



Acar
Değerleme



EMLAK KONUT

SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(EMLKKNT-2024-003)



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	ii
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	4
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	20
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	34
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	36
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	51
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	52
BÖLÜM 9. SONUÇ	54
EKLER.....	56





SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	12.02.2024 / EMLKKNT-2024-003
Sözleşme Tarihi	09.02.2024
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 kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun 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	09.02.2024
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 Yenişehir Mahallesi 2940 Ada 7 Parsel
Mülkiyet Bilgisi	Maliye Hazinesi (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazların imar durumları 4.3 numaralı başlıkta detaylı anlatılmıştır.
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 olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten 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 esasa dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu rapor 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 edeceklerle, 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 gözeten 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 rapor 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.





SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



- 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.
- Rapor içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Raporun 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 yapılandırmanın 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 uzmanının 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 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.





BÖLÜM 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 09.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 12.02.2024 tarihli, 003 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerleme çalışmalarına 09.02.2024 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 değerleme tarihindeki piyasa değerinin ve proje kapsamında yer alan 102 adet dükkan nitelikli taşınmazın kira değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan değerleme raporudur. Değerlemenin amacı, bilgileri verilen taşınmazların piyasa değerlerinin tespitini ve 102 adet dükkanın rayiç kira değerlerinin tespitini içeren değerleme 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 resmî gazete 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 değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.02.2024 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 taşınmazlar için şirketimiz tarafından 28.11.2023 tarih ve EMLKKNT-002 numaralı değerleme raporu hazırlanmış olup raporun hazırlanma amacı taşınmazların piyasa satış değerlerinin tespitidir.



**BÖLÜM 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 kaydına göre; 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 değerleme tarihindeki piyasa değerinin ve proje kapsamında yer alan dükkân nitelikli taşınmazların kira değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî 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 numaralı taşınmazların değerleme tarihindeki piyasa değerinin ve proje kapsamında yer alan dükkân nitelikli taşınmazların kira değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.





BÖLÜM 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.

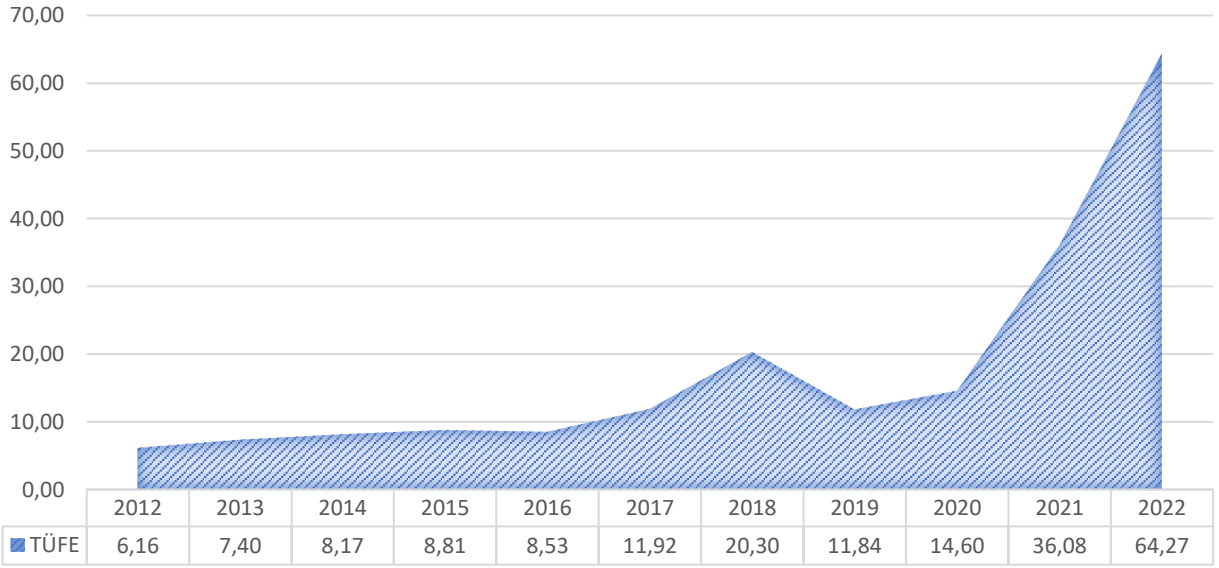
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

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.



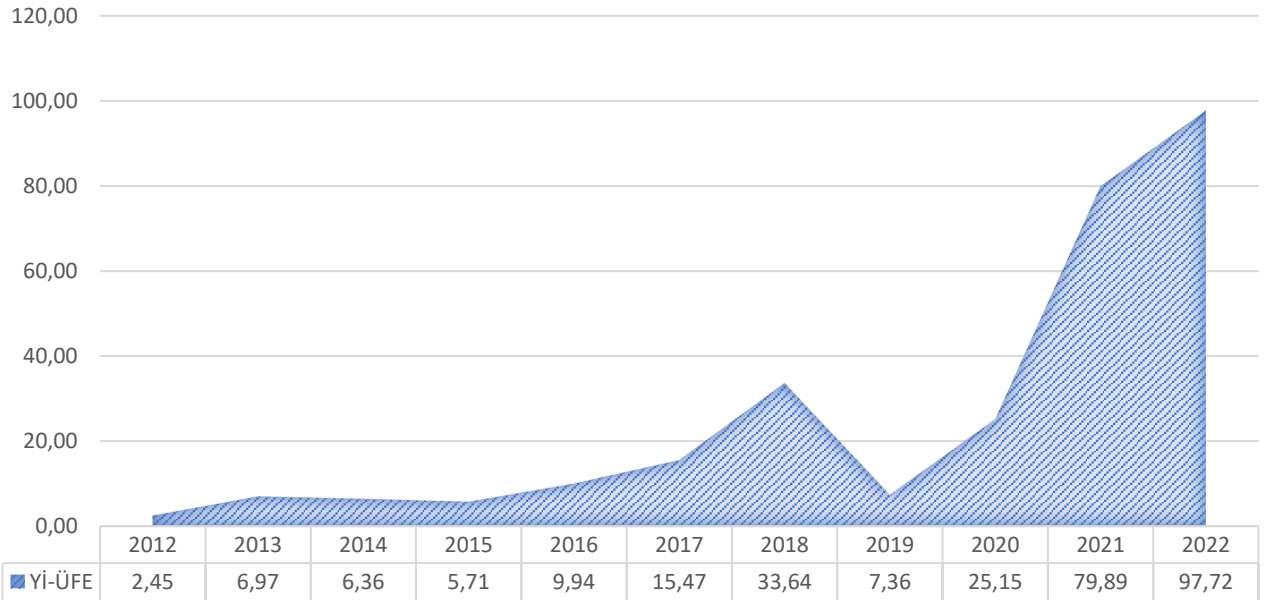


TÜFE-YILLIK DEĞİŞİM



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.

Yİ-ÜFE



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz



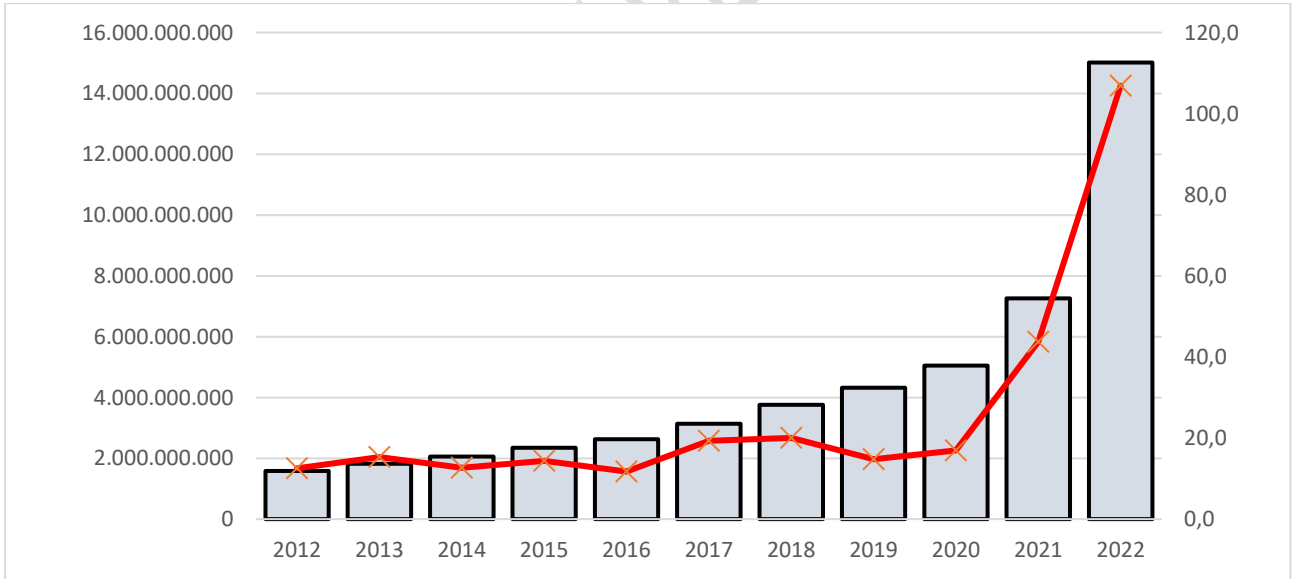


oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

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%
27.10.23	35,00%
24.11.23	40,00%
22.12.23	42,50%

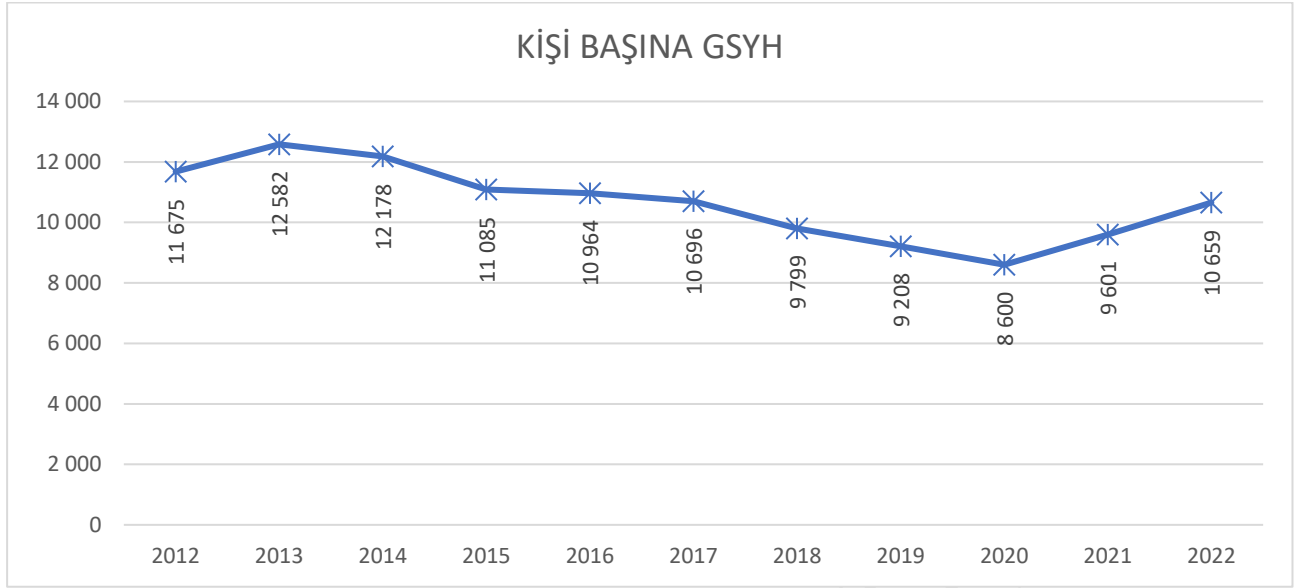
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl 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.



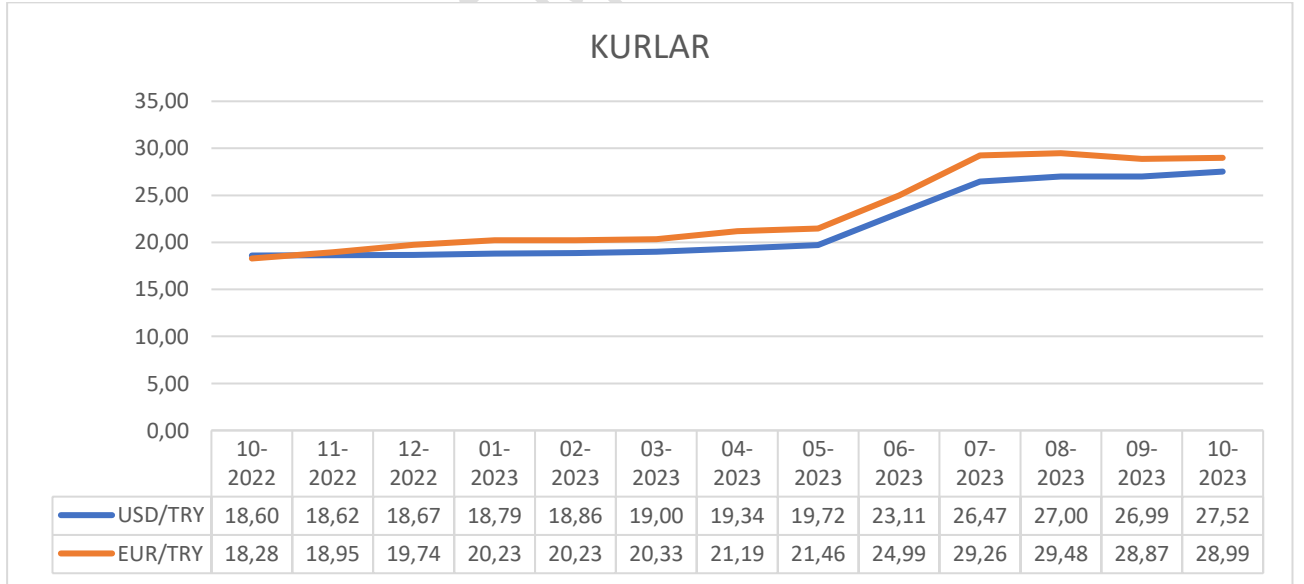
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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





3.1.4 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.



3.2 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

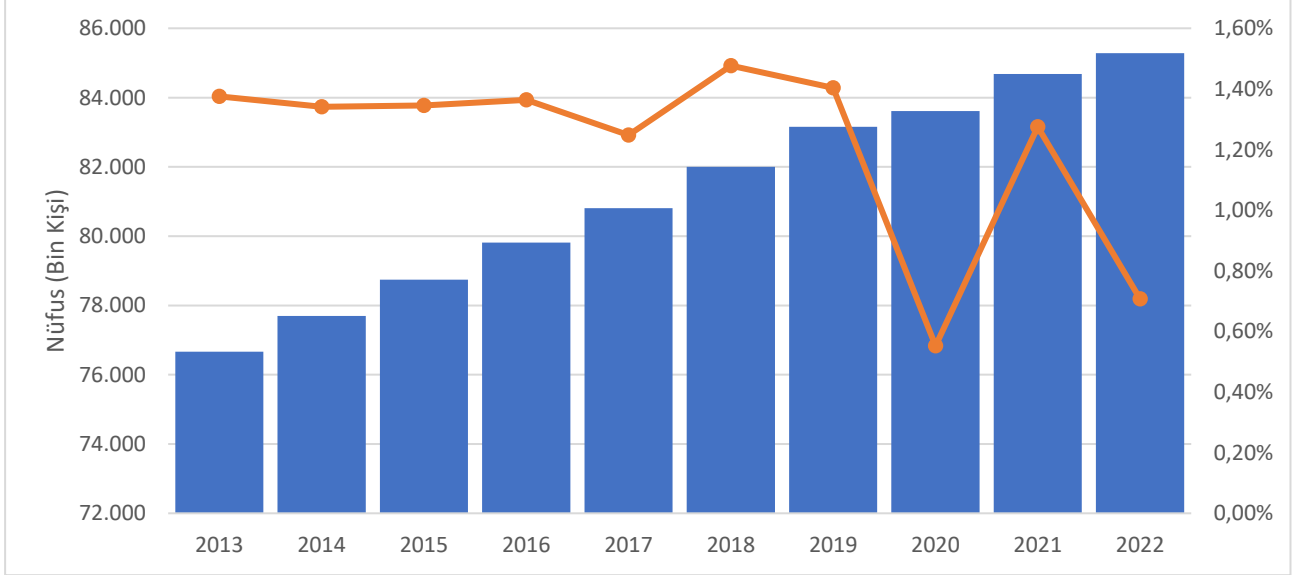




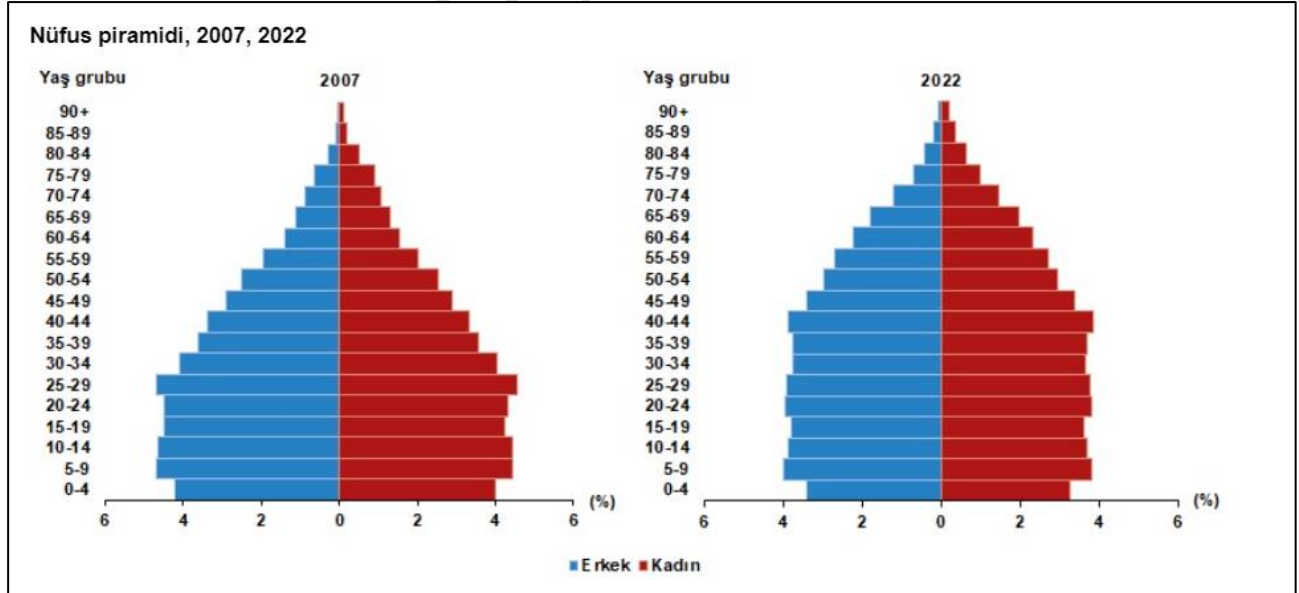
SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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.

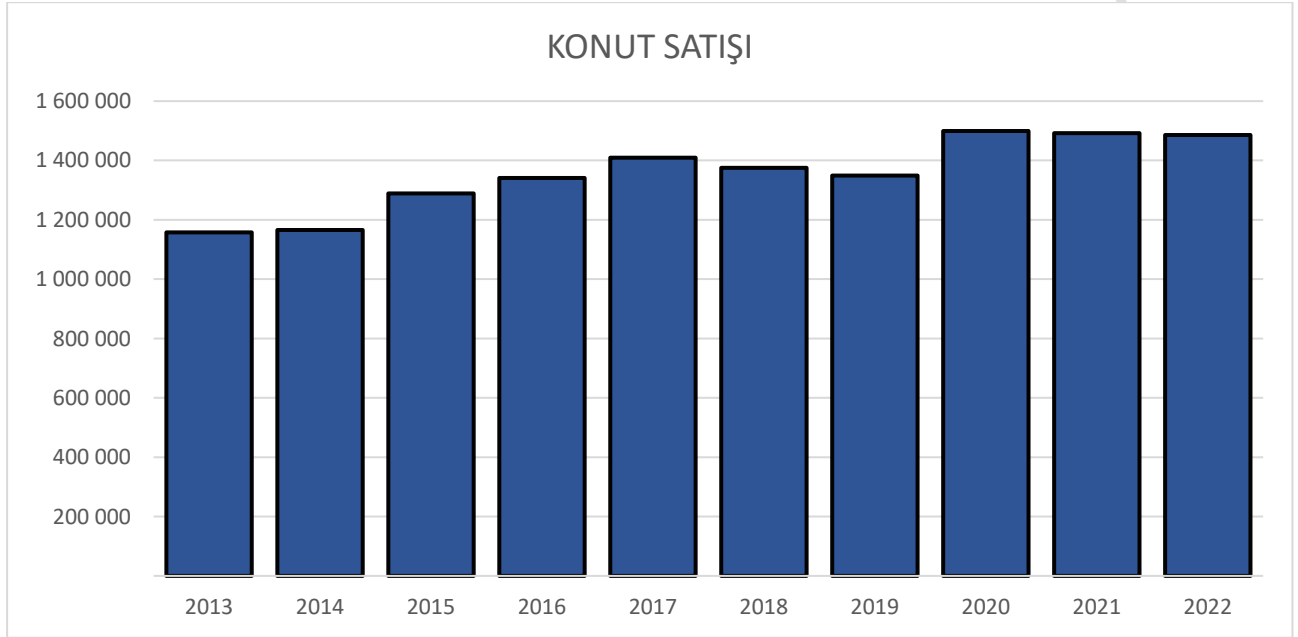




3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 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.

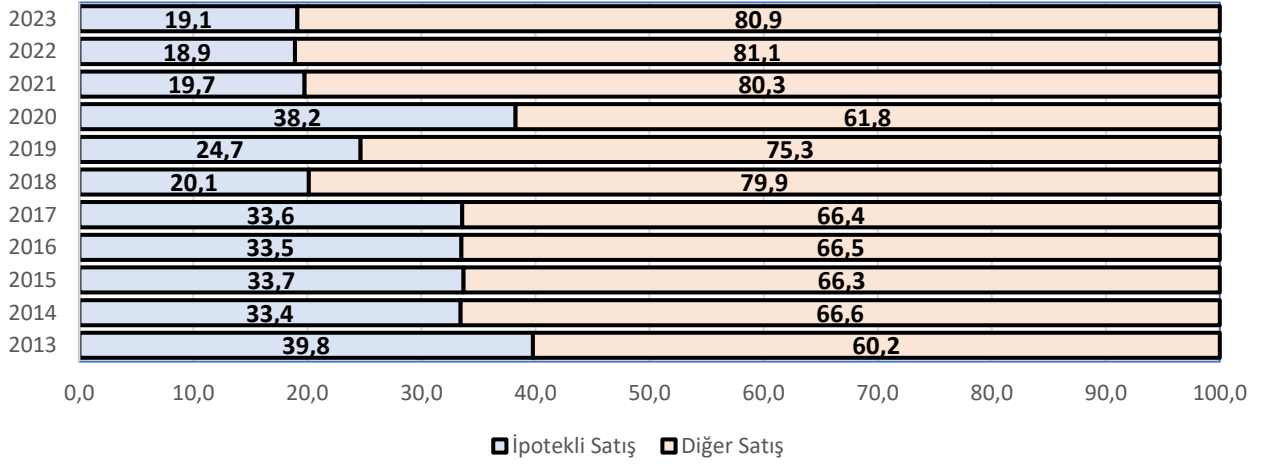


Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konut satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir.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



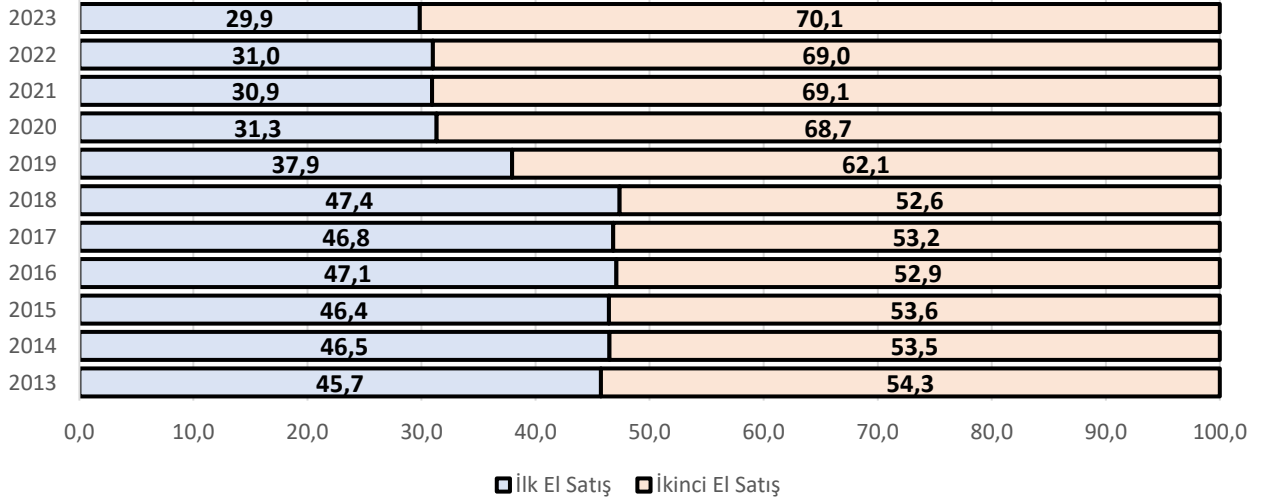


SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE



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.

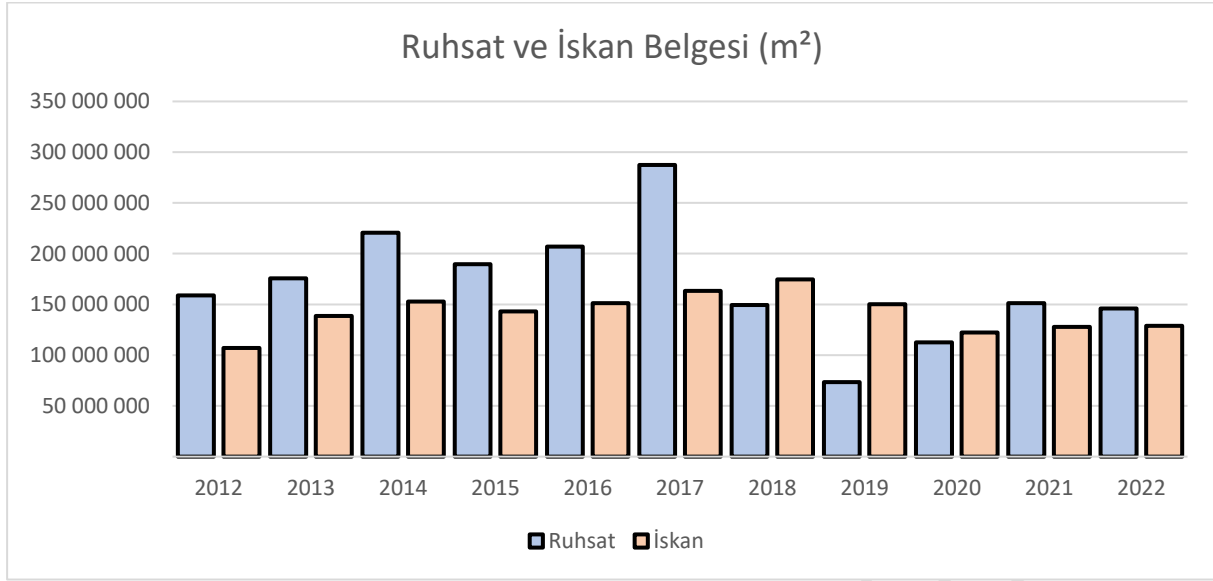
SATIŞ DURUMUNA GÖRE



3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

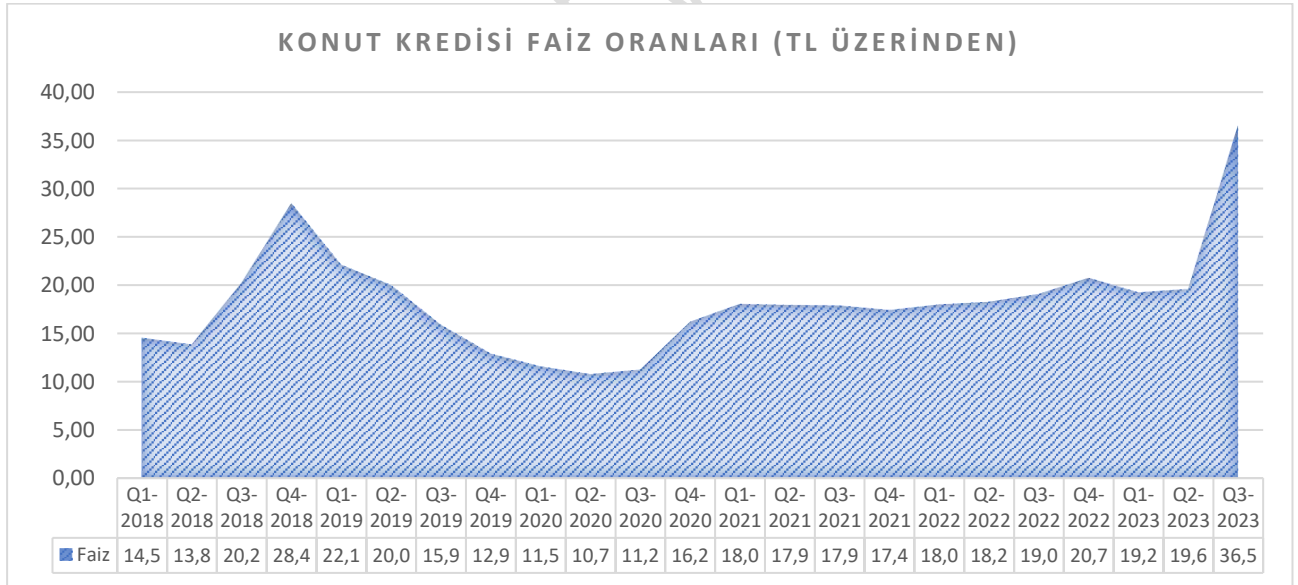
2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.





3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

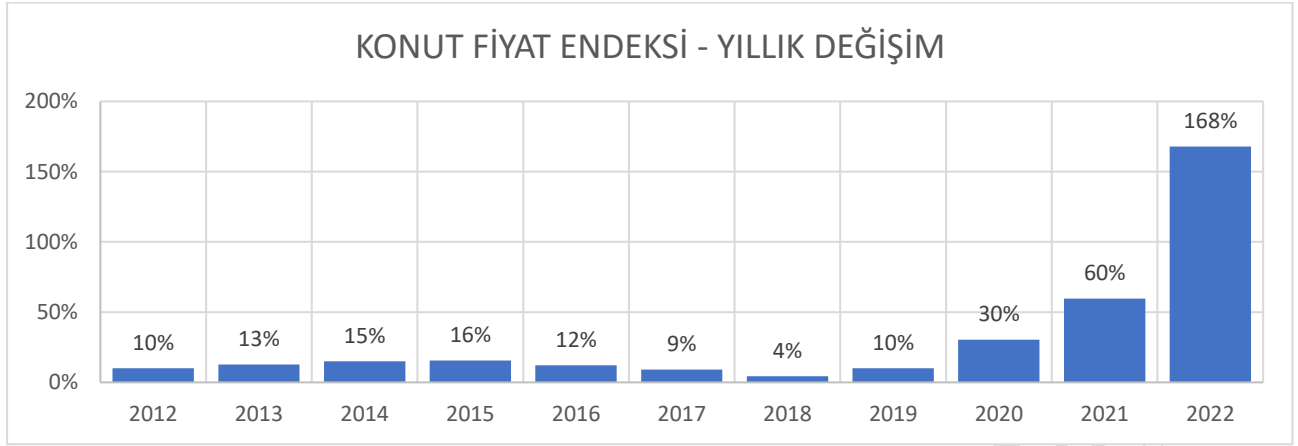
2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 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.





3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan ve coğrafi olarak oldukça çeşitli özelliklere sahip bir şehirdir. Şehir, geniş yaylalar, alçak tepeler, vadiler ve küçük akarsularla karakterize edilmiştir. Coğrafi konumu itibarıyla, Ankara genellikle Orta Anadolu'nun merkezi olarak kabul edilir. Rakımı genellikle 800-900 metre arasında değişmektedir. Topografik olarak, şehrin batı kısmı alçak tepelerle kaplıyken, doğu kısmı daha düz ve düzlüktür. Doğusunda yer alan Kızılırmak Vadisi, şehrin coğrafi yapısını önemli ölçüde etkiler. Bu vadiye bulunan tarım arazileri, Türkiye'nin en verimli topraklarından biri olarak bilinir. Ankara'nın kuzeyinde ise kalker kayalıkları ve yüksek platolar bulunur. Bu bölgeler, doğal güzellikleriyle ve yaban hayatıyla tanınır.



İklimi, karasal iklim özellikleri gösterir. Kışlar soğuk ve kar yağışlı geçerken, yazlar sıcak ve kurak geçer. Mevsimler arasındaki sıcaklık farkları oldukça belirgindir. Bu karasal iklim şartları, tarım faaliyetleri üzerinde etkili olurken, aynı zamanda şehirde yaşayanların yaşam tarzını da etkiler.





Coğrafi yapısı, şehrin tarım, hayvancılık ve turizm gibi sektörlerde önemli bir rol oynamasını sağlar. Tarım arazileri, şehrin ekonomisine önemli katkılar sağlarken, doğal güzellikler ve yaylalar turizm potansiyelini artırır. Ayrıca, şehrin coğrafi konumu, ulaşım ağının gelişmesini sağlar ve Ankara'yı Türkiye'nin önemli bir lojistik merkezi haline getirir.

Ankara, Türkiye'nin başkenti olması nedeniyle önemli bir ekonomik ve ticaret merkezidir. Şehrin ekonomisi çeşitli sektörlerden oluşurken, kamu sektörü şehir ekonomisinin belkemiğini oluşturur. Ankara, birçok devlet kurumuna ev sahipliği yapar ve bu da şehirde kamu sektörünün güçlü bir şekilde temsil edilmesini sağlar. Bu kurumlar arasında bakanlıklar, büyükelçilikler, kamu kuruluşları ve büyük devlet projeleri yer alır. Bununla birlikte, özellikle son yıllarda Ankara, özel sektörün de geliştiği bir ekonomik merkez haline gelmiştir. Savunma sanayii, inşaat, sağlık, eğitim, bilgi teknolojileri gibi sektörler şehrin ekonomisinde önemli bir yer tutar. Savunma sanayii özellikle son yıllarda hızla büyümüş ve Ankara'yı Türkiye'nin savunma ve havacılık sektöründeki merkezlerinden biri haline getirmiştir. Ayrıca, inşaat sektörü de şehirdeki büyük altyapı projeleri ve konut ihtiyacıyla birlikte büyümüştür.

İlin ekonomik yapısını güçlendiren bir diğer önemli faktör de üniversitelerin varlığıdır. Ankara, Türkiye'nin en prestijli üniversitelerine ev sahipliği yapar ve bu da şehrin yüksek öğrenim sektörünün gelişmesine katkı sağlar. Üniversitelerin yanı sıra, araştırma merkezleri, teknoparklar ve yenilikçi şirketler de şehrin ekonomik çeşitliliğini artırır. Ekonomik yapısının sağlamlığını ve çeşitliliğini destekleyen bir diğer önemli unsur da ticaret ve lojistik faaliyetlerdir. Şehir, Türkiye'nin iç bölgelerini batı ve güneye bağlayan önemli karayolu ve demiryolu ağlarının kavşağında bulunur. Bu da Ankara'yı bir lojistik merkez haline getirir ve ticaretin gelişmesini sağlar. Sonuç olarak, Ankara'nın ekonomisi, kamu sektörünün gücü, özel sektörün dinamizmi ve üniversitelerin katkısıyla sağlam bir temele dayanır. Şehrin çeşitli sektörlerdeki faaliyetleri ve ticaret hacmi, Ankara'yı Türkiye'nin önemli ekonomik merkezlerinden biri haline getirir.

Şehir, farklı etnik grupların, kültürel çeşitliliğin ve yaşam tarzlarının buluşma noktasıdır. Bu çok yönlü yapısıyla Ankara, geleneksel ve modern unsurları bir arada barındırırken, Türkiye'nin diğer bölgelerinden gelen göç dalgalarıyla da sürekli şekillenir. Ankara'nın sosyo-kültürel yapısında önemli bir rol üniversiteler ve öğrenci nüfusu oynar. Şehir, birçok prestijli üniversiteye ev sahipliği yapar ve bu da genç ve dinamik bir nüfusa sahip olmasını sağlar. Üniversitelerin etkisiyle, Ankara'da geniş bir kültürel etkinlik yelpazesi bulunur; tiyatro oyunları, konserler, sergiler, konferanslar ve festival gibi etkinlikler şehirdeki sosyal hayatı zenginleştirir. İl aynı zamanda birçok tarihi ve kültürel mirasa da ev sahipliği yapar. Anıtkabir, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu Mustafa Kemal Atatürk'ün anıt mezarıdır ve Türkiye'nin en önemli simgelerinden biridir. Şehirdeki diğer tarihi yapılar arasında Ankara Kalesi, Roma Hamamı ve Hacı Bayram Camii gibi önemli yerler bulunur. Bu tarihi miras, Ankara'nın kültürel kimliğini ve geçmişle olan bağlarını güçlendirir. Sosyo-kültürel yapısında etkili olan





bir diğer faktör de göçmen nüfusun varlığıdır. Şehir, çeşitli bölgelerden gelen göç dalgalarıyla sürekli olarak zenginleşir. Bu durum, Ankara'nın yerel mutfağından sanatına, müziğinden diline kadar pek çok alanda çeşitliliğin ve zenginliğin yaşanmasına olanak tanır. Sosyo-kültürel yapısı, modern yaşam tarzıyla geleneksel değerlerin uyumlu bir şekilde bir araya geldiği dinamik bir yapıya sahiptir. Şehir, farklı kültürlerin ve yaşam tarzlarının bir araya gelerek zengin bir mozaik oluşturduğu birçok mahalleye ve semte ev sahipliği yapar. Bu da Ankara'yı sadece Türkiye'nin başkenti olmanın ötesinde, dinamik ve çeşitli bir sosyal ve kültürel merkez haline getirir.

İlin yapılaşma durumu oldukça çeşitlidir ve genellikle şehir merkezi ile çevre ilçeler arasında belirgin farklılıklar gösterir. Şehir merkezi, modern iş merkezleri, alışveriş merkezleri, konutlar ve kamu binaları ile doludur. Özellikle Kızılay, Kızılay Meydanı çevresi, Ulus, Sıhhiye gibi merkezi bölgeler ticari ve idari faaliyetlerin yoğun olduğu bölgelerdir. Bu bölgelerde yüksek katlı binalar, alışveriş merkezleri ve ofis kompleksleri bulunur. Şehir merkezine uzak bölgelerinde ise daha çok konut alanları ve yeşil alanlar bulunur. Çankaya, Çukurambar, Kavaklıdere gibi semtler genellikle üst gelir grubuna hitap eden lüks konutlarla doludur. Ayrıca, şehrin etrafındaki tepeler ve vadiler de villa tipi konutların yaygın olduğu bölgelerdir. Çevre ilçeleri ise genellikle daha sakin ve doğal güzelliklere sahip alanlardır. Pursaklar, Etimesgut, Sincan gibi ilçeler daha çok konut alanlarından oluşurken, Polatlı, Ayaş gibi ilçeler tarımsal faaliyetlerin yoğun olduğu bölgelerdir.

Şehrin yapılaşma durumu, son yıllarda şehir dışına doğru genişlemeye devam etmektedir. Yeni konut projeleri, alışveriş merkezleri ve iş merkezleri şehrin çeperlerinde ve yeni gelişen bölgelerde ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte, şehrin sürdürülebilir kalkınma ve çevre koruma konularında dikkatli olması gerekmektedir, çünkü hızlı kentsel büyüme beraberinde altyapı sorunlarını ve çevresel etkileri getirebilir. Yapılaşma durumu, şehrin dinamizmi ve gelişimiyle birlikte sürekli olarak değişmektedir. Şehrin farklı bölgelerindeki yapılaşma ve gelişim trendleri, şehrin sosyo-ekonomik yapısı, demografik yapısı ve çevresel faktörler gibi birçok etkene bağlı olarak şekillenir. Bu nedenle, Ankara'nın yapılaşma durumu, şehrin genel kalkınma ve planlama politikalarının bir yansıması olarak sürekli olarak gözden geçirilir ve yeniden düzenlenir.

Ankara, Türkiye'nin en önemli eğitim merkezlerinden biridir ve birçok prestijli üniversiteye ev sahipliği yapar. Başkent Üniversitesi olan Ankara Üniversitesi, şehrin en eski ve köklü üniversitelerinden biridir. Ayrıca, Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ), Hacettepe Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi gibi uluslararası alanda tanınan ve saygın üniversiteler de Ankara'da bulunur. Bu üniversitelerin yanı sıra, Ankara'da birçok özel üniversite ve yükseköğretim kurumu da bulunmaktadır. İlin eğitim sistemi, ilkokuldan üniversiteye kadar geniş bir yelpazede hizmet verir. Şehirdeki ilkokul, ortaokul ve liseler, Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı olarak hizmet verir ve Türkiye'nin genel eğitim müfredatını uygular. Ancak, Ankara'nın öğrencilere sağladığı fırsatlar sadece devlet okullarıyla sınırlı değildir. Şehir, birçok özel okul ve kolejle de





zenginleşmiştir. Bu okullar, uluslararası standartlarda eğitim sağlayarak öğrencilere geniş bir akademik yelpaze sunar. Eğitim sistemi, aynı zamanda özel eğitim ve dil öğrenimi gibi alanlarda da çeşitlilik sunar. Özel eğitim okulları, özellikle özel gereksinimleri olan öğrencilere destek sağlar ve onların potansiyellerini maksimize etmeye çalışır. Dil okulları ise İngilizce, Almanca, Fransızca gibi yabancı dillerde eğitim imkanı sunar ve öğrencilerin dil becerilerini geliştirmelerine yardımcı olur. Öğrencilere sadece akademik değil, aynı zamanda kültürel ve sosyal açıdan da zengin bir deneyim sunar. Şehirdeki üniversitelerin ve eğitim kurumlarının düzenlediği etkinlikler, seminerler, konferanslar ve kültürel etkinlikler, öğrencilerin kişisel gelişimine katkıda bulunur ve onları geniş bir perspektifle donatır. Bu da Ankara'nın eğitim alanında sahip olduğu zenginlik ve çeşitliliği vurgular.

Demografik yapısı, şehrin dinamik ve çeşitli nüfusuyla karakterize edilir. Türkiye'nin başkenti olması nedeniyle, Ankara'nın nüfusu sürekli bir artış trendindedir ve çeşitli etnik gruplardan, kültürel kökenlerden ve sosyo-ekonomik arka planlardan insanlar barındırır. Nüfus profili, şehrin konumu ve ekonomik imkanları nedeniyle oldukça çeşitlidir. Şehir, Türkiye'nin farklı bölgelerinden gelen göç dalgalarıyla sürekli olarak zenginleşir. Özellikle son yıllarda kırsal bölgelerden şehre yapılan göçler, Ankara'nın nüfusunu önemli ölçüde artırmıştır. Bunun yanı sıra, üniversitelerin çekim gücü ve iş imkanları da şehre genç ve dinamik bir nüfusun gelmesine neden olur. Demografik yapısında dikkate değer bir diğer unsur, şehirdeki yabancı nüfusun varlığıdır. Türkiye'nin başkenti olması ve birçok uluslararası kurumun bulunması, Ankara'yı yabancılar için cazip bir yer haline getirir. Diplomatlar, uluslararası işçiler, öğrenciler ve mülteciler gibi farklı kökenlere sahip insanlar Ankara'da yaşamaktadır. Yaş, cinsiyet ve sosyo-ekonomik faktörler de önemli bir rol oynar. Şehirdeki genç nüfusun oranı yüksektir ve bunun büyük bir kısmını üniversite öğrencileri oluşturur. Ayrıca, Ankara'nın iş imkanları ve ekonomik büyüme potansiyeli, şehirde yaşayanların çeşitli sosyo-ekonomik arka planlara sahip olmasına neden olur. Şehrin sosyal, kültürel ve ekonomik dokusunu belirler. Çeşitli nüfus profili, şehrin çeşitliliğini ve dinamizmini artırırken, aynı zamanda toplumsal yapının ve hizmetlerin planlanması ve yönetilmesi açısından da önemli bir faktördür. Bu nedenle, Ankara'nın demografik yapısı şehrin genel kalkınma ve refah düzeyi üzerinde büyük bir etkiye sahiptir.

Ankara'nın iklimi genellikle karasal iklim özellikleri gösterir. Bu iklim tipinde, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. Mevsimler arasındaki sıcaklık farkları belirgindir ve kışlar oldukça soğuk geçebilir. Kış ayları, genellikle Aralık ayının sonlarından Mart ayının sonlarına kadar sürer ve sıcaklıklar sıklıkla sıfırın altına düşer. Kar yağışı oldukça yaygındır ve şehir beyaz bir örtüyle kaplanır. Özellikle Ocak ve Şubat aylarında kar yağışı en yoğun dönemini yaşar. Yaz ayları ise Haziran'dan Eylül'e kadar sıcak ve kurak geçer. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklık sıklıkla 30°C'nin üzerine çıkar ve zaman zaman 35°C'yi bulabilir. Bu dönemde yağış miktarı oldukça azdır ve genellikle gök gürültülü sağanaklar şeklinde görülür. Mevsimler





arasındaki geçişler de belirgin özellikler gösterir. İlkbahar ve sonbahar ayları oldukça kısa sürer ve sıcaklık değişimleri hızlı bir şekilde gerçekleşir. Bahar ayları genellikle serin ve yağışlı geçerken, sonbahar ayları ise daha ılıman ve kurak geçer. İlin iklimi, tarım ve bitki örtüsü üzerinde de etkilidir. Karasal iklim şartları, tarım faaliyetlerini ve bitki örtüsünü belirlerken, yaz aylarındaki sıcak ve kurak dönemler tarımsal üretimi etkileyebilir. Bu nedenle, Ankara'da tarım faaliyetleri genellikle sulama sistemlerine dayanır ve iklim koşullarına göre planlanır. Sonuç olarak, Ankara'nın iklimi genellikle karasal özellikler gösterir ve sıcaklık farkları belirgindir. Kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. Bu iklim koşulları, şehirde tarım faaliyetleri, bitki örtüsü ve günlük yaşamı etkilerken, aynı zamanda Ankara'nın kültürel ve sosyal yapısını da şekillendirir.

Ankara, Türkiye'nin merkezi konumunda olması nedeniyle kara, hava ve demiryolu gibi çeşitli ulaşım seçeneklerine sahiptir. Şehir içi ulaşım, toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanırken, şehirlerarası ve uluslararası ulaşım ise hava, demir ve karayoluyla gerçekleşir. Şehir içi ulaşımın en yaygın ve popüler şekli Ankara Metrosu'dur. Ankara Metrosu, şehrin birçok noktasını birbirine bağlar ve geniş bir güzergah ağına sahiptir. Ayrıca, şehir içi otobüs hatları, dolmuşlar ve minibüsler de vatandaşların günlük ulaşımını sağlar. Bunların yanı sıra, toplu taşıma sisteminin bir parçası olarak tramvay ve banliyö trenleri de şehir içinde önemli bir rol oynar. Ulaşımında önemli bir yer tutan bir diğer unsur ise şehirlerarası otobüs terminalidir. AŞTİ (Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi), şehirlerarası otobüs seferlerinin düzenlendiği merkezi bir noktadır ve Türkiye'nin birçok büyük şehrine ve ilçesine seferler düzenlenir. Hava ulaşımı açısından, Ankara Esenboğa Havalimanı şehrin uluslararası uçuşlarını karşılar. Havalimanı, şehir merkezine yaklaşık 28 kilometre uzaklıkta bulunur ve ulaşımı sağlamak için havalimanı servisleri, taksi ve özel araçlar gibi seçenekler mevcuttur. Demiryolu ulaşımı da oldukça gelişmiştir. Başkentten Türkiye'nin diğer şehirlerine ve komşu ülkelerin başkentlerine yüksek hızlı tren, bölgesel tren ve konvansiyonel trenlerle ulaşım sağlanır. Ankara Garı, şehrin demiryolu ulaşımının ana merkezidir ve birçok farklı hat buradan geçer. Özel araçla ulaşım da Ankara'da yaygın olarak kullanılan bir seçenektir. Şehirde geniş bir yol ağı bulunur ve kapsamlı bir otoyol sistemi şehri diğer şehirlerle bağlar. Ancak, özellikle iş saatlerinde trafik sıkışıklığı yaşanabilir. Ulaşım ağı, şehrin gelişimine ve sürdürülebilir kalkınmasına büyük ölçüde katkı sağlar. Çeşitli ulaşım seçenekleri, şehirdeki hareketliliği artırırken, vatandaşlara kolay ve etkili bir şekilde ulaşım imkanı sunar.

İdari yapısı, merkezi yönetim ve yerel yönetim olmak üzere iki temel düzeyde şekillenir. Merkezi yönetim, Türkiye Cumhuriyeti hükümeti tarafından yönetilir ve başbakanlık, bakanlıklar, devlet kurumları ve kamu kuruluşlarını içerir. Ankara, bu merkezi kurumların büyük bir kısmına ev sahipliği yapar ve bu nedenle Türkiye'nin idari başkenti olarak kabul edilir. Yerel yönetimi ise Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanır. Ankara Büyükşehir Belediyesi, şehirdeki belediye hizmetlerinin yürütülmesinden sorumludur ve





şehirdeki altı ilçenin yanı sıra ilçelerin belde ve köylerini de kapsar. Belediyenin başında bir büyükşehir belediye başkanı ve meclis üyelerinden oluşan bir meclis bulunur ayrıca mahalli idareler, muhtarlıklar, mahalle meclisleri ve diğer yerel yönetim birimlerini de içerir. Bu birimler, şehirdeki yerel yönetim işlerini düzenler ve vatandaşların yerel sorunlarını çözmeye yardımcı olur. Şehrin hızlı büyümesi ve gelişmesiyle birlikte sürekli olarak yeniden şekillenir. Yeni altyapı projeleri, kentsel dönüşüm çalışmaları ve çevre düzenlemeleri, şehirdeki idari yapıyı güçlendirir ve şehrin sürdürülebilir kalkınmasını destekler. Sonuç olarak, Ankara'nın idari yapısı karmaşık ve çeşitlidir ve hem merkezi yönetim hem de yerel yönetim düzeylerinden oluşur. Bu idari yapı, şehrin yönetimini sağlamak ve vatandaşlara hizmet sunmak için çeşitli kurumları ve mekanizmaları içerir.

Ankara, tarihi ve kültürel zenginliğiyle Türkiye'nin önemli turizm destinasyonlarından biridir. Şehir, birçok tarihi ve turistik mekana ev sahipliği yapar ve ziyaretçilere zengin bir deneyim sunar. Turistik noktalarından biri, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu Mustafa Kemal Atatürk'ün anıt mezarı olan Anıtkabir'dir. Anıtkabir, büyük bir müze kompleksi olarak tasarlanmıştır ve Atatürk'ün mozolesi, anıtı, müze ve çevresindeki parklarla birlikte ziyaretçilere tarihî bir yolculuk sunar. Tarihi ve kültürel dokusunu yansıtan diğer önemli mekanlar arasında Ankara Kalesi, Roma Hamamı, Augustus Tapınağı, Roma Tiyatrosu ve Hacı Bayram Camii gibi yapılar bulunur. Bu tarihi eserler, ziyaretçilere Antik Roma'dan Osmanlı İmparatorluğu'na kadar uzanan bir zaman yolculuğu sunar. İlde çeşitli müzeleriyle de tanınır. Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara'nın en ünlü müzelerinden biridir ve Anadolu'nun farklı dönemlerinden kalma arkeolojik eserlere ev sahipliği yapar. Atatürk Evi ve Müzesi, Atatürk'ün Ankara'da yaşadığı evin restore edilmiş bir versiyonudur ve ziyaretçilere Türkiye'nin modernleşme sürecini anlatır. Ankara'nın doğal güzellikleri de turistlerin ilgisini çeker. Şehirde bulunan Atatürk Orman Çiftliği ve Gençlik Parkı gibi yeşil alanlar, dinlenme ve piknik için ideal mekanlar sunar. Ayrıca, şehrin etrafındaki Eymir ve Mogan gölleri de doğa tutkunlarının ilgisini çeker. Turizm potansiyelini artıran bir diğer önemli faktör ise kültürel etkinlikler ve festivallerdir. Şehirde düzenlenen uluslararası film festivalleri, konserler, sergiler ve spor etkinlikleri, yerli ve yabancı ziyaretçilerin ilgisini çeker ve şehrin dinamizmini artırır. Sonuç olarak, Ankara, tarihi, kültürel ve doğal güzellikleriyle zengin bir turizm potansiyeline sahiptir. Anıtkabir, tarihi yapılar, müzeler, doğal parklar ve kültürel etkinlikler, Ankara'yı ziyaret edenler için unutulmaz bir deneyim sunar ve şehrin turizm sektörünün gelişmesine katkı sağlar.

3.4.2 Çankaya İlçesi

Ankara'nın merkezinde yer alan Çankaya, Türkiye'nin başkenti olmasının yanı sıra ekonomik, sosyo-kültürel ve eğitim alanlarındaki önemli kurumlarıyla dikkat çeken bir ilçedir. Coğrafi olarak, Çankaya genellikle düz bir araziye sahiptir. Kuzeyinde Çankaya Dağı'nın yükseldiği ve güneyinde ise Ankara Kalesi'nin tarihi surlarının bulunduğu bir konumda yer alır. Bu coğrafi konumu, ilçenin tarihi ve kültürel mirasını





şekillendirmiştir.



Ekonomik açıdan, Çankaya Ankara'nın en gelişmiş ve refah seviyesi en yüksek ilçelerinden biridir. İlçe, birçok ulusal ve uluslararası şirketin genel merkezine, büyükelçiliklere ve diplomatik misyonlara ev sahipliği yapar. Bu durum, Çankaya'nın ekonomik açıdan dinamik bir yapıya sahip olmasını sağlar. Ayrıca, Ankara'nın önemli alışveriş ve ticaret merkezleri de ilçe sınırları içindedir.

Sosyo-kültürel olarak, Çankaya, Ankara'nın en yaşanabilir ve çeşitliliğin en yüksek olduğu ilçelerinden biridir. İlçe, farklı etnik kökenlere, kültürel geçmişlere ve sosyal statülere sahip insanları barındırır. Sanat galerileri, tiyatrolar, sinemalar, müzeler, kafe ve restoranlar gibi birçok sosyal ve kültürel etkinlik mekanıyla doludur. Bu durum, ilçenin zengin ve çeşitli bir sosyal yaşam sunmasını sağlar.

Yapılaşma durumu açısından, Çankaya genellikle lüks konutlar, rezidanslar, alışveriş merkezleri ve iş merkezlerinin yoğunlaştığı bir ilçedir. Ankara'nın en değerli gayrimenkul alanlarından biri olan Çankaya'da, yüksek katlı apartmanlar ve modern konut kompleksleri bulunur. Ayrıca, tarihi ve koruma altına alınmış mahallelerde restore edilmiş geleneksel Ankara evleri de ilçede göze çarpar.

Eğitim durumu açısından, Çankaya, Ankara'nın en prestijli ve saygın okullarına ev sahipliği yapar. İlçe, birçok devlet ve özel üniversiteye, kolej ve liseye ev sahipliği yapar. Ayrıca, Çankaya'da birçok özel eğitim kurumu, dil kursu ve dersane bulunur. Bu durum, ilçenin eğitim seviyesinin yüksek olduğunu ve eğitim alanında çeşitliliğin olduğunu gösterir.





Demografik yapısı açısından, Çankaya genellikle üst gelir grubundan ve yüksek eğitim seviyesine sahip insanları barındıran bir ilçedir. İlçede yaşayanlar genellikle profesyonel çalışanlar, iş adamları, akademisyenler ve diplomatlar gibi kesimlerdir. Çankaya'nın nüfusu genellikle genç ve dinamik, çünkü ilçe birçok üniversite ve eğitim kurumu barındırır.

İklim açısından, Çankaya genellikle karasal iklim özellikleri gösterir. Kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. Mevsimler arasındaki sıcaklık farkları belirgindir ve ilkbahar ve sonbahar mevsimleri ılıman geçer.

Ulaşım imkanları açısından, Çankaya Ankara'nın ana ulaşım ağlarına ve otobüs hatlarına yakındır. Şehir içi ulaşımı sağlayan metro, otobüs ve dolmuş gibi toplu taşıma araçları sıkça kullanılırken, Ankara'nın diğer bölgelerine ulaşım da kolaydır.

Emlak ve gayrimenkul durumu açısından, Çankaya, Ankara'nın en değerli ve prestijli gayrimenkul piyasalarından birine sahiptir. İlçe, lüks konutlar, rezidanslar ve iş merkezleri yoğunluktadır. Çankaya'da emlak fiyatları genellikle yüksektir ve ilçede gayrimenkul yatırımı yapmak oldukça talep gören bir seçenektir.

Çankaya'nın idari yapısı, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlıdır ve ilçenin yerel yönetimi Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanır. Belediye, ilçenin altyapı projelerini yönetir, çevre düzenlemelerini yapar ve vatandaşlara belediye hizmetlerini sunar.

Son olarak, Çankaya'nın turizm potansiyeli de oldukça yüksektir. İlçe, Anıtkabir, Atatürk Evi ve Müzesi, Ethnography Müzesi gibi önemli turistik mekanlara ev sahipliği yapar. Tarihi ve kültürel zenginliğiyle dikkat çeken Çankaya, hem yerel hem de ulusal düzeyde önemli bir konuma sahiptir.

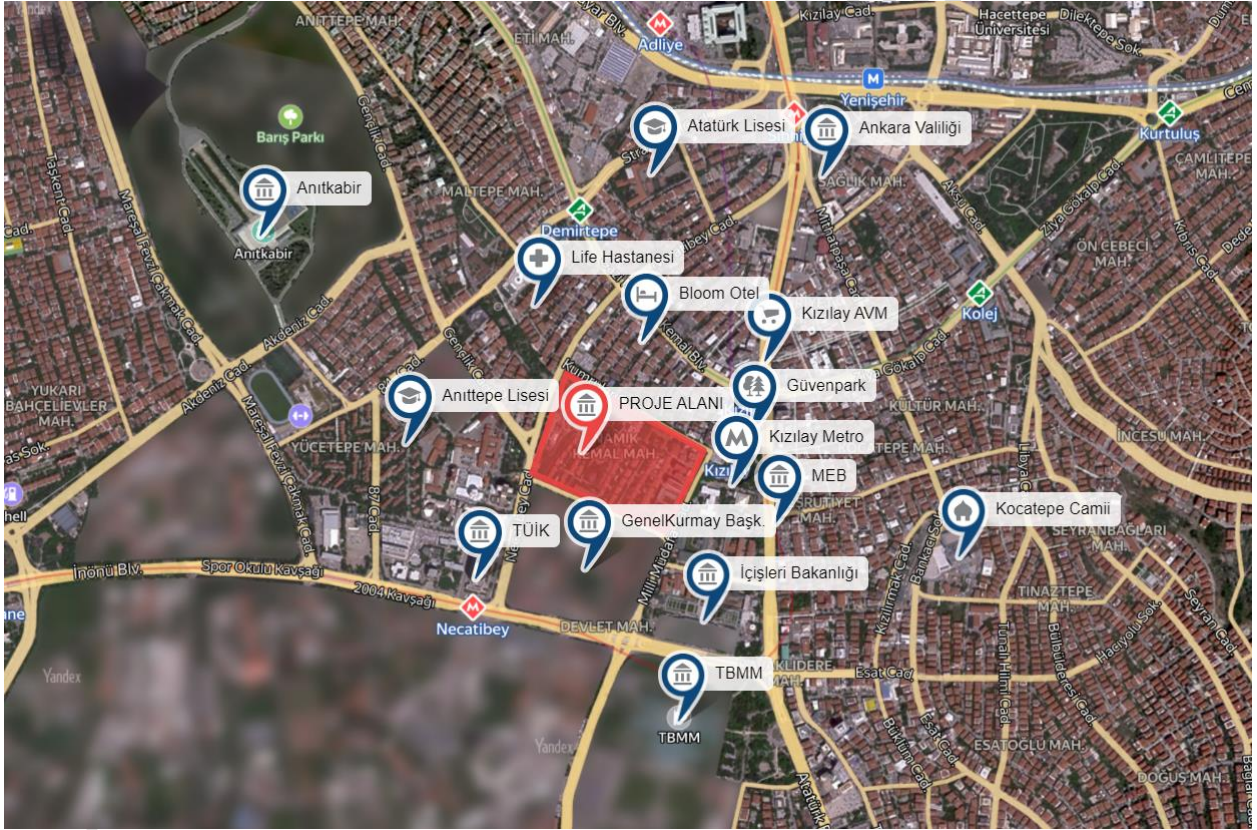




BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

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 350 m. 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.



**SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU****4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

TAPU BİLGİLERİ									
İL		ANKARA		İLÇE				ÇANKAYA	
MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK	CİLT/SAYFA	ZEMİN NO	MALİK	YEVİMİYE	TARİH
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
Namık Kemal	80144	2	1456,96	Bir Adet Apartman	1/29	123311067	Ankara Elektrik Havagazi 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 Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş**

Tarafınızca temin edilen ve kurumumuza iletilen takbis belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehtar	Tarih	Yevmiye
2940	7	Beyan	Amme Hizmetine Tahsisli Olduğundan Hazine Uhdesinde İpka Edilmiştir	-	03/09/1959	6890
2940	8					
2940	9					
2940	10					
2940	11					
2940	16					
5361	3					
80144	2					
80144	3					
80144	4					
80144	5					
80144	7					
80146	2					
80146	3					
80146	4					
2940	7	Beyan	Eski Eserdir.	-	18/06/1979	5943
2940	8					
2940	9					
2940	10					
2940	11					
2940	16					
5361	3					
80144	2					
80144	3					
80144	4					
80144	5					
80144	7					
80146	2					
80146	3					
80146	4					
2940	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 9.04.2015 Tarih ve K:2015/367 Sayılı Dava Konusu İşlemin İptali Kararına Uyulmasına Dair Yazı Dosyasındadır.)	Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	08/10/2015	63214
2940	11					
80144	4					
80146	2					
80146	3					
2940	7	Beyan	1. Grup Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. - Ankara 1	-	06/04/2020	30174
2940	8					





SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehtar	Tarih	Yevmiye
2940	10		Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30/03/2020 Tarih ve.281845 Sayılı Yazısı Ve Ekleri.			
5361	3					
80144	2					
80144	3					
80144	4					
80144	5					
80144	7					
80146	2					
80146	3					
80146	4					
2940	7	İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı: BAŞKENT Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine Lisans Süresince 31/08/2036 Tarihine Kadar Krokide Belirtilen 40,00m ² 'lik Kısım Üzerinde Trafo Yeri İçin Bedelli İrtifak Hakkı Tesis Edilmiştir. Amacı Dışında Kullanılmaz.	Başkent Elektrik Dağıtım A.Ş.	22/12/2022	132357
80144	3					
80144	4					
80144	7					
80146	2					
80146	3					
2940	8	Beyan	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 02/03/1993 Gün 248/2877 Sayılı Kararı İle Yapılacak Her Türlü İşlemlerde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan İzin Alınması Gerekmemektedir	-	21/06/1993	3556
2940	9					
2940	10					
2940	16					
5361	3					
80144	2					
80144	3					
80144	4					
80144	5					
80144	7					
80146	2					
80146	3					
2940	8	Beyan	2.Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.	-	18/11/2013	61737
2940	9					
2940	10					
2940	16					
5361	3					
80144	2					
80144	3					
80144	4					
80144	5					
80144	7					
80146	2					
80146	3					
2940	8	Beyan	Diğer (Konusu: Kentsel Sit Alanına İlişkin Kurulun 12.09.2013 Tarih ve 924 Sayılı	Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını	18/08/2015	53088
2940	9					





SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehtar	Tarih	Yevmiye
2940	10		Kararının İptaline ilişkin Ankara 12.İdare Mahkemesinin 2013/1741 Esasında Açılan Davada Mahkemece Alınan 09.04.2015 Tarih ve K:2015/367sayılı Dava Konusu İşlemin İptali Kararına Uyulmasına Dair Yazı Dosyasındadır.)	Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü		
2940	16					
5361	3					
80144	2					
80144	3					
80144	4					
80144	5					
80144	7					
80146	2					
80146	3					
80146	4					
2940	9	Beyan	1. Grup Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. - Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 30/03/2020 Tarih ve.281841 Sayılı Yazısı ve Ekleri.	-	06/04/2020	30163
80144	2					
80144	3					
80144	4					
80144	5					
80144	7					
2910	11	Beyan	1. Grup Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. - Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 30/03/2020 Tarih ve.281843 Sayılı Yazısı ve Ekleri	-	06/04/2020	30168
2940	16					
5361	3					
5361	3	Beyan	1. Grup Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. - Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 02/04/2020 Tarih ve.288811 Sayılı Yazısı ve Ekleri.	-	08/04/2020	30363
80144	2					
80144	3					
80144	4					
80144	5					
80146	2					
80146	3					
80146	4	Beyan	Bu Arsa Üzerindeki Transformatör Binası Ankara Elektrik Havagazı İşletme Müessesesine Aittir	-	-	-
80144	2					
80144	3					
80144	4					
80144	5					
80144	7					
80146	4	Beyan	Diğer (Konusu: Namık Kemal Ortaokulunun Koruma Grubunun 1.Grup Parselinin Koruma Alanı Olarak Belirlenmesi)	Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	21/09/2012	43907
80144	2					
80144	4					
80144	7					
80146	2					
80146	3					
80146	4					





4.4. Parselin 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. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Saraçoğlu Mahallesi projesi 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.

Proje üzerindeki binalar yaklaşık 75 yaşındadır. Kira tespitine konu olan taşınmazlardan 5361 parsel üzerinde 4 adet dükkân nitelikli bağımsız bölüm olup taşınmazların toplam alanı 707,27 m²'dir. 80144 ada 3 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 24 adet bağımsız bölüm olup bağımsız bölümlerin toplam alanı 3.167,30 m²'dir. 80146 ada 2 parsel üzerinde rapora konu 18 adet dükkân nitelikli bağımsız bölüm olup taşınmazların toplam alanı 2.747,30 m²'dir. 80146 ada 3 parsel üzerinde rapora konu 32 adet dükkân nitelikli bağımsız bölüm olup taşınmazların toplam alanı 4.177,57 m²'dir. 80146 ada 3 parsel üzerinde rapora konu 24 adet dükkân nitelikli bağımsız bölüm olup taşınmazların toplam alanı 3.135,03 m²'dir. Kiralamaya konu olan 102 adet dükkânın toplam alanı 13.934,47 m²'dir.

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

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde ana taşınmaz kütüğünde ve arsa niteliğinde kayıtlıdır. Kira tespitine konu olan 102 adet bağımsız bölüm yapı ruhsatlarına ve yapı ruhsatına esas mimari projelerine göre dükkân niteliklidir.

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 taşınmazlardan 80144 ada 2,3,4,5,7 parsel ile 80146 ada 2, 3 ve 4 numaralı parseller imar sebebiyle 02.09.2022 tarih ve 90057 yevmiyeli işlemle "Maliye Hazinesi" adına tescil edilmiştir. 5361 ada 3 parsel numaralı taşınmazın "Maliye Hazinesi" adına tescil edildiği takbis belgesinde görülmekte olup işlemin tarihi ve yevmiyesi bulunmamaktadır.

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





SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir.

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	Yeni Yapı	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 Giriş	771,66	2	3
10	Restorasyon	24.07.2020	40/20-A-A2	5361	3	A Blok A2 Giriş	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 Giriş	1112,65	6	4
16	Restorasyon	24.07.2020	40/20-D1-2	5361	3	D1 Blok 2 Giriş	635,44	3	4
17	Restorasyon	24.07.2020	40/20-D2-1	5361	3	D2 1 Giriş	1134,96	6	4
18	Restorasyon	24.07.2020	40/20-D2-2	5361	3	D2 2 Giriş	644,64	3	4
19	Restorasyon	24.07.2020	40/20-E-E	5361	3	E Blok E1 Giriş	1150,68	6	4
20	Restorasyon	24.07.2020	40/20-E-E2	5361	3	E Blok E2 Giriş	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 Giriş	779,01	4	3





SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM	TOPLAM	KAT ADEDİ
23	Restorasyon	24.07.2020	40/20-G-G2	5361	3	G Blok G2 Giriş	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
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	Tadilat	27.10.2020	68/20-A-1	2940	7	A-1	1307,15	6	4





SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM	TOPLAM	KAT ADEDİ
70	Tadilat	27.10.2020	68/20-A-2	2940	7	A-2	1336,02	6	4
71	Tadilat	27.10.2020	68/20-A-3	2940	7	A-3	1325,23	6	4
72	Tadilat	27.10.2020	67/20-A-1	2940	8	A-1	913,85	6	4
73	Tadilat	27.10.2020	67/20-A-2	2940	8	A-2	911,56	6	4
74	Tadilat	27.10.2020	66/20-A	2940	9	A	1122,9	6	4
75	Tadilat	27.10.2020	65/20-A	2940	10	A	1158,9	9	4
76	Tadilat	27.10.2020	64/20-A	2940	11	A	1121,69	6	4
77	Tadilat	27.10.2020	63/20-A-1	2940	16	A-1	806,72	2	3
78	Tadilat	27.10.2020	63/20-A-2	2940	16	A-2	749,64	2	3
79	Tadilat	27.10.2020	71-A1/20	5361	3	A-1	799,81	2	3
80	Tadilat	27.10.2020	71/20-A-2	5361	3	A-2	756,26	2	3
81	Tadilat	27.10.2020	71/20-B1	5361	3	B1	956,69	3	4
82	Tadilat	27.10.2020	71/20-B2	5361	3	B2	961,59	3	4
83	Tadilat	27.10.2020	71/20-B3	5361	3	B3	957,64	3	4
84	Tadilat	27.10.2020	71/20-C	5361	3	C	966,82	6	4
85	Tadilat	27.10.2020	71/20-D1-1	5361	3	D1-1	1126,31	6	4
86	Tadilat	27.10.2020	71/20-D1-2	5361	3	D1-2	619,75	3	4
87	Tadilat	27.10.2020	71/20-D2-1	5361	3	D2-1	1100,06	6	4
88	Tadilat	27.10.2020	71/20-D2-2	5361	3	D2-2	644,06	3	4
89	Tadilat	27.10.2020	71/20-E1	5361	3	E1	1123,48	6	4
90	Tadilat	27.10.2020	71/20-E2	5361	3	E2	1123,48	6	4
91	Tadilat	27.10.2020	71/20-F	5361	3	F	1149,89	6	4
92	Tadilat	27.10.2020	71/20-G-1	5361	3	G-1	788,7	4	3
93	Tadilat	27.10.2020	71/20-G-2	5361	3	G-2	781,72	4	3
94	Tadilat	27.10.2020	71/20-H	5361	3	H	795,9	4	3
95	Tadilat	27.10.2020	72/A-20	80144	1	A	12.604,75	1	5
96	Tadilat	27.10.2020	72/20-B1,B2,B3	80144	1	B-1,B-2,B-3	3741,66	35	4
97	Tadilat	27.10.2020	70-A1/20	80145	2	A1	913,25	6	4
98	Tadilat	27.10.2020	70-A2/20	80145	2	A2	918,07	6	4
99	Tadilat	27.10.2020	70-B1/20	80145	2	B1	992,45	10	4
100	Tadilat	27.10.2020	70-B2/20	80145	2	B2	987,34	10	4
101	Tadilat	27.10.2020	70-B3/20	80145	2	B3	992,35	10	4
102	Tadilat	27.10.2020	70-B4/20	80145	2	B4	1005,68	10	4
103	Tadilat	27.10.2020	70-B5/20	80145	2	B6	1003,07	10	4
104	Tadilat	27.10.2020	70-C1/20	80145	2	C1	1153,97	10	4
105	Tadilat	27.10.2020	70-C2/20	80145	2	C2	1162,9	10	4
106	Tadilat	27.10.2020	70-D/20	80145	2	D	1059,83	10	3
107	Tadilat	27.10.2020	70-E1/20	80145	2	E1	995,21	12	4
108	Tadilat	27.10.2020	70-E2/20	80145	2	E2	984,02	12	4
109	Tadilat	27.10.2020	70-E3/20	80145	2	E3	985,81	12	4
110	Tadilat	27.10.2020	70-E4/20	80145	2	E4	995,65	12	4
111	Tadilat	27.10.2020	69/20-A1	80146	1	A1	811,22	4	3
112	Tadilat	27.10.2020	69/20-A2	80146	1	A2	792,49	4	3
113	Tadilat	27.10.2020	69/20-B1-1	80146	1	B1-1	808,29	4	3
114	Tadilat	27.10.2020	69/20-B1-2	80146	1	B1-2	813,31	4	3
115	Tadilat	27.10.2020	69/20-B2-1	80146	1	B2-1	800,57	4	3
116	Tadilat	27.10.2020	69/20-B2-2	80146	1	B2-2	810,37	4	3





SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM	TOPLAM	KAT ADEDİ
117	Tadilat	27.10.2020	69/20-B3-1	80146	1	B3-1	802,4	4	3
118	Tadilat	27.10.2020	69/20-B3-2	80146	1	B3-2	806,3	4	3
119	Tadilat	27.10.2020	69/20-C1	80146	1	C1	942,17	12	4
120	Tadilat	27.10.2020	69/20-C2	80146	1	C2	931,65	12	4
121	Tadilat	27.10.2020	69/20-C3	80146	1	C3	931,47	12	4
122	Tadilat	27.10.2020	69/20-C4	80146	1	C4	939,79	12	4
123	Tadilat	27.10.2020	69/20-D1	80146	1	D1	953,66	6	4
124	Tadilat	27.10.2020	69/20-D2	80146	1	D2	946,63	6	4
125	Tadilat	27.10.2020	69/20-E1-1	80146	1	E1-1	810,66	4	3
126	Tadilat	27.10.2020	69/20-E1-2	80146	1	E1-2	801,11	4	3
127	Tadilat	27.10.2020	69/20-E1-3	80146	1	E1-3	818,14	4	3
128	Tadilat	27.10.2020	69/20-E2-1	80146	1	E2-1	778,61	4	3
129	Tadilat	27.10.2020	69/20-E2-2	80146	1	E2-2	766,22	4	3
130	Tadilat	27.10.2020	69/20-E2-3	80146	1	E2-3	781,9	4	3
131	Tadilat	27.10.2020	69/20-E3-1	80146	1	E3-1	797,35	4	3
132	Tadilat	27.10.2020	69/20-E3-2	80146	1	E3-2	790,41	4	3
133	Tadilat	27.10.2020	69/20-E3-3	80146	1	E3-3	807,33	4	3
134	Tadilat	27.10.2020	69/20-F	80146	1	F	1200,25	10	4
135	Tadilat	27.10.2020	69/20-G	80146	1	G	3777,78	20	4
136	İsim Değişikliği	31.01.2023	12-A1/23	2940	7	A-1	1307,15	6	4
137	İsim Değişikliği	31.01.2023	12-A2/23	2940	7	A-2	1336,02	6	4
138	İsim Değişikliği	31.01.2023	12-A3/23	2940	7	A-3	1325,23	6	4
139	İsim Değişikliği	31.01.2023	11-A1/23	2940	8	A-1	913,85	6	4
140	İsim Değişikliği	31.01.2023	11-A2/23	2940	8	A-2	911,56	6	4
141	İsim Değişikliği	31.01.2023	10-A/23	2940	9	A	1122,9	6	4
142	İsim Değişikliği	31.01.2023	09-A/23	2940	10	A	1158,9	9	4
143	İsim Değişikliği	31.01.2023	07-A/23	2940	11	A	1121,69	6	4
144	İsim Değişikliği	31.01.2023	06-A/23	2940	16	A-1	806,72	2	3
145	İsim Değişikliği	31.01.2023	06-A2/23	2940	16	A-2	749,64	2	3
146	Tadilat	13.02.2023	11-A-1/23	2940	8	A-1	919,54	6	4
147	Tadilat	13.02.2023	11-A-2/23	2940	8	A-2	915,03	6	4
148	Tadilat	14.02.2023	12-A-1/23	2940	7	A-1	1298,85	6	4
149	Tadilat	14.02.2023	12-A-2/23	2940	7	A-2	1324,35	6	4
150	Tadilat	14.02.2023	12-A-3/23	2940	7	A-3	1305,75	6	4
151	Tadilat	15.02.2023	13-A/23	2940	10	A	1154,87	6	4
152	Tadilat	15.02.2023	14-A/23	2940	11	A	1112,79	6	4
153	Tadilat	15.02.2023	15-A-1/23	5361	3	A-1	802,93	2	3
154	Tadilat	15.02.2023	15-A-2/23	5361	3	A-2	760,95	2	3
155	Tadilat	15.02.2023	15-B1/23	5361	3	B-1	972,33	4	4
156	Tadilat	15.02.2023	15-B2/23	5361	3	B-2	963,14	4	4
157	Tadilat	15.02.2023	15-B3/23	5361	3	B-3	958,99	4	4
158	Tadilat	15.02.2023	15-C/23	5361	3	C	967,68	6	4
159	Tadilat	15.02.2023	15-D1-1/23	5361	3	D1-1	1095,46	6	4
160	Tadilat	15.02.2023	15-D1-2/23	5361	3	D1-2	650,07	3	4
161	Tadilat	15.02.2023	15-D2-1/23	5361	3	D2-1	1120,25	6	4
162	Tadilat	15.02.2023	15-D2-2/23	5361	3	D2-2	627,74	3	4
163	Tadilat	15.02.2023	15-E1/23	5361	3	E-1	1128,24	6	4





SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM	TOPLAM	KAT ADEDİ
164	Tadilat	15.02.2023	15-E2/23	5361	3	E-2	1120,15	6	4
165	Tadilat	15.02.2023	15-F/23	5361	3	F	1147,02	6	4
166	Tadilat	15.02.2023	15-G-1/23	5361	3	G-1	789,46	4	3
167	Tadilat	15.02.2023	15-G-2/23	5361	3	G-2	782,2	4	3
168	Tadilat	16.02.2023	16-A/23	2940	9	A	1117,46	6	4
169	Tadilat	16.02.2023	17-A-1/23	2940	16	A-1	816,88	2	3
170	Tadilat	16.02.2023	17-A-2/23	2940	16	A-2	760,31	2	3
171	Tadilat	16.02.2023	15-H/23	5361	3	H	789,88	4	3
172	Tadilat	16.02.2023	18-E3-1/23	80146	2(Eski)	E3-1	881,66	4	3
173	Tadilat	16.02.2023	18-E3-2/23	80146	2(Eski)	E3-2	869,26	4	3
174	Tadilat	16.02.2023	18-E3-3/23	80146	2(Eski)	E3-3	894,53	4	3
175	Tadilat	16.02.2023	18-F/23	80146	2(Eski)	F	1479,43	6	4
176	Tadilat	16.02.2023	18-G/23	80146	2(Eski)	G	3754	20	4
177	Tadilat	16.02.2023	19-A1/23	80146	3(Eski)	A-1	966,15	4	3
178	Tadilat	16.02.2023	19-A2/24	80146	3(Eski)	A-2	946,09	4	3
179	Tadilat	16.02.2023	19-B1-1/23	80146	3(Eski)	B1-1	977,01	4	3
180	Tadilat	16.02.2023	19-B1-2/23	80146	3(Eski)	B1-2	983,3	4	3
181	Tadilat	16.02.2023	19-B2-1/23	80146	3(Eski)	B2-1	891,25	4	3
182	Tadilat	16.02.2023	19-B2-2/23	80146	3(Eski)	B2-2	901,49	4	3
183	Tadilat	16.02.2023	19-B3-1/23	80146	3(Eski)	B3-1	903,34	4	3
184	Tadilat	16.02.2023	19-B3-2/23	80146	3(Eski)	B3-2	909,56	4	3
185	Tadilat	16.02.2023	19-C-1/23	80146	3(Eski)	C-1	933,86	12	4
186	Tadilat	16.02.2023	19-C-2/23	80146	3(Eski)	C-2	924,74	12	4
187	Tadilat	16.02.2023	19-C-3/23	80146	3(Eski)	C-3	924,82	12	4
188	Tadilat	16.02.2023	19-C-4/24	80146	3(Eski)	C-4	931,26	12	4
189	Tadilat	17.02.2023	90-D1/23	80146	4(Eski)	D-1	935,46	6	4
190	Tadilat	17.02.2023	90-D2/23	80146	4(Eski)	D-2	928,05	6	4
191	Tadilat	17.02.2023	20-E1-1/23	80146	4(Eski)	E1-1	1074,58	4	3
192	Tadilat	17.02.2023	20-E1-2/23	80146	4(Eski)	E1-2	1064,02	4	3
193	Tadilat	17.02.2023	20-E1-3/23	80146	4(Eski)	E1-3	1082,67	4	3
194	Tadilat	17.02.2023	20-E2-1/23	80146	4(Eski)	E2-1	882,62	4	3
195	Tadilat	17.02.2023	20-E2-2/23	80146	4(Eski)	E2-2	873,89	4	3
196	Tadilat	17.02.2023	20-E2-3/23	80146	4(Eski)	E2-3	897,07	4	3
197	İsim Değişikliği	12.04.2023	40/23-E3	80144	3	E3	985,81	12	4
198	İsim Değişikliği	12.04.2023	39/23-E4	80144	3	E4	995,65	12	4
199	İsim Değişikliği	14.04.2023	40/23-B5	80144	3	B5	1003,07	10	4
200	İsim Değişikliği	14.04.2023	40/23-C2	80144	3	C2	1162,9	10	4
201	İsim Değişikliği	14.04.2023	40/23-D	80144	3	D	1059,83	10	3
202	İsim Değişikliği	14.04.2023	40/23-E1	80144	3	E-1	995,21	12	4
203	İsim Değişikliği	14.04.2023	40/23/E2	80144	3	E-2	984,02	12	4
204	İsim Değişikliği	17.04.2023	40/23-B4	80144	3	B4	1005,68	10	4
205	İsim Değişikliği	17.04.2023	42/23-A-1	80144	4	A1	913,25	6	4
206	İsim Değişikliği	17.04.2023	43/23-A2	80144	4	A2	918,07	6	4
207	İsim Değişikliği	17.04.2023	43/23-B1	80144	4	B1	992,45	10	4
208	İsim Değişikliği	17.04.2023	43/23-B2	80144	4	B2	987,34	10	4
209	İsim Değişikliği	17.04.2023	43/23-C1	80144	4	C1	1153,97	10	4
210	Tadilat	2.05.2023	36/23-B4	80144	3	B4	1002,37	6	4





SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK	TOPLAM	TOPLAM	KAT ADEDİ
211	İsim Değişikliği	2.05.2023	36/23-B4	80144	3	B4	1002,37	6	4
212	Tadilat	2.05.2023	36/23-B5	80144	3	B5	999,33	6	4
213	Tadilat	2.05.2023	36/23-C2	80144	3	C2	1154,23	6	4
214	Tadilat	2.05.2023	36/23-D	80144	3	D	999,1	6	3
215	Tadilat	2.05.2023	36/23-E-1	80144	3	E-1	994,43	12	4
216	Tadilat	2.05.2023	36/23-E-2	80144	3	E-2	984,02	12	4
217	Tadilat	2.05.2023	36/23e-3	80144	3	E3	986,16	12	4
218	Tadilat	2.05.2023	36/23-E4	80144	3	E4	997,67	12	4
219	Tadilat	2.05.2023	37/23-A-1	80144	4	A1	911,84	6	4
220	Tadilat	2.05.2023	37/23-A-2	80144	4	A2	916,98	6	4
221	Tadilat	2.05.2023	37/23-B1	80144	4	B1	994,71	6	4
222	Tadilat	2.05.2023	37/23-B1	80144	4	B1	994,91	6	4
223	Tadilat	2.05.2023	37/23-B2	80144	4	B2	987,66	6	4
224	Tadilat	2.05.2023	37/23-B3	80144	4	B3	993,78	6	4
225	Tadilat	2.05.2023	37/23-C1	80144	4	C1	1154,19	6	4
226	Tadilat	11.08.2023	65/23-G	80146	2(Eski1)	G	3754	1	4

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

Değerlemeye konu taşınmazın inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir. Bu durum itibari ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

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 sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Saraçoğlu Mahallesi karma bir projeye sahiptir. Otel, ofis, konut, dükkân gibi farklı tipte yapıları barındırmaktadır. Değişik tip ve yükseklikte apartmanlar mevcuttur. Apartmanlarda farklı tipte planlanan





daireler bulunmaktadır.

Konut yapıları iki, üç, ya da dört katlı olarak tasarlanmıştır. Mevcut ruhsat bilgilerine göre proje kapsamında 456 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

4.17. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazların mevcut durumları ile değerlendirme tarihindeki projenin piyasa değerinin ve proje kapsamında yer alan dükkân nitelikli taşınmazların kira değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması ve değer tespiti için yapılmıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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





BÖLÜM 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerleme 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 değerleme 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) değerleme 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 indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerleme 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 teknikte uygulanabilmektedir. Uluslararası değerleme 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.





BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Pazar Değeri Yöntemlerinden Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme 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. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller 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.

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip emsaller araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları ve kent merkezinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.2.1. 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 taşınmaz 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, konut, ofis, dükkân ve kiralık dükkân emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.2.2. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (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





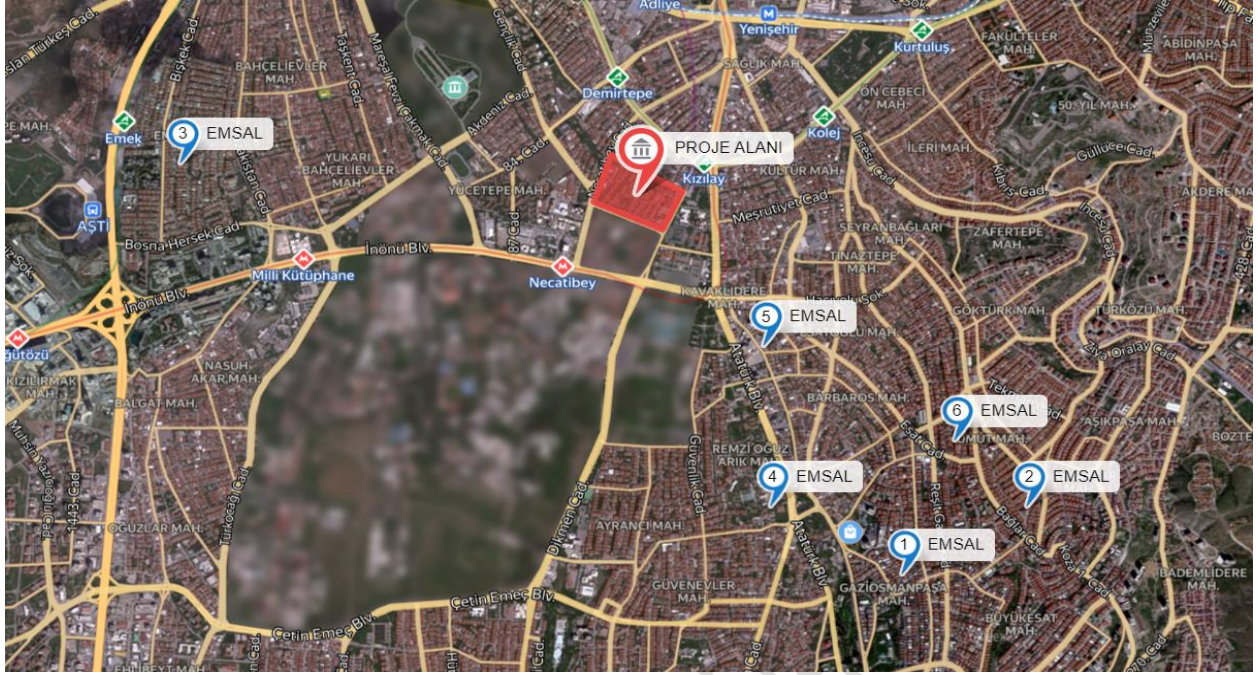
❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

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	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 Topografya 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/m ²)	34.411,80				





❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



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.

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSA L NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (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





SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



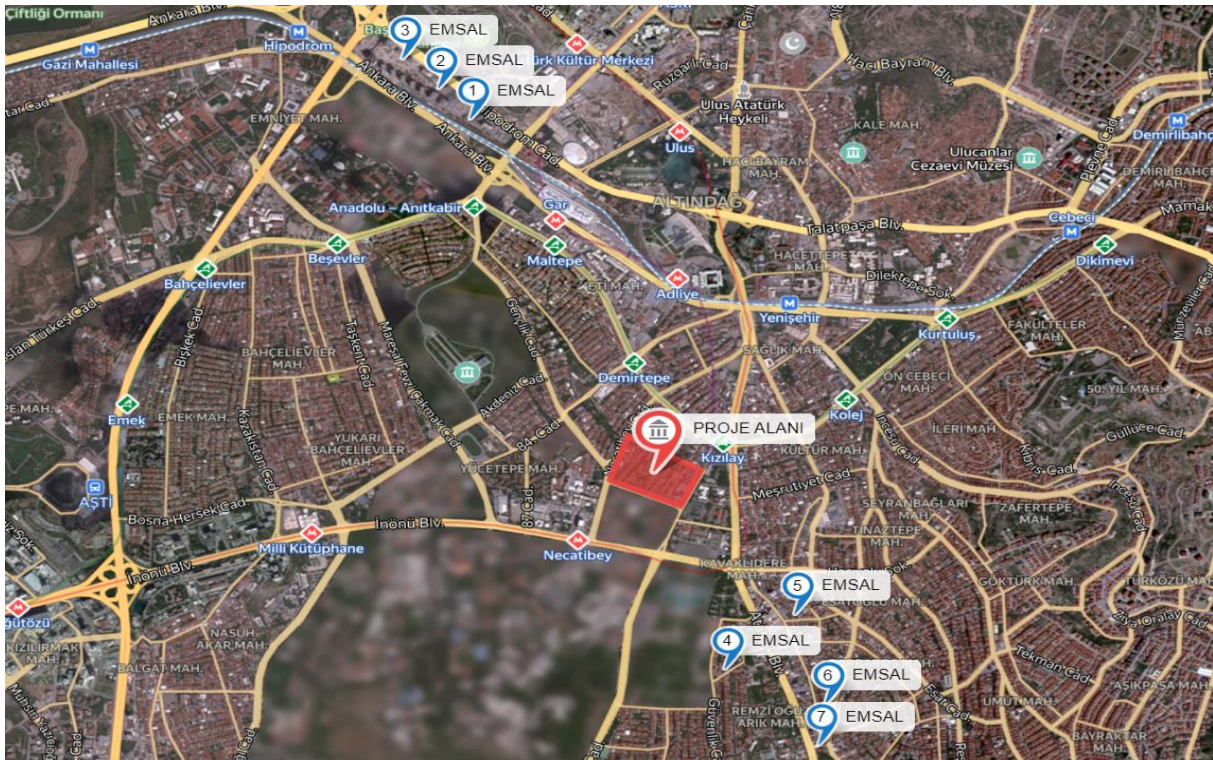
EMSA L NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
5	Serhat Gayrimenkul 0 (542) 330 75 05	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede bulunan 27 yaşındaki binada ve 140m ² brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	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 Emsallerinin 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 (m ²)	115,00	155,00	155,00	70,00	140,00	125,00	160,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	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 Şerefiye	-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
Ort.Şerefiyeli Birim (TL/m ²)	70.142,07						



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



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.

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

NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN(m ²)	BİRİM FİYATI (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

**SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN(m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)
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

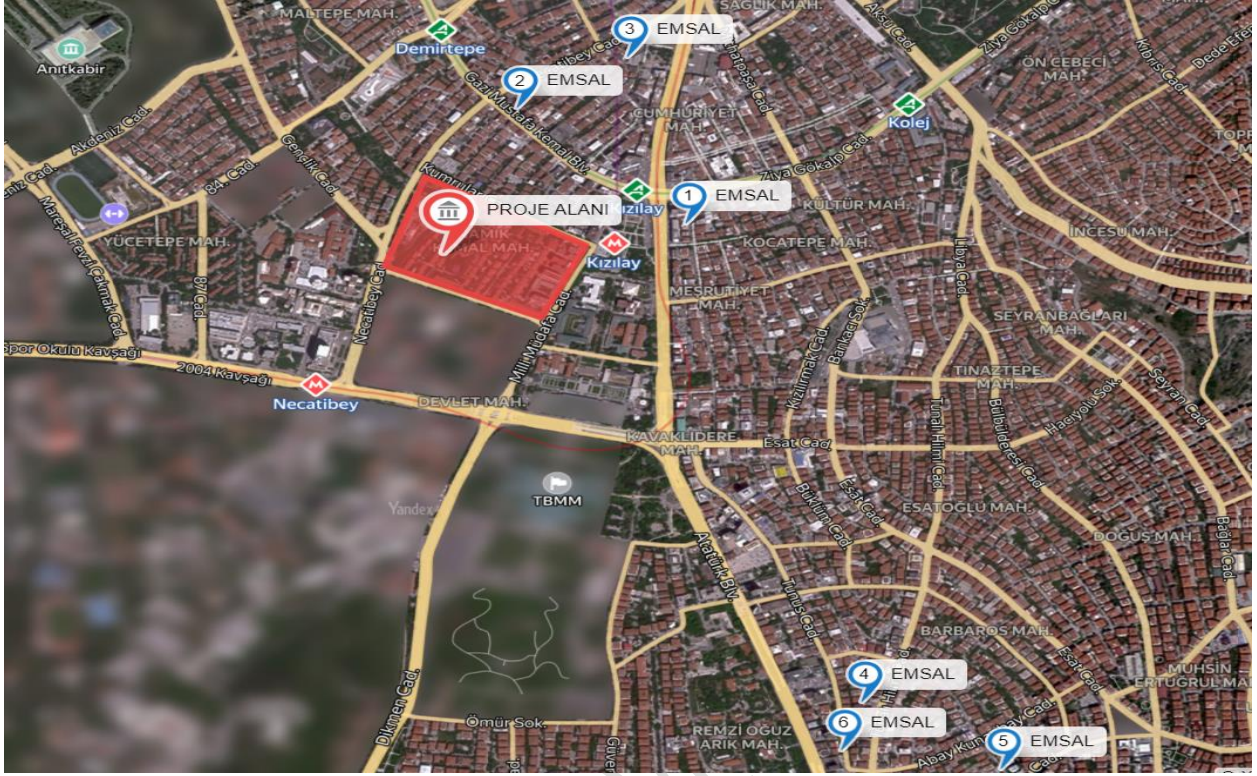
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

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	Salim 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/m ²)	69.648					





❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



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.

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (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, dükkânın 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, dükkânın 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, dükkânın 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, dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	25.000.000	220	110.227

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu



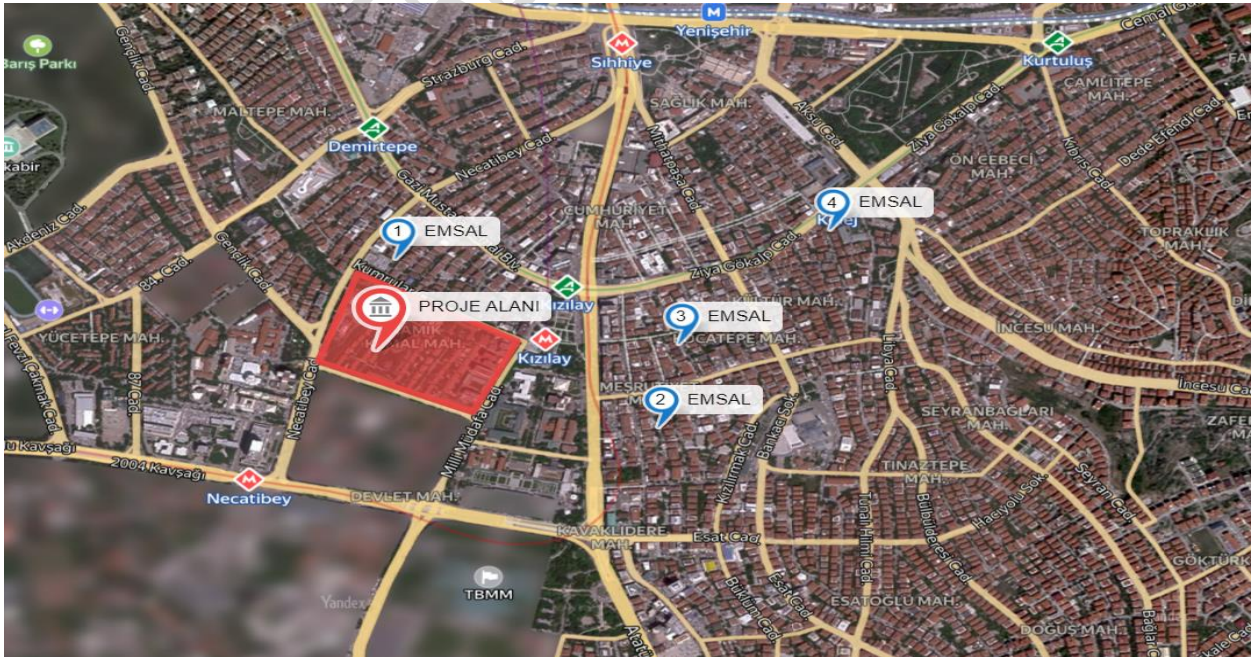


SARAÇOĞLU MAHALLESİ PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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	21	0
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 Şerefyesi	30,00%	-20,00%	40,00%	40,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Kötü	Benzer	Kötü	Benzer
İç Yapı Şerefyesi	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/m ²)	133.031			
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	159.595			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü





Değerleme konusu taşınmaza 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.

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkân Emsallerinin Açıklama Tablosu**

No	İlan Veren Kişi/Kurum	Açıklama	Kira Fiyatı (TL/Ay)	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)
1	Esra Gold Gayrimenkul 0 (535) 791 85 29	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 400,00 m ² brüt alanlı, 2 odalı dükkânın kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	150.000,00	400,00	375,00
2	Sahibinden 0 (507) 796 79 49	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 10 m ² brüt alanlı, 1 odalı dükkânın kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	3.250,00	10,00	325,00
3	Coldwell Banker Kent Gayrimenkul 0 (554) 676 17 11	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 60 m ² brüt alanlı, 1 odalı dükkânın kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	18.000,00	60,00	300,00
4	Esra Gold Gayrimenkul 0 (532) 476 06 20	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 285 m ² brüt alanlı, 2 odalı dükkânın kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	68.000,00	285,00	238,60
5	Antur Emlak 0 (537) 604 70 27	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 20 m ² brüt alanlı, 1 odalı dükkânın kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	10.000,00	20,00	500,00
6	Antur Emlak 0 (537) 604 70 27	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 360 m ² brüt alanlı, 2 odalı dükkânın kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	185.000,00	360,00	513,89
7	Hikmetler Emlak 0 (507) 139 09 20	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan; 80 m ² brüt alanlı, 1 odalı dükkânın kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	17.500,00	80,00	218,75





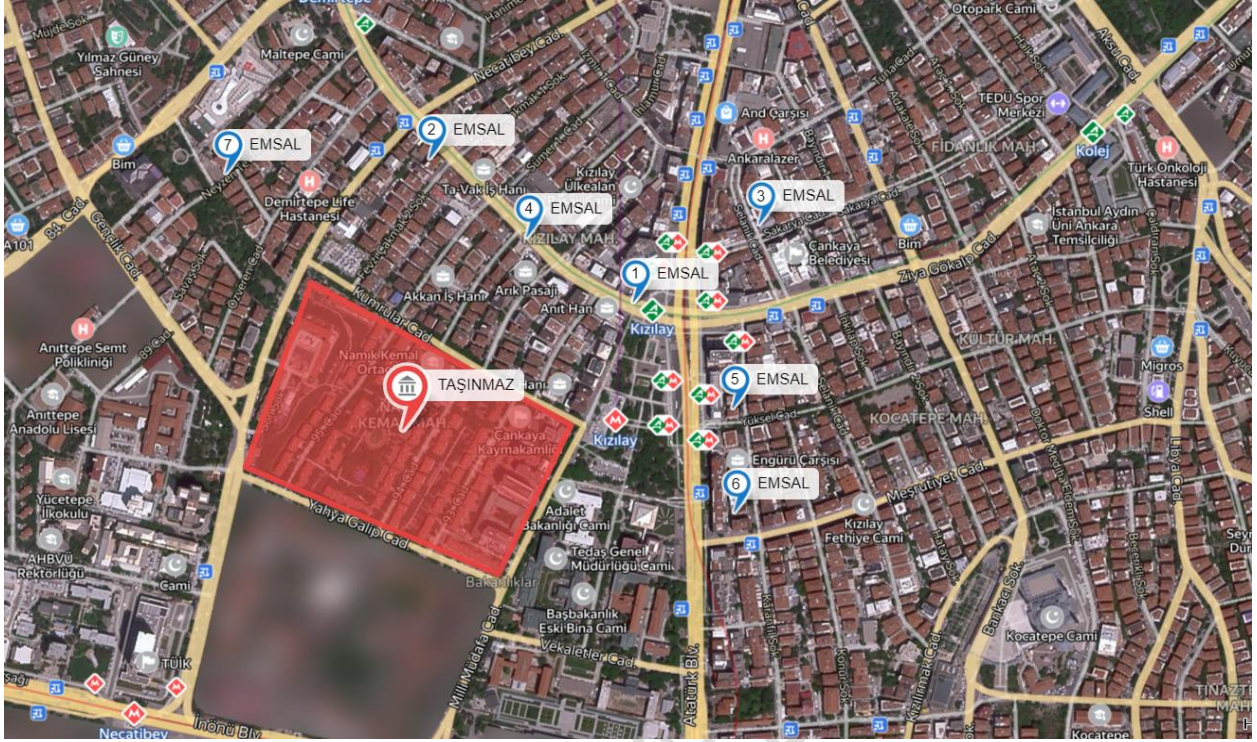
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkân Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Emsalin Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
İlan Veren Kurum/Kişi	Esra Gold Gayrimenkul	Sahibinden	Coldwell Banker	Esra Gold Gayrimenkul	Antur Emlak	Antur Emlak	Hikmetler Emlak
İlana Veren Tel. No.	0 (535) 791 85 29	0 (507) 796 79 49	0 (554) 676 17 11	0 (532) 476 06 20	0 (537) 604 70 27	0 (537) 604 70 27	0 (507) 139 09 20
Kira Fiyatı (TL)	150.000,00	3.250,00	18.000,00	68.000,00	10.000,00	185.000,00	17.500,00
Pazarlık Oranı	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	112.500,00	2.437,50	13.500,00	51.000,00	7.500,00	138.750,00	13.125,00
Zemin Kat Alanı	400,00	10,00	60,00	95,00	20,00	120,00	80,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	95,00	0,00	120,00	0,00
Depo Alanı	0,00	0,00	0,00	95,00	0,00	120,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	400,00	10,00	60,00	285,00	20,00	360,00	80,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	281,25	243,75	225,00	178,95	375,00	385,42	164,06
Konum Karşılaştırması	İyi	Benzer	İyi	Benzer	İyi	İyi	Kötü
Konum Şerefiyesi	-25,00%	0,00%	-25,00%	0,00%	-30,00%	-60,00%	10,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Küçük	Küçük	Benzer	Küçük	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	-20,00%	-15,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü	İyi	Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	10,00%	10,00%	20,00%	-10,00%	10,00%	20,00%
Toplam Şerefiye	-25,00%	-10,00%	-30,00%	20,00%	-55,00%	-50,00%	30,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	210,94	219,38	157,50	214,74	168,75	192,71	213,28
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	196,76						





❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkân Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmaza ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile kiralık dükkânlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 168.000 – 220.500 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

6.2.3. 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.

6.3. 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/m**, 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 değer 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**.

6.3.1. 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.

6.4. 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.

6.4.1. 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 %30 olarak kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50 olduğu tespit edilmiştir.

6.4.2. 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.





BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu 102 adet “dükân” nitelikli bağımsız bölümler için kira değeri tespiti yapılmıştır. Konu taşınmazlar için toplam **2.283.300,00 TL/Ay** kira değeri takdir edilmiştir. Detaylı kira değeri tablosu eklerde yer almaktadır.

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 değişiklik 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, değerleme 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 taşınmazların tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, imar koşullarının elverdiği ölçüde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.





BÖLÜM 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, taşınmazlar 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

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların 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

Rapora konu taşınmazların mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup kat mülkiyetine henüz geçmemiştir. Saraçoğlu Mahallesi isimli projenin inşaatı 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, inşaatı 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.





BÖLÜM 9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu 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 Yenişehir Mahallesi 2940 Ada 7 parsel numaralı taşınmazların değerleme tarihindeki piyasa değerinin ve proje kapsamında yer alan dükkân nitelikli taşınmazların kira değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme 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 değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların piyasa değeri ve kira değerlerinin takdiri gayrimenkullerin 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 taşınmazların 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 değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	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 = 30.7330 TL'dir

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403716	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409217





EKLER

- ❖ EK-1 BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA TESPİT DETAYI
- ❖ EK-2 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-3 ARSA DEĞER DETAYI
- ❖ 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 TAHSİS PLANLARI VE TAHSİS LİSTESİ
- ❖ EK-10 GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-11 YAPI RUHSATLARI
- ❖ EK-12 TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-13 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-14 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

