



**YENİŞEHİR VE NAMIK KEMAL MAHALLELERİNDE
YER ALAN 15 ADET PARSELİN VE ÜZERİNDEKİ SARAÇOĞLU PROJESİNİN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Özel 2023-002

Kasım, 2023

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	i
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	ii
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	ii
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	3
3.1. Genel Ekonomik ve Mali Görünüm.....	3
3.2. Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi	4
3.3. Risksiz Piyasa Faiz Oranları	5
3.4. GSYH ve Ekonomik Büyüme.....	5
3.5. Gösterge Niteliğindeki Kurlar.....	7
3.6. Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri	7
3.7. Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü	8
3.7.1. Konut Satış İstatistikleri.....	8
3.7.2. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.7.3. Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.7.4. Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	11
3.8.1. Ankara İli	11

3.8.2. Çankaya İlçesi	13
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	14
4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	14
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	15
4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler Hakkında Görüş.....	16
4.4. Parsellerin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları.....	17
4.5. Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	17
4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	18
4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	18
4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler	18
4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	18
4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi	19
4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler	24
4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	24
4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	24
4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	24
4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	25
5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
5.1. Pazar Yaklaşımı	25
5.2. Gelir Yaklaşımı.....	25
5.3. Maliyet Yaklaşımı	26

6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
6.1.	Değerleme Yöntemleri	26
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	26
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	27
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	34
6.4.	Maliyet Yöntemi	35
6.4.1.	Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	35
6.5.	Gelir Yaklaşımı Yöntemi.....	35
6.5.1.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	36
6.5.2.	Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	37
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	37
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	37
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	37
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	37
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi.....	38
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	38
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	38
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	39
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	39
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	39
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	39

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
9. SONUÇ.....	40
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
9.2. Nihai Değer Takdiri	40
EKLER	41

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	28.11.2023 / EMLKKNT-002
Sözleşme Tarihi	24.11.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulan 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulan Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	24.11.2023
Taşınmazın Adresi	Namık Kemal Mahallesi, Kumrular Caddesi, Saraçoğlu Projesi Çankaya/Ankara
Tapu Bilgileri Özeti	2940 Ada 8,9,10,11,16 Parseller, 5361 Ada 3 Parsel, 80144 Ada 2,3,4,5,7 Parseller, 80146 Ada 2,3,4 Parseller ve Yenışehir Mahallesi 2940 Ada 7 Parsel
Mülkiyet Bilgisi	Maliye Hazinesi (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Taşınmazlar üzerinde ‘Saraçoğlu Mahallesi’ projesi çalışmaları devam etmektedir.
İmar Durumu	Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parseller ile ilgili detaylı imar durumu raporun 4.3 maddesi altında verilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yaklaşımı Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	4.242.211.951,39-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	5.090.654.341,66-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	5.440.963.667,80-TL
Yatırımların Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	3.616.981.864,51-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri	3.616.981.864,51-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değerinden Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değer	542.547.279,68-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarın olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu Mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanın bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 28.11.2023 tarihli, EMLKKNT-002 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 24.11.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Namık Kemal Mahallesi, 2940 Ada 8,9,10,11,16 Parseller, 5361 Ada 3 Parsel, 80144 Ada 2,3,4,5,7 Parseller, 80146 Ada 2,3,4 Parseller ve Yenışehir Mahallesi 2940 Ada 7 Parsel numaralı taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen – tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

**Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kayıtlarına göre Ankara ili Çankaya İlçesi Namık Kemal Mahallesi, 2940 Ada 8,9,10,11,16 Parseller, 5361 Ada 3 Parsel, 80144 Ada 2,3,4,5,7 Parseller, 80146 Ada 2,3,4 Parseller ve Yenışehir Mahallesi 2940 Ada 7 Parsel numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması olup, değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine, Ankara İli, Çankaya İlçesi, , Namık Kemal Mahallesi, 2940 Ada 8,9,10,11,16 Parseller, 5361 Ada 3 Parsel, 80144 Ada 2,3,4,5,7 Parseller, 80146 Ada 2,3,4 Parseller ve Yenışehir Mahallesi 2940 Ada 7 Parsel nolu taşınmazların rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1. Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

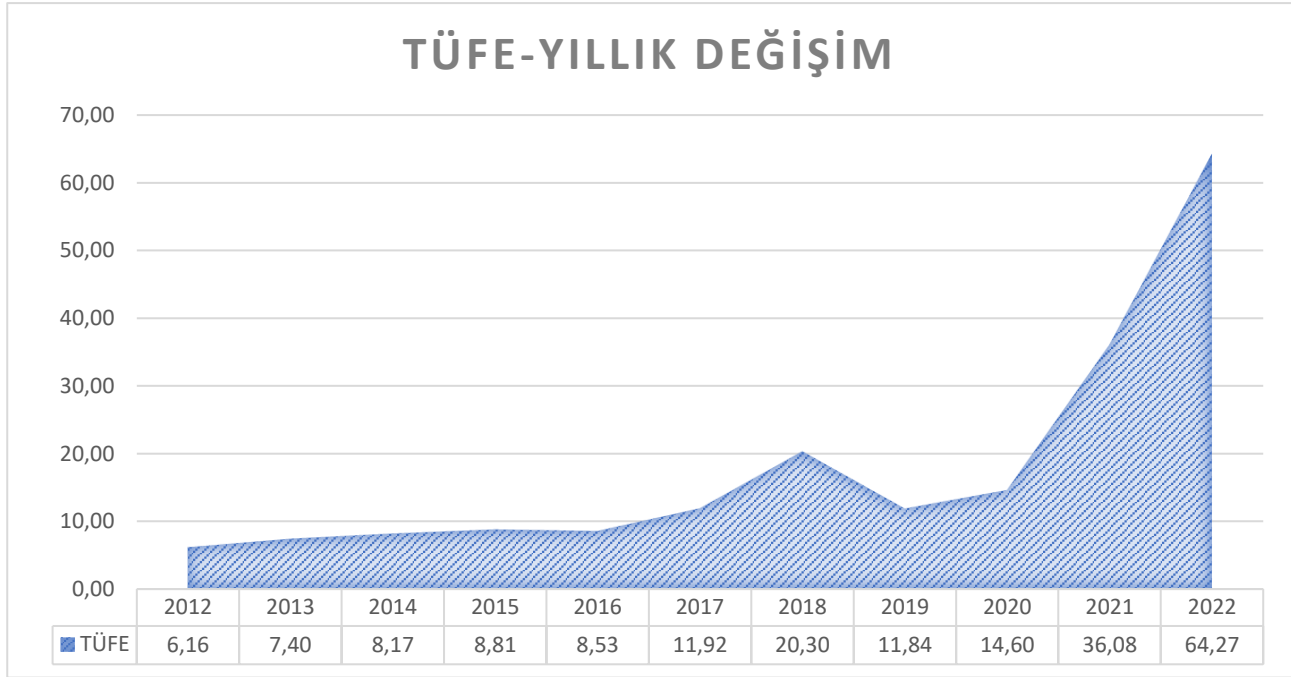
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78

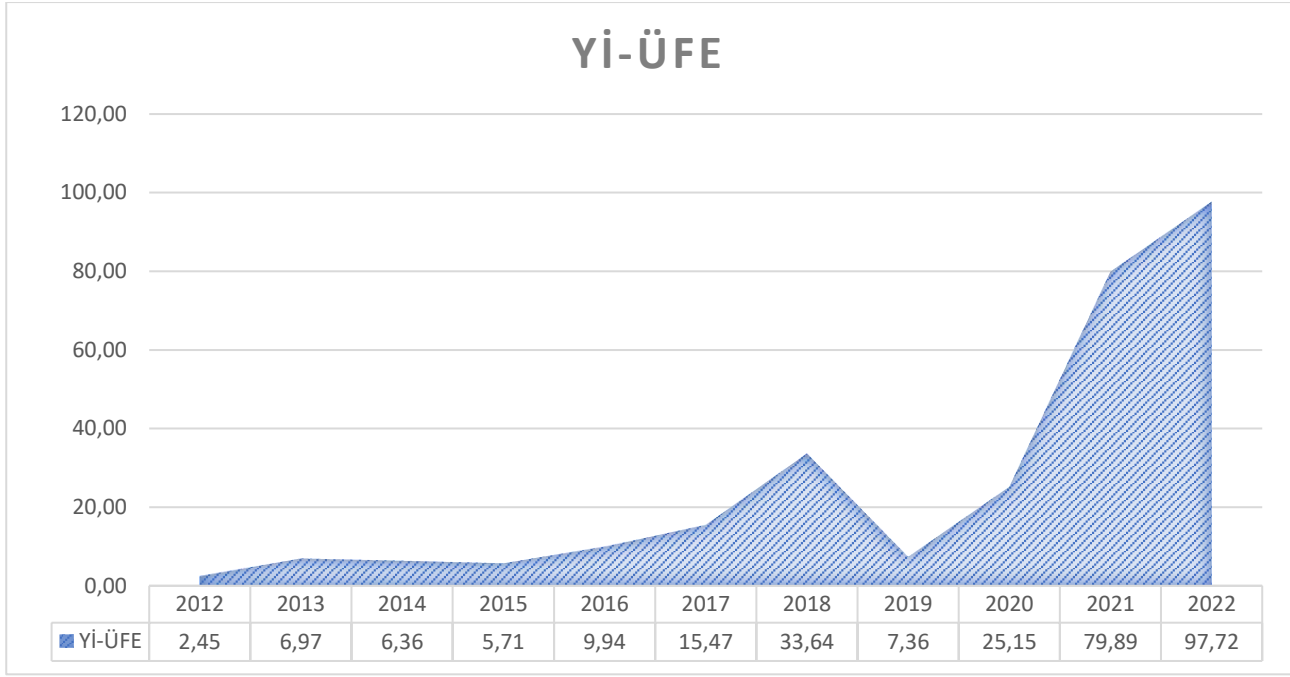
puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.2. Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



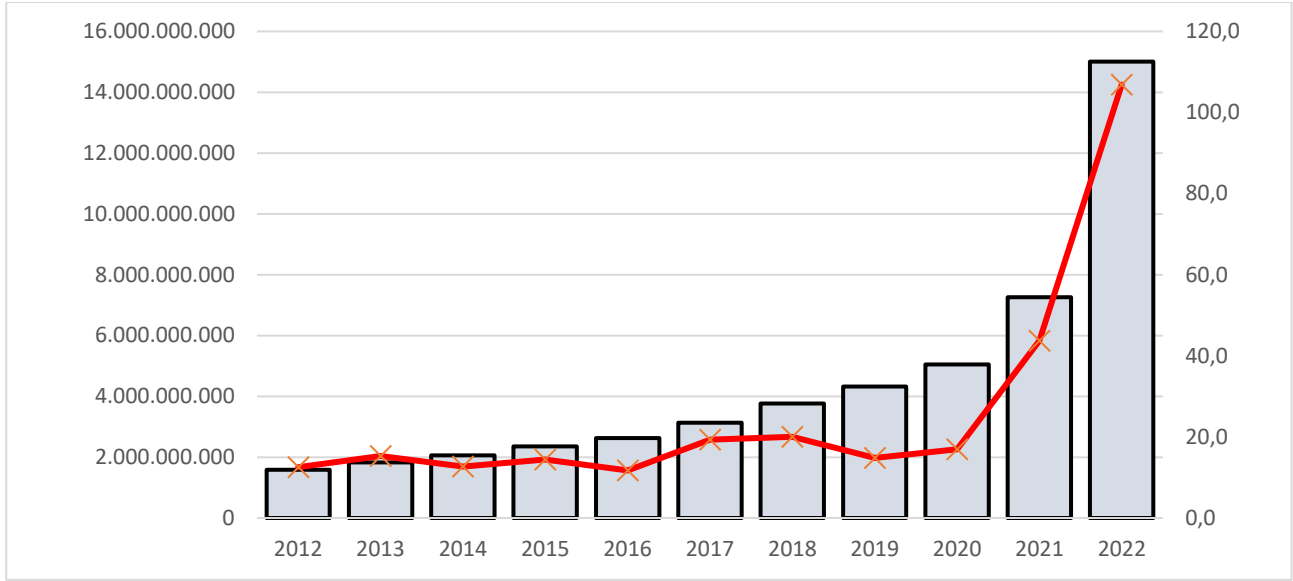
3.3. Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

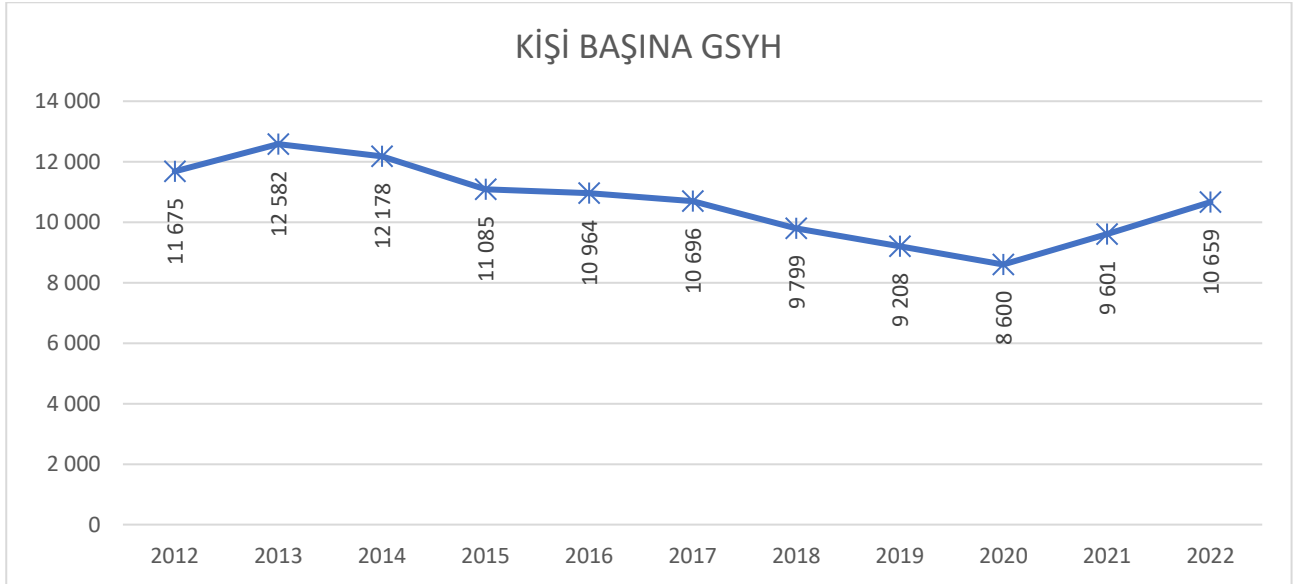
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.4. GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yılı sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

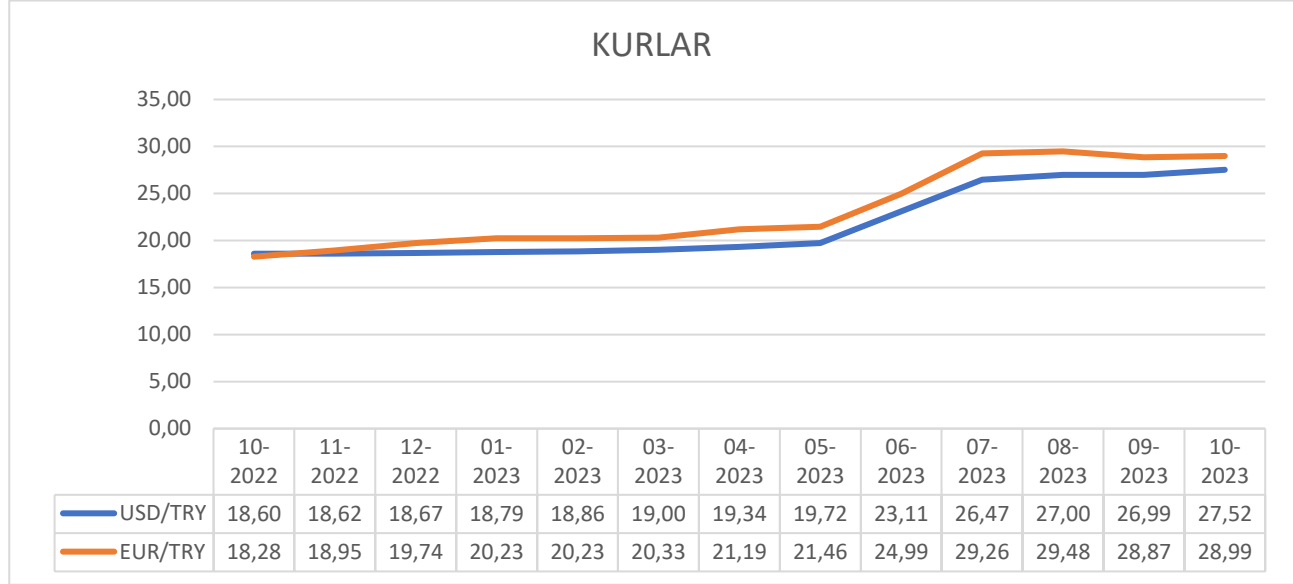


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



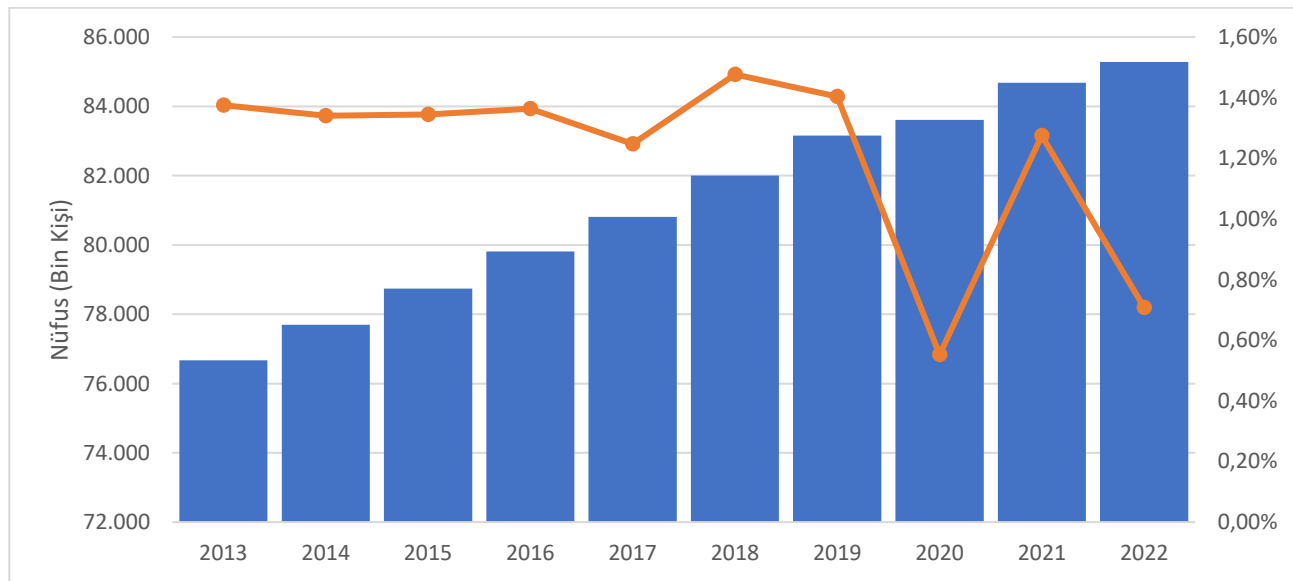
3.5. Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

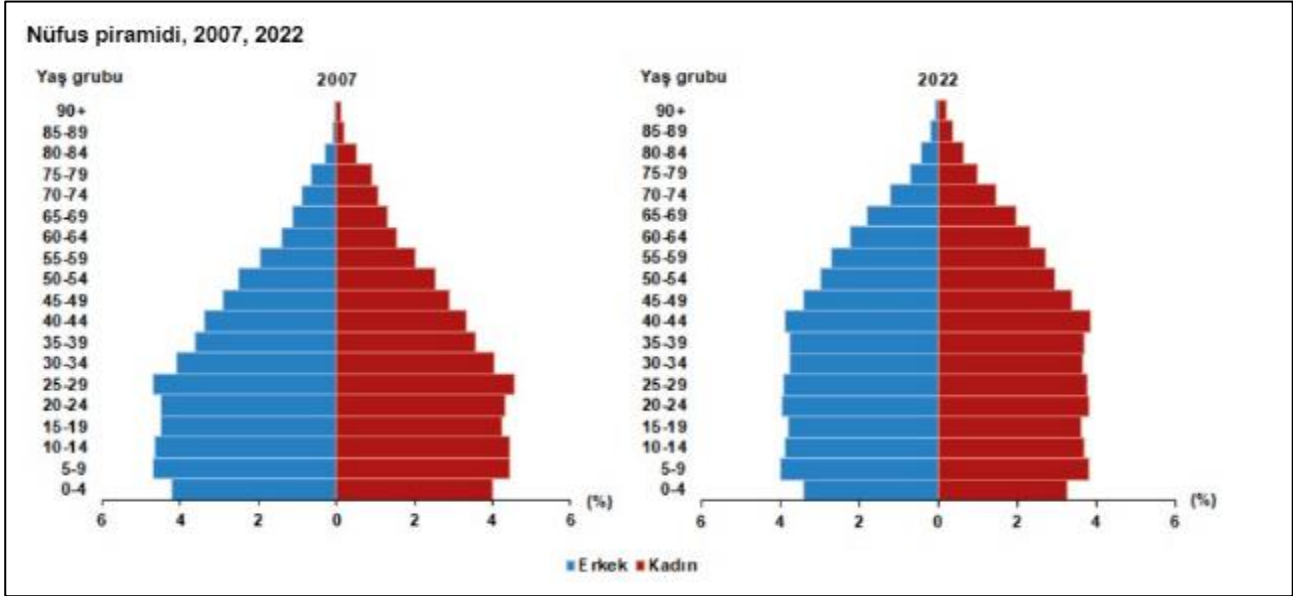


3.6. Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



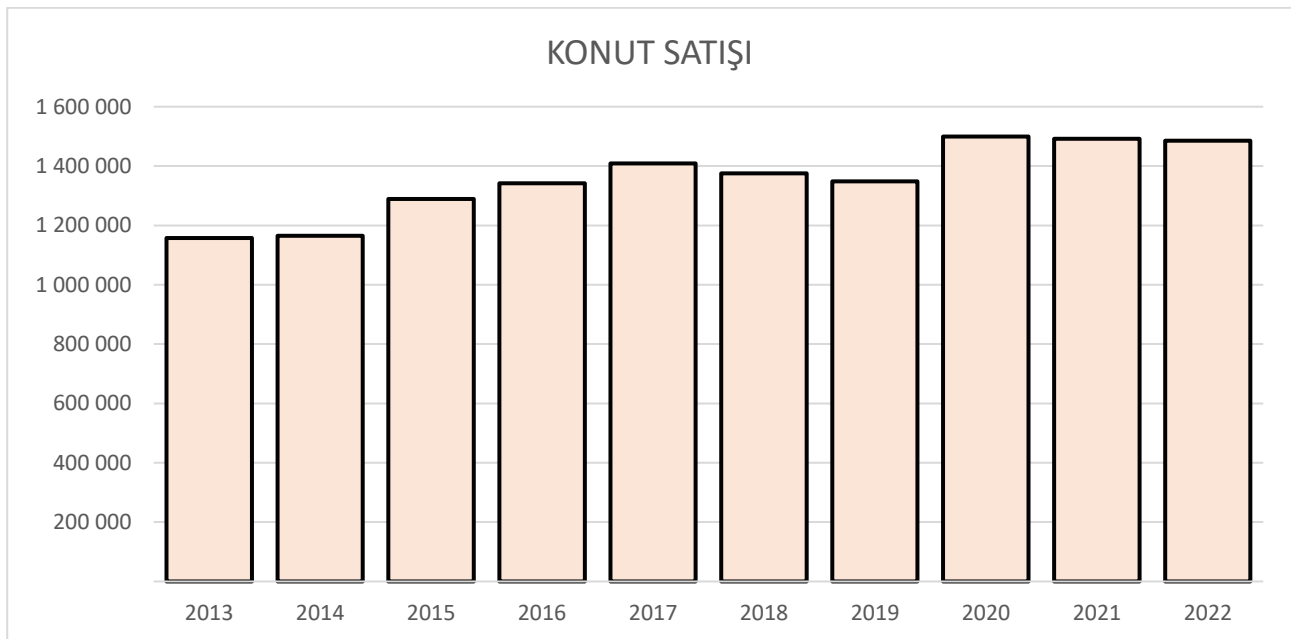
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



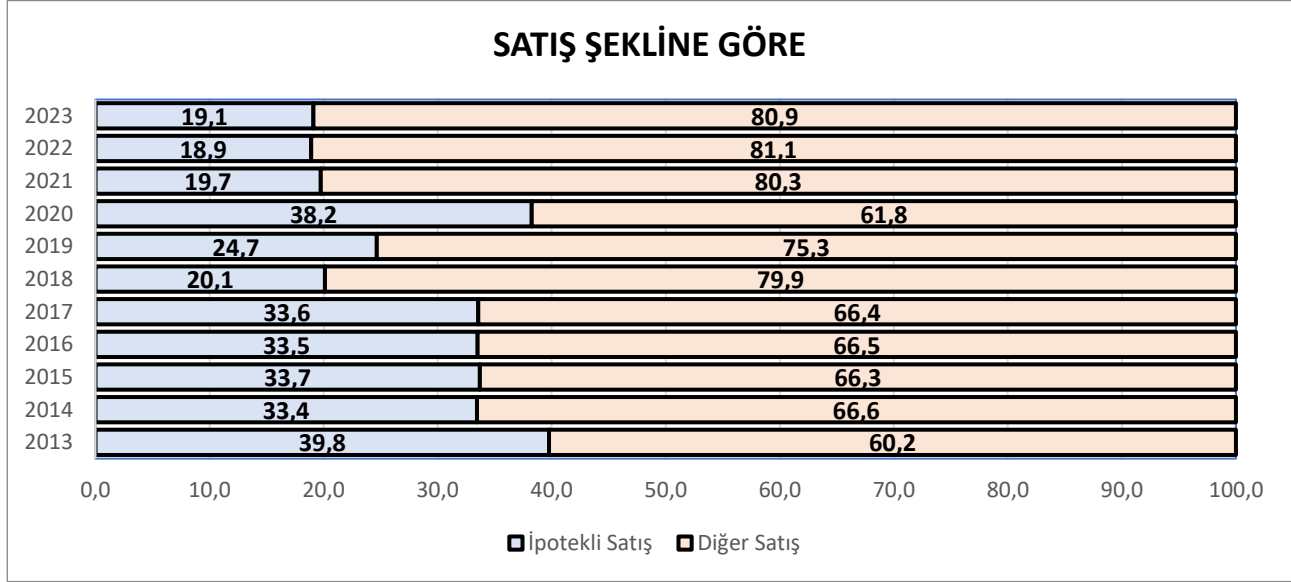
3.7. Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.7.1. Konut Satış İstatistikleri

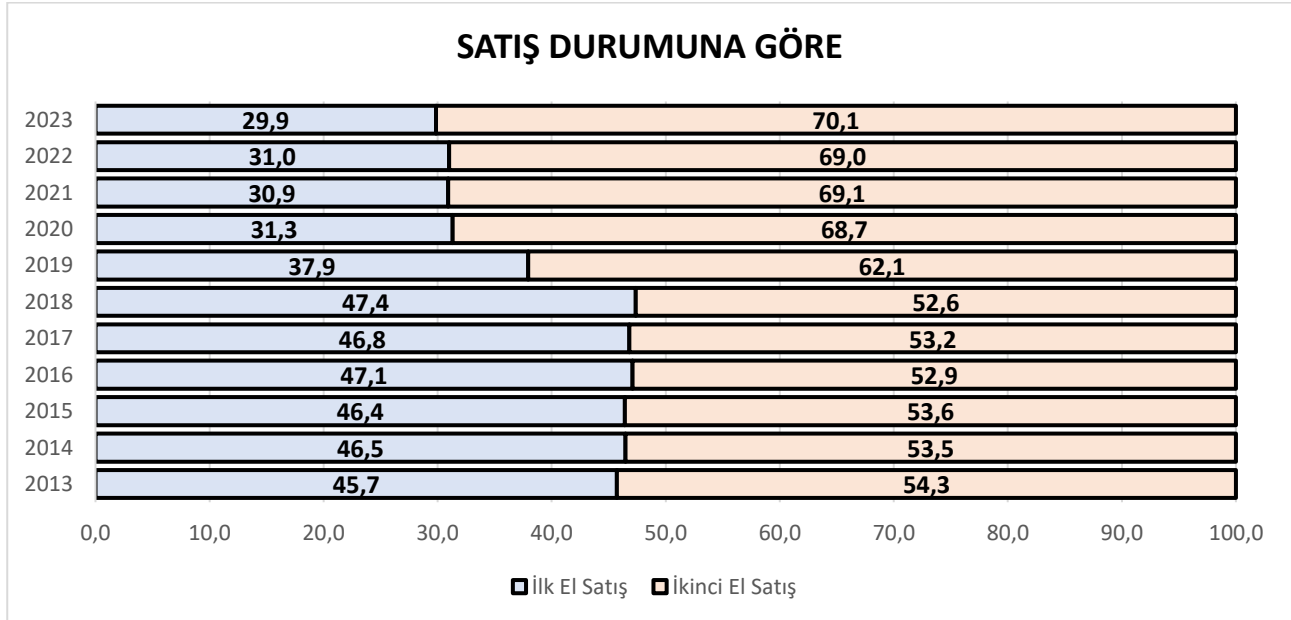
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

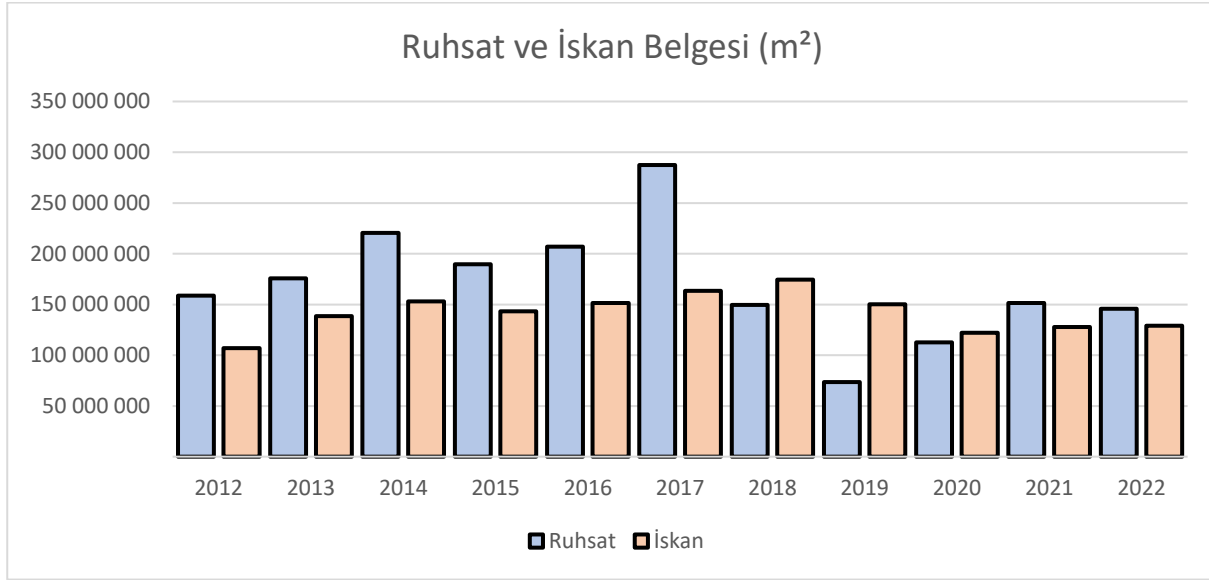


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



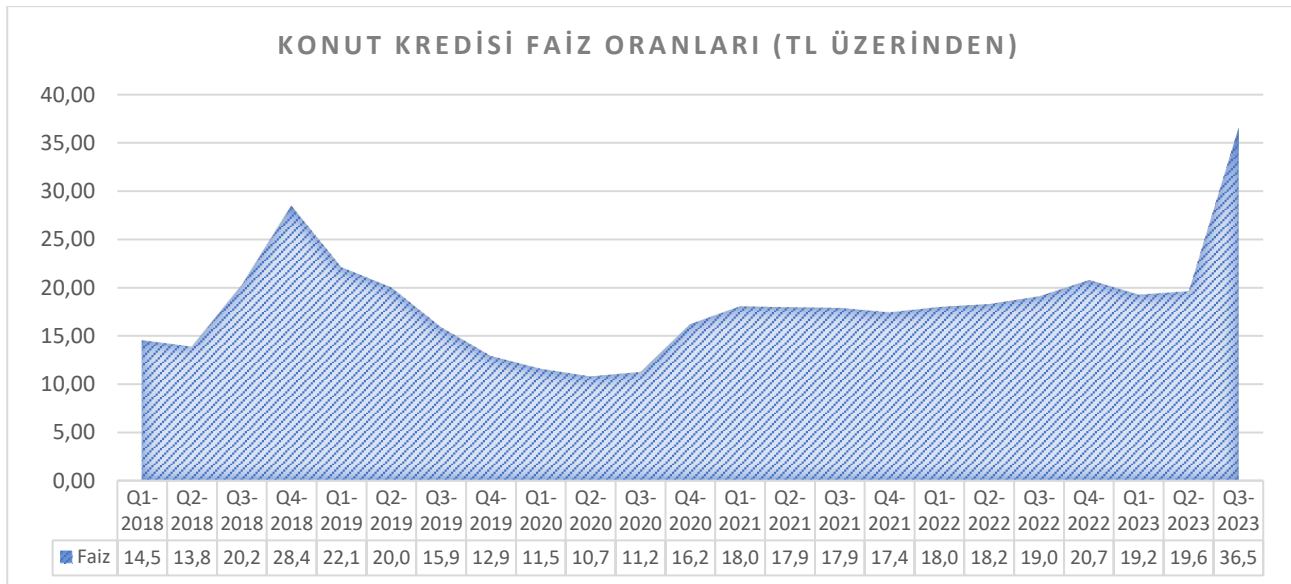
3.7.2.Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



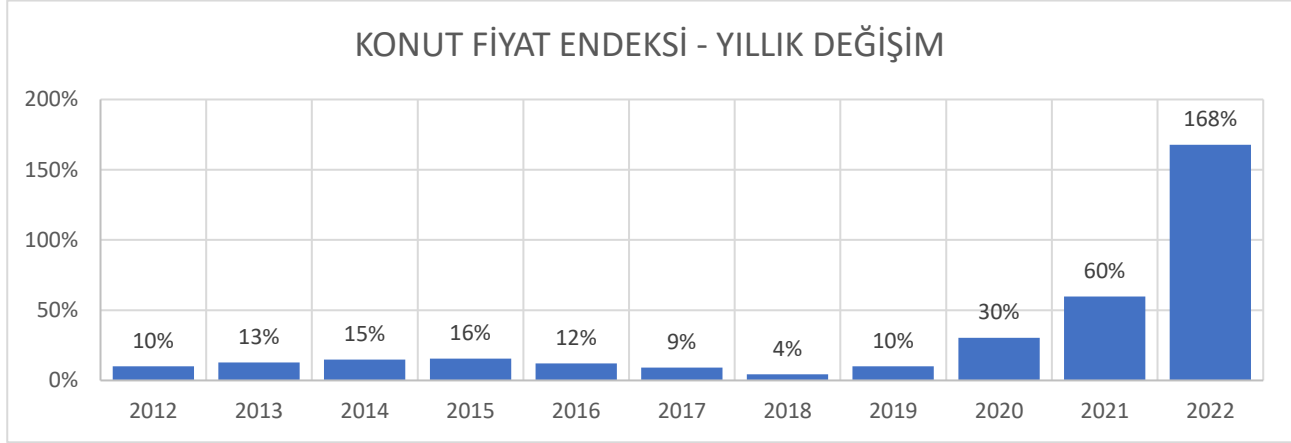
3.7.3.Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.7.4. Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.8.1. Ankara İli

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Coğrafi olarak Ankara, Sakarya ve Kızılırmak nehirlerinin tam ortasına kurulmuştur. Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir.



1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise

1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da görmüştür.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Ankara, Türkiye'nin bir ilidir. Merkezi Ankara olan ilin nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı itibarıyla 5.747.325 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

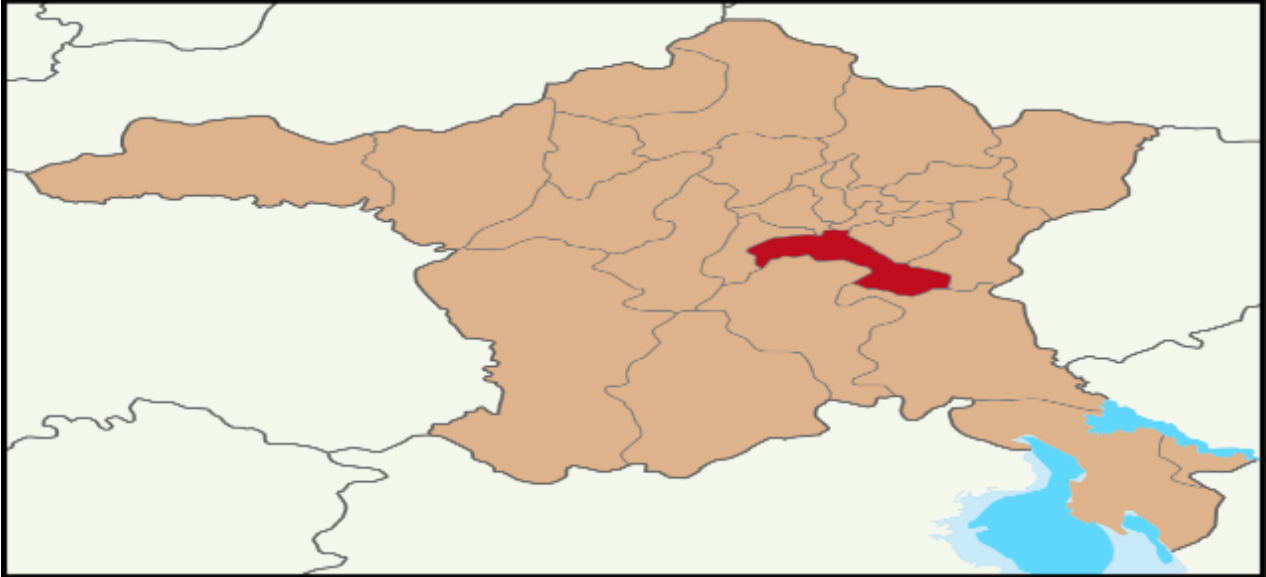
Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır.

3.8.2.Çankaya İlçesi

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin Kuzey Batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara ili'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.



İlçede Karasal İklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülür. İlkbahar mevsiminde kırkikindi olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. İç Anadolu Bölgesi Türkiye'nin en az yağış alan bölgesi olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçer. Merkezi'nin yıllık

yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile Mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile Ağustos ayında düşmektedir.

Ankara ilinin en yüksek nüfusuna sahip ikinci ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu adrese dayalı nüfus kayıt sistemi 2016 verilerine göre 919.119 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de en büyük ikinci ilçesidir. Bir milyona yaklaşan nüfusun 439.375'i erkek; 479.744'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşamaktadır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Namık Kemal Mahallesi, 2940 Ada 8,9,10,11,16 Parseller, 5361 Ada 3 Parsel, 80144 Ada 2,3,4,5,7 Parseller, 80146 Ada 2,3,4 Parseller ve Yenışehir Mahallesi 2940 Ada 7 Parselleridir. Taşınmazlar Namık Kemal mahallesinin merkezinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara kentinin merkezi yerleşim alanlarından biridir. Taşınmazlara ulaşım için İsmet İnönü Bulvarı üzerinde Doğu istikametinde ilerlenirken kavşaktan Milli Müdafaa caddesi istikametine doğru sola dönlür. Bu yolda ilerlenirken Milli Müdafaa caddesi üzerinde yaklaşık 350m devam edilir ardından sola Yahya Galip caddesine doğru dönlür. Söz konusu parseller burada konumludur.



Taşınmazların bulunduğu bölge ticari bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazların bulunduğu alan şehrin tam merkezinde yer almaktadır. Taşınmazlara yakın mesafede Genelkurmay başkanlığı, Türkiye Büyük Millet Meclisi, Savunma Bakanlığı ve daha birçok kamu kurumu bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (M ²)	Nitelik	Cilt/Sayfa	Zemin No	Malik	Yevmiye	Tarih
Yenişehir	2940	7	2907,22	Apartman	433/2250	489021	Maliye Hazinesi (1/1)	1415	6.06.1950
Namık Kemal	2940	8	1495	Apartman	1/7	486381	Maliye Hazinesi (1/1)	766	26.02.1954
Namık Kemal	2940	9	950	Apartman	1/8	486382	Maliye Hazinesi (1/1)	766	26.02.1954
Namık Kemal	2940	10	912	Apartman	1/9	486383	Maliye Hazinesi (1/1)	766	26.02.1954
Namık Kemal	2940	11	860	Apartman	1/10	579054	Maliye Hazinesi (1/1)	4035	28.05.1959
Namık Kemal	2940	16	1390	Kargir Apartman	1/11	3507528	Maliye Hazinesi (1/1)	-	-
Namık Kemal	5361	3	15702,86	Oniki Adet Apartman	1/14	486368	Maliye Hazinesi (1/1)(28.05.1959)	-	28.05.1959
Namık Kemal	80144	2	1456,96	Bir Adet Apartman	1/29	123311067	Ankara Elektrik Havagazı Ve Otobüs İşletmesi Genel Müdürlüğü (Ego) - (875/36424) Ankara Büyükşehir Belediyesi (13125/18212) - Maliye Hazinesi (9299/36424)	90057	2.09.2022
Namık Kemal	80144	3	5897,82	Bir Adet Apartman	1/30	123311068	Maliye Hazinesi (1/1)	90057	2.09.2022
Namık Kemal	80144	4	4585,66	Beş Adet Apartman	1/31	123311069	Maliye Hazinesi (1/1)	90057	2.09.2022
Namık Kemal	80144	5	341,32	Arsa	1/32	123311070	Ankara Büyükşehir Belediyesi (7300/8533) Maliye Hazinesi (1233/8533)	90057	2.09.2022
Namık Kemal	80144	7	14158,91	İki Adet Apartman	1/33	123311072	Maliye Hazinesi (1/1)	90057	2.09.2022
Namık Kemal	80146	2	5326,73	İki Adet Apartman İle Kargir Okul Binası	1/34	123311073	Maliye Hazinesi (1/1)	90057	2.09.2022
Namık Kemal	80146	3	9934,52	Altı Adet Apartman	1/35	123311074	Maliye Hazinesi (1/1)	90057	2.09.2022
Namık Kemal	80146	4	8247,81	Üç Adet Apartman	1/36	123311075	Maliye Hazinesi (1/1)	90057	2.09.2022

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler Hakkında Görüş

Kurumunuzca temin edilip tarafımıza iletilen tapu kaydına göre taşınmazın taşınmazların takbis belgeleri üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Parsel No	Ş/B/İ	Açıklama	Tarih	Yevmiye
2940/7-8-9-10-11-16, 5361/3, 80144/1, 80146/1	Beyan	Amme Hizmetine Tahsisli Olduğundan Hazine Uhdesinde İpka Edilmiştir.	3.09.1959	6890
2940/7-8-9-10-11-16, 5361/3, 80144/1, 80146/1	Beyan	Eski Eserdir.	19.06.1979	5943
2940/8-9, 80144/2-3-4-5-7, 80146/2-3-4	Beyan	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 02/03/1993 Gün 248/2877 5. Kararı ile Yapılacak Her Türlü İşlemlerde Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan İzin Alınması Gereklemektedir.	21.06.1993	3556
80144/2-4-7, 80146/2-3	Beyan	Diğer (Konusu: Namık Kemal Ortaokulunun Koruma Grubunun 1.Grup Parselin Koruma Alanı Olarak Belirlenmesi) Tarih:14/09/2012 Sayı:9164	21.09.2012	43907
2940/8-9, 80144/2-3-4-5-7, 80146/2-3-4	Beyan	2.Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.	18.11.2013	61737
2940/7, 80144/2-5-7	Beyan	Diğer (Konusu: Kentsel Sit Alanına İlişkin Kurulun 12.09.2013 Tarih ve 924 Sayılı Kararının İptaline İlişkin Ankara 12.İdare Mahkemesinin 2013/1741 Esasında Açılan Davada Mahkemece Alınan 09.04.2015 Tarih ve K:2015/367 Sayılı Dava Konusu İşlemin İptal Kararına Uyulmasına Dair Yazı Dosyasındadır.)	8.10.2015	63214
2940/8-9, 80144/3-4-7, 80146/2-3-4	Beyan	Diğer(Konusu: Kentsel Sit Alanına İlişkin Kurulun 12.09.2013 Tarih Ve 924 Sayılı Kararının İptaline İlişkin Ankara 12.İdare Mahkemesinin 2013/1741 Esasında Açılan Davada Mahkemece Alınan 09.04.2015 Tarih Ve K:2015/367 Sayılı Dava Konusu İşlemin İptal Kararına Uyulmasına Dair Yazı Dosyasındadır.)	18.08.2015	53088
2940/7-8-9, 80144/2-3-4-5-7, 80146/2-3-4	Beyan	1.Grup Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. - Ankara L Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 30/03/2020 Tarih ve E.281845 Sayılı Yazıları ve Ekleri.	6.04.2020	30174
80144/2-3-5-7, 80146/3	Beyan	1.Grup Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. - Ankara L Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 30/03/2020 Tarih ve E.28841 Sayılı Yazıları ve Ekleri.	6.04.2020	30163
80144/2-3-4-5, 80146/2-3-4	Beyan	1.Grup Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. - Ankara L Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 30/03/2020 Tarih ve E.28811 Sayılı Yazıları ve Ekleri.	8.04.2020	30363
2940/7-16, 5361/3	Beyan	1.Grup Derece Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. - Ankara L Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 30/03/2020 Tarih ve E.281843 Sayılı Yazıları ve Ekleri.	6.04.2020	30168
2940/7, 80144/3-4-7, 80146/2-3	Beyan	Diğer İrtifak Hakkı: Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine Lisans Süresince 31/08/2036 Tarihine Kadar 52,57m²Lik Kısım Üzerinde Yeraltı Kablosu Yeri İçin Bedelli İrtifak Hakkı, 40,00m²Lik Kısım Üzerinde Trafo Yeri İçin Bedelli İrtifak Hakkı Tesis Edilmiştir. Amacı Dışında Kullanılamaz.	22.12.2022	132357
80144/2-3-4-5-7	Beyan	Bu Arsa Üzerinde Transformatör Binası Ankara Elektrik Havagazı İşletme Müessesine Aittir.	-	-

4.4. Parsellerin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Rapora konu olan taşınmazların bulunduğu alana ilişkin alınan Ankara Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 15.04.2022 tarih ve 2349 numaralı kararı ve Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.04.2022 tarih ve 382 sayılı kararı doğrultusunda Ankara İli, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenışehir Mahalleleri Saraçoğlu Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahasına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Hükümleri 102(k) maddesi ve ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylanmıştır. Ancak taşınmazların imar planına yönelik açılan davalar neticesinde şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olmadığı gerekçesi ile iptal edilmiştir. Dava süreci devam etmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12.05.2023 tarihli yazısına göre; kamu mülkiyetinde bulunup, halihazırda içerisindeki tescilli eserlerin korunması, yaşatılması ve canlandırılmasına yönelik çalışmaların devam ettiği, bahse konu sahadaki kamusal yatırımların kesintiye uğramaması maksadıyla mahkeme icapları doğrultusunda imar planları yapıncaya kadar 7 madde olarak hazırlanan Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarının 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 11.05.2023 tarih ve 529 sayılı kararı geçerlidir. Karara göre proje alanında yapılacak her türlü işlemlerde Ankara Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Ayrıca proje alanında Ankara Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmış projelere göre uygulama yapılabilecek, tadilat ruhsatı, cins değişikliği, kat irtifakı, kat mülkiyeti ve yapı kullanma iznine ilişkin iş ve işlemler yapılabilecektir.

4.5. Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

Rapora konu olan parseller üzerinde yer alan proje 90.000m²'lik alanı kapsamaktadır. Taşınmaz üzerindeki yapılar yaklaşık 75 yaşındadır. Projede 6 farklı tipte (A, B, C, D, E, F) çözülen 75 bina 434 konuttan oluşan binalar iki, üç ve dört katlı olup kamu kullanımı için inşa edilmişlerdir. Konutlar 8 tip olup, bahçe içinde müstakil evlerden oluşan Bahçelievler'e alternatif olarak iki, üç, dört katlı çok aileli bloklardan meydana gelmektedir. Projenin ortasında sosyal alanlar bulunmaktadır. Rapora konu proje, parsel üzerindeki yapılar aslına uygun şekilde restore edilerek gerçekleştirilmektedir.

Rapora konu parsellerin üzerinde yer alan projede satışa esas toplam brüt alan 60.317.17 m², geçerli olan son ruhsatlara göre toplam 404 bağımsız bölüm olup 80144 ada 3 parsel tek bağımsız bölüm olarak değerlendirilmiştir. 2940 ada üzerinde yer alan binalar konut nitelikli, 5361 ada üzerinde yer alan binalar konut ve dükkan, 80146 ada 2, 3 ve 4 parseller ile 80144 ada 3 ve 4 parseller üzerinde yer alan binalar dükkan ve ofis nitelikli, 80144 ada 7 parsel üzerinde yer alan binalar ise otel ve apart olarak planlanmıştır.

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

Konu taşınmazlar üzerinde projenin inşaatı devam etmektedir. Projedeki bağımsız bölümler konut, ofis, dükkan, otel ve apart kullanımına uygun planlanmıştır.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örnekleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar ‘Maliye Hazinesi’, ‘Ankara Büyükşehir Belediyesi’ ve ‘Ankara Elektrik Havagazı ve Otobüs İşletmesi Genel Müdürlüğü (EGO)’ adına tescil edilmiştir. Tescil ile ilgili diğer bilgiler raporun 4.3 başlığı altında verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili imar planı iptal edilmiş olup, plan iptali ile ilgili dava süreci devam etmektedir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu parseller Maliye Hazinesi’nin mülkiyetindedir. Parseller üzerinde gerçekleştirilecek proje ile ilgili T.C. Maliye Bakanlığı ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 09.10.2017 tarihli ve 10.08.2020 tarihli protokoller imzalanmıştır. Bu protokollere göre projede yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirden, inşaat maliyeti, tüm masraf ve ödemelerin düşülmesinden sonra elde edilecek net gelirin %85’i bakanlığa, %15’i Emlak Konut GYO A.Ş.’ye aittir.

Proje ile ilgili olarak 31.08.2020 tarihli ‘Ankara, Çankaya, Saraçoğlu Konut ve Ticaret İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaat İşleri’ sözleşmesi bulunmaktadır. Yüklenici firma Güryapı Restorasyon Taahhüt ve Ticaret A.Ş.’dir. Sözleşmeye göre; yüklenici firma sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri anahtar teslim 364.250.000,00 TL+KDV götürü bedel ile gerçekleştirecektir.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Taşınmaz üzerinde inşası devam eden projenin ruhsatına aykırı durum bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Çankaya Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde alınan ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM	TOPLAM	KAT ADEDİ
1	RESTORASYON	23.05.2020	14/20	2940	10		880,19	9	4
2	RESTORASYON	1.06.2020	15/20-A1	2940	8	A1	699,29	6	4
3	RESTORASYON	1.06.2020	15/20-A2	2940	8	A2	696,61	6	4
4	RESTORASYON	12.06.2020	23/20	2940	9	A	864,75	6	3
5	RESTORASYON	12.06.2020	22/20	2940	11		864,56	6	4
6	YENİ YAPI	24.07.2020	38/20-A1	2940	7	A1	1299,59	6	4
7	RESTORASYON	24.07.2020	38/20-A2	2940	7	A2	1322,79	6	4
8	RESTORASYON	24.07.2020	38/20-A3	2940	7	A3	1290,78	6	4
9	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-A-A1	5361	3	A BLOK A1 GİRİŞ	771,66	2	3
10	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-A-A2	5361	3	A BLOK A2 GİRİŞ	778,13	2	3
11	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-B1	5361	3	B1	899,9	3	4
12	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-B2	5361	3	B2	950,63	3	4
13	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-B3	5361	3	B3	932,61	3	4
14	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-C	5361	3	C	952	6	4
15	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-D1-1	5361	3	D1 BLOK 1 GİRİŞ	1112,65	6	4
16	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-D1-2	5361	3	D1 BLOK 2 GİRİŞ	635,44	3	4
17	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-D2-1	5361	3	D2 1 GİRİŞ	1134,96	6	4
18	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-D2-2	5361	3	D2 2 GİRİŞ	644,64	3	4
19	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-E-E	5361	3	E BLOK E1 GİRİŞ	1150,68	6	4
20	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-E-E2	5361	3	E BLOK E2 GİRİŞ	1149,74	6	4
21	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-F	5361	3	F	1151,26	4	4
22	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-G-G1	5361	3	G BLOK G1 GİRİŞ	779,01	4	3
23	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-G-G2	5361	3	G BLOK G2 GİRİŞ	772,94	4	3
24	RESTORASYON	24.07.2020	40/20-H	5361	3	H	801,13	4	3
25	RESTORASYON	24.07.2020	39/20-A1-A2	80144	1	A1-A2 BLOK	3386,88	1	5
26	RESTORASYON	24.07.2020	39/20-A3-A4	80144	1	A3-A4 BLOK	3229,12	1	5
27	RESTORASYON	24.07.2020	39/20-A5-A6	80144	1	A5-A6 BLOK	3383,8	1	5
28	RESTORASYON	24.07.2020	39/20-A7	80144	1	A7 BLOK	2488,51	1	3
29	RESTORASYON	24.07.2020	39/20-B	80144	1	B	3771,28	1	4
30	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-A-1	80145	2	A1	890,37	6	4
31	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-A-2	80145	2	A2	895,73	6	4
32	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-B-1	80145	2	B1	966,04	10	4
33	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-B-2	80145	2	B2	971,27	10	4
34	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-B3	80145	2	B3	971,53	10	4
35	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-B4	80145	2	B4	1034,95	10	4
36	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-B5	80145	2	B5	972,4	10	4
37	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-C1	80145	2	C1	1155,92	10	4
38	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-C2	80145	2	C2	1175,38	10	4
39	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-D	80145	2	D	995,7	10	3
40	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-E1	80145	2	E1	944,49	12	4
41	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-E2	80145	2	E2	929,15	12	4
42	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-E3	80145	2	E3	931,03	12	4

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM	TOPLAM	KAT ADEDİ
43	RESTORASYON	24.07.2020	36/20-E4	80145	2	E4	941,12	12	4
44	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-A1	80146	1	A1	803,76	4	3
45	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-A2	80146	1	A2	800,76	4	3
46	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-B1-1	80146	1	B1-1	866,84	4	3
47	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-B1-2	80146	1	B1-2	843,67	4	3
48	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-B2-1	80146	1	B2-1	743,66	4	3
49	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-B2-2	80146	1	B2-2	754,99	4	3
50	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-B3-1	80146	1	B3-1	863,46	4	3
51	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-B3-2	80146	1	B3-2	864,74	4	3
52	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-C1	80146	1	C1	980,26	12	4
53	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-C2	80146	1	C2	978,53	12	4
54	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-C3	80146	1	C3	984,06	12	4
55	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-C4	80146	1	C4	999,15	12	4
56	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-D1	80146	1	D1	926,57	6	4
57	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-D2	80146	1	D2	937,06	6	4
58	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-E1	80146	1	E1	871,62	4	3
59	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-E1-2	80146	1	E1-2	858,17	4	3
60	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-E1-3	80146	1	E1-3	867,37	4	3
61	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-E2-1	80146	1	E2-1	875,5	4	3
62	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-E2-2	80146	1	E2-2	861,41	4	3
63	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-E2-3	80146	1	E2-3	852,18	4	3
64	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-E3-1	80146	1	E3-1	852,59	4	3
65	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-E3-2	80146	1	E3-2	847,3	4	3
66	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-E3-3	80146	1	E3-3	860,87	4	3
67	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-F	80146	1	F	1100,87	10	4
68	RESTORASYON	24.07.2020	37/20-G	80146	1	G	3437,6	20	4
69	TADİLAT	27.10.2020	68/20-A-1	2940	7	A-1	1307,15	6	4
70	TADİLAT	27.10.2020	68/20-A-2	2940	7	A-2	1336,02	6	4
71	TADİLAT	27.10.2020	68/20-A-3	2940	7	A-3	1325,23	6	4
72	TADİLAT	27.10.2020	67/20-A-1	2940	8	A-1	913,85	6	4
73	TADİLAT	27.10.2020	67/20-A-2	2940	8	A-2	911,56	6	4
74	TADİLAT	27.10.2020	66/20-A	2940	9	A	1122,9	6	4
75	TADİLAT	27.10.2020	65/20-A	2940	10	A	1158,9	9	4
76	TADİLAT	27.10.2020	64/20-A	2940	11	A	1121,69	6	4
77	TADİLAT	27.10.2020	63/20-A-1	2940	16	A-1	806,72	2	3
78	TADİLAT	27.10.2020	63/20-A-2	2940	16	A-2	749,64	2	3
79	TADİLAT	27.10.2020	71-A1/20	5361	3	A-1	799,81	2	3
80	TADİLAT	27.10.2020	71/20-A-2	5361	3	A-2	756,26	2	3
81	TADİLAT	27.10.2020	71/20-B1	5361	3	B1	956,69	3	4
82	TADİLAT	27.10.2020	71/20-B2	5361	3	B2	961,59	3	4
83	TADİLAT	27.10.2020	71/20-B3	5361	3	B3	957,64	3	4
84	TADİLAT	27.10.2020	71/20-C	5361	3	C	966,82	6	4
85	TADİLAT	27.10.2020	71/20-D1-1	5361	3	D1-1	1126,31	6	4
86	TADİLAT	27.10.2020	71/20-D1-2	5361	3	D1-2	619,75	3	4
87	TADİLAT	27.10.2020	71/20-D2-1	5361	3	D2-1	1100,06	6	4
88	TADİLAT	27.10.2020	71/20-D2-2	5361	3	D2-2	644,06	3	4
89	TADİLAT	27.10.2020	71/20-E1	5361	3	E1	1123,48	6	4

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM	TOPLAM	KAT ADEDİ
90	TADİLAT	27.10.2020	71/20-E2	5361	3	E2	1123,48	6	4
91	TADİLAT	27.10.2020	71/20-F	5361	3	F	1149,89	6	4
92	TADİLAT	27.10.2020	71/20-G-1	5361	3	G-1	788,7	4	3
93	TADİLAT	27.10.2020	71/20-G-2	5361	3	G-2	781,72	4	3
94	TADİLAT	27.10.2020	71/20-H	5361	3	H	795,9	4	3
95	TADİLAT	27.10.2020	72/A-20	80144	1	A	12.604,75	1	5
96	TADİLAT	27.10.2020	72/20-B1,B2,B3	80144	1	B-1,B-2,B-3	3741,66	35	4
97	TADİLAT	27.10.2020	70-A1/20	80145	2	A1	913,25	6	4
98	TADİLAT	27.10.2020	70-A2/20	80145	2	A2	918,07	6	4
99	TADİLAT	27.10.2020	70-B1/20	80145	2	B1	992,45	10	4
100	TADİLAT	27.10.2020	70-B2/20	80145	2	B2	987,34	10	4
101	TADİLAT	27.10.2020	70-B3/20	80145	2	B3	992,35	10	4
102	TADİLAT	27.10.2020	70-B4/20	80145	2	B4	1005,68	10	4
103	TADİLAT	27.10.2020	70-B5/20	80145	2	B6	1003,07	10	4
104	TADİLAT	27.10.2020	70-C1/20	80145	2	C1	1153,97	10	4
105	TADİLAT	27.10.2020	70-C2/20	80145	2	C2	1162,9	10	4
106	TADİLAT	27.10.2020	70-D/20	80145	2	D	1059,83	10	3
107	TADİLAT	27.10.2020	70-E1/20	80145	2	E1	995,21	12	4
108	TADİLAT	27.10.2020	70-E2/20	80145	2	E2	984,02	12	4
109	TADİLAT	27.10.2020	70-E3/20	80145	2	E3	985,81	12	4
110	TADİLAT	27.10.2020	70-E4/20	80145	2	E4	995,65	12	4
111	TADİLAT	27.10.2020	69/20-A1	80146	1	A1	811,22	4	3
112	TADİLAT	27.10.2020	69/20-A2	80146	1	A2	792,49	4	3
113	TADİLAT	27.10.2020	69/20-B1-1	80146	1	B1-1	808,29	4	3
114	TADİLAT	27.10.2020	69/20-B1-2	80146	1	B1-2	813,31	4	3
115	TADİLAT	27.10.2020	69/20-B2-1	80146	1	B2-1	800,57	4	3
116	TADİLAT	27.10.2020	69/20-B2-2	80146	1	B2-2	810,37	4	3
117	TADİLAT	27.10.2020	69/20-B3-1	80146	1	B3-1	802,4	4	3
118	TADİLAT	27.10.2020	69/20-B3-2	80146	1	B3-2	806,3	4	3
119	TADİLAT	27.10.2020	69/20-C1	80146	1	C1	942,17	12	4
120	TADİLAT	27.10.2020	69/20-C2	80146	1	C2	931,65	12	4
121	TADİLAT	27.10.2020	69/20-C3	80146	1	C3	931,47	12	4
122	TADİLAT	27.10.2020	69/20-C4	80146	1	C4	939,79	12	4
123	TADİLAT	27.10.2020	69/20-D1	80146	1	D1	953,66	6	4
124	TADİLAT	27.10.2020	69/20-D2	80146	1	D2	946,63	6	4
125	TADİLAT	27.10.2020	69/20-E1-1	80146	1	E1-1	810,66	4	3
126	TADİLAT	27.10.2020	69/20-E1-2	80146	1	E1-2	801,11	4	3
127	TADİLAT	27.10.2020	69/20-E1-3	80146	1	E1-3	818,14	4	3
128	TADİLAT	27.10.2020	69/20-E2-1	80146	1	E2-1	778,61	4	3
129	TADİLAT	27.10.2020	69/20-E2-2	80146	1	E2-2	766,22	4	3
130	TADİLAT	27.10.2020	69/20-E2-3	80146	1	E2-3	781,9	4	3
131	TADİLAT	27.10.2020	69/20-E3-1	80146	1	E3-1	797,35	4	3
132	TADİLAT	27.10.2020	69/20-E3-2	80146	1	E3-2	790,41	4	3
133	TADİLAT	27.10.2020	69/20-E3-3	80146	1	E3-3	807,33	4	3
134	TADİLAT	27.10.2020	69/20-F	80146	1	F	1200,25	10	4
135	TADİLAT	27.10.2020	69/20-G	80146	1	G	3777,78	20	4
136	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.01.2023	12-A1/23	2940	7	A-1	1307,15	6	4

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM	TOPLAM	KAT ADEDİ
137	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.01.2023	12-A2/23	2940	7	A-2	1336,02	6	4
138	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.01.2023	12-A3/23	2940	7	A-3	1325,23	6	4
139	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.01.2023	11-A1/23	2940	8	A-1	913,85	6	4
140	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.01.2023	11-A2/23	2940	8	A-2	911,56	6	4
141	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.01.2023	10-A/23	2940	9	A	1122,9	6	4
142	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.01.2023	09-A/23	2940	10	A	1158,9	9	4
143	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.01.2023	07-A/23	2940	11	A	1121,69	6	4
144	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.01.2023	06-A/23	2940	16	A-1	806,72	2	3
145	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.01.2023	06-A2/23	2940	16	A-2	749,64	2	3
146	TADİLAT	13.02.2023	11-A-1/23	2940	8	A-1	919,54	6	4
147	TADİLAT	13.02.2023	11-A-2/23	2940	8	A-2	915,03	6	4
148	TADİLAT	14.02.2023	12-A-1/23	2940	7	A-1	1298,85	6	4
149	TADİLAT	14.02.2023	12-A-2/23	2940	7	A-2	1324,35	6	4
150	TADİLAT	14.02.2023	12-A-3/23	2940	7	A-3	1305,75	6	4
151	TADİLAT	15.02.2023	13-A/23	2940	10	A	1154,87	6	4
152	TADİLAT	15.02.2023	14-A/23	2940	11	A	1112,79	6	4
153	TADİLAT	15.02.2023	15-A-1/23	5361	3	A-1	802,93	2	3
154	TADİLAT	15.02.2023	15-A-2/23	5361	3	A-2	760,95	2	3
155	TADİLAT	15.02.2023	15-B1/23	5361	3	B-1	972,33	4	4
156	TADİLAT	15.02.2023	15-B2/23	5361	3	B-2	963,14	4	4
157	TADİLAT	15.02.2023	15-B3/23	5361	3	B-3	958,99	4	4
158	TADİLAT	15.02.2023	15-C/23	5361	3	C	967,68	6	4
159	TADİLAT	15.02.2023	15-D1-1/23	5361	3	D1-1	1095,46	6	4
160	TADİLAT	15.02.2023	15-D1-2/23	5361	3	D1-2	650,07	3	4
161	TADİLAT	15.02.2023	15-D2-1/23	5361	3	D2-1	1120,25	6	4
162	TADİLAT	15.02.2023	15-D2-2/23	5361	3	D2-2	627,74	3	4
163	TADİLAT	15.02.2023	15-E1/23	5361	3	E-1	1128,24	6	4
164	TADİLAT	15.02.2023	15-E2/23	5361	3	E-2	1120,15	6	4
165	TADİLAT	15.02.2023	15-F/23	5361	3	F	1147,02	6	4
166	TADİLAT	15.02.2023	15-G-1/23	5361	3	G-1	789,46	4	3
167	TADİLAT	15.02.2023	15-G-2/23	5361	3	G-2	782,2	4	3
168	TADİLAT	16.02.2023	16-A/23	2940	9	A	1117,46	6	4
169	TADİLAT	16.02.2023	17-A-1/23	2940	16	A-1	816,88	2	3
170	TADİLAT	16.02.2023	17-A-2/23	2940	16	A-2	760,31	2	3
171	TADİLAT	16.02.2023	15-H/23	5361	3	H	789,88	4	3
172	TADİLAT	16.02.2023	18-E3-1/23	80146	2(ESKİ)	E3-1	881,66	4	3
173	TADİLAT	16.02.2023	18-E3-2/23	80146	2(ESKİ)	E3-2	869,26	4	3
174	TADİLAT	16.02.2023	18-E3-3/23	80146	2(ESKİ)	E3-3	894,53	4	3
175	TADİLAT	16.02.2023	18-F/23	80146	2(ESKİ)	F	1479,43	6	4
176	TADİLAT	16.02.2023	18-G/23	80146	2(ESKİ)	G	3754	20	4
177	TADİLAT	16.02.2023	19-A1/23	80146	3(ESKİ)	A-1	966,15	4	3
178	TADİLAT	16.02.2023	19-A2/24	80146	3(ESKİ)	A-2	946,09	4	3
179	TADİLAT	16.02.2023	19-B1-1/23	80146	3(ESKİ)	B1-1	977,01	4	3
180	TADİLAT	16.02.2023	19-B1-2/23	80146	3(ESKİ)	B1-2	983,3	4	3
181	TADİLAT	16.02.2023	19-B2-1/23	80146	3(ESKİ)	B2-1	891,25	4	3
182	TADİLAT	16.02.2023	19-B2-2/23	80146	3(ESKİ)	B2-2	901,49	4	3
183	TADİLAT	16.02.2023	19-B3-1/23	80146	3(ESKİ)	B3-1	903,34	4	3

SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM	TOPLAM	KAT ADEDİ
184	TADİLAT	16.02.2023	19-B3-2/23	80146	3(ESKİ)	B3-2	909,56	4	3
185	TADİLAT	16.02.2023	19-C-1/23	80146	3(ESKİ)	C-1	933,86	12	4
186	TADİLAT	16.02.2023	19-C-2/23	80146	3(ESKİ)	C-2	924,74	12	4
187	TADİLAT	16.02.2023	19-C-3/23	80146	3(ESKİ)	C-3	924,82	12	4
188	TADİLAT	16.02.2023	19-C-4/24	80146	3(ESKİ)	C-4	931,26	12	4
189	TADİLAT	17.02.2023	90-D1/23	80146	4(ESKİ)	D-1	935,46	6	4
190	TADİLAT	17.02.2023	90-D2/23	80146	4(ESKİ)	D-2	928,05	6	4
191	TADİLAT	17.02.2023	20-E1-1/23	80146	4(ESKİ)	E1-1	1074,58	4	3
192	TADİLAT	17.02.2023	20-E1-2/23	80146	4(ESKİ)	E1-2	1064,02	4	3
193	TADİLAT	17.02.2023	20-E1-3/23	80146	4(ESKİ)	E1-3	1082,67	4	3
194	TADİLAT	17.02.2023	20-E2-1/23	80146	4(ESKİ)	E2-1	882,62	4	3
195	TADİLAT	17.02.2023	20-E2-2/23	80146	4(ESKİ)	E2-2	873,89	4	3
196	TADİLAT	17.02.2023	20-E2-3/23	80146	4(ESKİ)	E2-3	897,07	4	3
197	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	12.04.2023	40/23-E3	80144	3	E3	985,81	12	4
198	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	12.04.2023	39/23-E4	80144	3	E4	995,65	12	4
199	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	14.04.2023	40/23-B5	80144	3	B5	1003,07	10	4
200	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	14.04.2023	40/23-C2	80144	3	C2	1162,9	10	4
201	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	14.04.2023	40/23-D	80144	3	D	1059,83	10	3
202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	14.04.2023	40/23-E1	80144	3	E-1	995,21	12	4
203	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	14.04.2023	40/23-E2	80144	3	E-2	984,02	12	4
204	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	17.04.2023	40/23-B4	80144	3	B4	1005,68	10	4
205	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	17.04.2023	42/23-A-1	80144	4	A1	913,25	6	4
206	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	17.04.2023	43/23-A2	80144	4	A2	918,07	6	4
207	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	17.04.2023	43/23-B1	80144	4	B1	992,45	10	4
208	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	17.04.2023	43/23-B2	80144	4	B2	987,34	10	4
209	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	17.04.2023	43/23-C1	80144	4	C1	1153,97	10	4
210	TADİLAT	2.05.2023	36/23-B4	80144	3	B4	1002,37	6	4
211	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2.05.2023	36/23-B4	80144	3	B4	1002,37	6	4
212	TADİLAT	2.05.2023	36/23-B5	80144	3	B5	999,33	6	4
213	TADİLAT	2.05.2023	36/23-C2	80144	3	C2	1154,23	6	4
214	TADİLAT	2.05.2023	36/23-D	80144	3	D	999,1	6	3
215	TADİLAT	2.05.2023	36/23-E-1	80144	3	E-1	994,43	12	4
216	TADİLAT	2.05.2023	36/23-E-2	80144	3	E-2	984,02	12	4
217	TADİLAT	2.05.2023	36/23-E-3	80144	3	E3	986,16	12	4
218	TADİLAT	2.05.2023	36/23-E4	80144	3	E4	997,67	12	4
219	TADİLAT	2.05.2023	37/23-A-1	80144	4	A1	911,84	6	4
220	TADİLAT	2.05.2023	37/23-A-2	80144	4	A2	916,98	6	4
221	TADİLAT	2.05.2023	37/23-B1	80144	4	B1	994,71	6	4
222	TADİLAT	2.05.2023	37/23-B1	80144	4	B1	994,91	6	4
223	TADİLAT	2.05.2023	37/23-B2	80144	4	B2	987,66	6	4
224	TADİLAT	2.05.2023	37/23-B3	80144	4	B3	993,78	6	4
225	TADİLAT	2.05.2023	37/23-C1	80144	4	C1	1154,19	6	4
226	TADİLAT	11.08.2023	65/23-G	80146	2(ESKİ1)	G	3754	1	4

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde inşaatı devam eden projenin, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Söz konusu gayrimenkuller için Çankaya Belediyesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi imar servislerinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı denetim işleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26.Madde uyarınca gerçekleştirilmektedir.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen süre içinde değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Değerleme tarihinde taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma unsurunun bulunmadığı gözlenmiş olup üzerlerinin doğal bitki örtüsü ile kaplı olduğu ve herhangi bir ekonomik faaliyet için kullanılmadıkları tespit edilmiştir.

4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili mimari proje ve yapı ruhsatları tarafımıza iletilmiştir. Değerleme çalışması söz konusu parseller için alınan ruhsat ve mimari projelere istinaden hazırlanmıştır.

Taşınmazlara ait projede yer alan bloklar için kat, inşaat alanı, yapı sınıfı vb. bilgiler ruhsat bilgileri başlığı altında verilen tabloda mevcuttur.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerinde inşaatı devam eden projenin iskânı henüz alınmadığından enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgenmiş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

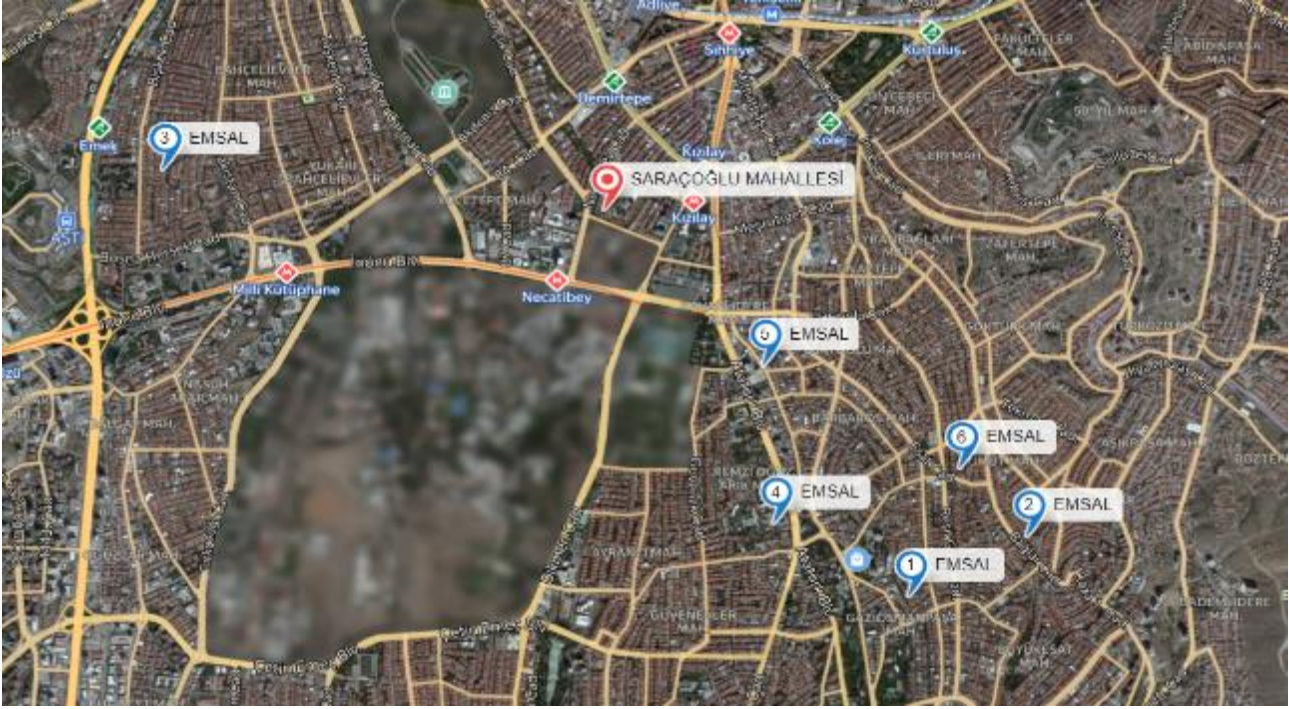
Söz konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında,

değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve Ankara Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Yüzölçümü (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Coldwell Banker Elmas 0 (533) 440 37 32	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede bulunan 458 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS:1,20 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	16.900.000	458	36.900
2	Man Invest Proje 0 (536) 387 13 46	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede bulunan 544 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS:1,40 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	17.500.000	544	32.169
3	Özkardeşler Emlak 0 (543) 321 73 20	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede bulunan 11.676 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	425.000.000	11.676	36.399
4	Ayma Gayrimenkul Yatırım 0 (545) 680 92 16	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede bulunan 950 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS:0,35 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	34.000.000	950	35.789
5	Aydoğan Emlak 0 (530) 309 47 44	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede bulunan 658 m ² yüzölçümlü konut imarlı, arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	28.000.000	658	42.553

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Coldwell Banker Elmas	Man İnvest Proje	Özkardeşler Emlak	Ayma Gayrimenkul Yatırım	Aydoğan Emlak
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 440 37 32	0 (536) 387 13 46	0 (543) 321 73 20	0 (545) 680 92 16	0 (530) 309 47 44
Satış Fiyatı (TL)	16.900.000	17.500.000	425.000.000	34.000.000	28.000.000
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	15.210.000	15.750.000	382.500.000	30.600.000	25.200.000
Yüzölçümü (m ²)	458	544	11.676	950	658
İmar Durumu	Lejant	Konut	Konut	Ticari+Konut	Konut
	TAKS	-	-	-	-
	KAKS	1,2	1,4	-	0,35
	Hmax	-	-	-	-
Birim Fiyat (TL/m ²)	36.900	32.169	36.399	35.789	42.553
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	25%	25%	25%	-15%	-15%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Kötü	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Çok İyi	Çok İyi	Çok İyi	Benzer	Benzer
Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi	-25%	-25%	-25%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Benzer	Benzer	İyi	Benzer	Benzer

İmar Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye	0%	0%	0%	-15%	-15%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	36.900	32.169	36.399	30.421	36.170
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	34.411,80				

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık parsellerin üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 30.400 – 37.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip konutlar araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir.

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazlara alternatif Merkez Ankara projesinde 115m ² brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	11.000.000	115	95.652,17
2	Next Level Emlak 0 (534) 893 61 50	Değerleme konusu taşınmazlara alternatif Merkez Ankara projesinde 155m ² brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	14.750.000	155,00	95.161,29
3	Next Level Emlak 0 (534) 893 61 50	Değerleme konusu taşınmazlara alternatif Merkez Ankara projesinde 155m ² brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	15.000.000	155,00	96.774,19
4	Seymen Emlak 0 (543) 935 06 19	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 8 yaşındaki Moonlight Residence projesinde bulunan ve 70m ² brüt alanlı, 1+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	6.245.000	70,00	89.214,28
5	Serhat Gayrimenkul 0 (542) 330 75 05	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 27 yaşındaki binada ve 140m ² brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	8.550.000	140,00	60.714,29
6	Familia Team 0 (505) 786 11 80	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 31+ yaşındaki binada ve 125m ² brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	8.000.000	125,00	64.000,00
7	Westgroup Gayrimenkul Ltd.Şti 0 (542) 559 20 99	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 31+ yaşındaki binada ve 160m ² brüt alanlı, 4+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	8.900.000	160,00	55.625,00

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsallerin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Sahibinden	Next Level Emlak	Next Level Emlak	Seymen Emlak	Serhat Emlak	Familia Team	Westgroup Emlak
İlana Veren Tel. No.	0 (850) 622 21 28	0 (534) 893 61 50	0 (534) 893 61 50	0 (543) 935 06 19	0 (542) 330 75 05	0 (505) 786 11 80	0 (542) 559 20 99
Satış Fiyatı (TL)	11.000.000,00	14.750.000,00	15.000.000,00	6.245.000,00	8.500.000,00	8.000.000,00	8.900.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	9.350.000,00	12.537.500,00	12.750.000,00	5.308.250,00	7.225.000,00	6.800.000,00	7.565.000,00
Brüt Alan (m²)	115,00	155,00	155,00	70,00	140,00	125,00	160,00
Birim Fiyat (TL/m²)	81.304,35	80.887,10	82.258,06	75.832,14	51.607,14	54.400,00	47.281,25
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%	25,00%
Bina Yaşı	0	0	0	5-10	26-30	31 ve üzeri	31 ve üzeri
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	25,00%	30,00%	30,00%
Toplam Serefive	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-5,00%	40,00%	25,00%	50,00%

Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	69.108,70	68.754,03	69.919,35	72.040,54	72.250,00	68.000,00	70.921,88
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	70.142,07						

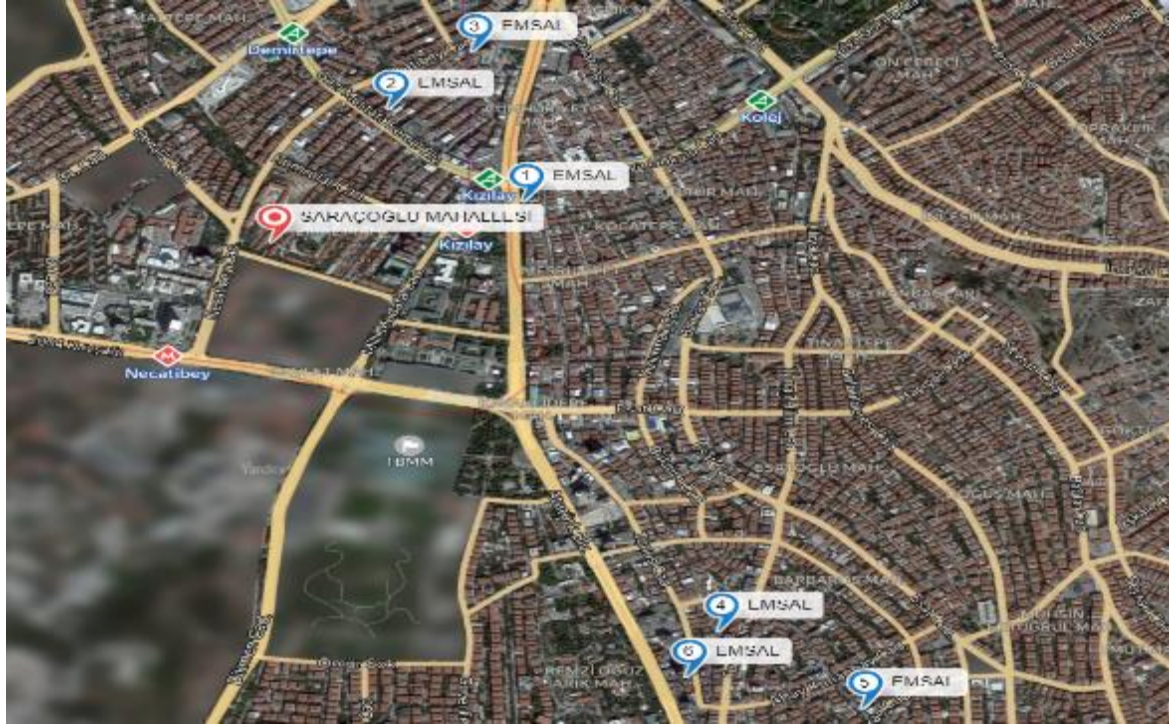
Değerleme konusu taşınmaza ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık konutlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 68.000 – 72.300 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu

No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan(M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Salim Taşcı Emlak 0 (533) 223 40 16	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 110m ² brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	5.500.000	110	48.500
2	Sahibinden 0 (506) 907 99 75	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 100m ² brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	5.500.000	100	53.350
3	Agk Gayrimenkul 0 (532) 352 67 73	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 130m ² brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	6.560.000	130	48.948
4	Citypark Gayrimenkul 0 (532) 554 15 08	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 110m ² brüt alanlı, 4+1 odalı, ara katta bulunan ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	7.250.000	150	46.883
5	Beysukent Emlak 0 (539) 588 69 69	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan taşınmazlara 175m ² brüt alanlı, 4+1 odalı, ara katta bulunan ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	9.000.000	175	49.886
6	Borse Köşk 0 (531) 466 86 87	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 160m ² brüt alanlı, 4+1 odalı, ara katta bulunan ofisin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	7.900.000	160	47.894

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsalleri Gösterir Uydu Görüntüsü**



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsallerin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Salım Taşçı Emlak	Sahibinden	Ağk Gayrimenkul	Citypark Gayrimenkul	Beysukent Emlak	Borse Köşk
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 223 40 16	0 (506) 907 99 75	0 (532) 352 67 73	0 (532) 554 15 08	0 (539) 588 69 69	0 (531) 466 86 87
Satış Fiyatı (TL)	5.500.000	5.500.000	6.560.000	7.250.000	9.000.000	7.900.000
Pazarlık Oranı	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	5.335.000	5.335.000	6.363.200	7.032.500	8.730.000	7.663.000
Brüt Alan (m ²)	110	100	130	150	175	160
Birim Fiyat (TL/m ²)	48.500	53.350	48.948	46.883	49.886	47.894
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	20,00%	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Bina Yaşı	15-20	15-20	15-20	25-30	30 ve üzeri	30 ve üzeri
Bina Yaşı Şerefiyesi	20,00%	20,00%	20,00%	30,00%	35,00%	35,00%
Toplam Şerefiye	40,00%	30,00%	40,00%	50,00%	45,00%	45,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	67.900	69.355	68.527	70.325	72.334	69.446
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	69.648					

Değerleme konusu taşınmaza ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ofisler üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 67.900 – 72.400 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Nakit akışları düzenlenirken birim değerler işyeri artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Turyap Ankara Gaziosmanpaşa Temsilciliği 0 (506) 488 78 28	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 705 m ² brüt alanlı, 3 odalı, dükkanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	55.000.000	705	75.674
2	Mulkkaynak Türkiye 0 (534) 361 00 00	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 300 m ² brüt alanlı, 2 odalı, dükkanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	58.000.000	300	187.533
3	Coldwell Banker Pro 0 (533) 929 11 61	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 170 m ² brüt alanlı, 2 odalı, dükkanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	11.000.000	170	62.765
4	West Yatırım ve Gayrimenkul A.Ş. 0 (505) 943 86 54	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 220 m ² brüt alanlı, 2 odalı, dükkanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	25.000.000	220	110.227

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Turyap Ankara Temsilciliği	Mulkkaynak Türkiye	Coldwell Banker Pro	West Yatırım ve Gayrimenkul AŞ
İlana Veren Tel. No.	0 (506) 488 78 28	0 (534) 361 00 00	0 (533) 929 11 61	0 (505) 943 86 54
Satış Fiyatı (TL)	55.000.000	58.000.000	11.000.000	25.000.000
Pazarlık Oranı	3%	3%	3%	3%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	53.350.000	56.260.000	10.670.000	24.250.000
Zemin Kat Alanı	400	250	100	220
Asma Kat Alanı	140	0	0	0
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50%	70,00	0,00	0,00
Depo Alanı	165	50	70	0
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	50	15	21
Toplam Brüt Alan (m ²)	705	300	170	220
Zemine İndirgenmiş Alan	520	265	121	220
Birim Fiyat (TL/m ²)	75.674	187.533	62.765	110.227
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat	102.695	212.302	88.182	110.227
Konum Karşılaştırması	Kötü	İyi	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	30,00%	-20,00%	40,00%	40,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Kötü	Benzer	Kötü	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	30,00%	0,00%	30,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	60,00%	-20,00%	70,00%	40,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	121.078	150.027	106.700	154.318
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	164.312	169.842	149.909	154.318
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	133.031			
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	159.595			

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık dükkânlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 106.500 – 154.500 TL/m², zemine indirgenmiş şerefiyeli birim değerinin 149.500 – 170.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Nakit akışları düzenlenirken birim değerler işyeri artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı yöntemi ve mevcut imar durumları dikkate alınarak belirlenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve değere ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Söz konusu tablolarda rapor konusu taşınmaz birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel oranla olumlu özellikleri için olumlu ve olumsuz özellikleri düzeltmelere uygulanmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan arsanın **toplam piyasa değeri 2.520.806.790,00-TL**, olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %94,44 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **85.045,55 m²** olduğu tespit edilmiştir. İlgili ruhsatlara göre projenin yapı sınıfı 5/D olup, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **5/D** yapı sınıfının **21.400 TL/m²** olduğu bilinmektedir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde bazı yapılarda standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak 2940 ada ve 5361 ada üzerindeki inşaat yatırımların ortalama birim maliyetinin **18.000 TL/m²**, 80146 ada üzerindeki inşaat yatırımların ortalama birim maliyetinin **22.000 TL/m²**, 80144 ada üzerindeki inşaat yatırımların ortalama birim maliyetinin **23.500 TL/m²** olacağı tespit edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen net bugünkü değerin hesaplanabilmesi için inşai yatırımlar projeksiyona tabi tutulmuştur. Kurumdan alınan bilgi ve taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde mevcut inşaat tamamlanma oranının %94,44 olduğu, geri kalan %5,56 oranındaki yatırımında 2024 yılı içerisinde tamamlanacağı varsayımı altında hesaplamalar yapılmış olup 2024 yılı inşaat maliyetlerindeki artışın %45 seviyesinde olacağı tahmin edilmiş ve buna göre gerekli hesaplamalar yapılmıştır.

Yapılan yatırım projeksiyonunun sonucunda mevcut inşaat yatırımların bugünkü değeri **1.721.405.161,39-TL**, 2024 yılında yapılması beklenen yatırımların bugünkü değeri ise **102.576.641,91-TL** olarak hesaplanmış olup inşaat yatırımların toplam bugünkü değeri **1.823.981.803,30-TL'dir**.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: **2.520.806.790,00-TL**

Parsel Üzerindeki Yapının Güncel Değeri: **1.721.405.161,39-TL**

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: **4.242.211.951,39-TL** olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği tüm iş ve işlemler götürü usulü ile yapılacaktır.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan konut ve apartların, ikinci yılda %80, üçüncü yılda %20, ofislerin ikinci yılda %70, üçüncü yılda %30, otel ve dükkânların ise üçüncü yılda tamamın satılacağı ön görülmüştür. 2940 ada üzerindeki konutların ilk yıl ortalama fiyatı 69.500 TL/m², 5361 ada üzerindeki konutların ilk yıl ortalama fiyatı 70.500 TL/m², dükkânların ise ortalama 174.500 TL/m², 80144 ada üzerindeki ofislerin ilk yıl ortalama fiyatı 71.000

TL/m², dükkanların 118.500 TL/m², otelin 75.500 TL/m², apartların ise 122.000 TL/m², 80146 ada üzerindeki dükkanların ilk yıl ortalama fiyatının 133.000 TL/m², ofislerin ise 74.500 TL/m²'dir. Sonraki ilk yıl fiyat artış oranının %45, ikinci yıl ise %30 olacağı tahmin edilmiştir. Projenin tamamlanması durumunda satışların bugünkü değeri **5.440.963.667,80-TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1.Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı “ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti” yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM=kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

E(R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E(R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50 olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **5.440.963.667,80-TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **3.111.694.201,18-TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %80'e tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **2.489.355.360,95 -TL** değer takdir edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %40-%45 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapor konusu parseller üzerinde inşaatına başlanan 'Saraçoğlu Mahallesi' projesinin, proje ve mevcut durum değeri pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Taşınmazların yer aldığı parsellerin arsa değerinin tespitinde nakit akış yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu yöntemde parseller üzerindeki projenin satışa esas alanları dikkate alınmış, projede yer alan ünitelerin satışa esas birim değerleri ve indirgeme oranı belirlenirken, değerlendirme raporunun gelir yöntemi başlığı altındaki veriler kullanılmıştır. Yapılan çalışmaya göre projenin yer aldığı parsellerin Nakit akış tabloları ekler kısmında verilmiştir.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parselin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 2.520.806.790,00-TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin **arsa üzerindeki yapıların güncel değeri 1.721.405.161,39-TL**, inşaat yatırımların tamamının bugünkü değeri ise **1.823.981.803,30- TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda **satışların bugünkü değeri 5.440.963.667,80-TL** olarak tespit edilmiştir. Satışların bugünkü değeri ile inşai yatırımların bugünkü değeri arasındaki farkı ifade eden **proje net bugünkü değeri 3.616.981.864,51-TL** olup Emlak Konut GYO A.Ş. ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca imzalanan protokol gereği **Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri 542.547.279,68-TL'dir.**

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

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

Rapora konu gayrimenkul üzerindeki takyidat 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazın tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde proje devam etmektedir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde 'Saraçoğlu Mahallesi' projesi inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları 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 olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Namıkkemal Mahallesi, 2940 ada 8,9,10,11,16 parseller, 5361 ada 3 parsel, 80144 ada 2,3,4,5,7 parseller 80146 ada 2,3,4 parseller ve Yenışehir Mahallesi, 2940 ada 7 parsel de konumlu gayrimenkullerin ve bu parseller üzerinde geliştirilen projenin değer tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazın konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazın değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıda yer verilmiştir.

	TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	4.242.211.951,39
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	5.090.654.341,66
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	5.440.963.667,80
Yatırımların Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.823.981.803,30
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri	3.616.981.864,51
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değerinden Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değer	542.547.279,68

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 28.11.2023: 1 USD = 28.9723 TL'dir

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan

Ahmet Burak ÖZEL
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403716

Raporu Onaylayan

İlyas ÖNDER
Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER DETAYI
- ❖ EK-2 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 2940 ADA ÜZERİNDE GERÇEKLEŞEN SATIŞ VE YATIRIM NAKİT AKIŞ DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 5361 ADA ÜZERİNDE GERÇEKLEŞEN SATIŞ VE YATIRIM NAKİT AKIŞ DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6 80144 ADA ÜZERİNDE GERÇEKLEŞEN SATIŞ VE YATIRIM NAKİT AKIŞ DETAY TABLOSU
- ❖ EK-7 80146 ADA ÜZERİNDE GERÇEKLEŞEN SATIŞ VE YATIRIM NAKİT AKIŞ DETAY TABLOSU
- ❖ EK-8: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-9: RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-10: BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTELERİ
- ❖ EK-11: TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-12: SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-13: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-14: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-15: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ