

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



Saraçoğlu Projesi
Çankaya / ANKARA

2021/0422

31.12.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 31.12.2021 tarihinde, 2021/0422 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Ahmet Selçuk GÖRGÜN'ün 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	01.12.2021
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2021
RAPOR TARİHİ	31.12.2021
RAPOR NO	2021/0422
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Namık Kemal Mahallesi, Yahya Galip Caddesi ile Necatibey Caddesi kesişiminde kalan ve 80144/1, 80145/1, 80145/2, 80146/1, 5361/3, 2940/7, 2940/8, 2940/9, 2940/10, 2940/11, 2940/16 Parseller Üzerinde Geliştirilmekte Olan Saraçoğlu Projesi
KOORDİNATLARI	Ref: 80146/1 Nolu Parsel: 39.9195°, 32.8486°
TAPU BİLGİLERİ	Parseller, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup TAKBİS belgeleri ekte sunulmuştur. Parseller ile ilgili detaylar, raporumuz 4.2. bölümünde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 4.3. Bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen ve mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait konu parseller üzerindeki Saraçoğlu Projesi'nin tamamlanması durumundaki değeri ve Maliye Bakanlığı ile yapılan protokol şartları gereği Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerın tespitine yöneliktir.

	TL	USD
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	1.083.044.546,00	83.183.144,85
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payının Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	92.222.826,00	7.083.166,36
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payının Bugünkü Değeri (KDV Dahil) (%18)	108.822.934,68	8.358.136,30

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 13,02 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, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin gelir payına uygulanabilmiştir.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek somuclardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No: 400885)	 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 bilgide 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 değerler 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 değerler 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	11
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	11
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	13
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	16
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	23
3.4.1.	Ankara İli	23
3.4.2.	Çankaya İlçesi	25
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	26
4.1.	Çevre ve Konum	26
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	28
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	29
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	30
4.4.	Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	32
4.4.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	32
4.4.2.	Belediye İncelemesi	33
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	35
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	35
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	40
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	40
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	40
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	40

4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	40
4.11.	Proje ve Mevcut Durum İle İlgili Genel Bilgiler.....	40
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	44
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	45
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	45
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	45
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	46
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	47
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	48
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	50
6.1.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti.....	50
6.1.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar.....	50
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	57
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	57
6.2.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	58
6.2.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	58
6.2.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	58
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	59

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından 31.12.2021 tarihinde 2021/0422 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Çankaya İlçesi, Namık Kemal Mahallesi sınırları içinde konumlu Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait 80144/1, 80145/1, 80145/2, 80146/1, 5361/3, 29407, 2940/8, 2940/9, 2940/10, 2940/11, 2940/16 ada/parseller üzerinde geliştirilmekte olan Saraçoğlu Projesi'nin tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile detayları raporumuzda aktarılan Emlak Konut GYO A.Ş. ile Maliye Hazinesi arasında imzalanan protokol şartları gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait gelir payı değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme 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 01.12.2021 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 gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanan değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VANI	: 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 değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VANI :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 iştirak 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, Çankaya İlçesi, Namık Kemal Mahallesi sınırları içerisinde konumlu, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait 80144/1, 80145/1, 80145/2, 80146/1, 5361/3, 29407, 2940/8, 2940/9, 2940/10, 2940/11, 2940/16 ada/parseller üzerinde geliştirilmekte olan Saraçoğlu Projesi'nin tamamlanması durumunda bugünkü değeri, yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. ile Maliye Hazinesi arasında imzalanan protokol şartları gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait gelir payı değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Maliye Bakanlığı arasında 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 7. Maddesi ile 15.07.2014 tarih ve 2014/6645 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ve 03.07.2017 tarih ve 2017/10562 sayılı Bakanlar Kurulu kararı çerçevesinde 09.10.2017 tarihli protokol imzalanmıştır. Konu protokole ek olarak 10.08.2020 tarihinde bir protokol daha imzalanmıştır. Bu protokoller doğrultusunda projeye konu bağımsız bölümlerden elde edilen gelirden, tüm masraf ve ödemeler düşülmesinden sonra elde edilecek net gelirin %85'i BAKANLIK, %15 i Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olacaktır.

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

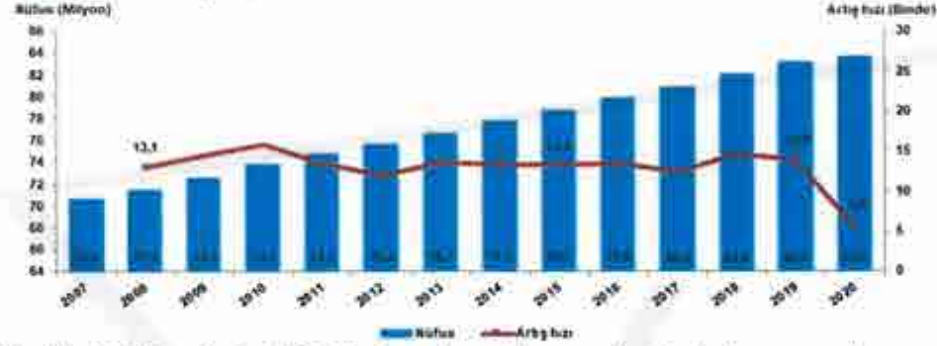
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

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.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2020



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	2 805 977	2 857 445	6,77	6,69	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 yayımlanmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

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

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve yoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma noktası olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir.

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

Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir.

İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlarıdaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı yüzde 127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hane halkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde

yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur.

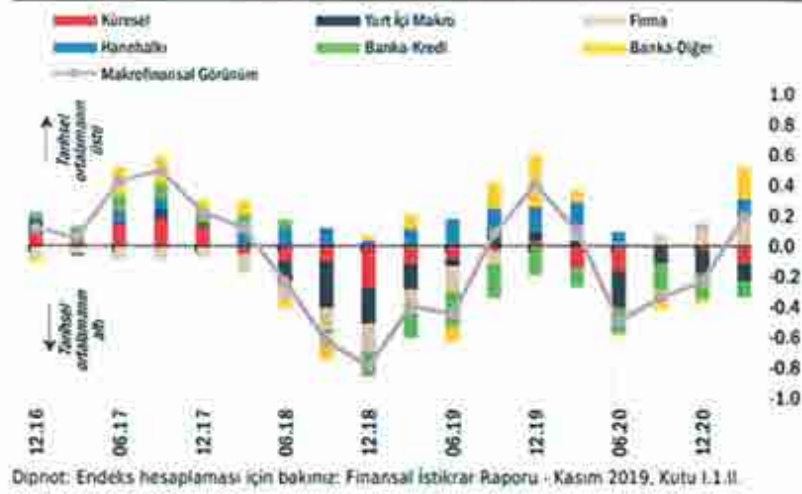
10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye’de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hane halkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir.

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla yüzde 100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve yüzde 100’ün üzerinde yenilemektedir.

Bankacılık sektörü kârlılığında mevcut Rapor döneminde görülen gerilemede, net ücret ve komisyon gelirleri ile artan fonlama maliyetleri üzerinden net faiz gelirlerindeki düşüş etkili olmuştur. Aktif-pasif vade farkı ve 2020 yılında kullanılan düşük faizli krediler kaynaklı olarak net faiz gelirlerinde görülen düşüş, güçlü kredi büyümesi kaynaklı hacim etkisiyle bir miktar dengelenmiştir. 2021 yılı ilk çeyreğinde net ücret ve komisyon gelirleri kârlılığı desteklerken, önümüzdeki dönemde kredilerdeki yeniden fiyatlama sürecinin devamıyla birlikte net faiz marjı kanalından gelen kârlılığı sınırlayıcı etkinin hafifleyeceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik 1.1).

Grafik 1.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılım geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir.

³ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye’de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8’den %2,4’e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH Milyar TL	Yurtdışı GSYH Milyar TL	GSYH Milyar Dolar	Yurtdışı GSYH Milyar Dolar	Oranlar (%)	Yıllık Oranlar (%)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.580	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.798.318	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.318	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.286.347	-	188.065	-	7,00	7,37

*2021 Yıllık Ortalama olarak değerlendirilmiştir. İkinci çeyrek için ilkönceki dönemle karşılaştırılarak hesaplanmıştır. Yıllık artış oranları ise önceki dönemle karşılaştırılarak hesaplanmıştır.

Ayık: TÜİK
* Çeyrek arası veriler
** Enflasyonun hesaplanması için (2008=100)

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan’da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart’ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan’da %13,8’e yükseldikten sonra Mayıs’ta yeniden %13,2’ye inmiştir. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur.

Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir.

Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.



Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	14 Ocak	14 Şubat	14 Mart	14 Nisan	Yıllık Ortalama Konut Satışları (adet)
Ç1'17	145.856	179.954	325.780	125.053	38,4
Ç2'17	150.397	179.188	328.363	120.282	38,6
Ç3'17	180.465	199.899	376.365	117.862	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.585	109.872	29,0
2017 Toplam	659.688	749.516	1.408.314	473.089	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	300.877	89.380	29,4
Ç2'18	100.100	182.056	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.320	54.478	15,3
Ç4'18	185.487	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.368	276.820	20,1
Ç1'19	107.889	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.290	151.008	249.363	44.896	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	358.877	105.023	28,2
Ç4'19	174.370	309.688	483.268	144.800	29,9
2019 Toplam	511.507	637.989	1.348.941	332.908	24,7
Ç1'20	167.432	233.606	341.038	129.289	37,9
Ç2'20	80.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	181.438	373.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.332	227.306	338.538	64.847	19,1
2020 Toplam	489.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	67.218	17,9
Ç2'21	87.508	302.252	288.760	58.902	19,7

2021 yılı 2. Çeyrek verileri 14 Haziran itibarıyla güncellenmiştir. Kaynak: İTİB, T.C. İstatistik Kurumu.

Kaynak: İTİB

Not: Bu rapor, İTİB tarafından hazırlanmıştır ve sadece bilgilendirme amaçlıdır. Yatırımcıların karar verirken diğer kaynakları da dikkate alması önerilir.

Bu raporun içeriği, İTİB tarafından hazırlanmıştır ve sadece bilgilendirme amaçlıdır.

Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07' ye yükselmiştir.

Mayıs 2021’de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62’den %17,40’a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38’den %11,7’ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesindeydi.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılrken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m², Koşuyolu Müstakil Bina), Pentı (4.500 m², Trump Tower), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m², Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m², DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m², Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi 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 satışı olarak kaydedilmiştir. 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 karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (IFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

AVM

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m² inşaat halinde olan kiralabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

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	5.639.075	2.791.950	2.847.125
2018	5.501.985	2.726.900	2.775.085
2017	5.445.025	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	2.430.056	2.451.836
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2.318.833	2.332.169
2008	4.548.939	2.267.776	2.281.163
2007	4.466.756	2.225.833	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 çağdaştırılmıştır. 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. Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara iline bağlı bir ilçe. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, yerleşik nüfusu 944.609 kişi itibarıyla Ankara'nın birinci, Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.



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

İlçede karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülür. İlkbahar mevsiminde kırkikindi olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. İç Anadolu Bölgesi'nde Türkiye'nin en az yağış alan bölümü olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçer. Merkezi'nin yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşer.

Çankaya'da 4 devlet, 8 vakıf üniversitesi ve Kara Harp Okulu bulunmaktadır. Çankaya'da 100 bin aşkın üniversite öğrencisi bulunmaktadır. 103 İlköğretim Okulu, 46 lise, 59 özel okul ilçemizin sınırları içinde yer almaktadır. Konut sayısı 333 bin 537'dir. İş yeri sayısı 107 bin'dir. 114 Büyükelçilik bulunmaktadır.

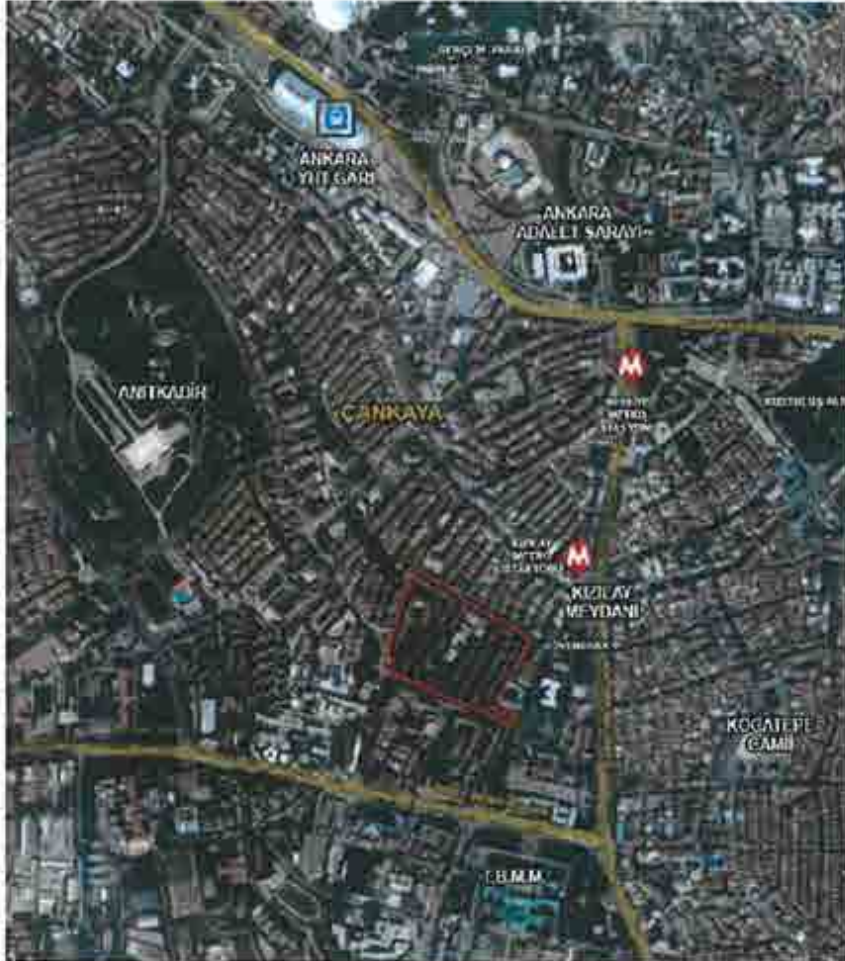
4.1. Çevre ve Konum

Rapora konu taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenişehir Mahallesi sınırları içerisindeki 11 adet parseldir. Parseller; Namık Kemal Mahallesi sınırları içerisinde 80144/1, 80145/1, 80145/2, 80146/1, 2940/8, 2940/9, 2940/10, 2940/11, 2940/16, 5361/3 ada/parseller ile Yenişehir Mahallesi sınırları içerisinde 2940/7 ada parseldir.

Rapora konu taşınmazlar; Türkiye'nin başkenti Ankara'nın merkezindeki kent meydanı ve buluşma noktası olan Kızılay Meydanı ve Güven Park'ın hemen batısında yer almaktadırlar. Doğudan Necati Bey Caddesi, batıdan Atatürk Bulvarı, kuzeyde Gazi Mustafa Kemal Paşa Bulvarı güneyde İsmet İnönü Bulvarı yollarının kesiştiği bölgede yer almaktadırlar. Parsellere, Ankara'nın her tarafından ulaşımı özel araç veya toplu taşıma ile oldukça kolaydır.

Yakın çevresinde İçişleri Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu, Milli Savunma Bakanlığı, Türkiye Büyük Millet Meclisi, T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı vb. ülkenin yönetiminin sağlandığı birçok resmi kurum yer almaktadır.

Konumlandıkları bölge kültür ve eğlence alanlarına yakın aynı zamanda ticari bir merkez niteliğindedir.



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden ekspertiz tarihi itibarıyla temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre konu parsellerin mülkiyet bilgileri sunulmuştur.

İli : Ankara
İlçesi : Çankaya
Maliki : Maliye Hazinesi

TAPU KAYITLARI											
Sıra No	Ada No	Parsel No	Mahallesi	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (Pay/Payda)	Hisse Miktarı (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi
1	80144	1	Namık Kemal	İki Adet Kargir Apartman	14.157,76	1/1	14.157,76	1	24	31110	17.04.2020
2	80145	1	Namık Kemal	Bir Adet Apartman	1.456,22	18561/72811	371,22	1	25	31110	17.04.2020
3	80145	2	Namık Kemal	On Adet Apartman	10.836,27	1/1	10.836,27	1	26	31110	17.04.2020
4	80146	1	Namık Kemal	Onbir Adet Apartman ile Kargir Okul Binası	39.794,78	1/1	39.794,78	1	27	31110	17.04.2020
5	5361	3	Namık Kemal	Oniki Adet Apartman	15.702,86	1/1	15.702,86	1	14	4035	28.05.1959
6	2940	7	Yenişehir	Apartman	2.907,22	1/1	2.907,22	433	2550	1415	06.06.1950
7	2940	8	Namık Kemal	Apartman	1.495,00	1/1	1.495,00	1	7	766	26.02.1954
8	2940	9	Namık Kemal	Apartman	950,00	1/1	950,00	1	8	766	26.02.1954
9	2940	10	Namık Kemal	Apartman	912,00	1/1	912,00	1	9	766	26.02.1954
10	2940	11	Namık Kemal	Apartman	860,00	1/1	860,00	1	10	4035	28.05.1959
11	2940	16	Namık Kemal	Kargir Apartman	1.390,00	1/1	1.390,00	1	11	-	-

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu parseller üzerinde aşağıdaki beyanların mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Parsel No	Açıklama	Tarih	Yevmiye No
2940/7-2940/8-2940/9-2940/10-2940/11-2940/16-5361/3-80144/1-80145/1-80145/2-80146/1	AMME HİZMETİNE TAHSİSLİ OLDUĞUNDAN HAZINE UHDESİNDE İPKA EDİLMİŞTİR.	3.09.1959	6890
2940/7-2940/8-2940/9-2940/10-2940/11-2940/16-5361/3-80144/1-80145/1-80145/2-80146/1	ESKİ ESERDİR.	18.06.1979	5943
2940/7-2940/11-80146/1	Diğer (Konusu: KENTSEL SİT ALANINA İLİŞKİN KURULUN 12.09.2013 TARİH VE 924 SAYILI KARARININ İPTALİNE İLİŞKİN ANKARA 12.İDARE MAHKEMESİNİN 2013/1741 ESASINDA AÇILAN DAVADA MAHKEMECE ALINAN 9.04.2015 TARİH VE K:2015/367 SAYILI DAVA KONUSU İŞLEMİN İPTALİ KARARINA UYULMASINA DAİR YAZI DOSYASINDADIR.)	8.10.2015	63214
2940/8-2940/9-2940/10-2940/16-5361/3-80144/1-80145/1-80145/2-80146/1	KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 02/03/1993 GÜN 248/2877 S. KARARI İLE YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR 21/06/1993 YEV.3556	21.06.1993	3556
2940/8-2940/9-2940/10-2940/16-5361/3-80144/1-80145/1-80145/2-80146/1	2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.	18.11.2013	61737
2940/8-2940/9-2940/10-2940/16-5361/3-80144/1-80145/1-80145/2-80146/1	Diğer (Konusu: KENTSEL SİT ALANINA İLİŞKİN KURULUN 12.09.2013 TARİH VE 924 SAYILI KARARININ İPTALİNE İLİŞKİN ANKARA 12.İDARE MAHKEMESİNİN 2013/1741 ESASINDA AÇILAN DAVADA MAHKEMECE ALINAN 9.04.2015 TARİH VE K:2015/367 SAYILI DAVA KONUSU İŞLEMİN İPTALİ KARARINA UYULMASINA DAİR YAZI DOSYASINDADIR.)	18.08.2015	53088
2940/7-2940/8-2940/10-5361/3-80145/1-80145/2-80146/1	1 grup derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. -ANKARA 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 30/03/2020 TARİH VE E.281845 SAYILI YAZILARI VE EKLERİ.	6.04.2020	30174
2940/9-80144/1-80145/1-80145/2	1 grup derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. -ANKARA 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 30/03/2020 TARİH VE E.28841 SAYILI YAZILARI VE EKLERİ.	6.04.2020	30163
80145/2-80146/1-5361/3	1 grup derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. -ANKARA 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 30/03/2020 TARİH VE E.288811 SAYILI YAZILARI VE EKLERİ.	8.04.2020	30363
2940/11-2940/16-5361/3	1 grup derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. -ANKARA 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 30/03/2020 TARİH VE E.281843 SAYILI YAZILARI VE EKLERİ.	6.04.2020	30168
80144/1-80145/1-80145/2	BU ARSA ÜZERİNDEKİ TRANSFORMATÖR BİNASI ANKARA ELEKTRİK HAVAGAZI İŞLETME MÜESSESİNE AİTTİR	-	-
80145/1-80146/1	Diğer (Konusu: NAMİK KEMAL ORTAOKULUNUN KORUMA GRUBUNUN 1.GRUP PARSELİNİN KORUMA ALANI OLARAK BELİRLENMESİ)Tarih:14/09/2012 Sayı: 9164	21.09.2012	43907

Rapor konusu projenin gerçekleştirileceği parseller üzerinde halihazırda yukarıdaki takyidatlardan da anlaşılacağı üzere korunması gerekli kültür varlıkları mevcuttur. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca tescil edilip ilan edilmesinden sonra mahalli mülki amirin bildiri üzerine, bu taşınmaz malların tapu kütüğünün beyanlar hanesine yukarıda görünen belirmeler yapılır. Söz konusu parsellerin oluşturduğu alan üzerinde geliştirilecek proje, Maliye Bakanlığı ile Emlak Konut GYO arasında yapılan protokol şartları çerçevesinde gerçekleştirilecektir. Bu protokole tapuda yer alan belirmelere uyulmak, tarihi ve kültürel mirası ile kentsel sit niteliği ve bölgenin özgün yapısına uygun imar planı ile ilgili mevzuatı ayarınca gerekli izinler alınmak şartı bulunmaktadır. Bu şartlar halihazırda sağlanmış ve ruhsat alım işlemleri tamamlanmıştır. Dolayısıyla söz konusu belirmelerin projenin hayata geçirilmesinde, ilerleyen safhalarda kat irtifak, kat mülkiyeti, satış vb. işlemlere engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır. Projenin planlama, projelendirme, ruhsatlandırma vb. safhalarında alınmış Kurul kararları raporumuz ekinde sunulmuştur.

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 olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

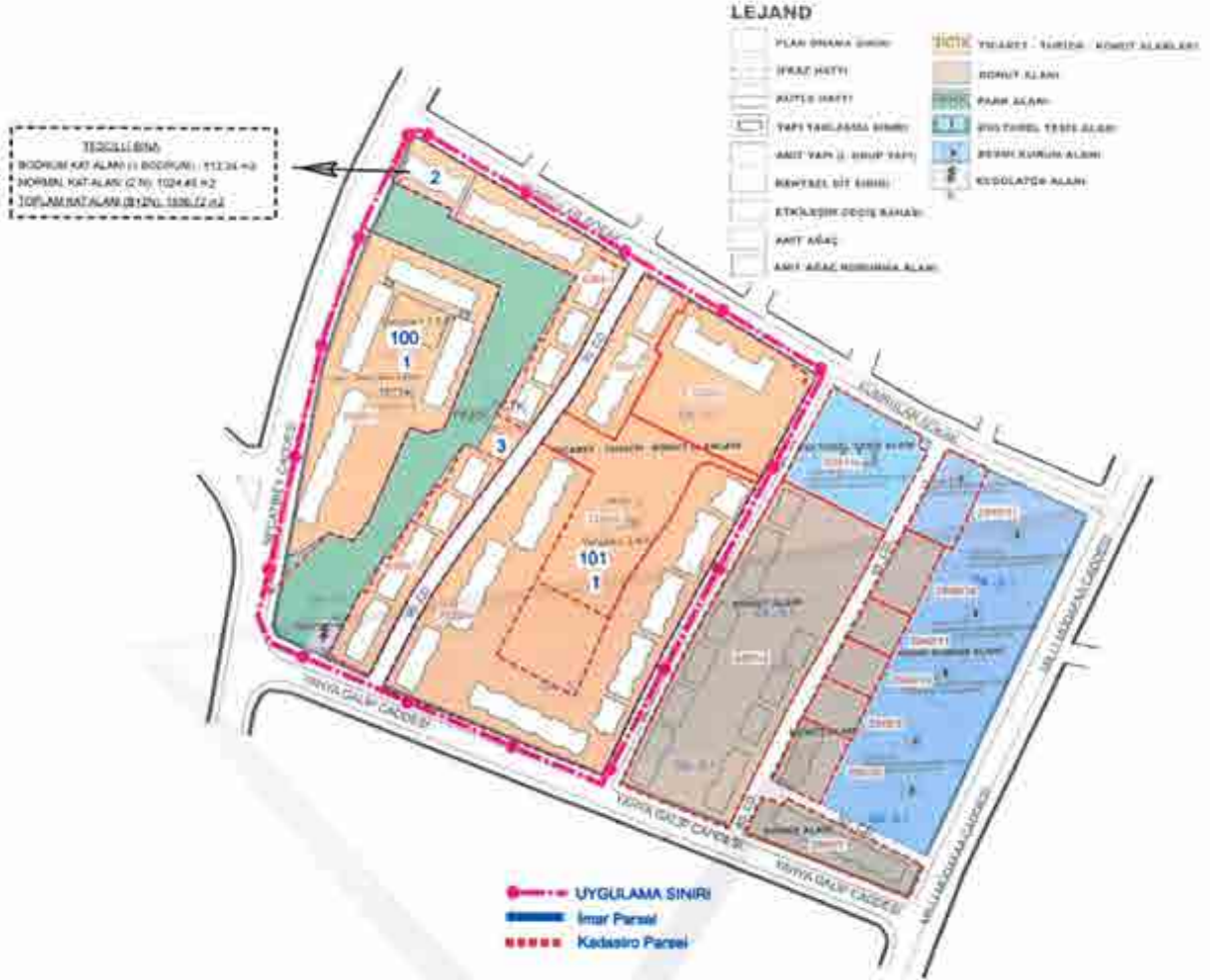
4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Rapora konu proje alanının sınırları dâhilinde kalan plan; Bakanlar Kurulu'nun 03.07.2017 gün ve 2017/10562 sayılı Kararı, Ankara Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 27.12.2019 tarih ve 115 numaralı kararı ve Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.12.2019 tarih ve 7161 sayılı kararı doğrultusunda Ankara İli, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenişehir Mahalleleri Saraçoğlu Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahasına ilişkin 17.01.2020 Tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca res'en onaylanmıştır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Lejantı	Yapılaşma Şartları
1	80144	1	14.157,76	TİCTK-1 (TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI)	Yençok:3
2	80145	1	1.456,22	TİCTK-2 (TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI)	Yençok:3
3	80145	2	10.836,27	TİCTK-2 (TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI)	Yençok:3
4	80146	1	39.794,78	TİCTK-2 (TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI)	Yençok:3
5	5361	3	15.702,86	Konut	Mevcut Yapı Kitle
6	2940	7	2.907,22	Konut	Mevcut Yapı Kitle
7	2940	8	1.495,00	Konut	Mevcut Yapı Kitle
8	2940	9	950	Konut	Mevcut Yapı Kitle
9	2940	10	912	Konut	Mevcut Yapı Kitle
10	2940	11	860	Konut	Mevcut Yapı Kitle
11	2940	16	1.390,00	Konut	Mevcut Yapı Kitle

Planlama alanı içerisinde yer alan tescilli tabiat varlıkları ve koruma alanlarında yapılacak her türlü işlemlerde Ankara Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Plan notlarında yer alan diğer genel ve özel bilgiler ile ilgili detaylar ve Kurul kararları raporumuz ekinde sunulmuştur.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, NAMIKKEMAL VE YENİŞEHİR MAHALLELERİ
"SARAÇOĞLU KENTSEL SİT ALANI VE ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHAŞI"
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI



Not: Yukarıdaki plan görseli rapora konu taşınmazların tamamını görebilmek adına faydalanılmıştır. Faydalanılan bu görselde kısmen eski ada/parsel numaraları yer almaktadır. Rapor ekinde yeni ada/parsellere ait parsel bazında imar görselleri sunulmuştur.

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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Taşınmazların tamamı imar uygulaması işlemi ile tescil edilmiştir. 80144/1, 80145/1, 80145/2 ve 80146/1 nolu parseller, 17.04.2020 tarihinde, diğer parseller ise 1950-1959 tarihleri arasında tescillenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içerisinde imar planlarındaki değişimler aşağıda özetlenmiştir.

Parsellerin konumlu olduğu bölge, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 20.03.2017 Tarih 1/100.000 Ölçekli 2038 Yılı Ankara Çevre Düzeni İmar Planı'nda "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak belirtilmiştir.

Parsellerin konumlu olduğu bölge, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 15.08.2007 Tarih 1/25.000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nda "Koruma Alanları Lejantı(Kentsel Sit Alanı)" olarak belirtilmiştir.

Parsellerin, 14.04.1979 gün ve A-160 sayılı karar ile I. Derece Kentsel Sit Alanı ilan edilmesinden itibaren, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli imar planları 2018 yılına kadar bulunmamaktadır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu projenin üzerinde geliştirilmekte olduğu parsellerin konumlu olduğu bölge için Çankaya İlçesi, Yenışehir ve Namık Kemal Mahallesi Saraçoğlu Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Ankara 2 No'lu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 27.02.2018 tarih ve 403 sayılı ve 05.03.2018 tarih ve 406 sayılı Kararları ile Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.03.2018 tarih ve 5268 sayılı Kararı doğrultusunda; 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümleri ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca re'sen onaylanmıştır. Söz konusu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 16.03.2018-16.04.2018 tarihleri arasında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosunda askıya çıkarılmıştır. Planlara karşı açılan dava sonucu mahkeme, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ile kamu yararına uygun olmadığı ve bu nedenlerle de hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varmış ve bu gerekçelerle dava konusu işlemleri iptal edilmiştir.

Ankara Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.12.2019 tarih ve 7161 sayılı kararı doğrultusunda Ankara İli, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenışehir Mahalleleri Saraçoğlu Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Hükümleri ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca re'sen onaylanmış ve 20.01.2020 – 18.02.2020 Tarihleri arasında askı sürecini tamamlamıştır.

Hukuki Durum

Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk biriminden alınan bilgiler aşağıda aktarılmıştır. Tamamı imar plan ve uygulaması davaları olup dava süreçleri devam etmektedir.

- TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şb.) ve TMMOB Harita Mühendisleri Odası (Ankara Şb.) tarafından açılan, yargılaması Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 2020/420 E. sayılı dosyası ile 2020/1302 E. Sayılı dosyası ile devam eden davalarda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenişehir Mahalleleri Saraçoğlu Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Sahası'na ilişkin, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı NİP ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı UIP'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir Aynı planlarla ilgili olarak TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb.) tarafından açılan, yargılaması Ankara 23. İdare Mahkemesi'nin 2020/572 E. sayılı dosyası ile yürütmenin durdurulması ve plan iptali talep edilmiştir. Emlak Konut GYO'nun bu dosyalara müdahil olduğu ve sürecin devam ettiği bilgisi alınmıştır.
- TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb.) tarafından açılan, yargılaması Ankara 23. İdare Mahkemesi'nin 2020/1540-1541-1542-1543. sayılı dosyalar ile devam eden davada, Ankara 1 nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.02.2020/7298 sayılı 05.03.2020/7314-12.03.2020/7329-19.03.2020/7346 E.sayılı kararlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Emlak Konut GYO bu dosyalara müdahil olma talebinde bulunmuş olup hukuki süreç devam etmektedir.
- TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb.) tarafından açılan, yargılaması Ankara 23. İdare Mahkemesi'nin 2020/1936 E. sayılı dosyası ile devam eden davada, Çankaya Belediyesi'nin 18.11.2020 tarih ve E.43116 sayılı red işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin müdahale talebinde bulunacağı bilgisi alınmıştır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsellerden 80144/1, 80145/1, 80145/2 ve 80146/1 nolu parseller imar uygulaması işlemi ile 2020 yılında tescillenmiş olup diğer parsellerde değişiklik bulunmamaktadır.

Yeni Ada/Parsel No	Eski Ada/Parsel No	İmar Uygulaması İşlemi Gördüğü Tarih
80144/1	5365/1	17.04.2020
80145/1	5364/1-5365/1-7220/2	17.04.2020
80145/2	5364/1-5365/1-5366/1	17.04.2020
80146/1	0/10001-5364/1-7220/1-7220/4-7220/5-7220/2	17.04.2020
5361/3	-	1959
2940/7	-	1950
2940/8	-	1954
2940/9	-	1954
2940/10	-	1954
2940/11	-	1959
2940/16	-	1954

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsel üzerindeki mevcut yapılar için 24.07.2020 tarihinde restorasyon ruhsatları alınmış daha sonra projeler tadil edilerek 27.10.2020 tarihinde tadilat ruhsatları alınmıştır. Aşağıda bu parselin bünyesinde yer alan taşınmazların restorasyon ruhsatları ve tadilat ruhsatları detaylı olarak sunulmuştur.

Sıra No	Ada	Parsel	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	2940	7	A1	Yeni Yapı	24.07.2020	38/20-A1	Mesken	6	1.299,59	V-D	4

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	2940	7	A2	Restorasyon	44.036	38/20-A2	Mesken	6	1322,79	V-D	4
2	2940	7	A3	Restorasyon	24.07.2020	38/20-A3	Mesken	6	1.290,78	V-D	4
2	2940	8	A1	Restorasyon	1.06.2020	15/20-A1	Mesken	6	699,29	V-D	4
3			A2	Restorasyon	1.06.2020	15/20-A2	Mesken	6	696,61	V-D	4
4	2940	9	A	Restorasyon	12.06.2020	23/20	Mesken	6	864,75	V-D	4
5	2940	10	-	Restorasyon	28.05.2020	14/20	Mesken	9	880,19	V-D	4
6	2490	11	-	Restorasyon	12.06.2020	22/20	Mesken	6	864,56	V-D	4
7	2940	16	A1	Restorasyon	12.06.2020	21/20	Mesken	4	528,62	V-D	3
8			A2	Restorasyon	24.07.2020	35/20-A-2	Mesken	4	529,03	V-D	3
9	5361	3	A BLOK A1 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	40/20-A-A1	Mesken	2	771,66	V-D	3
10			A BLOK A2 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	40/20-A-A2	Mesken	2	778,13	V-D	3
11			B1	Restorasyon	24.07.2020	40/20-B1	Mesken	3	949,90	V-D	4
12			B2	Restorasyon	24.07.2020	40/20-B2	Mesken	3	951,63	V-D	4
13			B3	Restorasyon	24.07.2020	40/20-B3	Mesken	3	932,61	V-D	4
14			C	Restorasyon	24.07.2020	40/20-C	Mesken	6	952,00	V-D	4
15			D1 BLOK 1 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	40/20-D1-1	Mesken	6	1.112,65	V-D	4
16			D1 BLOK 2 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	40/20-D1-2	Mesken	3	635,44	V-D	4
17			D2 1 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	40/20-D2-1	Mesken	6	1.134,96	V-D	4
18			D2 2 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	40/20-D2-2	Mesken	3	644,64	V-D	4
19			E BLOK E1 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	40/20-E-E1	Mesken	6	1.150,68	V-D	4
20			E BLOK E2 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	40/20-E-E2	Mesken	6	1.149,74	V-D	4
21			F BLOK	Restorasyon	24.07.2020	40/20-F	Mesken	4	1.151,26	V-D	4
							Ofis ve İşyeri	2			
22			G BLOK G1 GİRİŞİ	Restorasyon	24.07.2020	40/20-G-G1	Ofis ve İşyeri	1	779,01	V-D	3
							Mesken	3			
23			G BLOK G2 GİRİŞİ	Restorasyon	24.07.2020	40/20-G-G2	Ofis ve İşyeri	1	772,94	V-D	3
							Mesken	3			
24			H BLOK	Restorasyon	24.07.2020	40/20-H	Ofis ve İşyeri	2	801,13	V-D	3
							Mesken	2			
25	80144	1	A1-A2 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	39/20-A1-A2	Otel	1	3.386,88	V-D	5
26			A3-A4 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	39/20-A3-A4	Otel	1	3.229,12	V-D	5
27			A5-A6 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	39/20-A5-A6	Otel	1	3.383,80	V-D	5
28			A7 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	39/20-A7	Otel	1	2.488,51	V-D	3
29			B BLOK	Restorasyon	24.07.2020	39/20-B	Otel	1	3.771,28	V-D	4
30	80145	2	A1 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-A-1	Ofis ve İşyeri	6	890,37	V-D	4
31			A2 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-A-2	Ofis ve İşyeri	6	895,73	V-D	4
32			B1 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-B-1	Ofis ve İşyeri	10	966,04	V-D	4
33			B2 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-B2	Ofis ve İşyeri	10	971,27	V-D	4
34			B3 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-B3	Ofis ve İşyeri	10	971,53	V-D	4
35			B4 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-B4	Ofis ve İşyeri	10	1.034,95	V-D	4
36			B5 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-B5	Ofis ve İşyeri	10	972,40	V-D	4
37			C1 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-C1	Ofis ve İşyeri	10	1.155,92	V-D	4
38			C2 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-C2	Ofis ve İşyeri	10	1.175,38	V-D	4
39			D BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-D	Ofis ve İşyeri	10	995,70	V-D	3
40			E1 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-E1	Ofis ve İşyeri	12	944,49	V-D	4
41			E2 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-E2	Ofis ve İşyeri	12	929,15	V-D	4
42			E3 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-E3	Ofis ve İşyeri	12	931,03	V-D	4
43			E4 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	36/20-E4	Ofis ve İşyeri	12	941,12	V-D	4

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi		
44	80146	I	A1 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-A1	Ofis ve İşyeri	4	803,76	V-D	3		
45			A2 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-A2	Ofis ve İşyeri	4	800,76	V-D	3		
46			B1/1 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-B1-1	Ofis ve İşyeri	4	866,84	V-D	3		
47			B1/2 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-B1-2	Ofis ve İşyeri	4	843,67	V-D	3		
48			B2/1 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-B2-1	Ofis ve İşyeri	4	743,66	V-D	3		
49			B2/2 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-B2-2	Ofis ve İşyeri	4	754,99	V-D	3		
50			B3/1 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-B3-1	Ofis ve İşyeri	4	863,46	V-D	3		
51			B3/2 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-B3-2	Ofis ve İşyeri	4	864,74	V-D	3		
52			C1 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-C1	Ofis ve İşyeri	12	980,26	V-D	4		
53			C2 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-C2	Ofis ve İşyeri	12	978,53	V-D	4		
54			C3 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-C3	Ofis ve İşyeri	12	984,06	V-D	4		
55			C4 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-C4	Ofis ve İşyeri	12	999,15	V-D	4		
56			D1 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-D1	Ofis ve İşyeri	6	926,57	V-D	4		
57			D2 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-D2	Ofis ve İşyeri	6	937,06	V-D	4		
58			E1 BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-E1	Ofis ve İşyeri	4	871,62	V-D	3		
59			E1 BLOK 2 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	37/20-E1-2	Ofis ve İşyeri	4	858,17	V-D	3		
60			E1 BLOK 3 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	37/20-E1-3	Ofis ve İşyeri	4	867,37	V-D	3		
61			E2 BLOK 1 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	37/20-E2-1	Ofis ve İşyeri	4	875,50	V-D	3		
62			E2 BLOK 2 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	37/20-E2-2	Ofis ve İşyeri	4	861,41	V-D	3		
63			E2 BLOK 3 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	37/20-E2-3	Ofis ve İşyeri	4	852,18	V-D	3		
64			E3 BLOK 1 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	37/20-E3-1	Ofis ve İşyeri	4	852,59	V-D	3		
65			E3 BLOK 2 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	37/20-E3-2	Ofis ve İşyeri	4	847,30	V-D	3		
66			E3 BLOK 3 GİRİŞ	Restorasyon	24.07.2020	37/20-E3-3	Ofis ve İşyeri	4	860,87	V-D	3		
67			F BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-F	Ofis ve İşyeri	10	1.100,87	V-D	4		
68			G BLOK	Restorasyon	24.07.2020	37/20-G	Ofis ve İşyeri	20	3.437,60	V-D	4		
									54.667,66				

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi		
1	2940	7	A-1	Tadilat	27.10.2020	68/20-A-1	Mesken	6	1.307,15	V-D	4		
2			A-2	Tadilat	27.10.2020	68/20-A-2	Mesken	6	1336,02	V-D	4		
3			A-3	Tadilat	27.10.2020	68/20-A-3	Mesken	6	1325,23	V-D	4		
4	2940	8	A-1	Tadilat	27.10.2020	67/20-A-1	Mesken	6	913,85	V-D	4		
5			A-2	Tadilat	27.10.2020	67/20-A-2	Mesken	6	911,56	V-D	4		
6	2940	9	A	Tadilat	27.10.2020	66/20-A	Mesken	6	1.122,90	V-D	4		
7	2940	10	A	Tadilat	27.10.2020	65/20-A	Mesken	9	1.158,90	V-D	4		
8	2940	11	A	Tadilat	27.10.2020	64/20-A	Mesken	6	1.121,69	V-D	4		
9	2940	16	A-1	Tadilat	27.10.2020	63/20-A-1	Mesken	2	806,72	V-D	3		
10			A-2	Tadilat	27.10.2020	63/20-A-2	Mesken	2	749,64	V-D	3		
11			A-1	Tadilat	27.10.2020	71-A1/20	Mesken	2	799,81	V-D	3		
12			A-2	Tadilat	27.10.2020	71/20-A-2	Mesken	2	756,26	V-D	3		
13			B1	Tadilat	27.10.2020	71/20-B1	Mesken	3	956,69	V-D	4		
14			B2	Tadilat	27.10.2020	71/20-B2	Mesken	3	961,59	V-D	4		
15			B3	Tadilat	27.10.2020	71/20-B3	Mesken	3	957,64	V-D	4		
16			C	Tadilat	27.10.2020	71/20-C	Mesken	6	966,82	V-D	4		
17			D1-1	Tadilat	27.10.2020	71/20-D1-1	Mesken	6	1.126,31	V-D	4		
18			D1-2	Tadilat	27.10.2020	71/20-D1-2	Mesken	3	619,75	V-D	4		
19			D2-1	Tadilat	27.10.2020	71/20-D2-1	Mesken	6	1.100,06	V-D	4		
20			D2-2	Tadilat	27.10.2020	71/20-D2-2	Mesken	3	644,06	V-D	4		
21			E1	Tadilat	27.10.2020	71/20-E1	Mesken	6	1.123,48	V-D	4		
22			5361	3	E2	Tadilat	27.10.2020	71/20-E2	Mesken	6	1.123,48	V-D	4
23					F	Tadilat	27.10.2020	71/20-F	Mesken	4	1.149,89	V-D	4
24					G-1	Tadilat	27.10.2020	71/20-G-1	Ofis ve İşyeri	1			
25									Mesken	3			
25			G-2	Tadilat	27.10.2020	71/20-G-2	Ofis ve İşyeri	1	781,72	V-D	3		
26							Mesken	3					
26			H	Tadilat	27.10.2020	71/20-H	Ofis ve İşyeri	2	795,90	V-D	3		
27	Mesken	2											
27	80144	1	A	Tadilat	27.10.2020	72/A-20	Otel	1	12.604,75	V-D	5		
28			B-1,B-2,B3	Tadilat	27.10.2020	72/20-B1,B2,B3	Otel	35	3.741,66	V-D	4		
29	80145	2	A-1	Tadilat	27.10.2020	70-A1/20	Ofis ve İşyeri	6	913,25	V-D	4		
30			A-2	Tadilat	27.10.2020	70-A2/20	Ofis ve İşyeri	6	918,07	V-D	4		
31			B1	Tadilat	27.10.2020	70-B1/20	Ofis ve İşyeri	10	992,45	V-D	4		
32			B2	Tadilat	27.10.2020	70-B2/20	Ofis ve İşyeri	10	987,34	V-D	4		
33			B3	Tadilat	27.10.2020	70-B3/20	Ofis ve İşyeri	10	992,35	V-D	4		
34			B4	Tadilat	27.10.2020	70-B4/20	Ofis ve İşyeri	10	1.005,68	V-D	4		
35			B5	Tadilat	27.10.2020	70-B5/20	Ofis ve İşyeri	10	1.003,07	V-D	4		
36			C1	Tadilat	27.10.2020	70-C1/20	Ofis ve İşyeri	10	1.153,97	V-D	4		
37			C2	Tadilat	27.10.2020	70-C2/20	Ofis ve İşyeri	10	1.162,90	V-D	4		
38			D	Tadilat	27.10.2020	70-D/20	Ofis ve İşyeri	10	1.059,83	V-D	3		
39			E-1	Tadilat	27.10.2020	70-E1/20	Ofis ve İşyeri	12	995,21	V-D	4		
40			E-2	Tadilat	27.10.2020	70-E2/20	Ofis ve İşyeri	12	984,02	V-D	4		
41			E-3	Tadilat	27.10.2020	70-E3/20	Ofis ve İşyeri	12	985,81	V-D	4		
42			E-4	Tadilat	27.10.2020	70-E4/20	Ofis ve İşyeri	12	995,65	V-D	4		

Sıra No	Ada No	Parsel No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi		
43	80146	1	A1	Tadilat	27.10.2020	69/20-A1	Ofis ve İşyeri	4	811,22	V-D	3		
44			A2	Tadilat	27.10.2020	69/20-A2	Ofis ve İşyeri	4	792,49	V-D	3		
45			B1-1	Tadilat	27.10.2020	69/20-B1-1	Ofis ve İşyeri	4	808,29	V-D	3		
46			B1-2	Tadilat	27.10.2020	69/20-B1-2	Ofis ve İşyeri	4	813,31	V-D	3		
47			B2-1	Tadilat	27.10.2020	69/20-B2-1	Ofis ve İşyeri	4	800,57	V-D	3		
48			B2-2	Tadilat	27.10.2020	69/20-B2-2	Ofis ve İşyeri	4	810,37	V-D	3		
49			B3-1	Tadilat	27.10.2020	69/20-B3-1	Ofis ve İşyeri	4	802,40	V-D	3		
50			B3-2	Tadilat	27.10.2020	69/20-B3-2	Ofis ve İşyeri	4	806,30	V-D	3		
51			C-1	Tadilat	27.10.2020	69/20-C1	Ofis ve İşyeri	12	942,17	V-D	4		
52			C-2	Tadilat	27.10.2020	69/20-C-2	Ofis ve İşyeri	12	931,65	V-D	4		
53			C-3	Tadilat	27.10.2020	69/20-C-3	Ofis ve İşyeri	12	931,47	V-D	4		
54			C-4	Tadilat	27.10.2020	69/20-C-4	Ofis ve İşyeri	12	939,79	V-D	4		
55			D-1	Tadilat	27.10.2020	69/20-D-1	Ofis ve İşyeri	6	953,66	V-D	4		
56			D-2	Tadilat	27.10.2020	69/20-D-2	Ofis ve İşyeri	6	946,63	V-D	4		
57			E1-1	Tadilat	27.10.2020	69/20-E1-1	Ofis ve İşyeri	4	810,66	V-D	3		
58			E1-2	Tadilat	27.10.2020	69/20-E1-2	Ofis ve İşyeri	4	801,11	V-D	3		
59			E1-3	Tadilat	27.10.2020	69/20-E1-3	Ofis ve İşyeri	4	818,14	V-D	3		
60			E2-1	Tadilat	27.10.2020	69/20-E2-1	Ofis ve İşyeri	4	778,61	V-D	3		
61			E2-2	Tadilat	27.10.2020	69/20-E2-2	Ofis ve İşyeri	4	766,22	V-D	3		
62			E2-3	Tadilat	27.10.2020	69/20-E2-3	Ofis ve İşyeri	4	781,90	V-D	3		
63			E3-1	Tadilat	27.10.2020	69/20-E3-1	Ofis ve İşyeri	4	797,35	V-D	3		
64			E3-2	Tadilat	27.10.2020	69/20-E3-2	Ofis ve İşyeri	4	790,41	V-D	3		
65			E3-3	Tadilat	27.10.2020	69/20-E3-3	Ofis ve İşyeri	4	807,33	V-D	3		
66			F	Tadilat	27.10.2020	69/20-F	Ofis ve İşyeri	10	1.200,25	V-D	4		
67			G	Tadilat	27.10.2020	69/20-G	Ofis ve İşyeri	20	3.777,78	V-D	4		
								456	80.121,91				

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı ruhsatları incelendiğinde yapının fenni mesuliyetinin T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26.maddesi uyarınca yapılacağı beyan edildiği görülmektedir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu projenin konumlu olduğu parsellerin üzerindeki eski eserlerin mevcudiyeti dolayısıyla bu eserlerin korunmak suretiyle onaylanmış proje ve ruhsatlarına uygun bir proje yapılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması ve üzerinde henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile iş bu rapor projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitine yöneliktir.

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

Rapor konusu projenin konumlu olduğu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazine'ne aittir. Projenin hayata geçirilmesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Maliye Bakanlığı arasında 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 7. Maddesi ile 15.07.2014 tarih ve 2014/6645 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ve 03.07.2017 tarih ve 2017/10562 sayılı Bakanlar Kurulu kararı çerçevesinde 09.10.2017 tarihli protokol imzalanmıştır. Konu protokole ek olarak 10.08.2020 tarihinde bir protokol daha imzalanmıştır. Bu protokoller doğrultusunda projeye konu bağımsız bölümlerden elde edilen gelirden, inşaat maliyeti, tüm masraf ve ödemeler düşülmesinden sonra elde edilecek net gelirin %85'i BAKANLIK, %15 i Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olacaktır.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu "Saraçoğlu Projesi"nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne "Proje" olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Proje ve Mevcut Durum İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapor konusu projenin geliştirileceği alan, yaklaşık doksan dönüm büyüklüğündedir.
- Proje alanı üzerinde 210 adet anıt ağaç ve eski eser yapılar mevcuttur.
- Bu alanda ve yakın çevresinde mevcut konut bloklarının yanı sıra çocuk bahçesi, ilk ve ortaokul ve bugün İl Halk Kütüphanesi olarak işlev gören bir yapı mevcuttur.

80145/2 Nolu Parsel

- Güçlendirme yapılacak olan E ve A ofis blokları,
- B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2, D ofis/ticari blokları,

80146/1 Nolu Parsel

- Güçlendirme yapılacak olan A1, A2, B1, B2, B3, E1, E2, E3 ticari blokları ile C, D, G ofis blokları ve F ofis/ticari blok,

5361/3 Nolu Parsel

- Dış cephesi korunup içi yeniden yapılacak olan D1, D2, E1, E2, B1, B2, B3, A konut blokları,
- Dış cephesi ve içi korunacak C konut bloğu,
- Dış cephesi korunup içi yeniden yapılacak olan F, G, H konut/ticari blokları

2940/16 Nolu Parsel

- Dış cephesi korunup içi yeniden yapılacak A blok,

2940/11 Nolu Parsel

- Dış cephesi korunup içi yeniden yapılacak A blok,

2940/9 Nolu Parsel

- Dış cephesi korunup içi yeniden yapılacak A blok,

2940/10 Nolu Parsel

- Dış cephesi ve içi korunacak A blok,

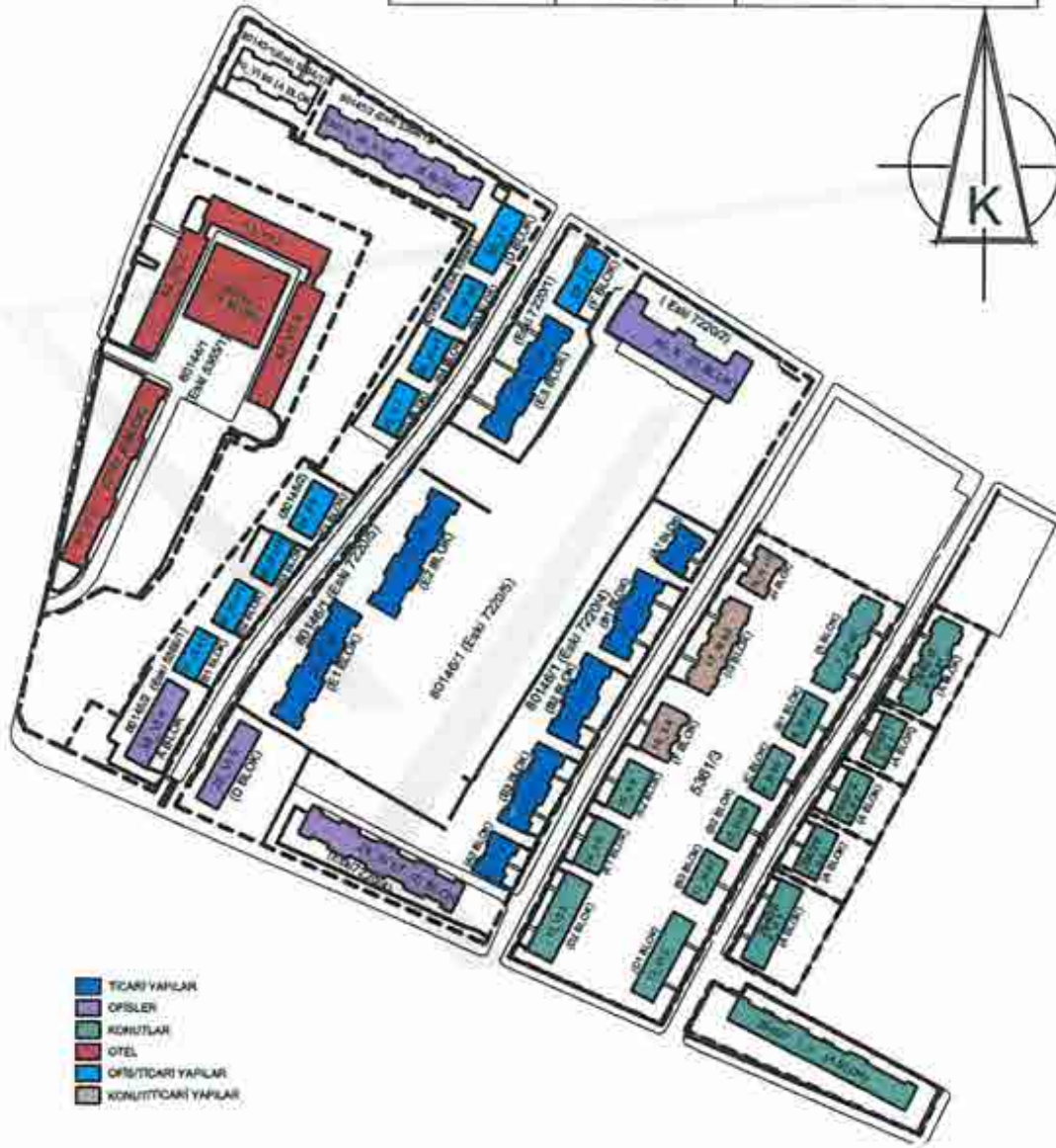
2940/8 Nolu Parsel

- Dış cephesi ve içi korunacak A blok,

2940/7 Nolu Parsel

- Dış cephesi ve içi korunacak A blok.
- Hâlihazırda projenin inşaat seviyesi %3,48'tir.
- Mevcut ruhsat bilgilerine göre proje bünyesinde 456 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Proje bünyesindeki satılabilir alanlar, sayfa 28 de sunulmuş olup bu alanlar Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilmiştir.
- Projeden elde edilecek gelirler irdelenirken ünite birim değeri tespitinde eklenti/depo alanlarının bağımsız bölüme sağladığı fayda da göz önünde bulundurulmuştur. Bu çalışma henüz kat irtifakına esas olmayıp taslak aşamasındadır. Adet ve alan değişimlerinin söz konusu olması durumunda proje değerinin değişeceği de muhakkaktır.

ÜNİTE TİPİ	ODA SAYISI	ADET	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)
DAİRE	1+1	10	779,67	243,88
	2+1	38	4.298,07	657,34
	3+1	50	7.630,49	1.244,26
	4+1	1	170,78	14,45
	5+1	3	710,36	120,00
	5+1 DUBLEKS	6	1.359,43	220,95
	6+1 DUBLEKS	8	1.956,62	446,61
TOPLAM		116	16.905,42	2.947,49
OFİS	YOK	212	15.817,99	2.066,45
APART ÜNİTE TİCARET	1+1	35	2.815,00	-
DÜKKAN	YOK	92	12.245,09	1.904,07
OTEL	*	1	12.253,86	-
		456	60.037,36	6.918,01



Fonksiyonlarına Göre Blok Dağılımı

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Projenin Merkezi alanda bulunması,
- Ankara'nın önemli caddelerinin kesiştiği alanda konumlu olması,
- Peyzaj alanlarının fazla olması,
- Herkes tarafından bilindik ve prestijli bir yer olması,
- Bünyesinde ticari üniteler, otel ve sosyal alanlar barındıran bir konut projesi olması.

Olumsuz Özellikler

- Ankara'da ofis sektöründe çok sayıda farklı seçenekler olması,
- Projenin henüz tamamlanmamış olması,
- Dünya genelinde pandemiye dönüşen Covid-19 salgının yarattığı küresel sağlık krizinin ekonomik krize dönüşmesi,
- Gayrimenkul piyasalarında yaşanan spekülasyon hareketleri.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁵

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, 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 görülmeyle 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

⁵ 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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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 değerin 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 karşılanamadığı 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 katılan 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 yansıtacaktır.

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.

İş bu rapor konusu projenin yer alacağı parsellerin mülkiyeti halihazırda Maliye Hazinesi'ne aittir. Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Maliye Bakanlığı arasında 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 7. Maddesi ile 15.07.2014 tarih ve 2014/6645 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ve 03.07.2017 tarih ve 2017/10562 sayılı Bakanlar Kurulu kararı çerçevesinde 09.10.2017 tarihli protokol imzalanmıştır. Bu protokoller doğrultusunda projeye konu bağımsız bölümlerden elde edilen gelirden, tüm masraf ve ödemeler düşülmesinden sonra elde edilecek net gelirin %85'i BAKANLIK, %15 i Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olacaktır. Bu protokol doğrultusunda Saraçoğlu Projesi'nin tamamlanması durumunda bugünkü değeri, yanı sıra projeden elde edilecek net gelirin Emlak Konut GYO A.Ş. payı hesaplanmaya çalışılmıştır. Tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlendirme kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

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

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin hesabı için; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Projedeki toplam maliyet hesabı raporumuz önceki bölümünde yapı ruhsatlarındaki yapı sınıfı ve ortak alanlar dâhil blokların toplam kullanım alanları, mahal listeleri dikkate alınarak yapılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı birim maliyet tablolarına göre 5D sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 4.700,-TL/m² olarak belirlenmiştir. Projenin, Ankara genelindeki yüksek katlı konut projelerinin aksine az katlı, lüks taşınmazlar üretileceği tespit edilmiştir. Buradan hareketle ve inşaat maliyetlerindeki artışlar da göz önünde bulundurulduğunda projenin ortalama birim maliyetinin 5.500,-TL/m² olacağı varsayılmıştır.

Artış yapılan birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

İNŞAAT MALİYETİ			
	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
V-D-RESTORASYON	80.121,91	5.500,00	440.670.505,00
Projelendirme masrafları, ihale ilan ve reklam giderleri, altyapı katılım bedelleri, imar planlarının onanması, uygulamadan doğan harç vb. masraflar (x%10)			44.067.050,50
Toplam İnşaat Maliyeti			484.737.555,50

Proje bünyesinde üretilen 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 sonucunda aşağıda yer alan bilgilere ulaşılmıştır.

Konut Emsal Araştırması:

1. Turgay Söyler Gayrimenkul (312 440 41 68):

Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Next Level Rezidans Projesi'nde, 11. katta konumlu, 117 m² brüt alanlı 1+1 dairenin 2.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~21.367,-TL/m²)



2. Best Invest Gayrimenkul (532 504 55 33):

Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, Mahall Ankara Projesi'nde, 5. katta konumlu, 85 m² brüt alanlı 1+1 dairenin 1.550.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~18.235,-TL/m²)



3. Good Invest Gayrimenkul (312 999 53 46):

Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, 1071 Usta Projesi'nde, 24. katta konumlu, 225 m² brüt alanlı 4+1 dubleks dairenin 3.650.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~16.222,-TL/m²)



4. **ANKYRA Gayrimenkul (312 481 01 37):**

Çankaya İlçesi, Aziziye Mahallesi, Portakal Çiçeği Rezidans Projesi'nde, 21. katta konumlu, 251 m² brüt alanlı 4+1 dairenin 4.100.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~16.335,-TL/m²)



5. **No 10 Gayrimenkul (312 286 79 90):**

Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, 1071. Usta Projesi'nde, 11. katta konumlu, 130 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 2.550.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~19.615,-TL/m²)



6. **Coldwell Banker Elmas (312 330 20 20):**

Çankaya İlçesi, İlkadım Mahallesi, Park Vadi Evleri Projesi'nde E Bloкта, 9. katta konumlu, 200 m² brüt alanlı 4+1 dairenin 2.550.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~12.750,-TL/m²)



7. **Sahibinden (532 471 10 84):**

Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, Mahall Ankara Projesi'nde, 23. katta konumlu, 248 m² brüt alanlı 4.5+1 dairenin 4.550.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~18.347,-TL/m²)



8. **Avdoğan Emlak (312 235 33 00):**

Çankaya İlçesi, İlkadım Mahallesi, Park Vadi Evleri Projesi'nde C Bloкта, 4. katta konumlu, 300 m² brüt alanlı 4+1 dairenin 5.550.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~18.333,-TL/m²)



Ofis Emsal Araştırmaları:

1. **GMY Gayrimenkul (312 566 15 46):** Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Usta 1071 Projesi'nde 7. katta konumlu 80 m² brüt alanlı natamam ofisin 1.320.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~16.500,-TL/m²)
2. **Good Invest Luxury (312 999 53 46):** Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Usta 1071 Projesi'nde 20 ve üzeri katta konumlu 145 m² brüt alanlı ofisin 2.800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~19.310,-TL/m²)
3. **Remax Arı (312 232 06 06):** Çankaya İlçesi, Beştepe Mahallesi, Çakıroğlu Plaza'da, 2. katta konumlu, Cumhurbaşkanlığı Külliyesine cepheli, 260 m² brüt alanlı natamam ofisin 2.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~11.154,-TL/m²)
4. **BEF Gayrimenkul (312 240 65 60):** Çankaya İlçesi, Beştepe Mahallesi, Çakıroğlu Plaza'da, 5. katta konumlu, Cumhurbaşkanlığı Külliyesine cepheli, 50 m² brüt alanlı natamam ofisin 775.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~15.500,-TL/m²)
5. **ER Gayrimenkul (312 223 99 99):** Çankaya İlçesi, Beştepe Mahallesi, Çakıroğlu Plaza'da, 7. katta konumlu, Cumhurbaşkanlığı Külliyesine cepheli, 185 m² brüt alanlı natamam ofisin 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~13.513,-TL/m²)
6. **Atılım Ticari Mülk Yatırım (312 386 09 29):** Çankaya İlçesi, Söğütözü Mahallesi, Via Tower'da, 18. katta konumlu, 400 m² brüt alanlı ofisin 5.850.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~14.625,-TL/m²)
7. **Sahibinden (533 653 33 68):** Çankaya İlçesi, Söğütözü Mahallesi, Koç Kuleleri'nde, 5. katta konumlu, 175 m² brüt alanlı ofisin 3.950.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~22.571,-TL/m²)
8. **Usta Emlak Müşavirliği (312 286 56 76):** Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Çukurambar Köprülü Plaza'da, 17. katta konumlu, 80 m² brüt alanlı ofisin 1.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~15.625,-TL/m²)
9. **Aldex Gayrimenkul (312 286 02 53):** Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Çukurambar Köprülü Plaza'da, 12. katta konumlu, 80 m² brüt alanlı ofisin 1.150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~14.375,-TL/m²)
10. **GMY Gayrimenkul (312 566 15 46):** Çankaya İlçesi, Söğütözü Mahallesi, Via Twins Projesi'nde 13. katta konumlu, 400 m² brüt alanlı ofisin 7.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~18.750,-TL/m²)

11. **Sertaç Sır Gavrimenkul (542 325 06 38)**: Çankaya İlçesi, Söğütözü Mahallesi, Via Twins Projesi'nde 6. katta konumlu, 170 m² brüt alanlı natamam ofisin 3.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~19.117,-TL/m²)
12. **Best Invest Gavrimenkul (312 504 55 33)**: Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Ulusoy Plaza'da 9.katta konumlu, 400 m² brüt alanlı ofisin 5.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~13.750,-TL/m²)
13. **Soho Emlak (532 484 36 24)**: Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Next Level Projesi'nde, 11. katta konumlu, 233 m² brüt alanlı ofisin 5.400.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~23.176,-TL/m²)
14. **Next Level Emlak (312 284 47 47)**: Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Next Level Projesi'nde, 10. katta konumlu, 162 m² brüt alanlı ofisin 4.650.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~28.704,-TL/m²)
15. **Mulkkaynak Project (312 441 04 43)**: Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, Arma Kule Projesi'nde konumlu, 1.650 m² brüt alanlı ofisin 21.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri: ~12.727,-TL/m²)

Dükkân Emsal Araştırmaları:

1. **Evve Kazanç Gavrimenkul (312 228 01 01)**: Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, işlek cadde üzerinde, 5-10 yıllık binada konumlu, 1 bölüm, toplam 370 m² brüt alanlı, aylık 43.380,-TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkânın 10.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~29.054,-TL/m²)
2. **Angera Yatırım A.Ş. (312 905 050 5)**: Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Atatürk Bulvarı'nda, 11-15 yıllık binada konumlu, 3 bölüm, toplam 450 m² brüt alanlı, aylık 73.750,-TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkânın 15.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~35.000,-TL/m²)
3. **Karaoğlu Emlak (546 577 75 77)**: Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, yaya yoğunluğunun fazla olduğu ve tabela değerinin yüksek olduğu beyan edilen bölgede, 11-15 yıllık binada konumlu, 2 bölüm, toplam 190 m² brüt alanlı dükkânın 7.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 36.842,-TL/ m²)
4. **Trend Mülk Yatırım (542 894 76 19)**: Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Atatürk Bulvarı'nda, 16-20 yıllık binada konumlu, 1 bölüm, toplam 400 m² brüt alanlı, aylık 60.000 TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkânın 13.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: 32.500,-TL/m²)

5. **Trend Mülk Yatırım (541 506 06 40):** Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Atatürk Bulvarı'nda, 16-20 yıllık binada konumlu, 2 bölüm, toplam 600 m² brüt alanlı, aylık 70.000 TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkânın 14.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: 24.167,- TL/m²)
6. **Çarşı Ticari Mülk (312 325 03 05):** Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, işlek cadde üzerinde, 11-15 yıllık binada konumlu, 2 bölüm, toplam 100 m² brüt alanlı, aylık 23.000 TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkânın 4.235.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: 42.350,-TL/m²)
7. **Angera Yatırım (312 905 05 05):** Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Atatürk Bulvarı'nda 16-20 yıllık binada konumlu, 1 bölüm, toplam 350 m² brüt alanlı, aylık 62.540 TL kira getirisi olduğu beyan edilen dükkânın 14.500.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir. (Birim Değer: 41.429,-TL/m²)



Otel Emsal Araştırmaları

Sıra No	İlçesi	Mahallesi	Kapalı Alan (m ²)	Açık Alan (m ²)	Oda/Yatak Sayısı	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgili (İletişim)
1	Çankaya	Çukurambar	17.500	2.750	150/300	315.000.000	18.000,00	Mülkkaynak (312 441 04 43)
2	Çankaya	Gaziosmanpaşa	5.000	500	80/280	100.000.000	20.000,00	Excellent Gayrimenkul (312 427 76 96)
3	Çankaya	Anıttepe	4.400	700	61/125	61.000.000	13.863,64	CB Blue Gayrimenkul (312 219 65 05)
4	Çankaya	Aziziye	2.100	100	48/104	20.000.000	9.523,81	Era Ate Gayrimenkul (312 433 07 77)
5	Çankaya	Kültür	1.800	507	35/70	19.000.000	10.555,56	Sinram Yapı (507 113 00 27)

Kullanılan Veriler ve Varsayımlar

- Proje kapsamındaki satılabilir alan bilgileri için Emlak Konut Gayrimenkul A.Ş.'nin tarafımıza ibraz etmiş olduğu özet satış alanları tablosundan faydalanılmıştır. (Bknz. Sayfa 44) Projede henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Projede değişikliğe gidilmesi durumunda yapılan projeksiyon sonucu elde edilen gelirlerin de değişeceği muhakkaktır.
- İnşaat maliyeti yapı ruhsatları doğrultusunda yukarıda 484.737.555,50-TL olarak hesap edilmiştir.
- Proje kapsamındaki ünitelerin kullanım amacına göre satılabilir inşaat alanları ile satış birim değerleri aşağıda tablolandırılmıştır.

	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	2021 Yılı Birim Değer (TL/m ²)
KONUT	16.905,42	15.000,00
OFİS	15.817,99	16.000,00
APART ÜNİTE TİCARET	2.815,00	16.000,00
DÜKKÂN	12.245,09	30.000,00
OTEL	12.253,86	18.000,00

- İnşaatın mevcut durum itibariyle gerçekleşmiş satış oranları ve inşaat seviyesi göz önünde bulundurularak gerçekleşmiş satış oranları ve inşaat hızlarının aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır.

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2021	2022	2023	2024	2025
Konut	0%	30%	40%	30%	0%
Ofis	0%	20%	40%	40%	0%
Apart Ünite	0%	30%	30%	40%	0%
Dükkan	0%	40%	40%	20%	0%
Otel	0%	0%	100%	0%	0%

İNŞAAT HIZLARI					
Yıllar	2021	2022	2023	2024	2025
Tüm Üniteler (genel ort.)	5%	55%	40%	0%	0%

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda aktarılmış olan ve aşağıda özetlenen hesaplamalara göre projenin tamamlanması durumunda elde edilecek gelirin bugünkü değeri 1.083.044.546,-TL olarak bulunmuştur. Bu gelirlerden protokol koşulları doğrultusunda inşaat maliyeti ile proje geliştirme için harcanan tüm maliyetler düşüldükten sonra kalan gelirdeki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payı ise 92.222.826,-TL olarak hesaplanmıştır.

Toplam Gelirlerin Bugünkü Değeri (TL)	1.083.044.546
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	468.225.704
Maliyetlerden Arındırılmış Paylaşım Esas Net Proje Geliri (TL)	614.818.842
EKGYO GELİR PAYI (%15)	92.222.826

- 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 %15 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,18 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6,30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 5,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Ankara İli, Çankaya İlçesi, Namık Kemal Mahallesi Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait 80144/1, 80145/1, 80145/2, 80146/1, 5361/3, 29407, 2940/8, 2940/9, 2940/10, 2940/11, 2940/16 ada/parseller üzerinde geliştirilmekte olan Saraçoğlu Projesi'nin tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile detayları raporumuzda aktarılan Emlak Konut GYO A.Ş. ile Maliye Hazinesi arasında imzalanan protokol şartları gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait gelir payı değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan taşınmazlar üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması durumundaki değerine "Geliştirme Yaklaşımı" ile ulaşılmıştır. Projedeki ünitelerin satışlarından elde edilecek gelirler ve bu gelirlerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. payı irdelenmiştir. Buna göre Saraçoğlu Projesi'nden elde edilecek Emlak Konut GYO A.Ş. gelir payı 92.222.826,-TL olarak hesap ve takdir olunmuştur.

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Saraçoğlu Projesi'ne ilişkin inşaat seviyesi oranında yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmıştır. Bu veriler raporumuz 4.5. ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.2.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Söz konusu parsellerin oluşturduğu alan üzerinde geliştirilecek proje, Maliye Bakanlığı ile Emlak Konut GYO arasında yapılan protokol şartları çerçevesinde gerçekleştirilecektir. Bu protokolda tapuda yer alan belirtmelere uyulmak, tarihi ve kültürel mirası ile kentsel sit niteliği ve bölgenin özgün yapısına uygun imar planı ile ilgili mevzuatı ayarınca gerekli izinler alınmak şartı bulunmaktadır. Bu şartlar halihazırda sağlanmış ve ruhsat alım işlemleri tamamlanmıştır. Dolayısıyla söz konusu belirtmelerin projenin hayata geçirilmesinde, ilerleyen safhalarda kat irtifak, kat mülkiyeti, satış vb. işlemlere engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

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

Projenin inşai faaliyetleri devam etmektedir. Fiiliyatta üzerinde eski eser yapılar mevcut olup proje sahası kentsel sit alanı olarak ilan edilmiştir. Ankara Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Karar ve onayları doğrultusunda mevcut yapıların restorasyon işlemi görmesi ile geliştirilecek projenin Emlak Konut GYO A.Ş. portföyünde proje başlığı altında bulunmasında bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

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 parsel üzerinde anahtar teslim götürü bedel usulü bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7**DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC**

Değerleme konusu proje, Namık Kemal Mahallesi sınırları içinde konumlu Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait 80144/1, 80145/1, 80145/2, 80146/1, 5361/3, 29407, 2940/8, 2940/9, 2940/10, 2940/11, 2940/16 ada/parseller üzerinde geliştirilmekte olan Saraçoğlu 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 Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	1.083.044.546,00	83.183.144,85
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payının Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	92.222.826,00	7.083.166,36
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payının Bugünkü Değeri (KDV Dahil) (%18)	108.822.934,68	8.358.136,30

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 13,02- 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, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin gelir payına uygulanabilmektedir.
- 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.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No: 400885)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- Protokol Örneği
- Koruma Kurulu Karar Örnekleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Mahal Listeleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmişleri
- SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri