

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
2 ADET PARSELİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	25.05.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	26.05.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	01.09.2021
RAPOR TARİHİ	03.09.2021
RAPOR NO	EML-2105044
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ÇAYYOLU MAHALLESİ 954 VE 955 PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ MUTLUKENT MAHALLESİ 954 VE 955 PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı -Gizem GEREGÜL EVLEK (Lisans No: 409558) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durumu Bilgileri (Kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır. Müşteri; söz konusu parselin, %40 DOP kesintisi yapıldıktan sonra, Emsal=0.35, Konut imar lejandına sahip olacak şekilde değerlendirilmesini talep etmiştir. Gelir yaklaşımındaki çalışmalar bu kapsamda yapılmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-2105044 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 2 ADET PARSEL
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.09.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 954 ve 955 PARSEL NİTELİĞİ: HAM TOPRAK
İMAR DURUMU	Meri planı bulunmamaktadır TASLAK PLANA GÖRE: E:0.35, Konut Alanı lejandında olacağı belirtilmiştir.
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE YAPI BULUNMAMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	84.500.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

954 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: ÇAYYOLU
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 0
Parsel No	: 954
Alanı	: 16.955,72 m ²
Vasfı	: HAM TOPRAK
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: MALİYE HAZİNESİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 89921
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 15
Tapu Tarihi	: 19.10.2020

955 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : ÇAYYOLU
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 0
Parsel No : 955
Alanı : 35.970,66 m²
Vasfı : HAM TOPRAK
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : MALİYE HAZİNESİ
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 89921
Cilt No : 1
Sayfa No : 16
Tapu Tarihi : 19.10.2020

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 26.05.2021 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Her iki taşınmaz üzerinde müşterek olarak;

Beyan:

* Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar 19.10.2020 tarih 89921 yevmiye ile Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri nedeni ile Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesinden alınan bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların meri imar planı dışında kalmakta olup yapılaşma şartı bulunmamaktadır.



Değerlemeye konu 954 ve 955 parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen öneri taslak planı bilgileri aşağıdaki gibidir.

Değerleme konusu parsellerden %40 terk yapıldıktan sonra Emsal: 0.35, Konut Alanı yapılaşma koşullarında planlama yapılabileceği belirtilmiştir.

Değerleme konusu parseller brüt alan olup taslak plana göre %40 terkin yapılacağı öngörülmüştür. Bu durumda değerlendirme konusu parsellerin toplam net alanı 31.755,83 m² kalmaktadır.

Parsel	İmar Fonksiyonu	Değerlemeye Konu Yüzölçümü (m ²)	DOP Kesinti Oranı	DOP Kesintisi (M2)	Net Parsel Alanı (M2)	Emsal
954 955	KONUT	52.926,38	40%	21.170,55	31.755,83	0,35
		52.926,38		21.170,55		

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

Taşınmazın son 3 yıllık dönem içerisinde imar planlarında değişiklik olmamıştır.
Nakit akışları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen öneri taslak plana göre yapılmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar "Ham Toprak" niteliğinde olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar "Ham Toprak" niteliğinde olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazlar "Ham Toprak" niteliğinde olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

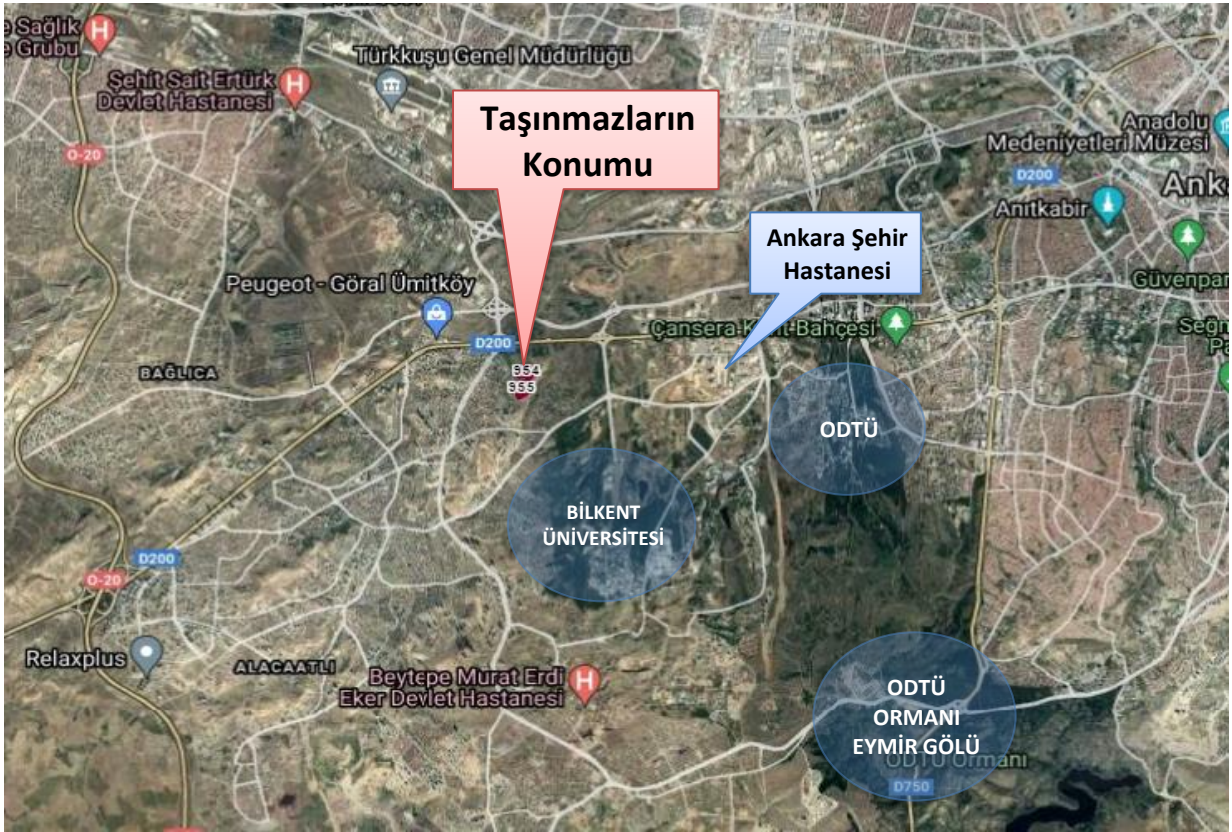
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

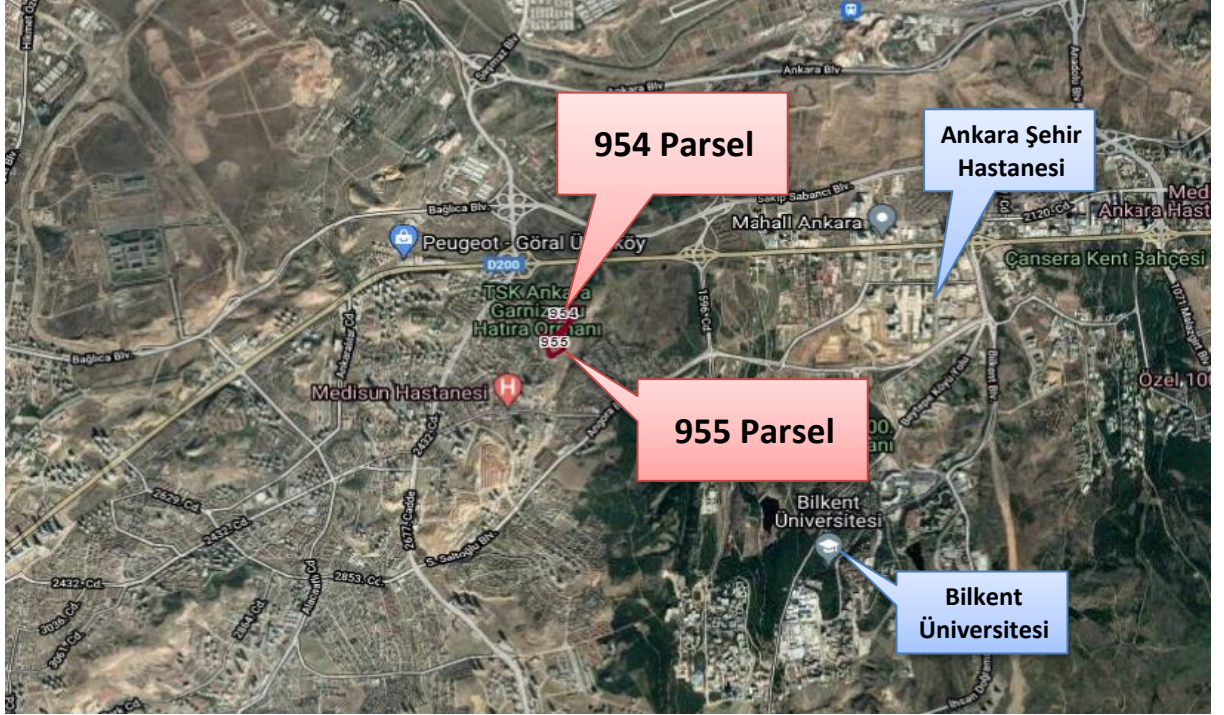
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 16.955,72 m² yüz ölçümüne sahip olan 954 parsel, 35.970,66 m² yüz ölçümüne sahip 955 parsel olup taşınmazlar "Ham Toprak" niteliğindedir. Mevcutta taşınmazlar boş parsel olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

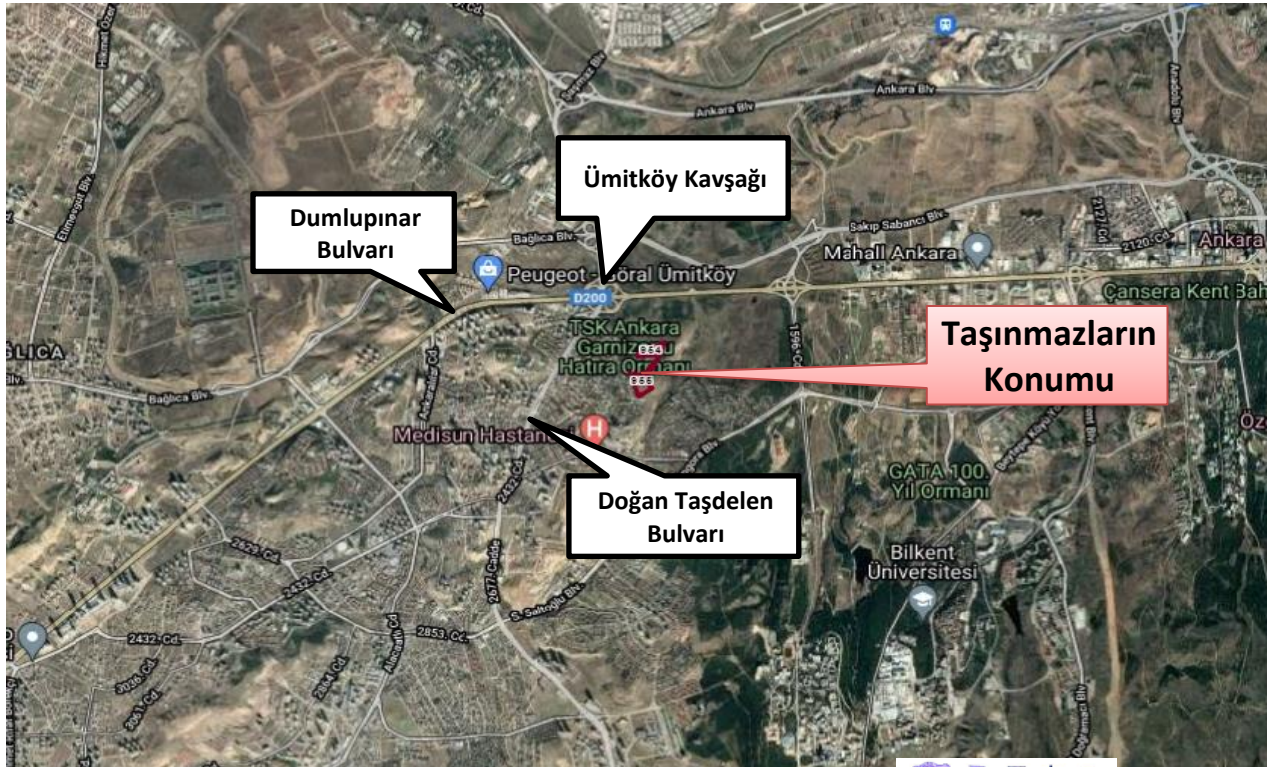
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mutlukent Mahallesi'nde yer almaktadır. Parseller Ümitköy Kavşağına yakın konumda yer almaktadır. Parsellerin kuzeyinde Dumlupınar Bulvarı, batısında Doğan Taşdelen Bulvarı yer almaktadır. Yakın çevresinde Galleria Ankara AVM, Ankara Şehir Hastanesi, kamu kurumlarına ait idari merkezler bulunmaktadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış olup tüm kamusal hizmetlerden faydalanmaktadır. Ümitköy Kavşağından 1978.Cadde aracılığıyla taşınmazlara ulaşım mümkündür.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mutlukent Mahallesi'nde yer almaktadır. Parseller Ümitköy Kavşağına yakın konumda yer almaktadır. Parsellerin kuzeyinde Dumlupınar Bulvarı, batısında Doğan Taşdelen Bulvarı yer almaktadır. Taşınmazlar Ümitköy Metro İstasyonu durağına yaklaşık 1 km mesafede yer almaktadır. Ümitköy Kavşağından 1978. Cade aracılığıyla taşınmazlara ulaşım mümkündür.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, 16.955,72 m² yüz ölçümüne sahip olan 954 parsel, 35.970,66 m² yüz ölçümüne sahip 955 parsel olup taşınmazlar "Ham Toprak" niteliğindedir. Taşınmazlar boş parsel olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar amorf şeklinde olup, orta eğimli arazi yapısına sahiptir.



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

Taşınmazlar boş parsel olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

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

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



4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

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

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

2020 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 925.828 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

'2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum ortaya çıkarmaktadır.

2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması, bunu takiben dünyada ve Türkiye’de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Bu doğrultuda aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta AB ve İngiltere’de kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir." (GYODER,2020, 4.Çeyrek Raporu)

'Covid-19 salgınından başlamasından itibaren yaklaşık 1 yıl geride kalırken, salgının Türkiye ekonomisi etkileri beklendiği kadar kötü olmadı. Türkiye ekonomisi salgının başında ilk şoku yaşadktan sonra, 3. çeyrekte toparlanmaya başladı. Ekonomik toparlanmanın beklenenden daha erken ve güçlü olması sonucu, pek çok kurum ekonomik büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. 2020 yılının son aylarında aşı haberlerinin gelmesi ve uygulamaların da başlaması önümüzdeki döneme ilişkin beklentileri olumlu etkilerken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi.

Türkiye ekonomisi 2020 yılının 3. çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksine göre, geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %6,7 ile beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetti. Yılın dokuz ayındaki büyüme oranı ise %0,5 oldu. Alınan destekleyici tedbirlerin ve salgına karşı getirilen kısıtlamaların gevşetilmesinin Türkiye ekonomisinin üçüncü çeyrekte beklentilerden güçlü bir toparlanma gerçekleştirmesinde etkili olduğu görüldü. IMF tarafından ekim ayında yayınlanan ve 2021 ocak ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’na göre, salgına karşı uygulanan vergi ertelemeleri ve istihdam destekleri gibi ilk politika müdahalelerinin Türkiye ekonomisinde keskin bir toparlanmaya yol açtığı vurgulandı. Rapora göre, Türkiye ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %1,2 oranında ve takip eden 2021 yılında ise %6 oranında büyümesi bekleniyor.

Enflasyon oranı, 2020 yılında yükselen döviz kurunun da etkisiyle beklentilerin üzerinde artarak yılı %14,6 seviyesinde kapattı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’na göre, TCMB’nin sıkı para politikası sonucu kur geçişkenliğinin zayıflayan etkisi yardımıyla enflasyon oranının bir miktar gerileyerek 2021 yılını %12 seviyelerinde kapatması öngörülüyor. FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. ECB daha önce açıklanan Pandemi Acil Varlık Alım paketini genişleterek 1,85 trilyon Euro’ya çıkardı ve bu fonun finansal koşulların seyri dikkate alınarak esnek olarak kullanılabileceğini belirtti. Küresel parasal genişleme politikasının 2021 yılında da devam etmesiyle beraber, yüksek faiz getirisi sunan Türkiye’nin de oluşan likidite bolluğundan payını alması bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %14,6 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %12,4 seviyesine gerilemesi öngörülüyor." (Colliers International, 2020, İkinci Yarı Raporu).

Temel Ekonomik Göstergeler

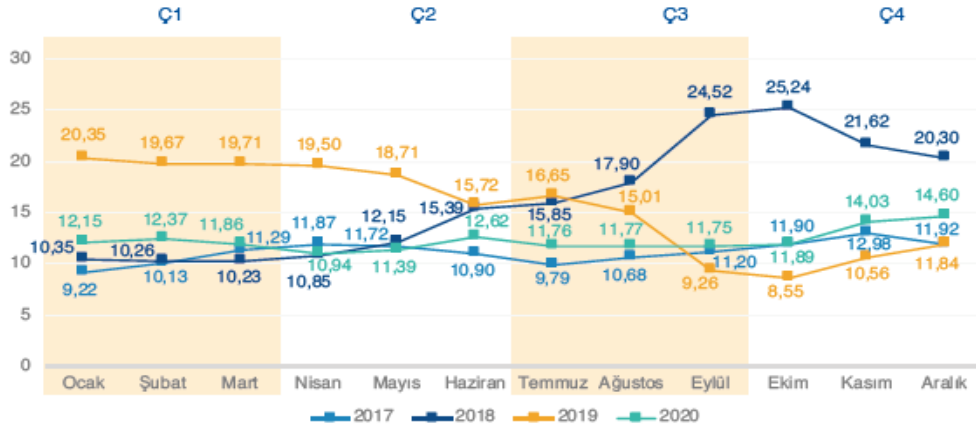
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$867 milyar	\$869 milyar	\$859 milyar	\$797 milyar	\$761 milyar	\$649* milyar	\$652* milyar
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$11,085	\$10,964	\$10,696	\$9,792	\$9,213	\$7,720*	\$7,660*
Büyüme	6.1%	3.2%	7.5%	3.0%	0.9%	1.2%*	6%*
Enflasyon	8.8%	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	14.6%	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$27.3	-\$26.8	-\$40.6	-\$21.6	\$6.9	\$-23.7*	\$-22.8*
Cari Açık/GSYİH	-3.2%	-3.1%	-4.7%	-2.7%	0.9%	-3.7%*	-3.5%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	2.92	3.52	3.78	5.2984	5.96	7.44	8.09*
İşsizlik Oranı	10.2%	12.0%	9.9%	12.9%	13.2%	14.6%*	12.4%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 12 Şubat 2021 itibarıyla tahmini veriler.
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Ekim 2020.

'Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayı itibarıyla %14,6 seviyesine yükselmiştir. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde döviz kurlarının gecikmeli etkileriyle yükselişler devam etmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ve Aralık'ta %25,1'e ulaşmıştır.

Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB önce Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiş, ardından bu oranı Aralık ayında %17'ye çıkarmıştır. Bununla birlikte, piyasanın fonlaması haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrılan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir. Son olarak Ocak toplantısında faizleri değiştirmeyen, sözlü yönlendirmesinde yaptığı değişikliklerle gerekmesi halinde ilave sıkılaştırma yapılabileceğini ve sıkı duruşun uzun süre korunacağını vurgulamıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir." (GYODER,2020, 4.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2020 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %14,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,28 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

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

'Konut satışları 2020'nin Aralık ayında düşüşünü hızlandırarak yıllık bazda %48 azaldı. Bu dönemde ipotekli satışlar %71, diğer satışlar %40 geriledi. 2020 yılının tamamında ise konut satışları bir önceki yıla göre %11 yükseldi. 2020 genelinde kredilerdeki hızlı artış paralelinde ipotekli satışlar bir önceki yıla göre %72 artarken, diğer satışlar %9 azaldı. İkinci el satışların toplam konut satışları içindeki payı 2019'da bulunduğu %62 seviyesinden 2020'de %69'a yükseldi.

Kasım 2020 itibarıyla Türkiye genelinde konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı %30 olurken, reel bazda yıllık artış %14 düzeyinde gerçekleşti. Talepteki yavaşlamaya ve gelirlerdeki azalmaya karşılık maliyetlerdeki artışın sürmesine bağlı olarak bina inşaatında reel ciro %12,2 oranında geriledi.

2019'un Aralık ayında uygulamaya konulan ancak yapılan değerlendirmeler sonucunda ertelenmesine karar verilen Değerli Konut Vergisi'ne ilişkin tebliğ 15 Ocak 2021 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlandı. Yapılan düzenleme kapsamında "Türkiye sınırları içinde bulunan ve bina vergi değeri 1319 sayılı Kanunun 42. maddesinde yer alan tutarı aşan mesken nitelikli taşınmazların" değerli konut vergisine tabi olacağı belirtildi.

TÜİK tarafından yayımlanan inşaat sektörü güven endeksi, geçen yılın Eylül ayından itibaren sektörün faaliyetlerine ilişkin beklentilerin bozulduğunu gösteriyor. Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği tarafından yayımlanan Aralık ayına ait beklenti endeksi de 2021'in ilk çeyreğinde iç pazarda yatay bir seyir beklendiğine işaret ediyor."

(Türkiye İş Bankası, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Sektörel ve Güncel Gelişmeler 2021 - I)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

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

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

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

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

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

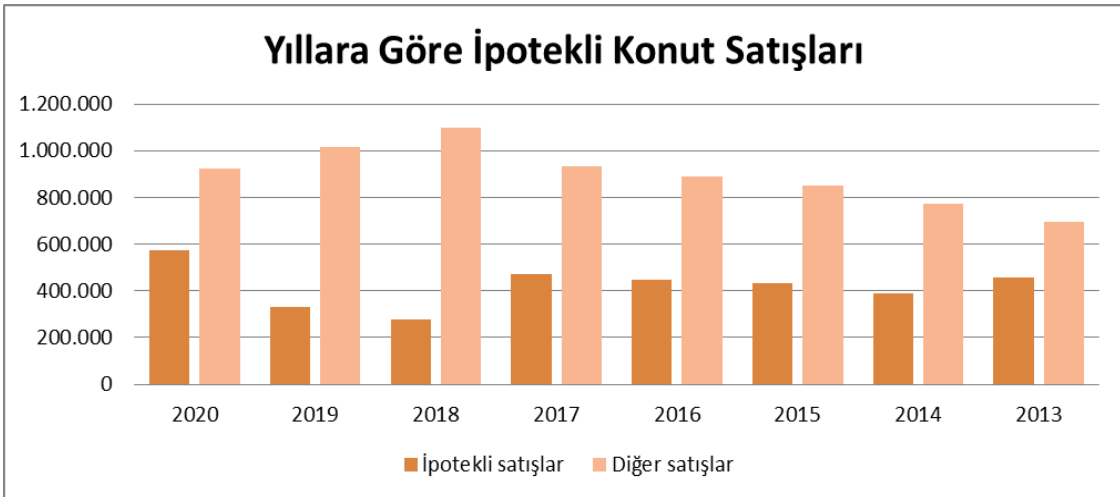
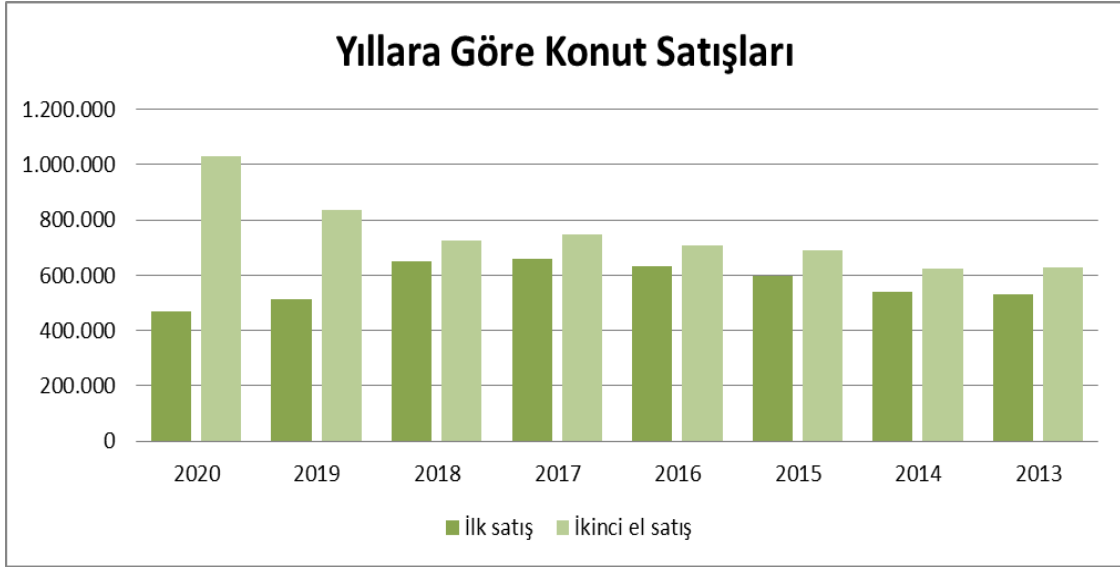
'2020 yılında, Türkiye konut piyasası Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının da etkisiyle hareketli geçti. 2020 yılında tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşıldı. 2019 yılında %0,75 oranında artan Türkiye'deki toplam kredi hacmi, 2020 yılında da genişlemeye devam ederek bir önceki yıla göre %0,14 oranında büyüdü. 2018 yılındaki yüksek daralmanın ardından toparlanarak 2019 yılında %4,21 oranında azalan konut kredileri hacmi; 2020 yılında konut kredi faiz oranlarında haziran ayında yapılan ciddi indirimle birlikte %4,03 oranında genişledi. 2020 Aralık ayı itibariyle konut kredisi hacmi toplam kredilerin %7,78'ini oluşturuyor.

2020'nin ilk 9 ayında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2019'un aynı dönemine göre %22 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %98 oranında arttı.

2018 yılında %26 olarak gerçekleşen inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2019 yılında yavaşlamasının ardında döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle 2020 yılında tekrar hızlandı. 2019 yılında inşaat maliyeti endeksindeki artış %11 iken, 2020 yılı Kasım ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23 oranında artarak endeks 234'e çıktı. Bu dönemde inşaat sektöründeki yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı." (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu)

'2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'ya ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir. İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir. 2020 yılı dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %36,7 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %26,3 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekte gerçekleşen en düşük seviyesinden 2,6 puan artış göstererek %32,7'ye yükselmiştir.

İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki artış ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %55,3 oranında bir düşüş kaydederek 64.647 adet olmuştur. Diğer satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre daha sınırlı bir gerileme göstermiş ve %19,3 oranında düşüşle 273.391 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında kasım ayında en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %29,97, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %31,14 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarında son çeyrekte görülen azalmaya karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, son açıklanan veriler doğrultusunda 11 aylık aradan sonra, reel olarak konut fiyatlarının getirisi bir önceki aya göre %13,98'e, yeni konutlarda ise %15,01'e gerilemiştir. (GYODER, 2020, 4.Çeyrek Raporu)."



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.499.316	573.337	925.979	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK),2020

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen ve dönüşen bölgede yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- * Tek mülkiyete sahiplerdir.
- * Parseller büyüklük olarak nitelikli proje geliştirmeye uygundur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kesintileri yapılmamış brüt parseller olup terkleri bulunmaktadır.
- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedirler.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Ankara ili Çankaya ilçesinde yer alan 2 adet parselin değerlendirilmesinde;

- Taşınmazın mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin (konut) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Abdulkadir Özcan A.Ş.

Tel 0 533 608 45 71

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer almakta olan KAKS:1,00, TAKS:0,40 konut imarlı 728 m² alana sahip arsa 4.200.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	728 .-M ²	4.200.000 .-TL	5.769 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 GoldKey Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Tel 0 312 240 25 15

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer almakta olan KAKS:1,00, TAKS:0,40 konut imarlı 615 m² alana sahip arsa 3.600.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	615 .-M ²	3.600.000 .-TL	5.854 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Aydoğan Emlak

Tel 0 312 235 33 00

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer almakta olan KAKS:1,00, TAKS:0,40 konut imarlı 513 m² alana sahip arsa 2.600.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	513 .-M ²	2.600.000 .-TL	5.068 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Şimşek Emlak

Tel 0 312 326 55 75

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer almakta olan KAKS:1,00, TAKS:0,40 konut imarlı 630 m² alana sahip arsa 4.050.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	630 .-M ²	4.050.000 .-TL	6.429 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 MEDYADAN

27.02.2020 tarihinde Çankaya Belediyesi tarafından ihale yolu ile Çayyolu Mahallesi 28435 ada 1 parsel satışa çıkarılmıştır. Arsa alanı 4590 m², imar koşulları Emsal=2.00, h(max)=27.50 m. Olarak belirtilmiş olup, muhammen bedel 20.850.000.-TL'dir. İhale sonucuna ulaşamamıştır.

SATILIK	4590 .-M ²	20.850.000 .-TL	4.542 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------



Konut Emsalleri

1 REMAX KAREM

Tel: 0312 250 01 01

Angora Evlerinde 750 m² alanlı olarak pazarlanan villa için 7.950.000.-TL bedel istenilmektedir. Ödüllü proje olarak beyan edilen Angora Evleri 4800m² arsa üzerinde, korunaklı sitedir. Villa natamam olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	750 .-M ²	7.950.000 .-TL	10.600 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Sahibi

Tel: 0532 527 72 44

Angora Evlerinde içi yapılı, sıfır kullanılmamış villadır. 550 m2 olarak pazarlanan villa için 5.850.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	550 .-M ²	5.850.000 .-TL	10.636 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Frankie's Reality

Tel: 0 (532) 554 47 06

Beysu Evleri Projesi, Beysukent'te hayata geçirilen peyzaj ağırlıklı butik bir projedir. Toplam 29.000 m² üzerine kurulan Beysu Evleri; 26.000 m²'lik park ve peyzaj alanı, 1.400 m²'lik biyolojik göleti ve 2.000 m² sosyal tesisi(yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, squash kortu, spa merkezi, plates alanı, buhar odası, saunası, türk hamamı)bulunmaktadır. Beysu Evleri; toplam 3 ana bloktan ve 121 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

6 Oda 1 Salon'dan oluşan Müstakil girişli Tripleks daire net 407 m² kullanım alanına sahip olup 435 m2 brüt alanlı olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 6.850.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	435 .-M ²	6.850.000 .-TL	15.747 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 REMAX LOFT

Tel: 0 (312) 242 08 88

Beysu Konaklarında 5+1, 550m2 olarak pazarlanan villa için 8.980.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Yaklaşık 5-10 yıllık sitedir.

SATILIK	550 .-M ²	8.980.000 .-TL	16.327 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 FRANKIE'S REALITY CO

Tel: 0 (532) 554 47 06

Angora Evlerinde 5+1, 390 m2 olarak pazarlanan villa için 5.750.000.-TL istenilmektedir. Yaklaşık 10-15 yıllık sitedir.

SATILIK	390 .-M ²	5.750.000 .-TL	14.744 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

1- KOORDİNAT ÇAYYOLU



Emlak Konut GYO ve YP İnşaat işbirliğinde hayata geçirilen Koordinat Çayyolu projesi yaklaşık 30 bin metrekarelik arsa üzerinde yer almaktadır. Toplam 427 dairenin bulunduğu projede 3 blok 16 katlı dikey, diğer bloklar ise 8 katlı yatay mimaride tasarlanmıştır. Koordinat Çayyolu'nda 1+1'den 5+1'e kadar farklı konut tipleri bulunmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Konut Emlak Ankara 0 312 235 55 60	2+1 2. kat	118m ²	1.200.000 TL	10.169 TL/m ²
TNC Gayrimenkul 0 312 236 11 3	2+1 1. kat	152m ²	1.150.000 TL	7.566 TL/m ²
Coldwell Banker Pro 0 312 460 18 00	4+1 12. kat	257m ²	2.350.000 TL	9.144 TL/m ²
Sahibinden 0 532 747 49 36	5+1 15. kat	305m ²	3.200.000 TL	10.492 TL/m ²
Ortalama				9.495 TL/m ²

2- SANTRA



Uzelli Yapı ve Teleses tarafından inşa edilen Santra projesi yaklaşık 33 bin metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. 223 bin metrekare inşaat alanına sahip olan projede 410 konut, 56 ofis ve 156 mağazadan oluşan bir çarşı yer almaktadır. Konutlar 43 ila 18 katlı 4 bloğa yayılmış durumdadır. Santra'da 2+1'ler 126 m², 3+1'ler 157 metrekare, 4+1'ler 256 ila 263 m², 4+1 dubleksler 248 m², 6+1 dubleksler 497 m², 7+1 dubleksler 523 m² olarak tasarlanmıştır. 2020 yılında oturma başlamıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker Pro 0 312 460 18 00	2+1 5. kat	126m ²	1.300.000 TL	10.317 TL/m ²
Golden Partner Satış&Kiralama 0 552 208 46 06	4+1 3. kat	257m ²	2.550.000 TL	9.922 TL/m ²
Remax Lot Alacaatlı 0 312 242 08 88	4,5+1 10. kat	256m ²	2.420.000 TL	9.453 TL/m ²
Ortalama				9.812 TL/m ²

3- TEONA ÜMİTKÖY



Kartallar İnşaat imzası taşıyan Teona Ümitköy projesi 4 blokta 570 daireden oluşmaktadır. Toplam 3 blok 34 katlıdır. Bu bloklarda 4+1 daireler, diğer 29 katlı tek blokta ise 1+1 ve 2+1 daireler yer almaktadır. 2+1'ler brüt 206-225, net 137-150 m², 4+1'ler brüt 337-354, net 253-265 m² olarak tasarlanmıştır. Proje yaklaşık 3 yıllıktır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
312 Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı 0 312 236 02 35	1+1 8. kat	129m ²	780.000 TL	6.047 TL/m ²
BRK Konsept Gayrimenkul 0 312 235 84 00	2+1 21. kat	106m ²	1.200.000 TL	11.321 TL/m ²
BRK Konsept Gayrimenkul 0 312 235 84 00	4+1 17. kat	210m ²	1.950.000 TL	9.286 TL/m ²
Ortalama				8.831 TL/m ²

4- SO ÇAYYOLU



So Yapı tarafından hayata geçirilen So Çayyolu projesi 7500 m² arsa üzerinde 41.000 m² toplam inşaat alanına sahip 37 katlı, 22 katlı ofis kulesi, 8 kat konut ve 4 kat ticari birimlerden oluşmaktadır. So Çayyolu'nda daireler 104 ila 222 m² arasında büyüklüğe sahiptir. 2020 yılında oturma başlamıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker Pro 0 312 460 18 00	2+1 20. kat	120m ²	850.000 TL	7.083 TL/m ²
EPA Emlak 0 312 217 44 44	4+1 5. kat	185m ²	1.550.000 TL	8.378 TL/m ²
Ortalama				7.869 TL/m ²

5- MAHALL ANKARA



RMJM Mimarlık ve Öncüoğlu Mimarlık ortaklığında tasarlanan Mahall Ankara, Ankara -Eskişehir yolu üzerinde Dumlupınar Bulvarı'nda yükselmektedir. 4 yıldızlı bir otelin de yer aldığı Mahall Ankara'da 246 konut, 86 yatay ofis, 140 ofis ve 41 mağaza bulunmaktadır. İnşaat alanı 283 bin 700 m² dir. 2020 yılında oturma başlamıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Best Invest Gayrimenkul 0 312 504 55 33	1+1 3. kat	80m ²	1.090.000 TL	13.625 TL/m ²
Best Invest Gayrimenkul 0 312 504 55 33	3+1 10. kat	185m ²	1.735.000 TL	9.378 TL/m ²
Best Invest Gayrimenkul 0 312 504 55 33	3+1 10. kat	200m ²	1.990.000 TL	9.950 TL/m ²
Ortalama				10.355 TL/m ²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Çankaya Belediyesinden alınan bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların meri imar planı dışında kalmakta olup yapılaşma şartı bulunmamaktadır. Yapılan emsal araştırmasında ulaşılan emsaller imarlı parsellerdir. Taşınmazın mevcut durumu göz önünde bulundurularak, emsal karşılaştırma tablosu bu koşullara göre hazırlanmış ve arsa m² birim fiyatı ~1.600.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Taslak plana göre, taşınmazın %40 donatı alanları terk yapması sonrası, Emsal=0.35, konut imarlı olarak değişeceği belirtilmiştir.

Nakit akış tablosu taslak plana göre hazırlanmış olup, villa projesi geliştirilebileceği ön görülerek emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış, ortalama villa satış birim m² değeri takdir edilmiştir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		4.200.000	3.600.000	2.600.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	16.955,72 m ²	728	615	513
BİRİM M ² DEĞERİ		5.769	5.854	5.068
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
İMAR KOŞULLARI	İMARSIZ	E:1,00	E:1,00	E:1,00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -30%	İYİ -30%	İYİ -30%
FONKSİYON		Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DiĞER BİLGİLER	BRÜT			
DiĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -10%	İYİ -10%	İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-73%	-70%	-70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.597	1.558	1.733	1.500

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PARSELLERİN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
0	954	16.955,72	1.597	27.100.000,00
0	955	35.970,66	1.597	57.400.000,00
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				84.500.000,00

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (VİLLA BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		6.850.000	8.980.000	5.750.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	500	435	550	390
BİRİM M ² DEĞERİ		15.747	16.327	14.744
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	konsept	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		0%	0%	8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	16.000	15.747	16.327	15.923

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 15,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

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

Söz konusu parsellerin brüt parsel olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 15,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı ina tablosunda %18,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak arsa proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Değerleme konusu parsellerin %40 DOP kesintisi olacağı belirtilmiş olup, hesaplamalarda net alanı dikkate alınmıştır. 31.755,83 m² yüzölçümlü net parsel üzerine yapılacak olan projede imar yapılaşma hakkı olan 0,35 emsal ile toplam emsal inşaat alanı 11.114,54 m²'dir. Emsal harici inşaat alanının emsal inşaat alanının %50 fazlası olacağı öngörülmüştür. Villa projesi geliştirilecek olması nedeni ile toplam inşaat alanının toplam satılabilir alan olduğu kabul edilmiştir.

Hesaplanan alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Parsel	İmar Fonksiyonu	Değerlemeye Konu Yüzölçümü (m ²)	DOP Kesinti Oranı	DOP Kesintisi (M2)	Net Parsel Alanı (M2)	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	İlave İnşaat Alanı (%50)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı	Toplam İnşaat Alanı	Satılabilir Konut İnşaat Alanı
954 955	KONUT	52.926,38	40%	21.170,55	31.755,83	0,35	11.114,54	5.557,27	16.671,81	16.671,81	16.671,81
		52.926,38		21.170,55			11.114,54	5.557,27	16.671,81	16.671,81	16.671,81

KONUT BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

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

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 18,00 olarak kabul edilmiştir.

Villa satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 16.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %20, 3. dönem bir önceki yıla göre %20 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %18,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 345.066.448-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 231.091.557.-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %40 ila %45 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 45 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin %85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	345.066.448
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	231.091.558

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	231.091.558 .-TL
--	------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	231.091.558	.-TL
Hasılat Payı Oranı	45%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	103.991.201	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	88.392.521	.-TL
Toplam Arsa Alanı (954 ve 955 parseller)	52.926,38	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	1.670,10	.- TL/m2

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının taslak plana en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
Parselin Arsa Değeri (.-TL)	84.500.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
Parselin Arsa Değeri (.-TL)	88.392.520,89

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yöntemi taslak plana göre yapılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır. İş bu rapor içerisindeki Gelir Yöntemi Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen öneri taslak plan koşullarına göre hazırlanmış, değer takdiri bu kapsamda yapılmıştır. Koşulların değişmesi halinde değer değişiklik gösterebilecektir.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Bölge verileri dikkate alındığında Hasılat Pay Oranı %45 olarak alınmıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Değerleme Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından iletilen taslak plan koşullarına göre belirlenen öneri plan koşullarına göre değerlendirme yapılmıştır. Öneri plan koşullarının değişmesi halinde raporun revize edilmesi gerekmektedir.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazlar "Ham Toprak" niteliğinde olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz bu kapsamda değildir.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Bu kapsamda taşınmazlar üzerindeki takyidatların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir. Söz konusu taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayıp; gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle değerlendirilmesi durumu dikkate alınarak arsa olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "Arsa/arazi" portföyüne alınmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

03.09.2021 tarihli toplam değeri için ;

84.500.000 .-TL

(Seksen Dört Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

99.710.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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

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

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