

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



Merkez Ankara Projesi
Yenimahalle / ANKARA

EKGYO-202200010

15.04.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 07.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 15.04.2022 tarihinde, EKGYO-202200010 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Bülent YAŞAR ve Goncagül KIZILASLAN'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	07.04.2022
DEĞERLEME TARİHİ	14.04.2022
RAPOR TARİHİ	15.04.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200010
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Emniyet Mahallesi Hipodrom Caddesi No:9 Merkez Ankara Projesi Yenimahalle / ANKARA
KOORDİNATLARI	39.942855°, 32.832978°
TAPU BİLGİLERİ	Parselin TAKBİS belgesi ekte sunulmuş olup raporumuz 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 4.4. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Merkez Ankara Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin, mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	6.144.701.740,00	419.720.064,21
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	7.250.748.053,20	495.269.675,77
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri	1.904.479.740,00	130.087.413,93
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	11.601.328.487,29	792.440.470,44
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	3.480.398.546,19	237.732.141,13

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 14,64 -TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Goncagül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı IV. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
3.4.1.	Ankara İli	21
3.4.2.	Yenimahalle İlçesi	23
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
4.1.	Çevre ve Konum	25
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	27
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	27
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	27
4.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	29
4.4.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	29
4.4.2.	Belediye İncelemesi	30
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	30
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	30
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	33
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	33
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	34
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	34
4.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	34
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	36

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	37
5.1.	Değerleme Yöntemleri	37
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	37
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	38
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	39
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	40
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	42
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	42
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti	44
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti	46
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	47
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	52
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	52
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	53
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	53
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	53
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	54

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 15.04.2022 tarihinde EKGYO-202200010 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nin tamamlanması durumundaki toplam değeri, tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, projenin mevcut durum değeri, projenin mevcut durumda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanları Bülent YAŞAR ve Goncagül KIZILASLAN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 15.04.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu projeye ilişkin Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan son üç değerleme raporuna ilişkin bilgiler rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması durumundaki toplam değeri, tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ve proje kapsamındaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talep ettiği bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

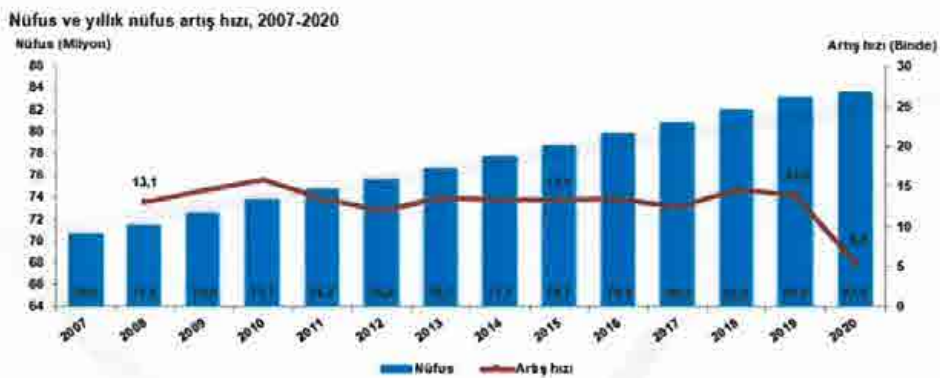
Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.



Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

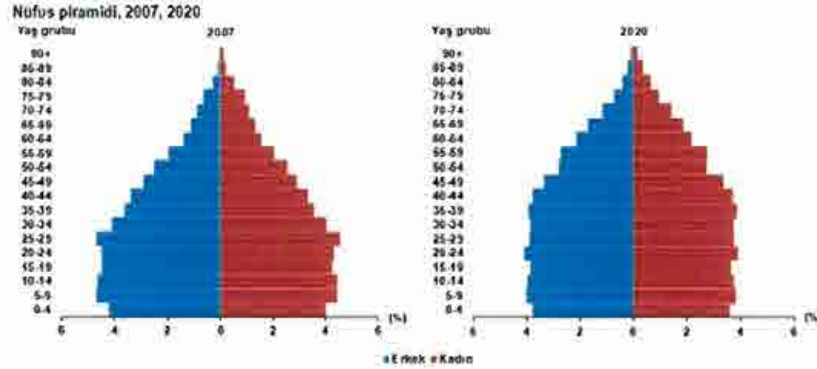
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,89	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.



Ortalama yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortalama yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortalama yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.

Ortalama yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi.

İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Salgının sınırlamaya yönelik önlemlerin gevşetilmesi, aşılamanın hız kazanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma sürmektedir. Küresel tedarik zincirlerinde yaşanan aksaklıkların yol açtığı arz kısıtları, açılmaya bağlı artan talep ve emtia fiyatlarının etkisi ile küresel ölçekte enflasyon oranları yükselmektedir. Reel sektör ve kamu borçluluğu başta olmak üzere küresel borçluluktaki yüksek seyir, salgının yeni varyantlar ile devam ediyor olması ve iklim değişikliğinin finansal sistem üzerindeki etkileri, küresel finansal istikrar açısından başlıca belirsizlik unsurları arasında yer almaktadır.

Yurt içi iktisadi faaliyette 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren görülen güçlü toparlanma eğilimi, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde dış talebin desteği ve hizmet sektörlerindeki canlanma ile birlikte devam etmektedir. Öncü göstergelere göre iktisadi faaliyet, yılın üçüncü çeyreğinde salgın kısıtlamalarının kaldırılması ve dış talebin de etkisiyle, sektörel olarak geniş yayımlı güçlü bir seyir izlemiştir.

İhracattaki canlı seyir, başta turizm olmak üzere hizmet gelirlerindeki toparlanma ve altın ithalatındaki düşüşün katkısıyla cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme eğilimi görülmektedir. Eylül ayında 18,4 milyar ABD dolarına gerileyen on iki aylık birikimli cari işlemler açığındaki bu eğilimin devam edeceği öngörülmektedir.

Enflasyon görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü unsurlar etkili olmaktadır. Enflasyonda son dönemde gözlenen yükselişte; gıda ve başta enerji olmak üzere ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ve açılma kaynaklı talep gelişmeleri etkili olmaktadır. Enflasyon üzerinde kısa vadede etkili olan geçici unsurların 2022 yılının ilk yarısında da etkisini sürdürmesi beklenmektedir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2021 raporlarından derlenmiştir.

Hanehalkının finansal borcunun varlıklara oranı, yükümlülüklerindeki artış hızının yavaşlaması ve finansal varlıklarındaki yükselişin devam etmesi ile tarihi düşük seviyelere gerilemiştir. Türkiye’de hanehalkı borçluluğu salgın döneminde emsal ülkelere kıyasla daha sınırlı düzeyde artarken seviye olarak gelişmekte olan ülkelerin (GOÜ) ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Tüketici kredisi borcu olan kişi sayısı salgın öncesine göre artarken, kişi başına borçluluktaki iyileşme devam etmektedir.

Reel sektörün salgın ile birlikte artan borçluluk oranı (Finansal Borç/GSYİH) salgın öncesi seviyelere gerilemiştir. Bu gelişmede iktisadi faaliyetteki canlanma ve TL ticari kredi büyümesinin geçtiğimiz yıla göre yavaşlaması etkili olmuştur. Firmalar 2021 yılında yurt dışından önemli ölçüde finansman sağlamış ve dış borçlarını %130 oranında yenilemiştir.

İktisadi faaliyetteki canlı seyir reel sektör firmalarının kârlılık, likidite ve borç ödeme göstergelerine olumlu yansımıştır. Bu durum, reel sektör firmalarının yeni varyant kaynaklı riskler veya küresel finans piyasalarına yönelik belirsizliklere karşı hazırlıklı olmaları açısından olumlu değerlendirilmektedir.

2021 yılında kredi büyümesi ticari krediler kaynaklı olarak yavaşlarken, bireysel kredi büyümesi güçlü bir seyir izlemiştir. Eylül ayından itibaren para politikası duruşunda yapılan güncellemeler sonrasında ticari kredi büyümesinde toparlanma eğilimi gözlenmektedir. Öte yandan, bireysel kredilerde gözlenen canlılık, 2021 yılı Mayıs ayı sonundan itibaren tam açılma ile birlikte güçlü ertelenmiş talebin devreye girmesinin yanı sıra bankaların bu kredi türündeki büyüme motivasyonu ile ilişkilidir. Bireysel kredi büyümesinin ılımlı düzeylere gerilemesi, dış denge ve enflasyon görünümüne yönelik risklerin sınırlanması açısından önem taşımaktadır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesi, salgının başlangıcındaki beklentilerin ötesinde güçlü görünümünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki canlılığın sürmesi ve kredi sınıflama esnekliklerinin 2021 Eylül ayı sonuna kadar devam etmesinin etkisiyle tahsili gecikmiş alacak (TGA) oranı nispeten yatay bir patikada hareket etmiştir.

Salgının olumsuz etkilerinin belirgin şekilde hissedildiği 2020 yılı ile 2021 yılının ilk yarısında gerileyen bankacılık sektörü kârlılığı, 2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğilimine girmiştir. Kârlılık performansının iyileşmesinde en önemli unsur, kredilerin yeniden fiyatlanması ve ılımlı seyreden mevduat faizlerinin etkisiyle net faiz gelirinin artmasıdır.

Yurt içi iktisadi faaliyetteki güçlü seyir 2021 yılının üçüncü çeyreğinde devam etmiştir. İktisadi faaliyetteki bu seyrinde hizmet sektörlerindeki toparlanma ve ihracattaki güçlü artış belirleyici olmuştur. Emtia fiyatlarının ithalat kanalından olumsuz etkisine rağmen turizm gelirlerindeki artışın da katkısıyla cari işlemler açığı yıllıklandırılmış bazda belirgin bir gerileme

eğilimi göstermektedir. Finansman ihtiyacının azalması ve diğer yatırımlardaki artış sonrasında TCMB rezervleri salgın öncesi düzeylerine yükselmiştir. Tüketici ve üretici enflasyonu görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü arızı unsurlar etkili olmakta, çekirdek enflasyon göstergeleri yakın dönemde yavaşlama eğilimi kaydetmekle birlikte yüksek seviyelerini korumaktadır.

3.3. 2021 Yılı IV. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir.

Küresel olarak salgın önemli bir sorun olsa da 2021 yılının ikinci yarısından itibaren maliyet enflasyonu hemen hemen tüm ülkelerde anlamlı bir biçimde yükselmektedir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır.

Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde enflasyonist eğilimi güçlendirmiştir. Salgının başından beri genişleyici para ve maliye politikaları izleyen ülkeler yavaş yavaş bu tip uygulamalarından vazgeçmeye başlamışlardır. Bunun doğal sonucu olarak talebin azalması ve pek çok sektörün süreçten etkilenmesi kaçınılmaz görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin hangi yöne doğru evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse arz sürecinde yaşanan aksamaların etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça dengesiz bir seyir göstermektedir. Ayrıca 2021 yılının sonu itibarıyla belirginleşen büyük merkez bankalarının (başta FED) parasal genişlemeye son verme istekleri de büyümeyi olumsuz etkilemeye başlamıştır.

2022 Yılı, hem dünya hem de Türkiye de salgın sonrası ekonomilerin normale dönme çabaları ile değişen üretim kalıplarının dengeleneceği bir yıl olmaya adaydır. Talep, tüketim alışkanlıklarında yaşanan değişim giderek küresel bir sorun olmaya başlayan enflasyon süreci gayrimenkul ve inşaat sektörünü etkilemeye devam edecektir.

Türkiye’nin dinamik demografik yapısı ve elastik ekonomik özellikleriyle gerek konut gerekse konut dışı gayrimenkul üretimi belli bir eğilimde büyümeye devam edecektir. 2022 yılında da son beş yıldaki ortalamaya benzer (yaklaşık 1 milyon 400 bin adet) konut satışı gerçekleşmesi olası görünmektedir.

³ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 4.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Ancak artan maliyetler, enflasyonun getirebileceği talep farklılaşmaları bu rakamda bazı sapmalara neden olabilir. Her sektörde olduğu gibi konut ve inşaat sektöründe “sürdürülebilir ve çevreye duyarlı büyüme” ile kurumsallaşmanın önemi giderek artacak olup buna ayak uydurmak işletmelere değer katacaktır. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye’nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

COVID-19 salgınının yol açtığı sert daralmanın ardından dünya ekonomisinde 2020 yılı ikinci yarısında başlayan toparlanma genel olarak sürmektedir. Aşılamanın devam etmesine karşın farklı varyantlarla yüksek seyreden vaka sayıları salgın yönetimindeki zorlukları ve tedarik süreçlerinde aksamaları beslemektedir. 2021’in Ocak-Ekim döneminde geçen senenin aynı dönemine göre reel olarak dünya ticaret hacmi %11,2, sanayi üretimi %8,7 büyümüştür. Öncü veriler yılın son çeyreğinde hem imalat hem de hizmet sektörlerinde aktivitenin gücünü koruduğunu ortaya koymaktadır. 2021 Aralık itibarıyla küresel imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) 54,2, hizmet sektörü PMI ise 54,6 ile salgında 2021 son çeyrekte artan vaka sayılarının ekonomik aktiviteye etkisinin sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamı üzerinden yıllık büyüme performansı %10,0’dan %10,2’ye çıkmıştır.

Dolar bazında GSYH ise 2021 ikinci çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, faaliyet kollarının performansı baz etkilerini yansıtmıştır.

Yıl	GSYH (milyar TL)	İmalat Sanayi Üretimi (milyar TL)	Hizmet Sektörü Üretimi (milyar TL)	GSYH (milyar Dolar)	İmalat Sanayi Üretimi (milyar Dolar)	Hizmet Sektörü Üretimi (milyar Dolar)
2015	2.350.941	30.098	881.487	11.080	8,10	2,73
2016	2.628.080	33.131	882.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	36.019	853.618	10.698	7,50	3,88
2018	3.758.773	48.167	797.124	8.782	3,00	4,71
2019	4.317.787	52.316	790.300	9.213	0,80	5,88
2020	5.048.863	60.537	718.802	8.268	1,80	7,04
2021 ¹	4.894.594	-	594.728	-	-	8,23

GSYH 2021 yılının 3. çeyreğinde %7,4 oranında büyümeye kayıtmıştır.

Kaynak: TÜİK
¹ Çeyrek sonu verisi.
² Ekonomik faaliyetler toplamı (2020-2021)
³ Yıllık artış oranı (%).

2021 dördüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Ekim ayında %0,6, Kasım ayında %3,3 büyümüştür.

Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %0,9 ve %1,3 oranında artışlar yaşanmıştır. Ciro endeksleri de sırasıyla %6,4 ve %11,8 artmıştır. İşgücü piyasasında toparlanma yavaş da olsa sürmektedir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 üçüncü çeyrek sonunda %11,4 olan genel işsizlik oranı Ekim'de %11,2'ye indikten sonra Kasım'da yatay kalmıştır. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Aralık ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

İç talepte yavaşlama sınırlı kalırken, küresel maliyet unsurlarıyla enflasyon yıl genelinde yükselmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artmıştır. 2020 sonunda %14,6 olan yıllık enflasyon 2021 sonunda %36,1 seviyesine kadar yükselmiştir. Döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yıllık bazda üretici enflasyonu 2020 sonundaki %25,1'den 2021 sonunda %79,9'a ulaşmıştır. Emtia fiyatlarındaki yüksek seviyelere ek olarak döviz kurlarındaki dalgalanma enflasyonist baskıyı artırmaktadır.



TCMB, Ekim ayında 200, Kasım ve Aralık aylarında 100'er baz puanlık indirime giderek politika faizini %14,00 seviyesine çekmiştir. Ocak ayı toplantısında ise politika faizini sabit tutmuştur. Jeopolitik gelişmelerin küresel ekonomik görünüme etkisine yer verirken, yurtdışında büyüme ve cari dengeye dair beklentilerini büyük ölçüde korumuştur. Enflasyonda yaşanan yükselişte döviz piyasasında yaşanan sağlıksız fiyat oluşumlarına bağlı döviz kurlarına endeksli fiyatlama davranışlarının rolüne dikkat çekmiştir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Alınmış olan kararların birikimli etkilerinin yakından takip edildiğini ve bu dönemde fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde yeniden şekillenmesi amacıyla tüm politika araçlarında TL'yi öncelikleyen geniş kapsamlı politika çerçevesi gözden geçirme süreci yürütüldüğünü belirtmiştir.

Son olarak TCMB, enflasyonda kalıcı düşüğe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları kararlılıkla kullanacağını yinelemiştir.

Konut

2021 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,9 oranında bir artışla veri tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşarak 542.718 adet olmuştur. Böylece, 2021 yılı sonu itibarıyla 2020 yılı sonu toplam konut satışı olan 1.499.316 adet ile benzer bir seviyede, yıllık bazda 1.491.856 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

2021 yılı genelinde toplam satışların %30,9'unu ilk satışlar oluştururken 461.523 adet konut ilk defa satılmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı son çeyrekte 2020 yılının başından beri en yüksek seviyesine ulaşarak %32,1 olmuştur. İkinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %33,0 oranında artış görülmüş olup 2021 yılında toplam 1.030.333 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir.

2021 yılında, 2020 yılına kıyasla konut kredisi faiz oranlarının daha yüksek olmasına karşın ipotekli satışlarda yıllık bazda %74,3 oranında artış görülmüştür. 2021 yılı genelinde 294.530 adet konut ipotekli satılırken ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %19,7 ile sınırlı kalmıştır. Diğer satışlar ise yıllık bazda %29,3 oranında artışla en yüksek seviyesine ulaşarak 1.197.326 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar döviz kurundaki artışın da etkisiyle yıllık bazda en yüksek seviyesine ulaşmış ve 58.576 adet olarak gerçekleşmiştir. Aralık ayında yabancılar 7.841 adet konut satışı yapılmış olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur.

Yıl genelinde yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,1 pay ile Antalya yer almıştır. Ülke uyruklarına göre ise %18,4 ile en çok İran vatandaşlarına konut satışı gerçekleştirilmiştir.



2021 yılı kasım ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %9,1, yıllık bazda %58,9 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %9,0, yıllık bazda ise %50,5 oranında artış göstermiştir.

Reel değişim konut fiyatlarında %24,1 olurken yeni konut fiyatlarında %31,0 olmuş ve reel değişimlerde de veri setindeki en yüksek seviye yakalanmıştır. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 5.856,5 TL/m²'ye ulaşmıştır.

2021 başında %1,43 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,31 ile %1,43 seviyelerinde dalgalanmış olup yılsonu itibarıyla da %1,35 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2022 Ocak itibarıyla da %1,43 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde 2021 başında %18,61 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı yılsonunda %17,48 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 Ocak itibarıyla da %18,58 olarak seyretmektedir.

2021 yılı Kasım ayı sonunda konut kredisi hacmi 291,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Kasım ayında %63,40 seviyesindeyken, 2021 yılı Kasım ayında %60,66'ya gerilemiştir. Kasım 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı %16,45'ten %19,03'e, Yabancı mevduat bankalarının payı ise %11,09'dan %11,71'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Kasım ayı itibarıyla %0,29 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Kasım ayında 759,8 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2020 yılı Kasım ayında %41,4 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Kasım 2021 itibarıyla 3 puan azalarak %38,4 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam krediler yaklaşık 4,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %20,1 oldu. Bu oran 2020 Kasım ayında %22,6 seviyesindeydi.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirlerarası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur.

İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiralara yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve bekletilen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m² olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m² olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Doğu Grubu (16.000 m², Galataport), Türkiye Petrolleri (6.192 m², Kosifler Plaza), Roche (5.419 m², Uniq İstanbul), TBC (4.646 m², Nacar Plaza), Galeria İstanbul (4.500 m², Istanbul Bloom), Oyak Yatırım Portföy (4.044 m², Vadistanbul), CitiBank (3.500 m², Tekfen Tower), TBC (3.039 m², Trump Tower), Eren Holding (3.030 m², Metropol Eren) ve Derimod (2.835 m², Premier Campus) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. 2021 yılı içerisinde büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmiş olup, ilki yılın ilk çeyreğinde kaydedilen bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışlarıdır. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını 180 milyon Türk Lirası karşılığında satın almasıdır.

Yaygın algının aksine boşluk oranlarının azalması, pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir.

Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralalar düşerken, ikincil lokasyonlarda ki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiralaların önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olmaktadır.

Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir.

AVM

İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 28 alışveriş merkezinde yaklaşık 883 bin m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 481 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına yaklaşık 167 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 333 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin neredeyse iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 304 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Kasım 2021 itibarıyla 564'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %80 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise 12 aylık periyotta bu artışın %39 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu artışta pandeminin hafifleyen etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

Turizm ve Otel

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların

artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 11,5 milyon yabancı turist kişi başı 773 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2020 yılının ilk dört çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 12 milyon olurken, 2021 yılının ilk dört çeyreği için bu rakamın 22.8 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2021 yılının ilk dört çeyreğinde Türkiye'ye gelen 22.8 milyon yabancı turist %37.7'si Antalya'ya, %35.1'i İstanbul'a, %4,4'ü Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,6 ve %1,6'lık paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk dört çeyreği ile karşılaştırıldığında %90 oranında arttığı görülmektedir. 2020 Yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 500 bin oda kapasitesi ile 4.511 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 573 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 832 tesis ve 219 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 671 tesis ve 65 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 426 işletme belgeli tesise ve 52 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dâhil olacak 573 tesis içinde en büyük payı 90 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 71 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 58 tesis ve 6 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1. Ankara İli⁴

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ildir. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. 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.

Ankara İli, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur.

1355 km. uzunluğu ile tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 km. ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.



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 kullanılmasına rağmen, nüfusunun sadece %3'ü köylerde, %70'i ise il merkezinde yaşar. 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 hızla 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.

İl nüfusu 2020 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 5.663.322 kişidir. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

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.

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226
2018	5.503.985	2.728.900	2.775.085
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756	2.225.033	2.241.723

Bu eğitimli 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.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askeri amaçlarla kullanılmaktadır.

3.4.2. Yenimahalle İlçesi⁵

Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Yenimahalle, şehir merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²'dir. Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan Osmaniye köyü yakınında Akıncı Ovasından gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Irmağının büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer.

Güney ve Kuzey olarak birbirinden kopuk iki parçalı halde bulunan Yenimahalle sınırlarını tek parça haline getiren yeni düzenlemeyle, ilçenin kuzey bölümü korunarak; Kuzey bölümünden tamamen kopuk olan Güney bölümündeki; Dodurga ve Alacaatlı Mahallelerinin çevre yolu dışında kalan ile Aşağı Yurtçu, Yukarı Yurtçu, Ballıkuyumcu, Fevziye ve Şehit Ali Mahalleleri tüm sınırlarıyla birlikte Etimesgut'a bağlanmış. Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu doğusunda kalan ana bölümleri ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Koru, Konutkent ve Yaşamkent Mahalleleri tüm sınırları ile Çankaya'ya bağlanmıştır.

Bu değişiklikten sonra Yenimahallenin yüzölçümü ve nüfusu ciddi olarak düşmüştür. Yenimahalle, Ankara'nın merkezi ilçelerinden biri olup, 1957 yılında kurulmuştur. İlçede 54 mahalle bulunmaktadır. Kırsal mahalleler (köylerin) yarısı arazi ve yerleşim durumu itibarıyla ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur. İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçede ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır.

Son yıllarda Ankara ilinin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçede, özellikle E-5 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi sınırları içerisinde kurulan Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) ile ATB İş Merkezi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara Toptancılar Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi, Erciyes İşyerleri, Başkent Oto Sanayi ve GİMAT bulunmaktadır. Birçok büyük alışveriş merkezi (AVM) ilçede yer almaktadır. ANKAmall, Acity AVM, Atlantis AVM, Batıpark AVM, Podium AVM ve Gimart AVM ilçede bulunmaktadır.

Ankara'nın en büyük mezarlığı olan Karşıyaka Mezarlığı da buradadır.

4.1. Çevre ve Konum

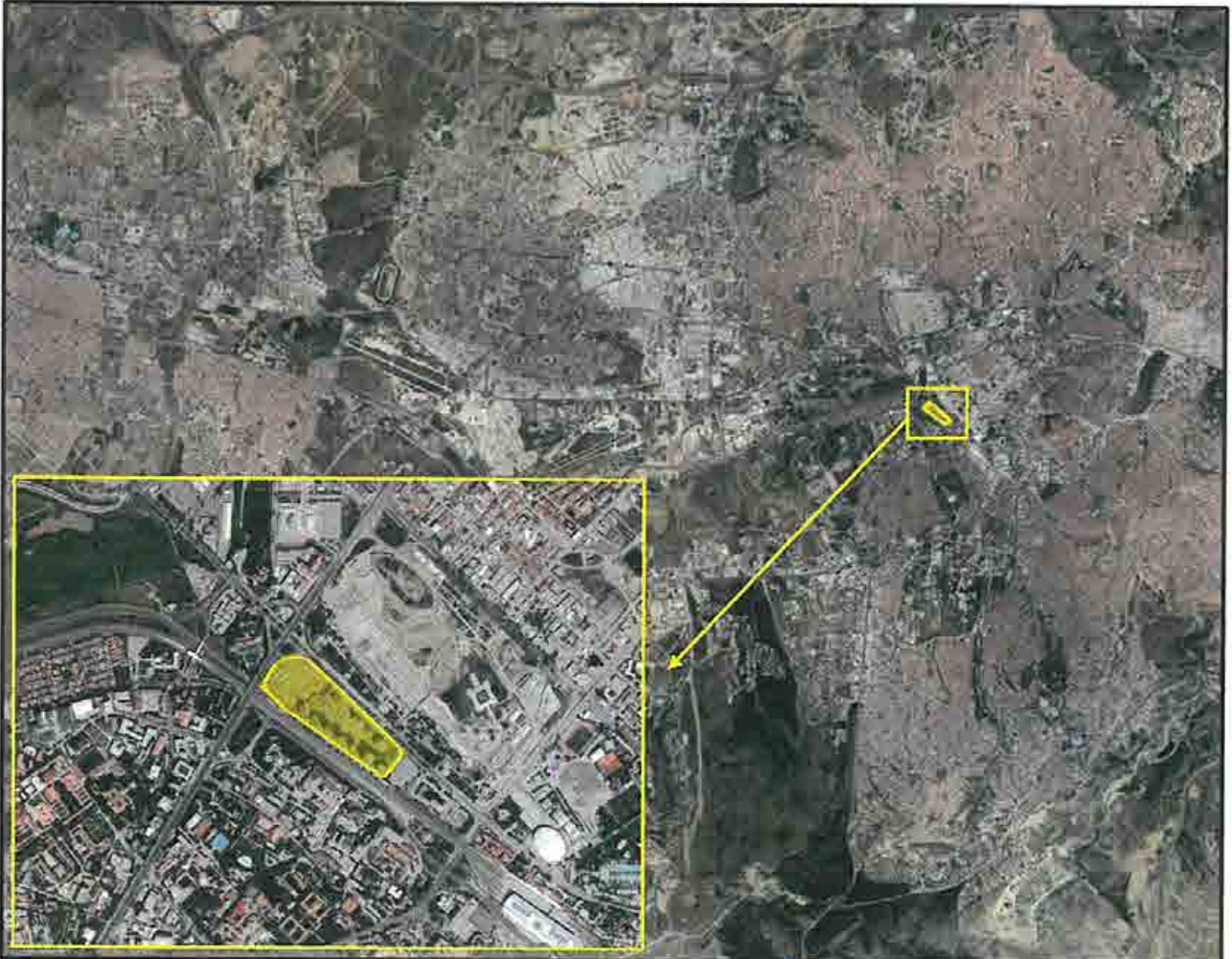
Rapor konusu taşınmazlar, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Emniyet Mahallesi, Hipodrom Caddesi No:9 adresinde yer alan Merkez Ankara Projesi'nde konumludur. Taşınmaz tapu sicilinde İstasyon Mahallesi 63865 ada 2 parselde kayıtlıdır.

Taşınmazlar Ankara kent merkezinde, Hipodromun güneyine, Ankara Üniversitesi Tandoğan Kampüsü'nün kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaz kuzeyinden Hipodrom Caddesi, güneyden Ankara Bulvarı ve Celal Bayar Bulvarı, batısından Mevlana Bulvarı ile çevrili olup doğusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi Merkezi Binası yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede en bilindik yerler; Anıtkabir, Büyükşehir Belediyesi, Ankara Etiler Orduevi, Ankara Emniyet Müdürlüğü, Anka Mall AVM, TCDD Tren Garı ve Ankara Arena Kapalı Spor Salonu gibi belirgin yerler bulunmaktadır.

Bölge Ankara şehrinin en merkezi bölgelerinden olup birçok kamu kurumu, üniversite, alışveriş merkezi yakın konumda yer almaktadır. Bölge taşınmazın hemen kuzeyinde yer alan Hipodrom ile bilinmektedir.

Taşınmaz çevresinde ve özellikle parselin üç yönünde kentin önemli ulaşım arterleri yer almaktadır. Tren garı, metro istasyonu ve bölgede alternatif ulaşım imkanlarını sunmaktadır.



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup aşağıda ana taşınmaz için TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen Tapu Kayıt bilgileri sunulmuştur.

İli	: Ankara
İlçesi	: Yenimahalle
Mahallesi	: İstasyon
Mevkii	: -
Ada/Parsel	: 63865/2
Yüzölçümü (m ²)	: 124.475,80
Niteliği	: Arsa
Cilt	: 1
Sayfa	: 92
Ana Taşınmaz Niteliği	: Arsa

Son tadil ruhsat ve projesine göre mevcut kat irtifakı iptal edilerek yeniden kat irtifakı tesisi yapılacaktır. Bu sebeple yukarıda ana taşınmaz bilgileri aktarılmıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine parsel bünyesinde tadil edilen bloklardaki bağımsız bölümlerin yalnızca bir kısmının değer tespiti çalışması talep edilmiş olup bu değerlendirme, tarafımıza sunulan onaylı bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak yapılmıştır. İş bu liste raporumuz ekinde sunulmuştur.

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi sınırları içerisinde kalmaktadır. (11.11.2010 tarih 44039 yevmiye no)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Yenimahalle Belediyesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan incelemeler ve temin edilen bilgilere göre rapor konusu projenin üzerinde yer aldığı parsel, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.05.2012 ve 16.11.2013 tarih 1985 sayılı kararı ile onaylanan "AŞOT Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında 84322 nolu parsellasyon planı içerisinde yer almaktadır.

Taşınmaz Emsal: 4.50 Yençok: Serbest yapılaşma hakkına sahip olup imar planında MİA (Merkezi İş Alanı) kullanım fonksiyonuna sahiptir.

Taşınmaz; İçişleri Bakanlığı'nın 06.07.2010 tarih 47204 sayılı yazı üzerinde, 5393 sayılı Belediye Kanununu 783. maddesine göre Bakanlar Kurulu'nun 07.07.2010 tarih 2010/663 sayılı kararı ilan edilen "Eski AŞTİ Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" içerisinde yer almaktadır.



Plan Notları:

- 1- Merkezi iş alanında (MİA); ticaret, büro, rezidans, otel, iş merkezi ile kamu kuruluşları, kültür, eğlence, sağlık tesisleri, kongre merkezi, vb. gibi kentsel sosyal teknik altyapı alanları yer alabilir. 0,00 kotu altı emsal haricidir. Bu alanda yapılacak olan rezidans yapılarındaki inşaat alanı miktarı toplam inşaat alanının %20'sinden fazla olamaz ancak alana ilişkin hazırlanacak olan vaziyet planında +/- %10 değişiklik yapılabilir.
- 2- Merkezi iş alanında (MİA); E:4,50 Hmax: Serbest olacaktır.
- 3- Belediye hizmet alanında (63866/1) mevcut durum imar durumudur.
- 4- Hava Mania planı kriterlerine uyulacaktır.

5- Celal Bayar Bulvarı ile Hipodrom caddelerinin birbirine bağlayan 15 metre genişliğindeki yol şematik olup, kavşak düzenlemesi (alt-üst geçit) yol projesi ile kesinleşecektir. DDY geçişi için ilgili kurumun görüşü alınacaktır.

6- Yapılaşmaya ilişkin tesviyeler, kotlandırma, binalara arası mesafeler, kavşak kullanımları vb. hususlar hazırlanacak olan vaziyet planı ile belirlenecektir.

7- Planda park alanı olarak ayrılan alanda 0,00 kotu altında kapalı otopark yapılabilir.

8- Yollar, yeşil alanlar, kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı, 3194 sayılı imar kanunun 23. Maddesine istinaden 1/1000 ölçekli parselasyon planları ardından hazırlanarak ilgili kamu kuruluşlarınca projeleri onanacak olan teknik altyapı gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni belgesi verilemez.

9- Yapılacak tüm yapılarda afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

10- Planda belirlenen teknik altyapı alanları dışında gereksinim duyulması halinde reglaj istasyonu, trafo, su deposu vb. kullanımlar yapı yaklaşma mesafeleri yollara 5 metre, yapılara 20 metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla yapı adaları ile park içine yapılabilir.

11- Yaya yolları, yangın, çöp vb. servis amaçlı ve gerektiğinde binaya otopark giriş ve çıkış amaçlı olarak kullanılabilir.

12- Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda parsel içerisinde karşılanacaktır.

13- Ada bazı uygulamalarda 0,00 kotu altındaki bodrum katlarda yapılacak kapalı otoparklar yollara en fazla 15 metre kadar yaklaştırılabilir.

14- Park alanları içerisinde çocuk oyun alanları, ünite spor alanları, kafeterya, havuzlar, pergolalar ve genel wc vb. tesisler yapılabilir. Bu alanda E:0,10, Hmax:2 kattır.

15-Parselin yola cepheli olan bölümünde, parselde gerçekleştirilecek inşaat uygulamasından bağımsız olarak cami, müştemilatı ve otoparkı vaziyet planı ile belirlenir ve uygulaması gerçekleştirilir. Yapılacak cami, müştemilatı, otoparkı peyzaj alanları ile birlikte ifraz edilerek ilgili kuruma devri sağlanacaktır.

4.4. Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parsel ile ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimi bulunmamaktadır.

- Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz Ankara Belediyesi adına kayıtlı iken 17.05.2013 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına satış işlemi ile tescil olmuştur.
- Taşınmaz daha sonra 06.02.2015 tarih 5770 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' mülkiyetine geçmiştir.

- Parsel üzerinde 10.03.2021 tarih 17363 yevmiye numaralı işlemle kat irtifakı tesis edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parsellere ilişkin son üç yıl içerisindeki imar planında değişimi bulunmamaktadır.

- Yapılan incelemelere göre parsel; İçişleri Bakanlığı'nın 06.07.2010 tarih 47204 sayılı yazısı üzerinde, 5393 sayılı Belediye Kanununu 783.maddesine göre Bakanlar Kurulu'nun 07.07.2010 tarih 2010/663 sayılı kararı ile ilan edilen "Eski AŞTİ Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" içerisinde yer almaktadır. Buna istinaden 14.03.2011 tarih 794 sayılı 1/1.000 ve 1/5.000 Ölçekli planlar hazırlanmış olup bu planlar Ankara 4.İdare Mahkemesi'nin 2011/1164 Esas sayılı kararı ile yürütmesi durdurulmuştur. Daha sonra Ankara Büyükşehir Belediyesi meclisinin 14.05.2012 tarih 817 sayılı kararı ile yine 16.11.2013 tarihli kararı ile yeni planlar hazırlanarak yürürlüğe girmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapora konu parselin son üç yıl içerisinde kadastral bir değişikliği olmadığı belirlenmiştir

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapora konu proje kapsamında 63865/2 no.lu ada/parsel için önce 16.02.2017 tarihinde yeni yapı ruhsatları alınmış, 16.06.2017, 28.09.2017, 04.04.2022 tarihlerinde tadilat ruhsatları alınmıştır.

Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

63865 ADA 2 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	6.2.2017	4-1	V-A	159.972,02	OFİS VE İŞYERİ	597	54
2	B1 BLOK-OTEL	6.2.2017	4-2	V-C	92.619,01	OTEL	1	39
	B2 BLOK-OFFİS					OFİS VE İŞYERİ	69	
3	C	6.2.2017	4-3	V-A	118.985,22	OFİS VE İŞYERİ	398	43
4	D	6.2.2017	4-4	V-A	53.901,29	MESKEN	280	44
5	E	6.2.2017	4-5	V-A	71.457,16	MESKEN	230	55
6	F	6.2.2017	4-6	V-A	57.742,19	MESKEN	185	46
7	G	6.2.2017	4-7	V-A	44.863,85	MESKEN	145	38
8	H	6.2.2017	4-8	V-A	39.442,04	MESKEN	125	34
9	I	6.2.2017	4-9	V-A	7.359,38	MESKEN	10	13
10	J	6.2.2017	4-10	V-A	8.854,76	MESKEN	10	13
11	K	6.2.2017	4-11	V-A	8.863,71	MESKEN	10	13
12	L1	6.2.2017	4-12	V-A	40.277,47	MESKEN	313	46

63865 ADA 2 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
13	L2	6.2.2017	4-13	V-A	8.510,48	MESKEN	56	16
14	L3	6.2.2017	4-14	V-A	30.078,62	MESKEN	222	34
15	M1	6.2.2017	4-15	V-A	17.333,47	MESKEN	108	26
16	M2	6.2.2017	4-16	V-A	8.621,23	MESKEN	56	16
17	M3	6.2.2017	4-17	V-A	36.659,09	MESKEN	270	38
18	N BLOK (AVM)	6.2.2017	4-18	V-A	297.846,48	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	1	8
19	O	6.2.2017	4-19	V-A	53.567,39	OFİS VE İŞYERİ	30	25
20	P	6.2.2017	4-20	V-A	91.445,40	OFİS VE İŞYERİ	52	36
21	R	6.2.2017	4-21	V-A	112.393,19	OFİS VE İŞYERİ	62	41
23	İKSA	6.2.2017	4-23	II-A	43.389,00			

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	16.6.2017	65-1	V-A	153.777,69	OFİS VE İŞYERİ	597	53
2	B	16.6.2017	65-2	V-A	110.700,70	OFİS VE İŞYERİ	388	42
3	C	16.6.2017	65-3	V-A	110.697,22	OFİS VE İŞYERİ	388	42
4	D	16.6.2017	65-4	V-A	51.897,51	MESKEN	280	42
5	E	16.6.2017	65-5	V-A	67.825,68	MESKEN	230	53
6	F	16.6.2017	65-6	V-A	54.800,83	MESKEN	185	44
7	G	16.6.2017	65-7	V-A	43.221,66	MESKEN	145	36
8	H	16.6.2017	65-8	V-A	37.432,33	MESKEN	125	32
9	LI(OTEL)	16.6.2017	65-9	V-C	18.469,94	OTEL	1	23
10	L2	16.6.2017	65-10	V-A	8.741,38	MESKEN	56	15
11	L3	16.6.2017	65-11	V-A	35.352,85	MESKEN	278	40
12	M1	16.6.2017	65-12	V-A	34.147,06	MESKEN	261	36
13	M2	16.6.2017	65-13	V-A	8.765,62	MESKEN	56	15
14	M3	16.6.2017	65-14	V-A	31.155,61	MESKEN	242	35
15	N BLOK (AVM)	16.6.2017	65-15	V-A	123.706,06	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	157	7
16	O	16.6.2017	65-16	V-A	54.427,92	OFİS VE İŞYERİ	30	22
17	P	16.6.2017	65-17	V-A	93.908,98	OFİS VE İŞYERİ	52	32
18	R	16.6.2017	65-18	V-A	114.748,64	OFİS VE İŞYERİ	62	37
19	İKSA	16.6.2017	65-20	II-A	31.450,04			

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	28.9.2017	122-1	V-A	190.719,15	OFİS VE İŞYERİ	388	56
2	B	28.9.2017	122-2	V-A	107.016,29	OFİS VE İŞYERİ	319	40
3	C	28.9.2017	122-3	V-A	106.299,91	OFİS VE İŞYERİ	595	40
4	D	28.9.2017	122-4	V-A	51.743,77	MESKEN	191	39
5	E	28.9.2017	122-5	V-A	66.398,08	MESKEN	160	48
6	F	28.9.2017	122-6	V-A	61.945,11	MESKEN	148	45
7	G	28.9.2017	122-7	V-A	55.484,91	MESKEN	170	41
8	H	28.9.2017	122-8	V-A	50.230,22	MESKEN	155	38
9	LI	28.9.2017	122-9	V-C	30.286,27	OFİS VE İŞYERİ	1	24
						OTEL	1	

SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
10	L2	28.9.2017	122-10	V-A	9.647,08	MESKEN	50	15
						OFİS VE İŞYERİ	2	
11	L3	28.9.2017	122-11	V-A	36.063,79	MESKEN	196	38
						OFİS VE İŞYERİ	2	
12	M1	28.9.2017	122-12	V-A	32.397,45	MESKEN	179	33
						OFİS VE İŞYERİ	2	
13	M2	28.9.2017	122-13	V-A	10.657,38	MESKEN	58	15
						OFİS VE İŞYERİ	3	
14	M3	28.9.2017	122-14	V-A	21.223,49	MESKEN	118	24
						OFİS VE İŞYERİ	2	
15	N BLOK (AVM- DÜKKAN- PERAKENDE)	28.9.2017	122-15	V-A	86.543,11	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	144	8
16	O	28.9.2017	122-16	V-A	56.123,33	OFİS VE İŞYERİ	41	24
17	P	28.9.2017	122-17	V-A	94.468,83	OFİS VE İŞYERİ	62	34
18	R	28.9.2017	122-18	V-A	114.676,67	OFİS VE İŞYERİ	72	39
19	S (Cami)	28.9.2017	122-19	IV-A	4.512,05	İBADET VE DİNİ FAALİYETLER	1	8
20	İKSA	28.9.2017	122-20	II-A	31.450,04	-	-	-
					1.217.886,93		3060	

Söz konusu blokların mevcut durum itibariyle son tadil ruhsatları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	BB NİTELİĞİ	BB BÖLÜM TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	ORTAK ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	4.04.2022	31-1	V-A	OFİS VE İŞYERİ	83.133,62	99.024,90	182.158,52	OFİS VE İŞYERİ	520	55
2	B	4.04.2022	31-2	V-A	OFİS VE İŞYERİ	48.561,08	59.979,55	108.540,63	OFİS VE İŞYERİ	319	41
3	C	4.04.2022	31-3	V-A	OFİS VE İŞYERİ	47.009,52	59.151,26	106.160,78	OFİS VE İŞYERİ	595	41
4	D	4.04.2022	31-4	V-A	MESKEN	24.092,33	25.912,44	50.004,77	MESKEN	191	39
5	E	4.04.2022	31-5	V-A	MESKEN	32.010,85	32.427,96	64.438,81	MESKEN	160	48
6	F	4.04.2022	31-6	V-A	MESKEN	29.644,96	30.291,68	59.936,64	MESKEN	148	45
7	G	4.04.2022	31-7	V-A	MESKEN	26.048,65	27.738,41	53.787,06	MESKEN	170	41
8	H	4.04.2022	31-8	V-A	MESKEN	23.734,09	25.157,88	48.891,97	MESKEN	155	38
9	L1	4.04.2022	31-9	V-A	OFİS VE İŞYERİ	169,65	2.572,82	12.559,89	OFİS VE İŞYERİ	1	22
					MESKEN	9.817,42			MESKEN	136	
10	L2	4.04.2022	31-10	V-A	MESKEN	4.010,38	5.763,88	10.397,68	MESKEN	58	13
					OFİS VE İŞYERİ	623,42			OFİS VE İŞYERİ	3	
11	L3	4.04.2022	31-11	V-A	MESKEN	16.147,37	20.101,41	36.575,05	MESKEN	205	36
					OFİS VE İŞYERİ	326,27			OFİS VE İŞYERİ	2	
12	M1	4.04.2022	31-12	V-A	MESKEN	13.750,52	16.814,90	30.798,16	MESKEN	179	31
					OFİS VE İŞYERİ	232,74			OFİS VE İŞYERİ	2	
13	M2	4.04.2022	31-13	V-A	MESKEN	3.990,70	5.652,90	10.144,31	MESKEN	58	13
					OFİS VE İŞYERİ	500,71			OFİS VE İŞYERİ	3	

SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	BB NİTELİĞİ	BB BÖLÜM TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	ORTAK ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
14	M3	4.04.2022	31-14	V-A	MESKEN	8.947,91	11.339,90	20.532,01	MESKEN	118	22
					OFİS VE İŞYERİ	244,20			OFİS VE İŞYERİ	2	
15	N	4.04.2022	31-15	V-A	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	38.610,55	45.799,60	84.410,15	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	188	6
16	N1	4.04.2022	31-20	V-A	OFİS VE İŞYERİ	17.233,45	12.138,73	29.372,18	OFİS VE İŞYERİ	2	7
17	O	4.04.2022	31-16	V-A	OFİS VE İŞYERİ	25.961,43	27.501,77	53.463,20	OFİS VE İŞYERİ	30	23
18	P	4.04.2022	31-17	V-A	OFİS VE İŞYERİ	44.729,81	44.767,11	89.496,92	OFİS VE İŞYERİ	52	33
19	R	4.04.2022	31-18	V-A	OFİS VE İŞYERİ	51.865,54	62.190,50	114.056,04	OFİS VE İŞYERİ	62	38
19	S (Cami)	4.04.2022	31-19	IV-A	İBADET VE DİNİ FAALİYETLER	2.525,14	1.778,63	4.303,77	İBADET VE DİNİ FAALİYETLER	1	7
						553.922,31	616.106,23	1.170.028,54			3360

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri Emniyet Mahallesi, Ertuna Sokak No:24 İç Kapı No:5 Yenimahalle /ANKARA adresinde konumlu olan ENPRO Yapı Denetim Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, sahip oldukları mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin içerisinde konut, ticari üniteler ve AVM barındıran karma bir proje geliştirilmesi olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazların mülkiyeti henüz kat mülkiyetine çevrilmemiş olması nedeni ile iş bu rapor projenin mevcut durumdaki değeri ile tamamlanması durumundaki değerinin tespitine yöneliktir. Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin (kısmi) tarafımıza sunulan onaylı bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak anahtar teslim şartların sağlanması durumundaki değerleri tespit edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olacağı beyan edilen kısmen hazırlanmış bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Değerleme konusu parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli proje geliştirilmektedir. Söz konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan “Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesini Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş. – Çiftay İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 4.194.550.000.-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) %30 ve Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 1.258.365.000 TL+KDV teklif ederek kazanmıştır.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait olan Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi’ndeki 63865 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi’nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapor konusu Merkez Ankara Projesi, 124,475.80 m² yüz ölçümlü 63865 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmektedir.
- Projesi kapsamında ruhsat alınmış, 63865 ada 2 parsel üzerinde, A, B, C, D, E, F, G, H, L1, L2, L3, M1, M2, M3, N (AVM), N1, O, P, R bloklar bulunmaktadır.
- Proje kapsamında ruhsatlara göre kapıcı daireleri hariç toplamda 3359 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Proje kapsamında çarşaf listeleri hazırlanmış L, L2 ve L3 bloklarda toplam bağımsız bölüm sayısı 405’dir.
- Hâlihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık %51,84’dür. Bloklardaki bağımsız bölümlerin nitelikleri ve toplam satılabilir alanları tabloda sunulmuştur.
- L1, L2 ve L3 bloklardaki taşınmazların satılabilir alanları çarşaf listeden alınmıştır. Diğer bloklarda ise satılabilir alanların ruhsat alanlarından yüzde 30 fazla olacağı kabul edilmiştir. Buna göre blok bazında hesaplanan alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK NO	BB NİTELİĞİ	BB BÖLÜM RUHSAT ALANI	BB ADEDİ	SATILABİLİR ALAN VARSAYIMI (*1,30)
A	OFİS VE İŞYERİ	83.133,62	520	108.073,71
B	OFİS VE İŞYERİ	48.561,08	319	63.129,40
C	OFİS VE İŞYERİ	47.009,52	595	61.112,38
D	MESKEN	24.092,33	191	31.320,03
E	MESKEN	32.010,85	160	41.614,11
F	MESKEN	29.644,96	148	38.538,45
G	MESKEN	26.048,65	170	33.863,25
BLOK NO	BB NİTELİĞİ	BB BÖLÜM RUHSAT ALANI	BB ADEDİ	SATILABİLİR ALAN VARSAYIMI (*1,30)
H	MESKEN	23.734,09	155	30.854,32
L1	OFİS VE İŞYERİ*	169,65	1	171,92
	MESKEN*	9.817,42	136	12.304,42
L2	MESKEN*	4.010,38	58	4.988,42
	OFİS VE İŞYERİ*	623,42	3	631,01
L3	MESKEN*	16.147,37	205	20.343,63
	OFİS VE İŞYERİ*	326,27	2	333,76
M1	MESKEN	13.750,52	179	17.875,68
	OFİS VE İŞYERİ	232,74	2	302,56
M2	MESKEN	3.990,70	58	5.187,91
	OFİS VE İŞYERİ	500,71	3	650,92
M3	MESKEN	8.947,91	118	11.632,28
	OFİS VE İŞYERİ	244,20	2	317,46
N	TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	38.610,55	188	50.193,72
N1	OFİS VE İŞYERİ	17.233,45	2	22.403,49
O	OFİS VE İŞYERİ	25.961,43	30	33.749,86
P	OFİS VE İŞYERİ	44.729,81	52	58.148,75
R	OFİS VE İŞYERİ	51.865,54	62	67.425,20

- Projede; 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 dubleks tipte daireler, dükkân, ofisler ve AVM (Dükkân, 2 Katlı Dükkân ve Sinema) mevcuttur.
- Son tadil ruhsat ve projesine göre mevcut kat irtifakı iptal edilerek yeniden kat irtifakı tesisi yapılacaktır. Tarafımıza sunulan kısmi çarşaf liste ve mevcut ruhsat ile mimari projelerin incelenmesi sonucu hesap edilen ünite bazında toplam satılabilir alanlar yaklaşık olarak aşağıdaki gibi olacaktır. (Mimari projeden elde edilen verilere göre ofis ve işyeri alanların yaklaşık yüzde bir buçukluk oranın dükkân olacağı varsayılmıştır.)

ÜNİTE ADI	SATILABİLİR ALAN (M²)
OFİS	410.203,66
DÜKKAN	6.246,76
MESKEN	248.522,48
AVM	50.193,72

- Bu alanlar projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında (İNA analizi) ışık tutacaktır.

***Not:** Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır.

****Not:** Bağımsız bölümlere ait varsa tahsisli alanların bilgisi Emlak Konut GYO A.Ş.'den temin edilmiş olup bağımsız bölümlere değer takdir olunurken bu alanlar da dikkate alınmıştır. Tahsisli alanların değişmesi durumunda iş bu değerler farklı olacaktır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Bölgede toplu ulaşım ve ana ulaşım arterlerinin bulunması, parsel çevresinin önemli ulaşım arterleri ile çevrili olması,
- Bölgede Ankapark gibi büyük kamu yatırımlarının mevcut olması,
- Kentin eski ve merkezi bölgesinde konumlanması,
- Kentin, stadyum, spor salonu, tren garı, büyük AVM kompleksleri, hipodrom, gençlik parkı gibi önemli ve belirgin yerlerine yakın konumda olması.

Olumsuz Özellikler

- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Kentin yeni konut ve ticaret merkezlerinin oluşması sebebi ile bölgenin görece eski cazibesini yitirmiş olması.
- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan pandeminin neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(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, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değerleri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

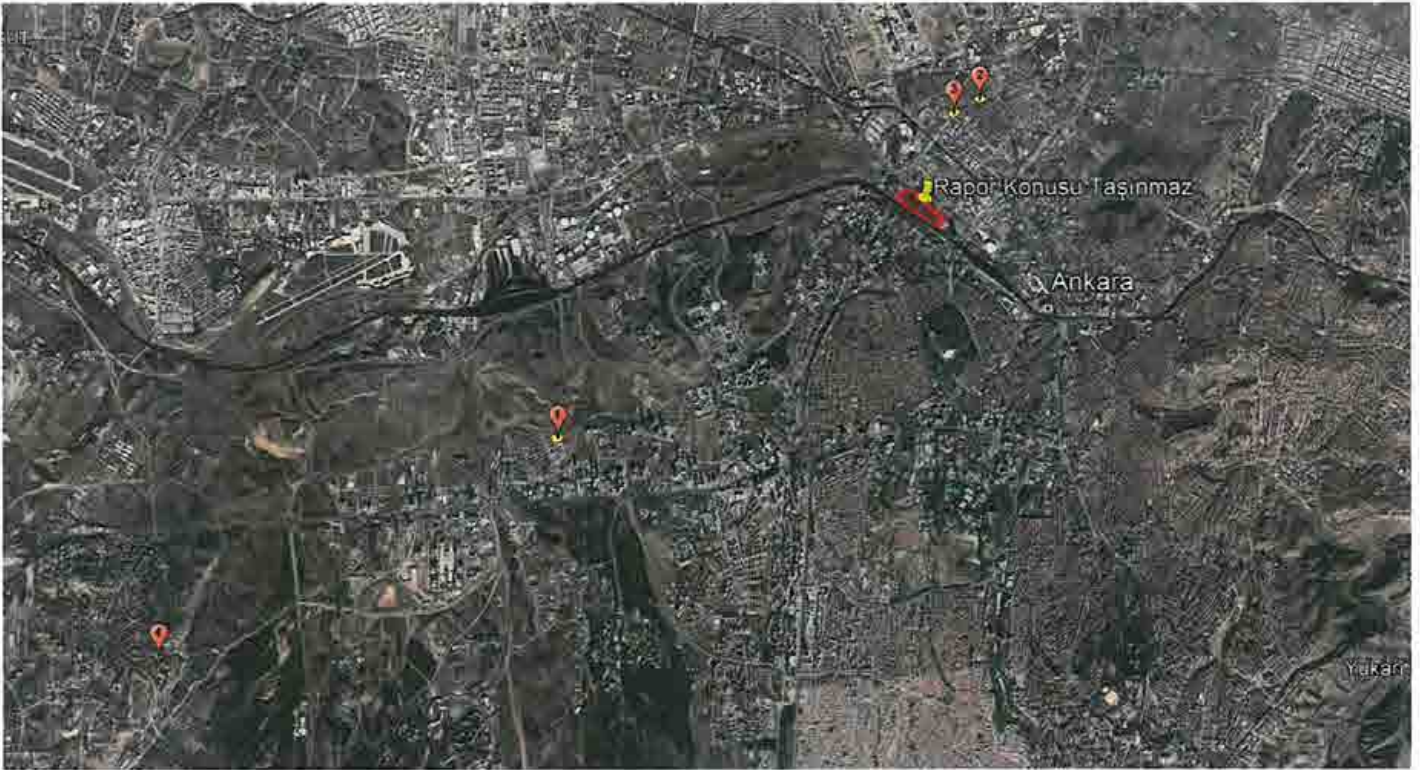
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

Sıra No	Mahallesi	Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Mustafa Kemal	28048/5	5.402,00	5.402,00	Kentsel Servis Alanı	E: 1,00	65.000.000,00	12.032,58	Gündüzler & FBS Gayrimenkul A.Ş. (532 412 70 37)
2	Danişment	23167/1	3.977,43	40,00	Ticaret	E: 2,00	485.000,00	12.125,00	Sahibinden (506 288 65 63)
3	Danişment	23154/10	6.073,00	100,00	Ticaret	E: 2,00	900.000,00	9.000,00	Sahibinden (532 282 70 82)
4	Çay Yolu	13066/27	815,00	815,00	Konut	E: 1,00	10.000.000,00	12.269,94	Berrak Emlak (533 311 72 46)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu proje bünyesindeki arsanın değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçümü (m ²)	İmar Lejant	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Fonksiyonu Düzeltmesi	Yapılaşma Şartı Düzeltmesi	Hisseli Olma Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	5.402,00	Kentsel Servis Alanı	12.032,58	0%	12.032,58	-35%	10%	5%	50%	0%	15.642,35
Emsal 2	3.977,43	Ticaret	12.125,00	15%	10.306,25	-45%	10%	0%	40%	45%	15.459,38
Emsal 3	6.073,00	Ticaret	9.000,00	0%	9.000,00	-30%	10%	0%	40%	45%	14.850,00
Emsal 4	815,00	Konut	12.269,94	5%	11.656,44	-50%	15%	15%	50%	0%	15.153,37
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)											~ 15.300,-

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu proje bünyesindeki arsanın hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değeri aşağıda sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
63865/2	124.475,80	Merkezi İş Alanı (MİA)	Emsal: 4,50 H:Serbest	15.300	1.904.479.740,00

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan parselin değeri için KDV hariç toplam **1.904.479.740,00 -TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu Merkez Ankara Projesi'nin bünyesinde yer alan parselin yasal izinleri alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesinin %51,84 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Proje kapsamında parsellerin son ruhsat bilgileri doğrultusunda maliyet hesaplaması aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI (SON RUHSATLAR)							
SIRA NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	2022 BİRİM MALİYET (TL/m ²)	TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)
1	A	4.04.2022	31-1	V-A	182.158,52	7.000,00	1.275.109.640,00
2	B	4.04.2022	31-2	V-A	108.540,63	7.000,00	759.784.410,00
3	C	4.04.2022	31-3	V-A	106.160,78	7.000,00	743.125.460,00
4	D	4.04.2022	31-4	V-A	50.004,77	7.000,00	350.033.390,00
5	E	4.04.2022	31-5	V-A	64.438,81	7.000,00	451.071.670,00
6	F	4.04.2022	31-6	V-A	59.936,64	7.000,00	419.556.480,00
7	G	4.04.2022	31-7	V-A	53.787,06	7.000,00	376.509.420,00
8	H	4.04.2022	31-8	V-A	48.891,97	7.000,00	342.243.790,00
9	L1	4.04.2022	31-9	V-A	12.559,89	7.000,00	87.919.230,00
10	L2	4.04.2022	31-10	V-A	10.397,68	7.000,00	72.783.760,00
11	L3	4.04.2022	31-11	V-A	36.575,05	7.000,00	256.025.350,00
12	M1	4.04.2022	31-12	V-A	30.798,16	7.000,00	215.587.120,00
13	M2	4.04.2022	31-13	V-A	10.144,31	7.000,00	71.010.170,00
14	M3	4.04.2022	31-14	V-A	20.532,01	7.000,00	143.724.070,00
15	N	4.04.2022	31-15	V-A	84.410,15	7.000,00	590.871.050,00
16	N1	4.04.2022	31-20	V-A	29.372,18	7.000,00	205.605.260,00
17	O	4.04.2022	31-16	V-A	53.463,20	7.000,00	374.242.400,00
18	P	4.04.2022	31-17	V-A	89.496,92	7.000,00	626.478.440,00
19	R	4.04.2022	31-18	V-A	114.056,04	7.000,00	798.392.280,00
19	S (Cami)	4.04.2022	31-19	IV-A	4.303,77	4.500,00	19.366.965,00
					1.170.028,54		8.179.440.355,00

Rapor konusu parsel üzerindeki projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgiler doğrultusunda parsellerin tamamı göz önünde bulundurulduğunda projede genel inşaat seviyesinin %51,84 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2022 yılı birim maliyet tablolarına göre IVA sınıfı yapıların birim maliyet değeri ise 3.200,-TL/m², VA sınıfı yapıların birim maliyet değeri 4950,-TL/m²'dir. Taşınmazların mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Bu bilgi ışığında birim değerlere artış uygulanmıştır. Birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%51,84) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$8.179.440.355 \times \%51,84 = (4.240.221.880,03) \sim 4.240.222.000,-\text{TL}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	1.904.479.740,00
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	4.240.222.000,00
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	6.144.701.740,00

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'nin asgari şirket payı gelir oranı % 30 ve asgari şirket payı toplam geliri 1.258.365.000,-TL'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır.

Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu bilgidен hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	1.904.479.740,00
--	-------------------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsanın değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş.A.Ş.-Çiftayİnş.Taah.ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %30, yüklenici firma Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş.-Çiftayİnş.Taah.ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı'nın toplam hasılat payı oranı %70'dir.

Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir. Ayrıca proje bünyesindeki arsaların değerine ulaşabilmek için elde edilen tüm gelirlerden arsa maliki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılatı payı oranı (%30) kullanılarak Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı hesaplanmış ve hesaplanan bu değer üzerinden Şirket karı düşülmüştür.

6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

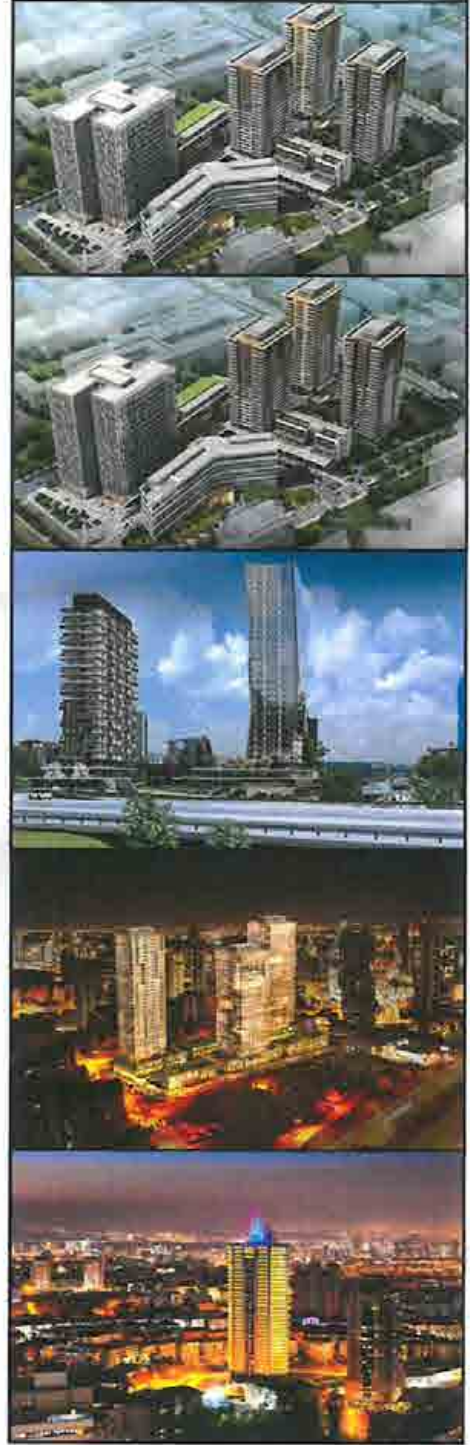
- Proje kapsamındaki bağımsız bölümler için çarşaf listelerde yer alan satılabilir alan verileri kullanılmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Bağımsız Bölüm Nitelik	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)
Dükkan	6.246,76
Ofis	410.203,66
Konut	248.522,48
AVM	50.193,72
TOPLAM	715.166,62

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Konut Emsal Araştırması:

1. **Ankrea Gayrimenkul (532 274 73 81):** Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, Mahall Ankara Projesi'nde, 8. katta konumlu, 170 m² brüt alanlı 3+1 dairenin 4.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~23.530,-TL/m²)
2. **Remax Gate (530 394 39 91):** Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, Mahall Ankara Projesi'nde, 3. katta konumlu, 201 m² brüt alanlı 4+1 dairenin 4.580.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~22.786,-TL/m²)
3. **KW Angora Gayrimenkul (553 088 36 83):** Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Next Level Rezidans Projesi'nde, 7. katta konumlu, 97 m² brüt alanlı 1+1 dairenin 3.600.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~37.113,-TL/m²)
4. **Knarr Global (554 571 72 46):** Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, 1071 Usta Projesi'nde, 3. katta konumlu, 120 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 3.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~29.167,-TL/m²)
5. **Borse Kışk (531 466 86 87):** Çankaya İlçesi, Aziziye Mahallesi, Portakal Çiçeği Rezidans Projesi'nde, 4. katta konumlu, 150 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 3.775.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~25.167,-TL/m²)



6. **Salim Taşçı Emlak (555 554 69 06):** Çankaya İlçesi, Aziziye Mahallesi, Portakal Çiçeği Rezidans Projesi'nde, 9. katta konumlu, 350 m² brüt alanlı 5+1 dairenin 6.750.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~19.286,-TL/m²)



7. **Eviniz Hazır (544 913 14 25):** Çankaya İlçesi, İlkadım Mahallesi, Park Vadi Evleri Projesi'nde D Blokta, 1. katta konumlu, vadi manzaralı, 110 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 2.410.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~21.909,-TL/m²)



8. **Boris Emlak (533 659 53 22):** Çankaya İlçesi, İlkadım Mahallesi, Park Vadi Evleri Projesi'nde C Blokta, 3. katta konumlu, 190 m² brüt alanlı 4+1 dairenin 3.990.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~21.000,-TL/m²)



Dükkân Emsal Araştırmaları:

1. **Trend Mülk Yatırım (542 894 76 19):** Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Atatürk Bulvarı'nda, 16-20 yıllık binada konumlu, tek bölüm, toplam 800 m² brüt alanlı, , aylık 80.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkânın 30.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~37.500,-TL/m²)
2. **Ufuk Emlak (543 274 04 82):** Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi'nde 11-15 yıllık binada konumlu, tek bölüm, toplam 180 m² brüt alanlı, , aylık 35.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkânın 9.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~52.778,- TL/m²)
3. **Angera Yatırım A.Ş. (507 609 66 79):** Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi'nde 16-20 yıllık binada konumlu, 3 bölümlü, 120 m² zemin, 100 m² depo, 40 m² bahçe kullanım alanına sahip, aylık 25.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkânın 6.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~55.000,-TL/m²)
4. **Angera Yatırım A.Ş.(312 905 05 05):** Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, ana bulvarda 11-15 yıllık binada konumlu, 2 bölümlü, toplam 800 m² brüt alanlı, , aylık 60.000,-TL

kira getirisi olduğu beyan edilen dükkanın 15.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~39.375,-TL/m²)

5. **Trend Mülk Yatırım (542 894 76 19):** Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Atatürk Bulvarı'nda, 16-20 yıllık binada konumlu, 2 bölümlü, toplam 450 m² brüt alanlı, aylık 70.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkanın 24.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~53.333,-TL/m²)
6. **Asil Gayrimenkul (534 515 19 19):** Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, 26-30 yıllık binada konumlu, 2 bölümlü, toplam 150 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 7.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~46.667,-TL/m²)
7. **Mülk Fabrikası(532 065 40 40):** Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Sakarya Caddesi'nde, 4 yıllık binada konumlu, 2 bölümlü, toplam 100 m² brüt alanlı, aylık 25.000,-TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkanın 5.950.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~59.500,-TL/m²)

Ofis Emsal Araştırmaları:

1. **Coldwell Banker Via (533 404 00 51):** Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Usta 1071 Projesi'nde 13. katta konumlu 150 m² brüt alanlı, 3 odalı ofisin 3.800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~25.333,-TL/m²)
2. **Ankara Ticaret Merkezi (532 224 99 72):** Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Usta 1071 Projesi'nde 75 m² alt, 75 m² üst olmak üzere dublex natamam ofisin 5.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~33.333,-TL/m²)
3. **Garanti Gayrimenkul A.Ş. (536 949 22 56):** Çankaya İlçesi, Söğütözü Mahallesi, Çakıroğlu Plaza'da 2.katta konumlu 72 m² brüt alana sahip 1+1 ofisin 2.550.000, -TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~35.417,- TL/m²)
4. **Remax Tecrübe 2:** Yenimahalle İlçesi, Beştepe Mahallesi, Via Tower'da 14.katta konumlu 177 brüt alana sahip 2+1 eşyalı ofisin 6.580.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değer: ~37.175,- TL/m²)
5. **Ekare Gayrimenkul (505 756 57 57):** Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Köprülü Plaza'da 12.katta konumlu 110 brüt alana sahip 1+0 ofisin 2.750.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim Değer: ~25.000,- TL/m²)
6. **Sertaç Sır Gayrimenkul (542 325 06 38):** Çankaya İlçesi, Söğütözü Mahallesi, Via Twins'te 6.katta konumlu 170 m² brüt alana sahip 4+0 ofisin 5.950.000, -TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~35.000, -TL/m²)

7. **Sahibinden (532 283 32 57):** Çankaya İlçesi, Söğütözü Mahallesi, Via Twins'te 4.katta konumlu 57 m² brüt alana sahip 1+1 ofisin 2.150.000, -TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~37.719, -TL/m²)
8. **Ask Yatırım Gayrimenkul Anonim Şirketi (532 161 67 67):** Çankaya İlçesi, Kızıllırmak Mahallesi, Next Level A Bloкта 11.katta konumlu 239 m² brüt alana sahip 3+1 ofisin 7.000.000, -TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: 29.289, -TL/m²)

- Özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelik bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 17.000,-TL/m², ofis nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 15.000,-TL/m², dükkan nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 22.000,-TL/m², AVM için ortalama birim satış değerinin 24.000,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.
- Projedeki bağımsız bölümlerin satış hızları aşağıda tabloda özetlenmiştir.

SATIŞ HIZLARI				
Yıllar	2022	2023	2024	2025
Dükkan	30%	40%	30%	0%
Ofis	75%	15%	10%	0%
Konut	95%	5%	0%	0%
AVM	0%	0%	100%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %20 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olup 0,23 olarak alınmıştır. Buna göre 18 Mart 2026 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 9,01 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=9,01 x 2 =18,02 alınmış olup Risk Primi: 4,98 olarak kabul edilmiştir.)

- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 11.601.328.487,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	11.601.328.487
Emlak Konut GYO A.Ş. ŞPTGO	0,30
Emlak Konut GYO A.Ş. ŞPTG (TL)	3.480.398.546
Girişimci Karı-Proje Geliştirme Bedeli (TL) (%40)	1.392.159.418
Arsa Değeri (TL)	2.088.239.128

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Merkez Ankara Projesi'nin üzerinde konumlandığı 63865/2 no.lu parselin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsanın KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 1.904.479.740, -TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 2.088.239,128, -TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan 1.904.479.740, -TL takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri 6.144.701.740,00 -TL, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri 1.904.479.740,00 -TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için 11.601.328.487,29, -TL, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için 3.480.398.546,19 -TL sonuçlarına ulaşılmıştır.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç KDV hariç toplam değerlerinin her biri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Merkez Ankara Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parseller için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 4.5, ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 no.lu parsel üzerinde kat irtifakı tesis edilmiştir ancak taşınmazın tapudaki niteliği "Arsa" dır.

Ancak 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7**DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**

Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, İstasyon Mahallesi'ndeki 63865 ada 2 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Merkez Ankara Projesidir.

Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	6.144.701.740,00	419.720.064,21
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	7.250.748.053,20	495.269.675,77
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri	1.904.479.740,00	130.087.413,93
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	11.601.328.487,29	792.440.470,44
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	3.480.398.546,19	237.732.141,13

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 14,64- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Goncagül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Bağımsız Bölümlerin Ayrı Ayrı Takdir Olunan Pazar Değeri Tablosu
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Tahsisli Alanlar
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri