



MERKEZ ANKARA PROJESİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(EMLKKNT-2024-011)



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	ii
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	4
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	22
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	30
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	32
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	46
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	47
BÖLÜM 9. SONUÇ	49
EKLER.....	51



**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	29.02.2024 / EMLKKNT-2024-011
Sözleşme Tarihi	27.02.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	27.02.2024
Taşınmazın Adresi	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Emniyet Mahallesi (Tapuda İstasyon), Hipodrom Caddesi, 63865 ada 2 parseldir.
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İstasyon Mahallesi, Ormançiftliği Mevkii, 63865 ada 2 parsel
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu parsel; ‘Merkezi İş Alanı’ lejantlı, E:4,50, Hmax: Serbest yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yaklaşımı Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri (TL)	20.932.603.644,67
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri (TL)	25.119.124.373,61
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri (TL)	34.034.441.996,22
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri (TL)	8.713.306.000,00
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri (TL)	10.210.332.598,87
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)





Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

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





MERKEZ ANKARA PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

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





BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 29.02.2024 tarihli, 011 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerleme çalışmalarına 27.02.2024 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Emniyet Mahallesi, 63865 ada 2 parsel numaralı taşınmazın değerleme tarihindeki piyasa değeri ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değeri ile proje kapsamında P Bloкта yer alan 24 adet “ofis” nitelikli taşınmazın kira değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan değerleme raporudur.

Değerlemenin amacı, bilgileri verilen taşınmazların piyasa değerlerinin ve 24 adet “ofis” nitelikli taşınmazın rayiç kira değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

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

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanmış 28.12.2023 tarihli ve 081 numaralı değerleme raporu bulunmaktadır.



**BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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





2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Emniyet Mahallesi (Tapuda İstasyon), 63865 ada 2 parsel numaralı taşınmazın değerleme tarihindeki piyasa değeri ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değeri ile proje kapsamında P Bloкта yer alan 24 adet “ofis” nitelikli taşınmazın kira değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Emniyet Mahallesi (Tapuda İstasyon), 63865 ada 2 parsel numaralı taşınmazın değerleme tarihindeki piyasa değeri ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değeri ile proje kapsamında P Bloкта yer alan 24 adet “ofis” nitelikli taşınmazın kira değerinin Türk lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.





BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

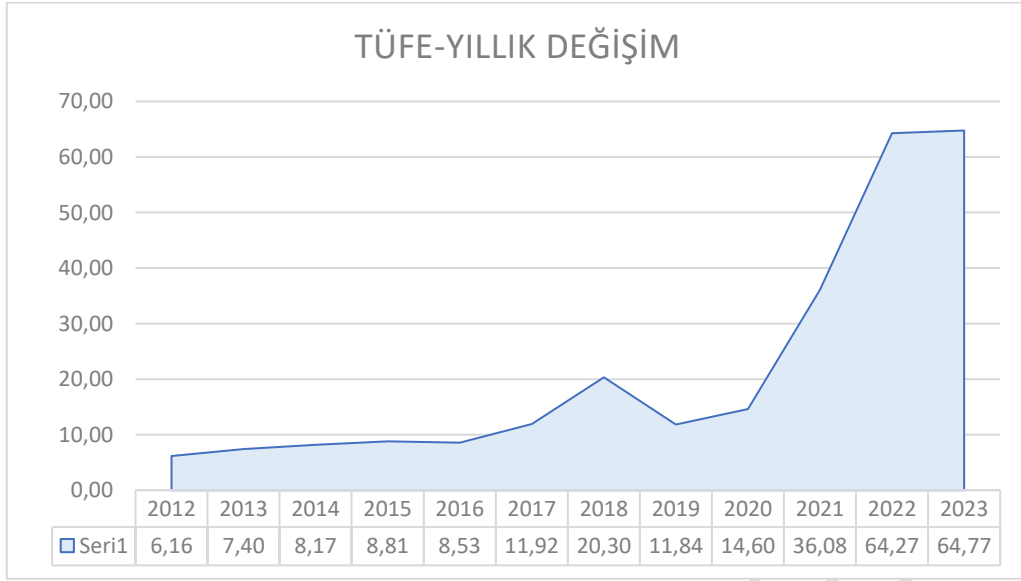
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

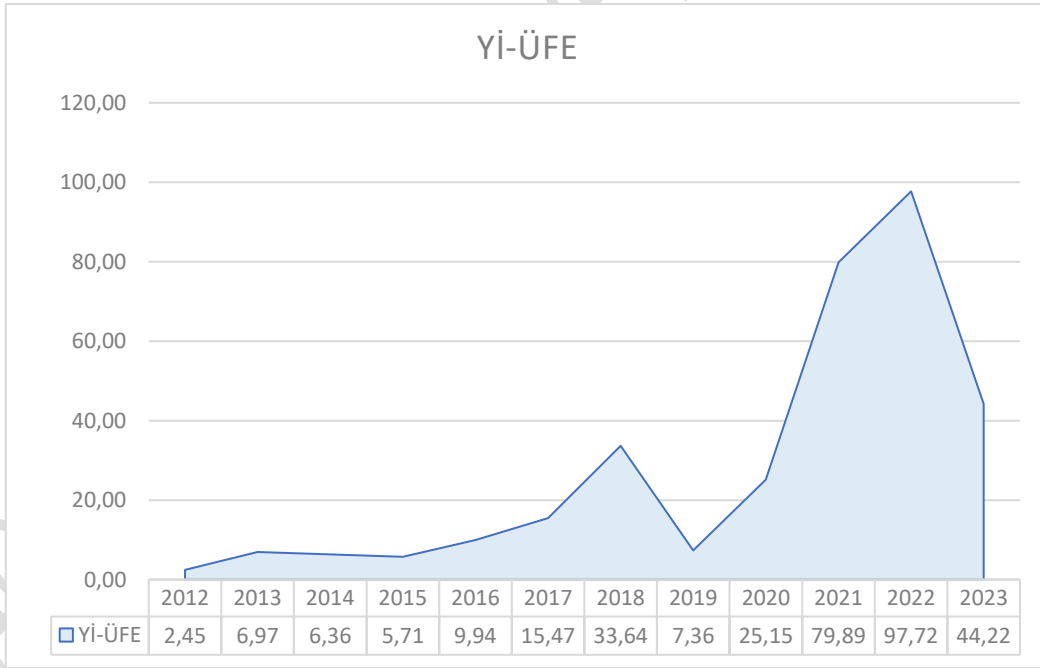
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2023 yıl sonunda TÜFE %64,77 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında %7,40 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2013-2023 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2023 yılında görülmüştür.





TÜİK'ten alınan verilere göre 2023 yıl sonunda Yİ-ÜFE %44,22 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında %6,97 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2013-2023 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

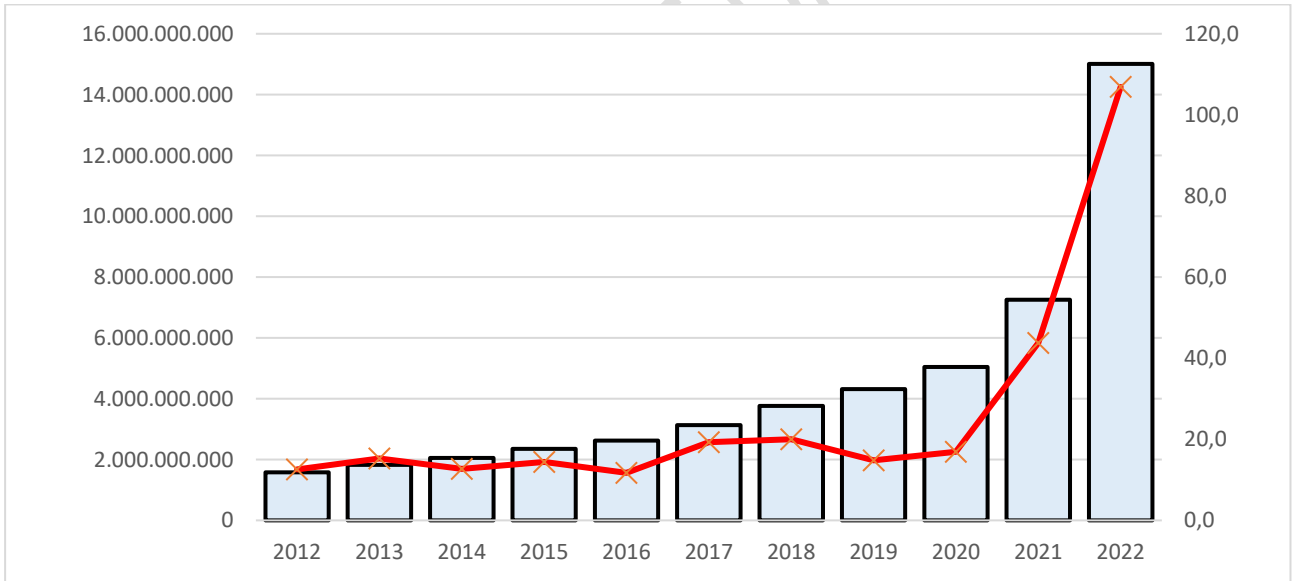




TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%
27.10.23	35,00%
24.11.23	40,00%
22.12.23	42,50%

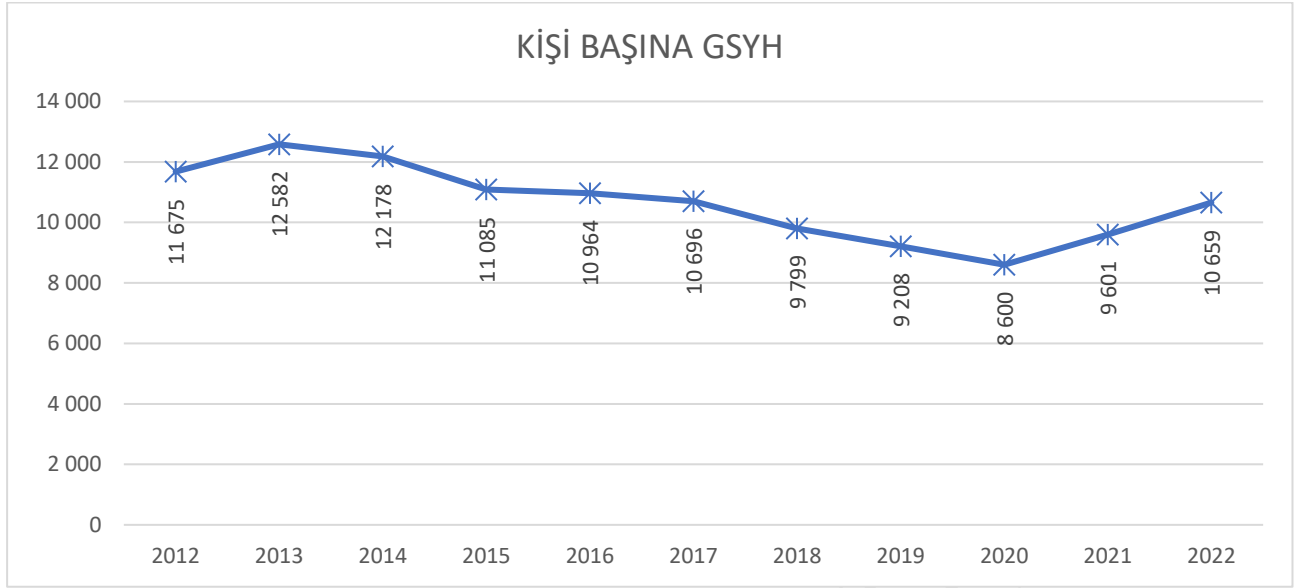
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

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



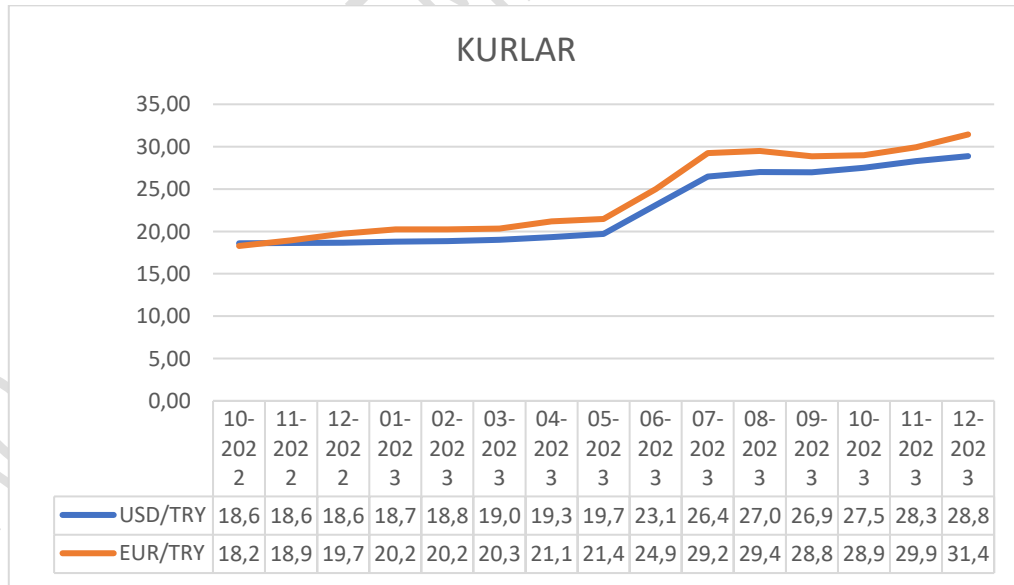
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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





3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Aralık 2022 tarihinde dolar 18,67 TL, Euro ise 19,74 TL iken Aralık 2023 tarihinde dolar 28,88, euro ise 31,44 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.



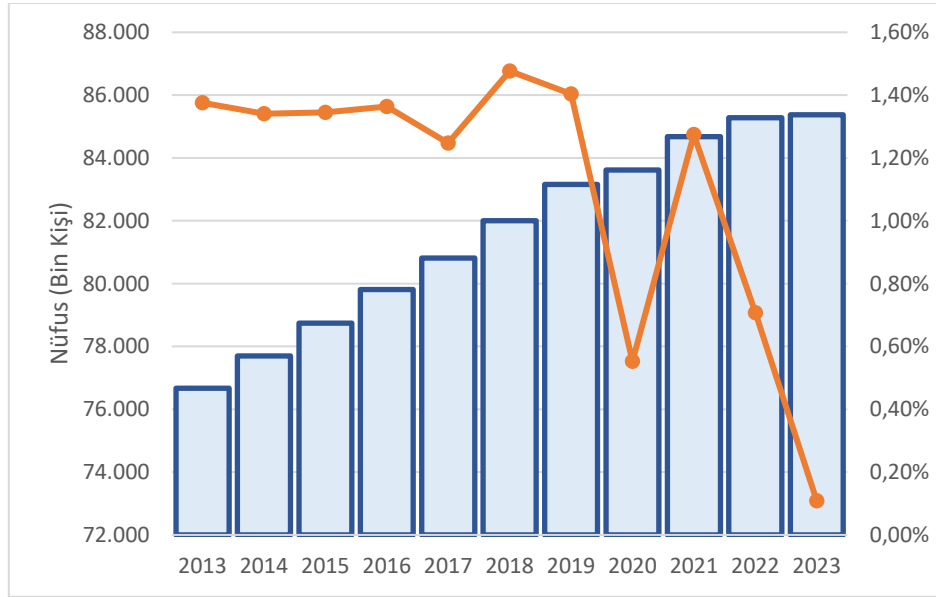
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2023 yıl sonunda 85.372.377'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2023 yılları

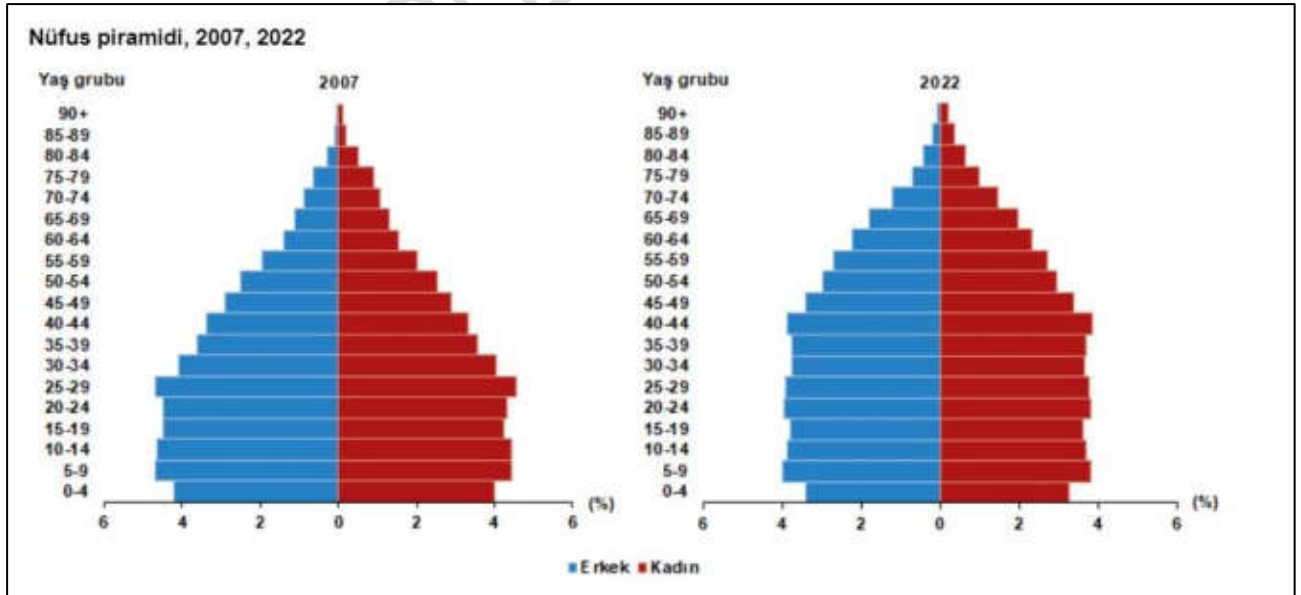




arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2023 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2023 yılında %0,11 artış görülmüştür.



Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2023 yılında 5-9 yaş aralığındadır.

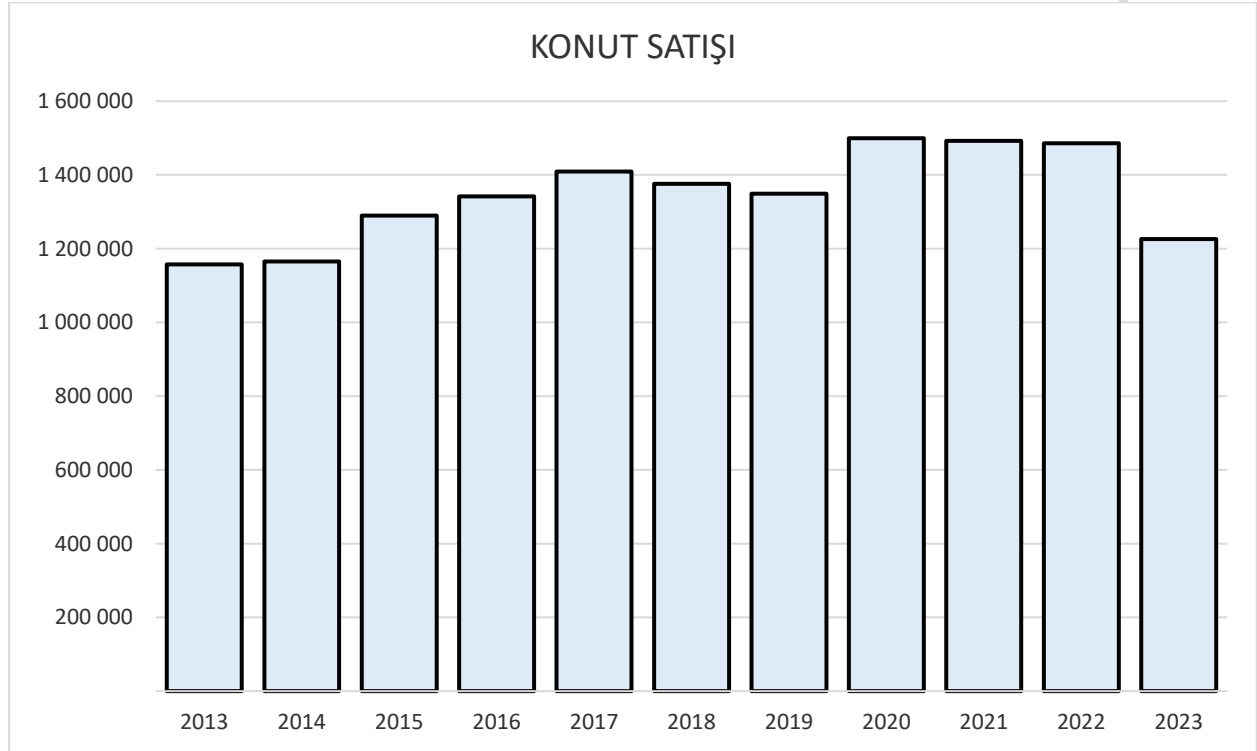




3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2023 yılında 1.336.926 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %14,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.



**SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE**

■ İpotekli Satış ■ Diğer Satış

2023	14,9	85,1
2022	18,9	81,1
2021	19,7	80,3
2020	38,2	61,8
2019	24,7	75,3
2018	20,1	79,9
2017	33,6	66,4
2016	33,5	66,5
2015	33,7	66,3
2014	33,4	66,6
2013	39,8	60,2

Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %30,8'i ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.

SATIŞ DURUMUNA GÖRE

■ İlk El Satış ■ İkinci El Satış

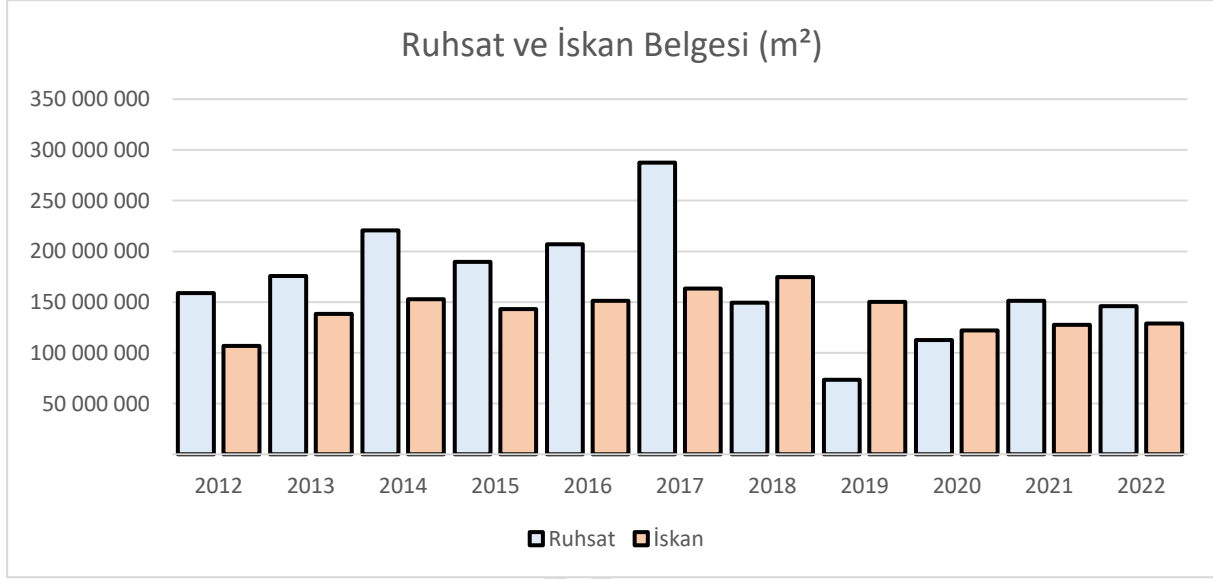
2023	30,8	69,2
2022	31,0	69,0
2021	30,9	69,1
2020	31,3	68,7
2019	37,9	62,1
2018	47,4	52,6
2017	46,8	53,2
2016	47,1	52,9
2015	46,4	53,6
2014	46,5	53,5
2013	45,7	54,3





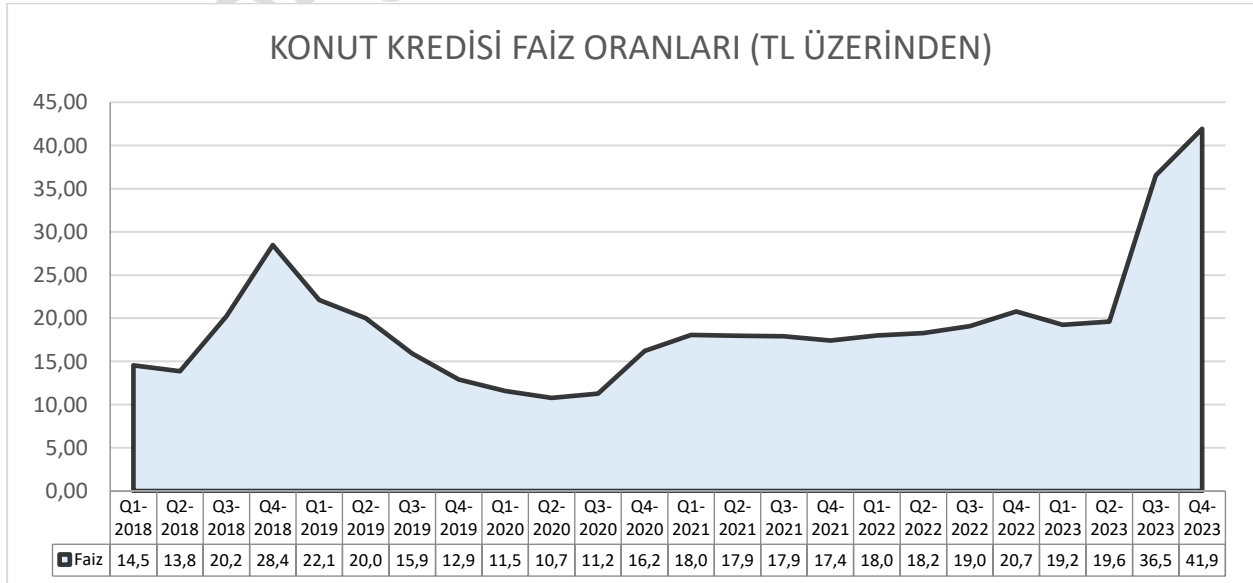
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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



3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

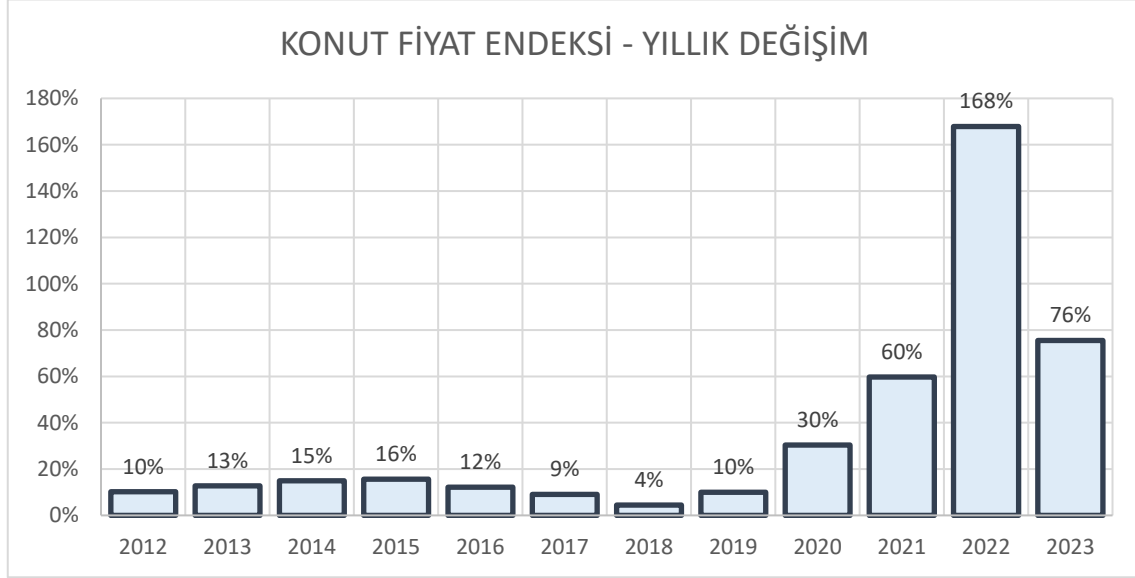
2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 4.çeyreğinde %41,93'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.





3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2015 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2023 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %76 olarak gerçekleşmiştir. Bu oran 2022 yılının konut fiyat endeksine göre azalış göstermiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Ankara İli



Ankara, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan ve coğrafi olarak oldukça çeşitli özelliklere sahip bir şehirdir. Şehir, geniş yaylalar, alçak tepeler, vadiler ve küçük akarsularla karakterize edilmiştir. Coğrafi konumu itibarıyla, Ankara genellikle Orta Anadolu'nun merkezi olarak kabul edilir. Rakımı genellikle 800-900





metre arasında değişmektedir. Topografik olarak, şehrin batı kısmı alçak tepelerle kaplıyken, doğu kısmı daha düz ve düzlüktür.

Ankara'nın doğusunda yer alan Kızılırmak Vadisi, şehrin coğrafi yapısını önemli ölçüde etkiler. Bu vadiye bulunan tarım arazileri, Türkiye'nin en verimli topraklarından biri olarak bilinir. Ankara'nın kuzeyinde ise kalker kayalıkları ve yüksek platolar bulunur. Bu bölgeler, doğal güzellikleriyle ve yaban hayatıyla tanınır.

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

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

Ankara, Türkiye'nin başkenti olması nedeniyle önemli bir ekonomik ve ticaret merkezidir. Şehrin ekonomisi çeşitli sektörlerden oluşurken, kamu sektörü şehir ekonomisinin belkemiğini oluşturur. Ankara, birçok devlet kurumuna ev sahipliği yapar ve bu da şehirde kamu sektörünün güçlü bir şekilde temsil edilmesini sağlar. Bu kurumlar arasında bakanlıklar, büyükelçilikler, kamu kuruluşları ve büyük devlet projeleri yer alır.

Bununla birlikte, özellikle son yıllarda Ankara, özel sektörün de geliştiği bir ekonomik merkez haline gelmiştir. Savunma sanayii, inşaat, sağlık, eğitim, bilgi teknolojileri gibi sektörler şehrin ekonomisinde önemli bir yer tutar. Savunma sanayii özellikle son yıllarda hızla büyümüş ve Ankara'yı Türkiye'nin savunma ve havacılık sektöründeki merkezlerinden biri haline getirmiştir. Ayrıca, inşaat sektörü de şehirdeki büyük altyapı projeleri ve konut ihtiyacıyla birlikte büyümüştür.

Ankara'nın ekonomik yapısını güçlendiren bir diğer önemli faktör de üniversitelerin varlığıdır. Ankara, Türkiye'nin en prestijli üniversitelerine ev sahipliği yapar ve bu da şehrin yüksek öğrenim sektörünün gelişmesine katkı sağlar. Üniversitelerin yanı sıra, araştırma merkezleri, teknoparklar ve yenilikçi şirketler de şehrin ekonomik çeşitliliğini artırır.

Ankara'nın ekonomik yapısının sağlamlığını ve çeşitliliğini destekleyen bir diğer önemli unsur da ticaret ve lojistik faaliyetlerdir. Şehir, Türkiye'nin iç bölgelerini batı ve güneye bağlayan önemli karayolu ve demiryolu ağlarının kavşağında bulunur. Bu da Ankara'yı bir lojistik merkez haline getirir ve ticaretin gelişmesini sağlar.





Sonuç olarak, Ankara'nın ekonomisi, kamu sektörünün gücü, özel sektörün dinamizmi ve üniversitelerin katkısıyla sağlam bir temele dayanır. Şehrin çeşitli sektörlerdeki faaliyetleri ve ticaret hacmi, Ankara'yı Türkiye'nin önemli ekonomik merkezlerinden biri haline getirir.

Ankara, Türkiye'nin başkenti olması nedeniyle zengin bir sosyo-kültürel dokuya sahiptir. Şehir, farklı etnik grupların, kültürel çeşitliliğin ve yaşam tarzlarının buluşma noktasıdır. Bu çok yönlü yapısıyla Ankara, geleneksel ve modern unsurları bir arada barındırırken, Türkiye'nin diğer bölgelerinden gelen göç dalgalarıyla da sürekli şekillenir.

Ankara'nın sosyo-kültürel yapısında önemli bir rol üniversiteler ve öğrenci nüfusu oynar. Şehir, birçok prestijli üniversiteye ev sahipliği yapar ve bu da genç ve dinamik bir nüfusa sahip olmasını sağlar. Üniversitelerin etkisiyle, Ankara'da geniş bir kültürel etkinlik yelpazesi bulunur; tiyatro oyunları, konserler, sergiler, konferanslar ve festival gibi etkinlikler şehirdeki sosyal hayatı zenginleştirir.

Ankara aynı zamanda birçok tarihi ve kültürel mirasa da ev sahipliği yapar. Anıtkabir, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu Mustafa Kemal Atatürk'ün anıt mezarıdır ve Türkiye'nin en önemli simgelerinden biridir. Şehirdeki diğer tarihi yapılar arasında Ankara Kalesi, Roma Hamamı ve Hacı Bayram Camii gibi önemli yerler bulunur. Bu tarihi miras, Ankara'nın kültürel kimliğini ve geçmişle olan bağlarını güçlendirir.

Ankara'nın sosyo-kültürel yapısında etkili olan bir diğer faktör de göçmen nüfusun varlığıdır. Şehir, çeşitli bölgelerden gelen göç dalgalarıyla sürekli olarak zenginleşir. Bu durum, Ankara'nın yerel mutfağından sanatına, müziğinden diline kadar pek çok alanda çeşitliliğin ve zenginliğin yaşanmasına olanak tanır.

Ankara'nın sosyo-kültürel yapısı, modern yaşam tarzıyla geleneksel değerlerin uyumlu bir şekilde bir araya geldiği dinamik bir yapıya sahiptir. Şehir, farklı kültürlerin ve yaşam tarzlarının bir araya gelerek zengin bir mozaik oluşturduğu birçok mahalleye ve semte ev sahipliği yapar. Bu da Ankara'yı sadece Türkiye'nin başkenti olmanın ötesinde, dinamik ve çeşitli bir sosyal ve kültürel merkez haline getirir.

Ankara'nın yapılaşma durumu oldukça çeşitlidir ve genellikle şehir merkezi ile çevre ilçeler arasında belirgin farklılıklar gösterir. Şehir merkezi, modern iş merkezleri, alışveriş merkezleri, konutlar ve kamu binaları ile doludur. Özellikle Kızılay, Kızılay Meydanı çevresi, Ulus, Sıhhiye gibi merkezi bölgeler ticari ve idari faaliyetlerin yoğun olduğu bölgelerdir. Bu bölgelerde yüksek katlı binalar, alışveriş merkezleri ve ofis kompleksleri bulunur.

Ankara'nın şehir merkezine uzak bölgelerinde ise daha çok konut alanları ve yeşil alanlar bulunur. Çankaya, Çukurambar, Kavaklıdere gibi semtler genellikle üst gelir grubuna hitap eden lüks konutlarla





doludur. Ayrıca, şehrin etrafındaki tepeler ve vadiler de villa tipi konutların yaygın olduğu bölgelerdir.

Ankara'nın çevre ilçeleri ise genellikle daha sakin ve doğal güzelliklere sahip alanlardır. Pursaklar, Etimesgut, Sincan gibi ilçeler daha çok konut alanlarından oluşurken, Polatlı, Ayaş gibi ilçeler tarımsal faaliyetlerin yoğun olduğu bölgelerdir.

Şehrin yapılaşma durumu, son yıllarda şehir dışına doğru genişlemeye devam etmektedir. Yeni konut projeleri, alışveriş merkezleri ve iş merkezleri şehrin çeperlerinde ve yeni gelişen bölgelerde ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte, şehrin sürdürülebilir kalkınma ve çevre koruma konularında dikkatli olması gerekmektedir, çünkü hızlı kentsel büyüme beraberinde altyapı sorunlarını ve çevresel etkileri getirebilir.

Ankara'nın yapılaşma durumu, şehrin dinamizmi ve gelişimiyle birlikte sürekli olarak değişmektedir. Şehrin farklı bölgelerindeki yapılaşma ve gelişim trendleri, şehrin sosyo-ekonomik yapısı, demografik yapısı ve çevresel faktörler gibi birçok etkene bağlı olarak şekillenir. Bu nedenle, Ankara'nın yapılaşma durumu, şehrin genel kalkınma ve planlama politikalarının bir yansıması olarak sürekli olarak gözden geçirilir ve yeniden düzenlenir.

Ankara, Türkiye'nin en önemli eğitim merkezlerinden biridir ve birçok prestijli üniversiteye ev sahipliği yapar. Başkent Üniversitesi olan Ankara Üniversitesi, şehrin en eski ve köklü üniversitelerinden biridir. Ayrıca, Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ), Hacettepe Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi gibi uluslararası alanda tanınan ve saygın üniversiteler de Ankara'da bulunur. Bu üniversitelerin yanı sıra, Ankara'da birçok özel üniversite ve yükseköğretim kurumu da bulunmaktadır.

Ankara'nın eğitim sistemi, ilkokuldan üniversiteye kadar geniş bir yelpazede hizmet verir. Şehirdeki ilkokul, ortaokul ve liseler, Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı olarak hizmet verir ve Türkiye'nin genel eğitim müfredatını uygular. Ancak, Ankara'nın öğrencilere sağladığı fırsatlar sadece devlet okullarıyla sınırlı değildir. Şehir, birçok özel okul ve kolejle de zenginleşmiştir. Bu okullar, uluslararası standartlarda eğitim sağlayarak öğrencilere geniş bir akademik yelpaze sunar.

Ankara'nın eğitim sistemi, aynı zamanda özel eğitim ve dil öğrenimi gibi alanlarda da çeşitlilik sunar. Özel eğitim okulları, özellikle özel gereksinimleri olan öğrencilere destek sağlar ve onların potansiyellerini maksimize etmeye çalışır. Dil okulları ise İngilizce, Almanca, Fransızca gibi yabancı dillerde eğitim imkanı sunar ve öğrencilerin dil becerilerini geliştirmelerine yardımcı olur.

Ankara'nın eğitim sistemi, öğrencilere sadece akademik değil, aynı zamanda kültürel ve sosyal açıdan da zengin bir deneyim sunar. Şehirdeki üniversitelerin ve eğitim kurumlarının düzenlediği etkinlikler,





seminerler, konferanslar ve kültürel etkinlikler, öğrencilerin kişisel gelişimine katkıda bulunur ve onları geniş bir perspektifle donatır. Bu da Ankara'nın eğitim alanında sahip olduğu zenginlik ve çeşitliliği vurgular.

Ankara'nın demografik yapısı, şehrin dinamik ve çeşitli nüfusuyla karakterize edilir. Türkiye'nin başkenti olması nedeniyle, Ankara'nın nüfusu sürekli bir artış trendindedir ve çeşitli etnik gruplardan, kültürel kökenlerden ve sosyo-ekonomik arka planlardan insanlar barındırır.

Ankara'nın nüfus profili, şehrin konumu ve ekonomik imkanları nedeniyle oldukça çeşitlidir. Şehir, Türkiye'nin farklı bölgelerinden gelen göç dalgalarıyla sürekli olarak zenginleşir. Özellikle son yıllarda kırsal bölgelerden şehre yapılan göçler, Ankara'nın nüfusunu önemli ölçüde artırmıştır. Bunun yanı sıra, üniversitelerin çekim gücü ve iş imkanları da şehre genç ve dinamik bir nüfusun gelmesine neden olur.

Ankara'nın demografik yapısında dikkate değer bir diğer unsur, şehirdeki yabancı nüfusun varlığıdır. Türkiye'nin başkenti olması ve birçok uluslararası kurumun bulunması, Ankara'yı yabancılar için cazip bir yer haline getirir. Diplomatlar, uluslararası işçiler, öğrenciler ve mülteciler gibi farklı kökenlere sahip insanlar Ankara'da yaşamaktadır.

Ankara'nın demografik yapısında yaş, cinsiyet ve sosyo-ekonomik faktörler de önemli bir rol oynar. Şehirdeki genç nüfusun oranı yüksektir ve bunun büyük bir kısmını üniversite öğrencileri oluşturur. Ayrıca, Ankara'nın iş imkanları ve ekonomik büyüme potansiyeli, şehirde yaşayanların çeşitli sosyo-ekonomik arka planlara sahip olmasına neden olur.

Ankara'nın demografik yapısı, şehrin sosyal, kültürel ve ekonomik dokusunu belirler. Çeşitli nüfus profili, şehrin çeşitliliğini ve dinamizmini artırırken, aynı zamanda toplumsal yapının ve hizmetlerin planlanması ve yönetilmesi açısından da önemli bir faktördür. Bu nedenle, Ankara'nın demografik yapısı şehrin genel kalkınma ve refah düzeyi üzerinde büyük bir etkiye sahiptir.

Ankara'nın iklimi genellikle karasal iklim özellikleri gösterir. Bu iklim tipinde, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. Mevsimler arasındaki sıcaklık farkları belirgindir ve kışlar oldukça soğuk geçebilir.

Kış ayları, genellikle Aralık ayının sonlarından Mart ayının sonlarına kadar sürer ve sıcaklıklar sıklıkla sıfırın altına düşer. Kar yağışı oldukça yaygındır ve şehir beyaz bir örtüyle kaplanır. Özellikle Ocak ve Şubat aylarında kar yağışı en yoğun dönemini yaşar.

Yaz ayları ise Haziran'dan Eylül'e kadar sıcak ve kurak geçer. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklık sıklıkla 30°C'nin üzerine çıkar ve zaman zaman 35°C'yi bulabilir. Bu dönemde yağış miktarı oldukça azdır ve





genellikle gök gürültülü sağanaklar şeklinde görülür.

Ankara'nın ikliminde mevsimler arasındaki geçişler de belirgin özellikler gösterir. İlkbahar ve sonbahar ayları oldukça kısa sürer ve sıcaklık değişimleri hızlı bir şekilde gerçekleşir. Bahar ayları genellikle serin ve yağışlı geçerken, sonbahar ayları ise daha ılıman ve kurak geçer.

Ankara'nın iklimi, tarım ve bitki örtüsü üzerinde de etkilidir. Karasal iklim şartları, tarım faaliyetlerini ve bitki örtüsünü belirlerken, yaz aylarındaki sıcak ve kurak dönemler tarımsal üretimi etkileyebilir. Bu nedenle, Ankara'da tarım faaliyetleri genellikle sulama sistemlerine dayanır ve iklim koşullarına göre planlanır.

Sonuç olarak, Ankara'nın iklimi genellikle karasal özellikler gösterir ve sıcaklık farkları belirgindir. Kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. Bu iklim koşulları, şehirde tarım faaliyetleri, bitki örtüsü ve günlük yaşamı etkilerken, aynı zamanda Ankara'nın kültürel ve sosyal yapısını da şekillendirir.

Ankara, Türkiye'nin merkezi konumunda olması nedeniyle kara, hava ve demiryolu gibi çeşitli ulaşım seçeneklerine sahiptir. Şehir içi ulaşım, toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanırken, şehirlerarası ve uluslararası ulaşım ise hava, demir ve karayoluyla gerçekleşir.

Şehir içi ulaşımın en yaygın ve popüler şekli Ankara Metrosu'dur. Ankara Metrosu, şehrin birçok noktasını birbirine bağlar ve geniş bir güzergah ağına sahiptir. Ayrıca, şehir içi otobüs hatları, dolmuşlar ve minibüsler de vatandaşların günlük ulaşımını sağlar. Bunların yanı sıra, toplu taşıma sisteminin bir parçası olarak tramvay ve banliyö trenleri de şehir içinde önemli bir rol oynar.

Ankara'nın ulaşımında önemli bir yer tutan bir diğer unsur da şehirlerarası otobüs terminalidir. AŞTİ (Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi), şehirlerarası otobüs seferlerinin düzenlendiği merkezi bir noktadır ve Türkiye'nin birçok büyük şehrine ve ilçesine seferler düzenlenir.

Hava ulaşımı açısından, Ankara Esenboğa Havalimanı şehrin uluslararası uçuşlarını karşılar. Havalimanı, şehir merkezine yaklaşık 28 kilometre uzaklıkta bulunur ve ulaşımı sağlamak için havalimanı servisleri, taksi ve özel araçlar gibi seçenekler mevcuttur.

Ankara'nın demiryolu ulaşımı da oldukça gelişmiştir. Başkentten Türkiye'nin diğer şehirlerine ve komşu ülkelerin başkentlerine yüksek hızlı tren, bölgesel tren ve konvansiyonel trenlerle ulaşım sağlanır. Ankara Garı, şehrin demiryolu ulaşımının ana merkezidir ve birçok farklı hat buradan geçer.

Özel araçla ulaşım da Ankara'da yaygın olarak kullanılan bir seçenektir. Şehirde geniş bir yol ağı bulunur ve kapsamlı bir otoyol sistemi şehri diğer şehirlerle bağlar. Ancak, özellikle iş saatlerinde trafik sıkışıklığı





yaşanabilir.

Ankara'nın ulaşım ağı, şehrin gelişimine ve sürdürülebilir kalkınmasına büyük ölçüde katkı sağlar. Çeşitli ulaşım seçenekleri, şehirdeki hareketliliği artırırken, vatandaşlara kolay ve etkili bir şekilde ulaşım imkanı sunar.

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve aynı zamanda Ankara İli'nin merkezidir. Türkiye'nin idari başkenti olması nedeniyle, Ankara'nın idari yapısı oldukça karmaşıktır ve ülkenin yönetim merkezini barındırır.

Ankara'nın idari yapısı, merkezi yönetim ve yerel yönetim olmak üzere iki temel düzeyde şekillenir. Merkezi yönetim, Türkiye Cumhuriyeti hükümeti tarafından yönetilir ve başbakanlık, bakanlıklar, devlet kurumları ve kamu kuruluşlarını içerir. Ankara, bu merkezi kurumların büyük bir kısmına ev sahipliği yapar ve bu nedenle Türkiye'nin idari başkenti olarak kabul edilir.

Ankara'nın yerel yönetimi ise Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanır. Ankara Büyükşehir Belediyesi, şehirdeki belediye hizmetlerinin yürütülmesinden sorumludur ve şehirdeki altı ilçenin yanı sıra ilçelerin belde ve köylerini de kapsar. Belediyenin başında bir büyükşehir belediye başkanı ve meclis üyelerinden oluşan bir meclis bulunur.

Ankara'nın idari yapısı, ayrıca mahalli idareler, muhtarlıklar, mahalle meclisleri ve diğer yerel yönetim birimlerini de içerir. Bu birimler, şehirdeki yerel yönetim işlerini düzenler ve vatandaşların yerel sorunlarını çözmeye yardımcı olur.

Ankara'nın idari yapısı, şehrin hızlı büyümesi ve gelişmesiyle birlikte sürekli olarak yeniden şekillenir. Yeni altyapı projeleri, kentsel dönüşüm çalışmaları ve çevre düzenlemeleri, şehirdeki idari yapıyı güçlendirir ve şehrin sürdürülebilir kalkınmasını destekler.

Sonuç olarak, Ankara'nın idari yapısı karmaşık ve çeşitlidir ve hem merkezi yönetim hem de yerel yönetim düzeylerinden oluşur. Bu idari yapı, şehrin yönetimini sağlamak ve vatandaşlara hizmet sunmak için çeşitli kurumları ve mekanizmaları içerir.

Ankara, tarihi ve kültürel zenginliğiyle Türkiye'nin önemli turizm destinasyonlarından biridir. Şehir, birçok tarihi ve turistik mekana ev sahipliği yapar ve ziyaretçilere zengin bir deneyim sunar.

Ankara'nın en önemli turistik noktalarından biri, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu Mustafa Kemal Atatürk'ün anıt mezarı olan Anıtkabir'dir. Anıtkabir, büyük bir müze kompleksi olarak tasarlanmıştır ve Atatürk'ün mozolesi, anıtı, müze ve çevresindeki parklarla birlikte ziyaretçilere tarihî bir yolculuk sunar.





Ankara'nın tarihi ve kültürel dokusunu yansıtan diğer önemli mekanlar arasında Ankara Kalesi, Roma Hamamı, Augustus Tapınağı, Roma Tiyatrosu ve Hacı Bayram Camii gibi yapılar bulunur. Bu tarihi eserler, ziyaretçilere Antik Roma'dan Osmanlı İmparatorluğu'na kadar uzanan bir zaman yolculuğu sunar.

Ankara ayrıca çeşitli müzeleriyle de tanınır. Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara'nın en ünlü müzelerinden biridir ve Anadolu'nun farklı dönemlerinden kalma arkeolojik eserlere ev sahipliği yapar. Atatürk Evi ve Müzesi, Atatürk'ün Ankara'da yaşadığı evin restore edilmiş bir versiyonudur ve ziyaretçilere Türkiye'nin modernleşme sürecini anlatır.

Ankara'nın doğal güzellikleri de turistlerin ilgisini çeker. Şehirde bulunan Atatürk Orman Çiftliği ve Gençlik Parkı gibi yeşil alanlar, dinlenme ve piknik için ideal mekanlar sunar. Ayrıca, şehrin etrafındaki Eymir ve Mogan gölleri de doğa tutkunlarının ilgisini çeker.

Ankara'nın turizm potansiyelini artıran bir diğer önemli faktör ise kültürel etkinlikler ve festivallerdir. Şehirde düzenlenen uluslararası film festivalleri, konserler, sergiler ve spor etkinlikleri, yerli ve yabancı ziyaretçilerin ilgisini çeker ve şehrin dinamizmini artırır.

Sonuç olarak, Ankara, tarihi, kültürel ve doğal güzellikleriyle zengin bir turizm potansiyeline sahiptir. Anıtkabir, tarihi yapılar, müzeler, doğal parklar ve kültürel etkinlikler, Ankara'yı ziyaret edenler için unutulmaz bir deneyim sunar ve şehrin turizm sektörünün gelişmesine katkı sağlar.





3.4.2 Yenimahalle İlçesi



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

Yenimahalle, ilçe merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²'dir. Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan Osmaniye köyü yakınındaki Akıncı Ovası'ndan gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Nehri'nin büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer. Yenimahalle ilçesi, kuzeyde Kahramankazan, doğuda Keçiören ve Altındağ, güneyde Etimesgut ve Çankaya, batıda ise Sincan ilçesi ile komşudur.

İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme





gösteren ilçede ticaret ile ilgilenen kişilerin sayısı artmıştır. Son yıllarda Ankara ilinin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen bu ilçede, özellikle D-100 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi sınırları içerisinde kurulan Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) ile ATB İş Merkezi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara Toptancılar Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi, Erciyes İşyerleri, Başkent Oto Sanayi ve GİMAT bulunmaktadır. Birçok alışveriş merkezi (AVM) bu ilçede yer almaktadır.

Ankamall, ACity Premium Outlet, Atlantis, Batı Park, Podium ve Gimart alışveriş merkezleri bu ilçede bulunmaktadır. Ankara'nın en büyük mezarlığı olan Karşıyaka Mezarlığı da bu ilçede bulunmaktadır. Yenimahalle nüfusu 2021 yılına göre 703.809. Bu nüfus, 342.333 erkek ve 361.476 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,64 erkek, %51,36 kadındır.





BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 63865 ada 2 parsel numaralı taşınmaz; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Emniyet Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 63865 ada 2 parsel Hipodrom Caddesi üzerinde kuzeydoğu istikamette ilerlerken sağ kolda yer almaktadır.



Taşınmazın bulunduğu bölge ticari ve konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge Ankara kentinin gelişmiş olan yerleşim alanlarından olup, taşınmaza yakın mesafede; Ankara Büyükşehir Belediyesi, Başkent Millet Bahçesi, Gazi Üniversitesi bulunmaktadır. Taşınmaz, Ankara İl Merkezi'ne yaklaşık 2,5 km., Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne yaklaşık 500 m., Ankara Emniyet Müdürlüğüne 800 m., mesafede konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.



**4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

63865 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	Ankara
İlçesi	Yenimahalle
Ada No	63865
Parsel No	2
Yüzölçümü	124.475,80 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Tarafınızca temin edilen ve kurumumuza iletilen güncel tapu belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tamamı üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehtar	Tarih	Yevmiye
63865	2	Beyan	Yönetim Planı	-	19.09.2022	68897
63865	2	Şerh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-99 yıl süre ile TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ'YE 1 krş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.)	-	07.12.2020	80146
63865	2	Şerh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (0,01 TL BEDEL KARŞILIĞINDA KİRASÖZLEŞMESİ VARDIR. (99 YIL SÜRE İLE BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. YE 1 KURUŞ BEDEL İLE KİRA SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞTIR.)	-	02.12.2021	86574

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Rapora konu parsel; 'Merkezi İş Alanı' lejantlı, E: 4,50, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

Rapora konu 63865 ada 2 parsel için plan davası bulunmaktadır.

Ankara 1. İdare Mahkemesi 2018/1279 Esas ve 2020/548 K. Sayılı Davası

Karşı Taraf: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 63865 ada 2 parsel ile ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin





14.05.2012 gün ve 817 sayılı kararı ile onaylanan \ Yenimahalle" İlçesi Eski AŞOT Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar değişikliğinin\ ve" Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2013 tarih ve 1985 sayılı kararı ile onaylanan \ 1/5000" ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği\ işlemlerinin" düzenleyici idari işlem olarak, söz konusu parselde verilmiş olan 06.02.2017 tarih ve 4-1, 4-2, 4-3, ..., 4-23 sayılı (sıralı olarak toplam 23 adet) yapı ruhsatlarının uygulayıcı idari işlem olarak yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. 04.01.2019 Tarihli bilirkişi raporu olumsuz sonuçlanmış olup mahkeme, 01.03.2019 tarihinde, Yenimahalle Belediye Başkanlığı'nın hasım mevkiinden çıkarılmasına, TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb)'nin davacı yanında müdahale talebinin kabulüne, YD istemi hakkında ek rapor alındıktan sonra karar verilmesine karar vermiştir. Ek rapor aleyhe sonuçlanmıştır. Mahkeme, 13.09.2019 tarihinde, davalı idareden, yapı ruhsatlarının YD halen geçerli olup olmadığının sorulmasına, isteminin ara karar gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Mahkeme, 28.02.2020 tarihinde, davanın plan değişiklikleri açısından süre aşımı nedeniyle reddine, yapı ruhsatları açısından da konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verdi. Davacı taraf istinaf yoluna başvurmuş olup Ankara BİM 5. İDD, 19.02.2021 tarihinde istinaf talebinin reddine karar verdi. Davacıların temyiz yoluna başvurması ile dava süreci devam etmektedir. (Danıştay 6. beklenmektedir. Daire, 2021/7047 E.)

Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Projesi ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 21.12.2016 tarihinde verilen çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararının yürütmesinin ve durdurulması iptali talepli davadır. 05.06.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiş olup kararın davacı yanca temyizi tarihli üzerine, Danıştay 13.12.2018 kararı ile Yerel Mahkeme kararının onanmasına -karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere- **karar vermiştir.**

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Rapora konu ana taşınmaz; 124.475,80 m² yüzölçümlüdür.

Projesi kapsamında ruhsat alınmış 63865 ada 2 parsel üzerinde;

A, B, C, D, E, F, G, H, L1 (OTEL), L2, L3, M1, M2, M3, N (AVM), N1, O, P, R, S (CAMİ) bloklar bulunmaktadır.

Proje kapsamında ruhsatlara göre kapıcı daireleri hariç toplamda 3379 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Projede 1+1,2+1,3+1,4+1,5+1 ve 6+1 dubleks tipte daireler, ofisler, Otel ve AVM mevcuttur.

****Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin blok, kat, kullanım alanı vb. özellikleri ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.**





****Ekspertiz tarihinde yerinde yapılan incelemelerde P Blok üzerinde, tek kullanıcının kullanımına yönelik tadilatların devam etmekte olduğu gözlenmiştir. Bilginin doğruluğu şirket yetkililerinden teyit edilmiştir.**

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

Ekspertiz tarihinde taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde 63865/2 parsel üzerinde ticari ve mesken kullanımlı yapıları barındıran Merkez Ankara projesi inşaatının devam ettiği gözlenmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar 19.09.2022 tarih ve 68897 yevmiye numaralı işlem ve kat irtifakı sebebi ile kat mülkiyet kütüğünde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kaydolunmuştur.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde yer alan proje için, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş. – Çiftay İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı Arsa satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri 4.194.550.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %30 ve Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 1.258.365.000 TL+KDV teklif ederek kazanmıştır. Sözleşme detayı rapor eklerinde bulunmaktadır.

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Yenimahalle Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde alınan





MERKEZ ANKARA PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

63865 ADA 2 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	YENİ YAPI	6.02.2017	4-1	159.972,00	597	54	5A
2	B1	YENİ YAPI	6.02.2017	4-2	92.619,01	1	39	5C
3	B2	YENİ YAPI	6.02.2017	4-2	118.985,22	69	39	5A
4	C	YENİ YAPI	6.02.2017	4-3	53.901,29	398	43	5A
5	D	YENİ YAPI	6.02.2017	4-4	71.457,16	280	44	5A
6	E	YENİ YAPI	6.02.2017	4-5	5.774,19	230	55	5A
7	F	YENİ YAPI	6.02.2017	4-6	44.863,85	185	46	5A
8	G	YENİ YAPI	6.02.2017	4-7	39.442,04	145	38	5A
9	H	YENİ YAPI	6.02.2017	4-8	7.359,38	125	34	5A
10	I	YENİ YAPI	6.02.2017	4-9	8.854,76	10	13	5A
11	J	YENİ YAPI	6.02.2017	4-10	8.863,71	10	13	5A
12	K	YENİ YAPI	6.02.2017	4-11	40.277,47	10	13	5A
13	L1 (OTEL)	YENİ YAPI	6.02.2017	4-12	8.510,48	313	46	5A
14	L2	YENİ YAPI	6.02.2017	4-13	30.078,62	56	16	5A
15	L3	YENİ YAPI	6.02.2017	4-14	17.333,47	222	34	5A
16	M1	YENİ YAPI	6.02.2017	4-15	8.621,23	108	26	5A
17	M2	YENİ YAPI	6.02.2017	4-16	36.659,09	56	16	5A
18	M3	YENİ YAPI	6.02.2017	4-17	297.846,48	270	38	5A
19	N (AVM)	YENİ YAPI	6.02.2017	4-18	53.567,39	1	8	5A
20	O	YENİ YAPI	6.02.2017	4-19	91.445,40	30	25	5A
21	P	YENİ YAPI	6.02.2017	4-20	112.393,19	52	36	5A
22	R	YENİ YAPI	6.02.2017	4-21	43.389,00	62	41	5A

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-1	153.777,69	597	53	5A
2	B	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-2	110.700,70	388	42	5A
3	C	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-3	110.697,22	388	42	5A
4	D	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-4	51.897,51	280	42	5A
5	E	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-5	67.825,68	230	53	5A
6	F	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-6	54.800,83	185	44	5A
7	G	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-7	43.221,66	145	36	5A
8	H	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-8	37.432,33	125	32	5A
9	L1 (OTEL)	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-9	18.469,94	1	23	5C
10	L2	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-10	8.741,38	56	15	5A
11	L3	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-11	35.352,85	278	40	5A
12	M1	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-12	34.147,06	261	36	5A
13	M2	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-13	8.765,62	56	15	5A





MERKEZ ANKARA PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
14	M3	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-14	31.155,61	242	35	5A
15	N (AVM)	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-15	123.706,06	157	7	5A
16	O	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-16	54.427,92	30	22	5A
17	P	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-17	93.908,98	52	32	5A
18	R	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-18	114.748,64	62	37	5A
19	S (CAMİ)	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-19	4.580,03	1	4	4A

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-1	190.719,15	388	56	5A
2	B	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-2	107.016,29	319	40	5A
3	C	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-3	106.299,91	5595	40	5A
4	D	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-4	51.743,77	191	39	5A
5	E	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-5	66.398,08	160	48	5A
6	F	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-6	61.945,11	148	45	5A
7	G	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-7	55.484,91	170	41	5A
8	H	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-8	50.230,22	155	38	5A
9	L1 (OTEL)	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-9	30.286,27	2	24	5C
10	L2	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-10	9.647,08	52	15	5A
11	L3	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-11	36.063,79	198	38	5A
12	M1	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-12	32.397,45	181	33	5A
13	M2	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-13	10.657,38	61	15	5A
14	M3	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-14	21.223,49	120	24	5A
15	N (AVM)	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-15	86.543,11	144	8	5A
16	O	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-16	56.123,33	41	24	5A
17	P	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-17	94.468,83	62	34	5A
18	R	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-18	114.676,67	72	39	5A
19	S (CAMİ)	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	122-19	4.512,05	1	8	4A

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI	ORTAK ALAN İNŞAAT ALANI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-1	83.133,62	99.024,90	182.158,52	520	55	5A
2	B	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-2	48.561,08	59.979,55	108.540,63	319	41	5A
3	C	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-3	47.009,52	59.151,26	106.160,78	595	41	5A
4	D	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-4	24.092,33	25.912,44	50.004,77	191	39	5A





63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI	ORTAK ALAN İNŞAAT ALANI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
5	E	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-5	32.010,85	32.427,96	64.438,81	160	48	5A
6	F	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-6	29.644,96	30.291,68	59.936,64	148	45	5A
7	G	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-7	26.048,65	27.738,41	53.787,06	170	41	5A
8	H	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-8	23.734,09	25.157,88	48.891,97	155	38	5A
9	L1	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-9	9.987,07	12.559,89	22.546,96	137	22	5A
10	L2	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-10	4.633,80	5.763,88	10.397,68	61	13	5A
11	L3	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-11	16.473,64	20.101,41	36.575,05	207	36	5A
12	M1	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-12	13.983,26	16.814,90	30.798,16	181	31	5A
13	M2	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-13	4.491,41	5.652,90	10.144,31	61	13	5A
14	M3	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-14	9.192,11	11.339,90	20.532,01	120	22	5A
15	N (AVM)	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-15	38.610,55	45.799,60	84.410,15	188	6	5A
16	N1	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-20	17.233,45	12.138,73	29.372,18	2	7	5A
17	O	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-16	25.961,43	27.501,77	53.463,20	30	23	5A
18	P	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-17	44.729,81	44.767,11	89.496,92	52	33	5A
19	R	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-18	51.865,54	62.190,50	114.056,04	62	38	5A
20	S (CAMİ)	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-19	2.525,14	1.778,63	4.303,77	1	7	4A

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

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

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

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





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

Rapora konu projenin yapı denetim işleri Emniyet Mahallesi, Ertuna Sokak No:24, İç Kapı No:5 Yenimahalle/Ankara adresinde konumlu olan ENPRO Yapı Denetimleri Ticaret LTD.ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu 63865 ada 2 parsel üzerinde 'Merkez Ankara Projesi' inşa edilmektedir. Otel, AVM, cami, ofis, konut, dükkân gibi farklı tipte yapılar ile değişik tip ve yükseklikte apartmanlar mevcuttur. Apartmanlarda farklı tipte planlanan daireler bulunmaktadır. Mevcut ruhsat bilgilerine göre proje kapsamında 3379 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazların mevcut durumları ile değerlendirme tarihindeki projenin piyasa değerinin ve proje kapsamında yer alan 24 adet “ofis” nitelikli taşınmazın kira değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması ve değer tespiti için yapılmıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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





BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerleme standartlarında





bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

ACAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK





BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

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

6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

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

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

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

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

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki





data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

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

6.2.2. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	TURYAP ANKARA YAŞAMKENT TEMSİLCİLİĞİ 0 (536) 660 53 50	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 440 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 26.000.000 ₺'den satılıktır.	26.000.000	440,00	59.090,91
2	WESTGROUP GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ 0 (542) 559 20 99	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 295 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 1,60 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 13.300.000 ₺'den satılıktır.	13.300.000	295,00	45.084,75
3	DR.ALP GAYRİMENKUL 0 (541) 788 77 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 856 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 3,00 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 87.000.000 ₺'den satılıktır.	87.000.000	856,00	101.635,51
4	Geylani Gayrimenkul 0 (554) 459 72 57	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 475 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 26.500.000 ₺'den satılıktır.	26.500.000	475,00	55.789,47

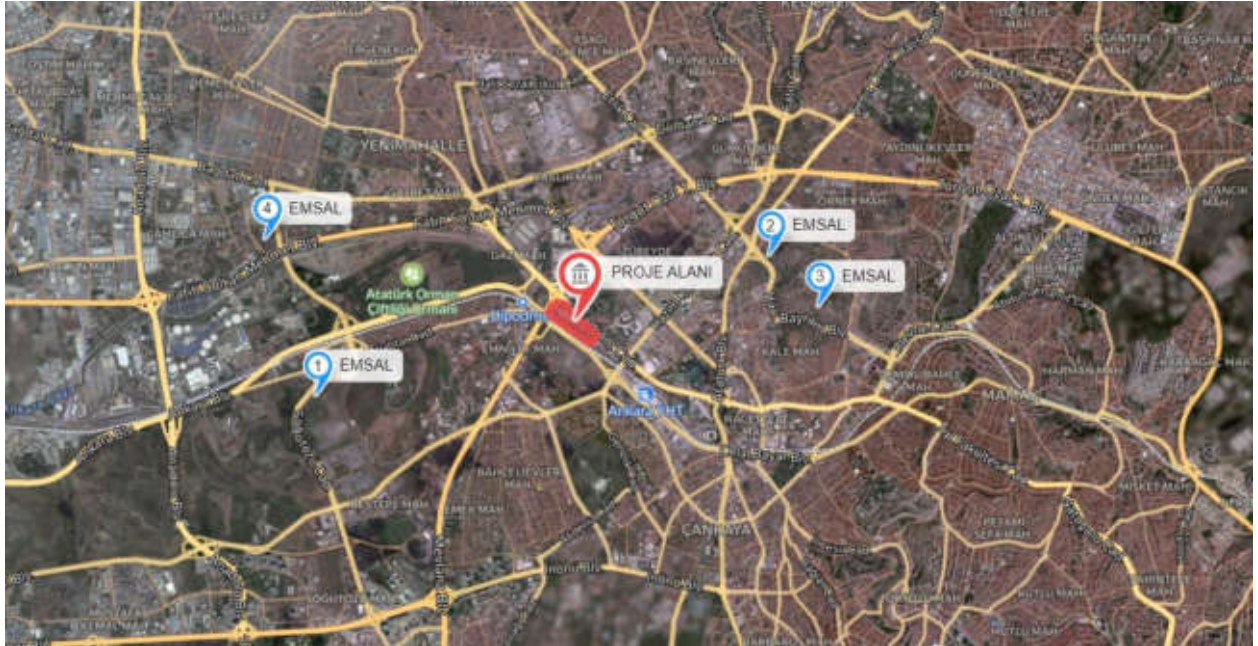




❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	TURYAP ANKARA YAŞAMKENT TEMSİLCİLİĞİ	WESTGROUP GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ	DR.ALP GAYRİMENKUL	Geylani Gayrimenkul
İlana Veren Tel. No.	0 (536) 660 53 50	0 (542) 559 20 99	0 (541) 788 77 95	0 (554) 459 72 57
Satış Fiyatı (TL)	26.000.000,00	13.300.000,00	87.000.000,00	26.500.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	20.800.000,00	10.640.000,00	69.600.000,00	21.200.000,00
Yüzölçümü (m ²)	440,00	295,00	856,00	475,00
İmar Durumu	Lejant	Ticaret+Konut	KONUT	Ticaret+Konut
	TAKS	-	-	-
	KAKS	1,50	1,60	3,00
	Hmax	-	-	-
Birim Fiyat (TL/m ²)	47.272,73	36.067,80	81.308,41	44.631,58
Konum Karşılaştırması	Benzer	Kötü	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	0%	20%	-50%	-20%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-5%	-5%	-5%	-5%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İmar Şerefiyesi	70%	80%	40%	70%
Toplam Şerefiye	65%	95%	-15%	45%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	78.000,00	70.332,20	69.112,15	64.715,79
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	70.540,04 TL/m²			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü





MERKEZ ANKARA PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık parselin üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 64.000 – 78.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	NEXT LEVEL EMLAK 0 (539) 220 29 50	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 75,00 m ² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 4.375.000 ₺'den satılıktır.	4.375.000	75,00	58.333,33
2	NEXT LEVEL EMLAK 0 (536) 647 91 43	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 75,00 m ² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 4.200.000 ₺'den satılıktır.	4.200.000	75,00	56.000,00
3	PROANKARA 0 (532) 565 27 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 80,00 m ² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 7.000.000 ₺'den satılıktır.	7.000.000	80,00	87.500,00
4	GARANTİ GAYRİMENKUL 0 (545) 598 78 25	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 115,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 9.000.000 ₺'den satılıktır.	9.000.000	115,00	78.260,87
5	LEVELUP GAYRİMENKUL 0 (533) 526 58 87	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 150,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 10.750.000 ₺'den satılıktır.	10.750.000	150,00	71.666,67
6	KESKİNLER GAYRİMENKUL 0 (534) 971 09 29	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 150,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 8.500.000 ₺'den satılıktır.	8.500.000	150,00	56.666,67
7	NEXT LEVEL EMLAK 0 (536) 647 91 54	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 180,00 m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak 10.050.000 ₺'den satılıktır.	10.050.000	180,00	55.833,33
8	KW FOCUS 0 (533) 246 46 19	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 180,00 m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak 7.500.000 ₺'den satılıktır.	7.500.000	180,00	41.666,67
9	ÖNCÜ GAYRİMENKUL 0 (552) 566 82 66	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 240,00 m ² brüt alanlı 5+1 konut pazarlıklı olarak 16.000.000 ₺'den satılıktır.	16.000.000	240,00	66.666,67
10	TURYAP ÇUKURAMBAR 0 (555) 100 30 60	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 250,00 m ² brüt alanlı 5+1 konut pazarlıklı olarak 12.300.000 ₺'den satılıktır.	12.300.000	250,00	49.200,00

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Site Bilgisi	Merkez Ankara	Merkez Ankara	Ankabest	Usta 1071	Söğütözü Minadora
Tip	1+1	1+1	1+1	2+1	3+1





MERKEZ ANKARA PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



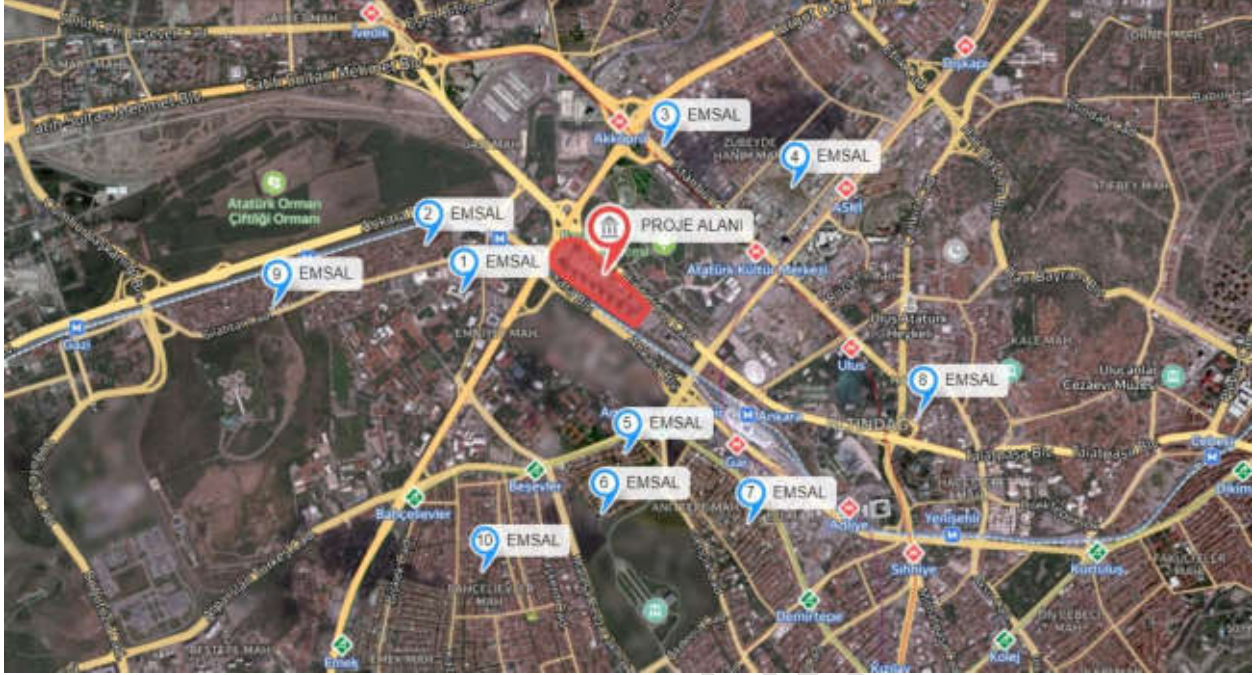
EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
İlan Veren Kurum/Kişi	NEXT LEVEL EMLAK	NEXT LEVEL EMLAK	PROANKARA	GARANTİ GAYRİMENKUL	LEVELup GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (539) 220 29 50	0 (536) 647 91 43	0 (532) 565 27 90	0 (545) 598 78 25	0 (533) 526 58 87
Satış Fiyatı (TL)	4.375.000,00	4.200.000,00	7.000.000,00	9.000.000,00	10.750.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.156.250,00	3.990.000,00	6.650.000,00	8.550.000,00	10.212.500,00
Brüt Alan (m ²)	75,00	75,00	80,00	115,00	150,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	55.416,67	53.200,00	83.125,00	74.347,83	68.083,33
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	-30,00%	-30,00%	-25,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	0	0	0	1-4	1-4
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	0,00%	-30,00%	-25,00%	-20,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	55.416,67	53.200,00	58.187,50	55.760,87	54.466,67
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer	54.259,15 TL/m²				

EMSAL NO	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Site Bilgisi	Merkez Ankara	Merkez Ankara	Silver Residence	Usta 1071	-
Tip	3+1	4+1	4+1	5+1	5+1
İlan Veren Kurum/Kişi	KESKİMLER GAYRİMENKUL	NEXT LEVEL EMLAK	KW FOCUS	ÖNCÜ GAYRİMENKUL	TURYAP ÇUKURAMBAR
İlana Veren Tel. No.	0 (534) 971 09 29	0 (536) 647 91 54	0 (533) 246 46 19	0 (552) 566 82 66	0 (555) 100 30 60
Satış Fiyatı (TL)	8.500.000,00	10.050.000,00	7.500.000,00	16.000.000,00	12.300.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	8.075.000,00	9.547.500,00	7.125.000,00	15.200.000,00	11.685.000,00
Brüt Alan (m ²)	150,00	180,00	180,00	240,00	250,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	53.833,33	53.041,67	39.583,33	63.333,33	46.740,00
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Kötü	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	20,00%	-25,00%	-10,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	0	0	11-15	5-10	16,20
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	15,00%	10,00%	20,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	0,00%	35,00%	-15,00%	10,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	53.833,33	53.041,67	53.437,50	53.833,33	51.414,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer	54.259,15 TL/m²				





❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık konutlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 51.000 – 58.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	Sahibinden 0 (544) 103 52 51	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 88,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 6.200.000 ₺'den satılıktır.	6.200.000	88,00	70.454,55
2	NORA YAPI GAYRİMENKUL 0 (536) 871 15 71	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 105,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 5.500.000 ₺'den satılıktır.	5.500.000	105,00	52.380,95
3	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 105,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 6.250.000 ₺'den satılıktır.	6.250.000	105,00	59.523,81
4	CENTER POINT GAYRİMENKUL 0 (532) 411 81 75	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 185,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 16.250.000 ₺'den satılıktır.	16.250.000	185,00	87.837,84

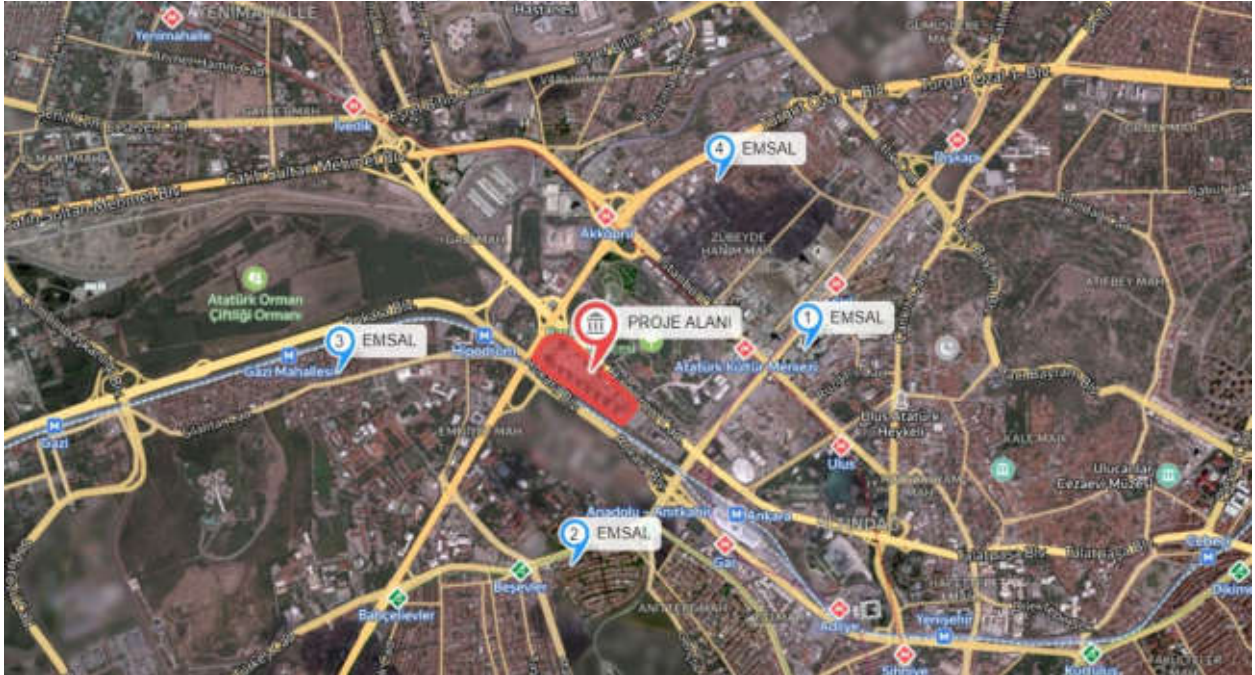




❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Sahibinden	NORA YAPI GAYRİMENKUL	Sahibinden	CENTER POINT GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (544) 103 52 51	0 (536) 871 15 71	-	0 (532) 411 81 75
Satış Fiyatı (TL)	6.200.000,00	5.500.000,00	6.250.000,00	16.250.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.960.000,00	4.400.000,00	5.000.000,00	13.000.000,00
Zemin Kat Alanı	48,00	55,00	65,00	185,00
Asma Kat Alanı	40,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı	0,00	50,00	40,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	88,00	105,00	105,00	185,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	56.363,64	41.904,76	47.619,05	70.270,27
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat	72.941,18	62.857,14	64.935,06	70.270,27
Konum Karşılaştırması	Benzer	Kötü	Kötü	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	10,00%	15,00%	-10,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Küçük	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	20,00%	20,00%	15,00%	30,00%
Toplam Şerefiye	20,00%	40,00%	30,00%	20,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	67.636,36	58.666,67	61.904,76	84.324,32
Ort. Şerefiyeli Birim Değer	68.133,03 TL/m²			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal





karşılaştırma tekniği ile satılık dükkanlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 84.000 – 88.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

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

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	REMAX ONE 0 (531) 420 24 05	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 70,00 m ² brüt alanlı 1+1 ofis pazarlıklı olarak 3.900.000 ₺'den satılıktır.	3.900.000	70,00	55.714,29
2	ANKALİFE GAYRİMENKUL 0 (532) 636 57 33	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 80,00 m ² brüt alanlı 1+1 ofis pazarlıklı olarak 4.950.000 ₺'den satılıktır.	4.950.000	80,00	61.875,00
3	NEXT LEVEL EMLAK 0 (539) 220 29 50	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 90,00 m ² brüt alanlı 3+1 ofis pazarlıklı olarak 5.650.000 ₺'den satılıktır.	5.650.000	90,00	62.777,78
4	TRIA YATIRIM DANIŞMANLIĞI 0 (530) 924 87 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 76,00 m ² brüt alanlı 2+1 ofis pazarlıklı olarak 4.400.000 ₺'den satılıktır.	4.400.000	76,00	57.894,74
5	YB 312 GAYRİMENKUL YATIRIM 0 (544) 257 79 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 250,00 m ² brüt alanlı +5 ofis pazarlıklı olarak 19.000.000 ₺'den satılıktır.	19.000.000	250,00	76.000,00
6	ARYA PRESTİGE GAYRİMENKUL II 0 (551) 715 85 77	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 100,00 m ² brüt alanlı 2+1 ofis pazarlıklı olarak 6.750.000 ₺'den satılıktır.	6.750.000	100,00	67.500,00
7	COLDWELL BANKER İZ GAYRİMENKUL 0 (546) 766 94 64	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 80,00 m ² brüt alanlı 3+0 ofis pazarlıklı olarak 6.000.000 ₺'den satılıktır.	6.000.000	80,00	75.000,00

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

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Site Bilgisi	Merkez Ankara	Merkez Ankara	Merkez Ankara	Moment Plaza
Tip	1+1	1+1	3+1	2+1
İlan Veren Kurum/Kişi	REMAX ONE	ANKALİFE GAYRİMENKUL	NEXT LEVEL EMLAK	TRIA YATIRIM DANIŞMANLIĞI
İlana Veren Tel. No.	0 (531) 420 24 05	0 (532) 636 57 33	0 (539) 220 29 50	0 (530) 924 87 90
Satış Fiyatı (TL)	3.900.000,00	4.950.000,00	5.650.000,00	4.400.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.120.000,00	3.960.000,00	4.520.000,00	3.520.000,00





MERKEZ ANKARA PROJESİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



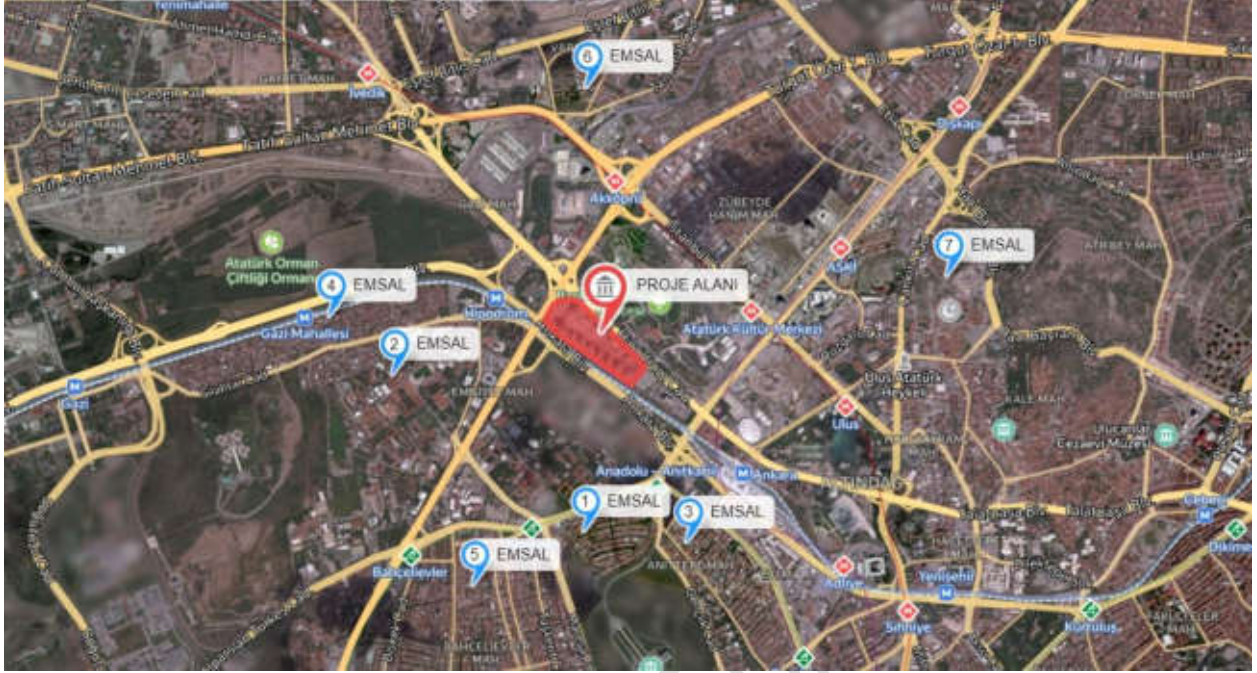
EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Brüt Alan (m ²)	70,00	80,00	90,00	76,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	44.571,43	49.500,00	50.222,22	46.315,79
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	0	0	0	1-4
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	44.571,43	49.500,00	50.222,22	48.631,58
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer	47.495,03 TL/m²			

EMSAL NO	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık
Site Bilgisi	Koç Kuleleri	Besa Kule	Usta 1071
Tip	5 ve üzeri	2+1	3+0
İlan Veren Kurum/Kişi	YB 312 GAYRİMENKUL YATIRIM	ARYA PRESTİGE GAYRİMENKUL II	COLDWELL BANKER İZ GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (544) 257 79 95	0 (551) 715 85 77	0 (546) 766 94 64
Satış Fiyatı (TL)	19.000.000,00	6.750.000,00	6.000.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	15.200.000,00	5.400.000,00	4.800.000,00
Brüt Alan (m ²)	250,00	100,00	80,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	60.800,00	54.000,00	60.000,00
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-30,00%	-25,00%	-30,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	5-10	5-10	1-4
Bina Yaşı Şerefiyesi	10,00%	10,00%	5,00%
Toplam Şerefiye	-20,00%	-15,00%	-25,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	48.640,00	45.900,00	45.000,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer	47.495,03 TL/m²		





❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ofisler üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 44.000 – 50.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu

NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	KİRA FİYATI (TL/AY)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA FİYATI (TL/m ²)
1	COLDWELL BANKER KENZİ 0 (505) 355 91 43	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 400,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak kiralıktır.	55.000,00	400,00	137,50
2	REMAX VIP-2 0 (542) 387 44 82	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 1.200,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak kiralıktır	150.000,00	1.200,00	125,00
3	ÖNCE GAYRİMENKUL 0 (530) 830 06 21	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 80,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak kiralıktır	4.950,00	80,00	61,88
4	Sahibinden 0 (506) 576 82 93	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 50,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak kiralıktır	8.000,00	50,00	160,00

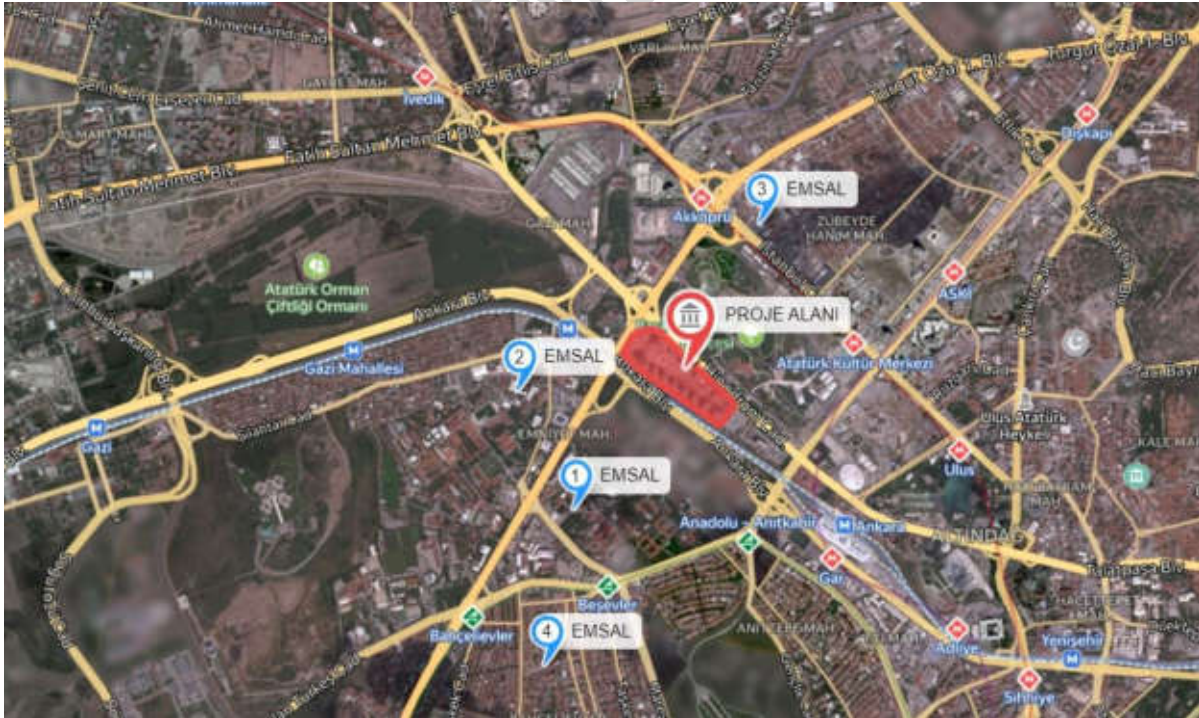




❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Emsalin Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
İlan Veren Kurum/Kişi	COLDWELL BANKER KENZİ	REMAX VIP-2	ÖNCE GAYRİMENKUL	Sahibinden
İlana Veren Tel. No.	0 (505) 355 91 43	0 (542) 387 44 82	0 (530) 830 06 21	0 (506) 576 82 93
Satış Fiyatı (TL)	55.000,00	150.000,00	4.950,00	8.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	44.000,00	120.000,00	3.960,00	6.400,00
Brüt Alan (m ²)	400,00	1.200,00	80,00	50,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	110,00	100,00	49,50	128,00
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	Benzer	İyi
Konum Şerefiyesi	-20,00%	-20,00%	0,00%	-25,00%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Normal	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-20,00%	0,00%	-30,00%	-35,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Yapılı	Yapılı	Shell and core	Yapılı
İç Yapı Şerefiyesi	-30,00%	-30,00%	0,00%	-10,00%
Toplam Şerefiye	-70,00%	-50,00%	-30,00%	-70,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	33,00	50,00	34,65	38,40
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer	39,01 TL/m²			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile kiralık ofisler üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim**





değerinin **35,00 – 50,00 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

6.2.3. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan arsanın **toplam piyasa değeri 8.713.306.000,00 -TL**, olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.3. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %64,72 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **1.180.015,61 m²** olduğu tespit edilmiştir. İlgili ruhsatlara göre projenin yapı sınıfı 5/D olup, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **5/A** yapı sınıfının **13.800 TL/m²** olduğu bilinmektedir. Taşınmazın proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde bazı yapılarda standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak parsel üzerindeki inşaat yatırımların ortalama birim maliyetinin **16.000 TL/m²** olacağı tespit edilmiştir.

6.3.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: **8.713.306.000,00-TL**

Parsel Üzerindeki Yapının Güncel Değeri: **12.219.297.644,67-TL**

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: **20.932.603.644,67-TL** olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği tüm iş ve işlemler götürü usulü ile yapılacaktır.





6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan ofis ve konutların ilk yıl %40, takip eden yıllarda ise sırasıyla %30, %30 olarak satışlarının tamamlanacağı, dükkân nitelikli taşınmazların tamamının satışının son yıl yapılacağı öngörülmüştür. Konutlar için ilk yıl ortalama fiyat 50.500 TL/m², ofisler için 52.000 TL/m² ve dükkanlar için 55.500 TL/m² belirlenmiştir. Projeksiyon dönemi içerisinde yıllık fiyat artışı oranının sırası ile %45, %30 ve %30 şeklinde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda satışların bugünkü değeri **34.034.441.996,22-TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.4.1. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

E(R_f): Özkaynak maliyeti





Rf: Piyasa risksiz faiz oranı

E (RM): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %40, ortalama borçlanma maliyetinin ise %45 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise %40 olarak kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda Emlak Konut GYO iskonto oranının %36,00 olduğu tespit edilmiştir.

6.4.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **34.034.441.996,22-TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **10.210.332.598,87-TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %90'a tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **9.189.299.338,98-TL** değer takdir edilmiştir.





BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu 24 adet “ofis” nitelikli bağımsız bölüm için kira değeri tespiti yapılmıştır. Konu taşınmazlar için toplam **988.904,54 TL/Ay** kira değeri takdir edilmiştir. Detaylı kira değeri tablosu eklerde yer almaktadır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30- %40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %20-%25 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapor konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden 'Merkez Ankara Projesi'nin, proje ve mevcut durum değeri pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Taşınmazların yer aldığı parselin arsa değerinin tespitinde nakit akış yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu yöntemde parsel üzerindeki projenin satışa esas alanları dikkate alınmış, projede yer alan ünitelerin satışa esas birim değerleri ve indirgeme oranı belirlenirken, değerleme raporunun gelir yöntemi başlığı altındaki veriler kullanılmıştır. Yapılan çalışmaya göre projenin yer aldığı parselin nakit akış tabloları ekler kısmında verilmiştir.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

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





BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 8.713.306.000,00 -TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin KDV hariç mevcut durum değeri **20.932.603.644,67 TL** tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda **bugünkü değeri 34.034.441.996,22-TL**, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen gelirlerin bugünkü değeri ise **10.210.332.598-87-TL** tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.





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

Rapora konu taşınmazların mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup kat mülkiyetine henüz geçmemiştir. Ana taşınmaz üzerinde 'Merkez Ankara' isimli projenin inşaatı devam etmektedir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Rapor konusu taşınmaz üzerinde 'Merkez Ankara' isimli projenin inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.





BÖLÜM 9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Emniyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 63865 ada 2 parsel numaralı taşınmazın değerleme tarihindeki piyasa değeri ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değeri ile proje kapsamında P Bloкта yer alan 24 adet “ofis” nitelikli taşınmazın kira değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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



**9.2. Nihai Değer Takdiri**

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	20.932.603.644,67
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	25.119.124.373,61
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	34.034.441.996,22
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri	8.713.306.000,00
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Değeri	10.210.332.598,87

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 29.02.2024: 1 USD = 31.2627 TL'dir*

**KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.*

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





EKLER

- ❖ EK-1 KİRA DETAY TABLOSU
- ❖ EK-2 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-3 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-7 RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-8 SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-9 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-10 TAHSİS LİSTESİ VE TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-11 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-12 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

ME VE DANIŞMANLIK

