

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



MÜHYE PARSELLERİ

Mühye Mahallesi'nde Konumlu 12 Adet Arsa
Çankaya / ANKARA

EKGYO-202200066

28.12.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 28.12.2022 tarihinde, EKGYO-202200066 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanı Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve sorumlu değerleme uzmanı Barış BARUTÇU'nun beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2022
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2022
RAPOR TARİHİ	28.12.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200066
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İlkbahar Mahallesi, Doğukent Caddesi ile 606 Sokak'ların Muhtelif Yerlerinde Konumlu 12 Adet Arsa Çankaya / ANKARA
KOORDİNATLARI	Ref: (29397/9) : 39.8626, 32.8610
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 29396/7, 29397/8, 29397/12, 29397/13, 29398/2, 29401/11, 29401/12, 29401/16, 29402/2, 29403/2, 80026/2 ve 80026/3 no.lu ada/parseller (Bkz. raporun 4.2. ve 4.2.1. bölümü.)
İMAR DURUMU	Dava Sürecindedir. (Danıştay 6. Daire, 2019/18387 E.) Parseller, 01.06.2017 Tasdik Tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Gecekondü Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup farklı imar fonksiyonlarına ve yapılaşma şartlarına sahiptirler. (Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerleme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	125.871.000,00	6.716.702,-
Taşınmazların KDV Dâhil Toplam Değeri	135.940.680,00	7.254.038,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,74- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	9
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	9
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
3.4.1.	Ankara İli	17
3.4.2.	Çankaya İlçesi	19
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	20
4.1.	Çevre ve Konum	20
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	23
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	23
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	25
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	27
4.4.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	27
4.4.2.	Belediye İncelemesi	27
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	29
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	29
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	30
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	30
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	30
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	30
4.11.	Gayrimenkuller ile ilgili Fiziksel Bilgiler	30
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	31

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	32
5.1.	Değerleme Yöntemleri	32
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	32
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	33
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	34
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	35
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	36
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti	36
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	38
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	38
6.2.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	38
6.2.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	38
6.2.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	39
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	40

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 28.12.2022 tarihinde EKGYO-202200066 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396/7, 29397/8, 29397/12, 29397/13, 29398/2, 29401/11, 29401/12, 29401/16, 29402/2, 29403/2, 80026/2 ve 80026/3 nolu ada/parseller olmak üzere toplam 12 adet parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 28.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanan değerleme raporlarına ait bilgiler rapor eklerimizde sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VAN I	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396/7, 29397/8, 29397/12, 29397/13, 29398/2, 29401/11, 29401/12, 29401/16, 29402/2, 29403/2, 80026/2 ve 80026/3 no.lu ada/parseller olmak üzere toplam 12 adet arsanın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yöneliktir.

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

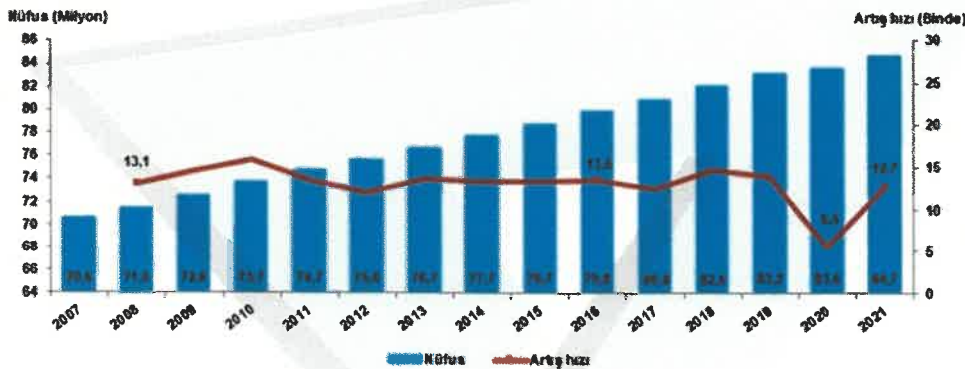
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



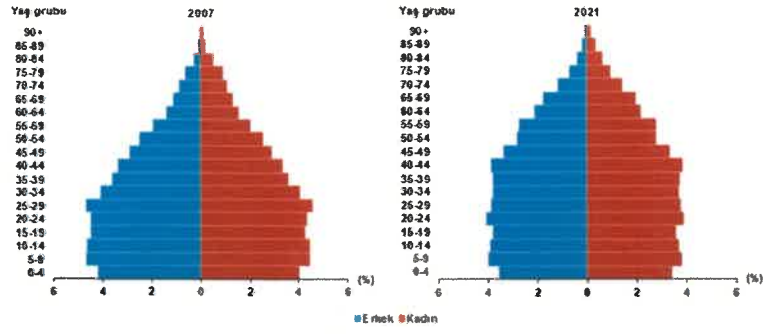
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

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



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

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortalama yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

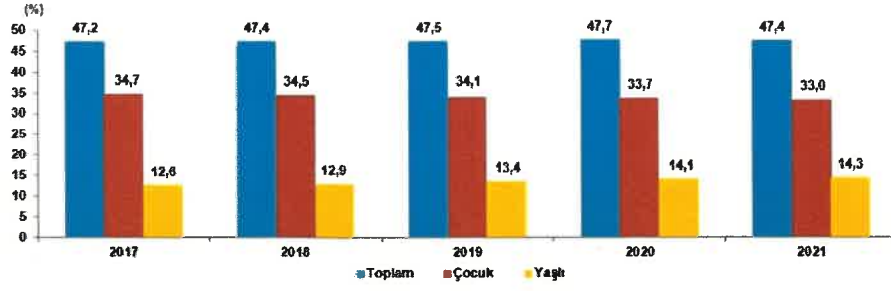
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek

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

devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırılmalarının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırılmaları da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullandırılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırılmalarındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

3.3. 2022 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır.

⁴ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçerisinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Q1'16	136.777	165.100	303.877	89.360	29,4
Q2'16	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Q3'16	167.199	186.161	353.360	54.478	15,3
Q4'16	185.497	187.510	373.007	28.537	7,6
2016 Toplam	651.573	723.826	1.375.399	278.820	20,3
Q1'19	107.858	146.574	254.432	38.189	14,9
Q2'19	99.295	181.088	280.383	44.698	15,9
Q3'19	130.958	228.718	359.676	105.023	29,2
Q4'19	174.570	308.686	483.256	144.800	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Q1'20	107.432	233.603	341.035	129.229	37,9
Q2'20	90.340	193.391	283.731	137.073	48,3
Q3'20	161.435	378.073	539.508	242.316	45,2
Q4'20	110.532	227.566	338.098	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.039.578	1.499.318	573.337	38,3
Q1'21	80.370	182.080	262.450	47.216	17,9
Q2'21	87.508	202.332	289.840	58.952	20,3
Q3'21	119.378	277.060	396.438	77.627	19,6
Q4'21	174.367	368.351	542.718	112.673	20,8
2021 Toplam	461.623	1.030.823	1.492.446	296.530	19,8
Q1'22	94.437	197.264	291.701	68.342	23,4

2022 yıl 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satışlar konutları %17,50 artışla 94 bin 437 adet oldu. İkinci el konut satışları da %13,90 artışla 197 bin 264 adet olarak gerçekleşti.

2022 yıl 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %23,4 olarak gerçekleşti. 2021 yıl başlangıcında bu oran %19,8 olarak gerçekleşti. 2020 ilk çeyreğinde toplam 320 bin 433 adet konut satışı gerçekleştirildi. Bir önceki yıl aynı çeyreğine göre %21,67 oranında artış sağlanmıştır.

Kaynak: YÖK
Bilgi: Konut kredisi faiz oranları ve diğer konut kredisi verileri YÖK tarafından açıklanmaktadır.
Bazı veriler: Bu satışlar ev alan bilgileri bu raporda bulunmamaktadır.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 1. Çeyreği sonunda yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği 10 şehir İstanbul'dur. Yabancıların 2021 ve 2022 yıl tüm gayrimenkul cephesi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2022 yılı 1. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %40,1 artış görülmektedir. 2022 yılı 1. çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %17,7'si ise Vatandaşlık Edinimi Kanunu ile görülmektedir.

Ç1'22 Sıralaması (Ç1'21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	7.360	6.136
2(2)	Antalya	3.666	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	Mersin	691	497
5(6) ↑	Bursa	574	303
6(5) ↓	Yalova	523	380
7(8) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	181
9(10) ↓	Samsun	347	126
10(-)	Kocaeli	285	-
- (7)	Muğla	-	228
	Diğer	1.796	1.461
	Toplam	17.666	12.192
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	3.022	2.963
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	17,7%	24,3%

Kaynak: TMMOB ve MİTİ'nin MİTİ'nin, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı
"Yabancıların 2021 ve 2022 yıl tüm gayrimenkul yatırımlarını incelediğimizde"
"1. Çeyrek sonu verileri"

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibariyle 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1 5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97 lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1. Ankara İli⁴



⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ildir. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır.

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

1355 km. uzunluğu ile tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 km. ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmasına rağmen, nüfusunun sadece %3'ü köylerde, %70'i ise il merkezinde yaşar. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır.

Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır.

İl nüfusu 2021 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 5.747.325 kişidir. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır.

Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksensidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve

Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askeri amaçlarla kullanılmaktadır.

3.4.2. Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara iline bağlı bir ilçe. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, yerleşik nüfusu 949.265 kişi itibarıyla Ankara'nın birinci, Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.



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

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

4.1. Çevre ve Konum

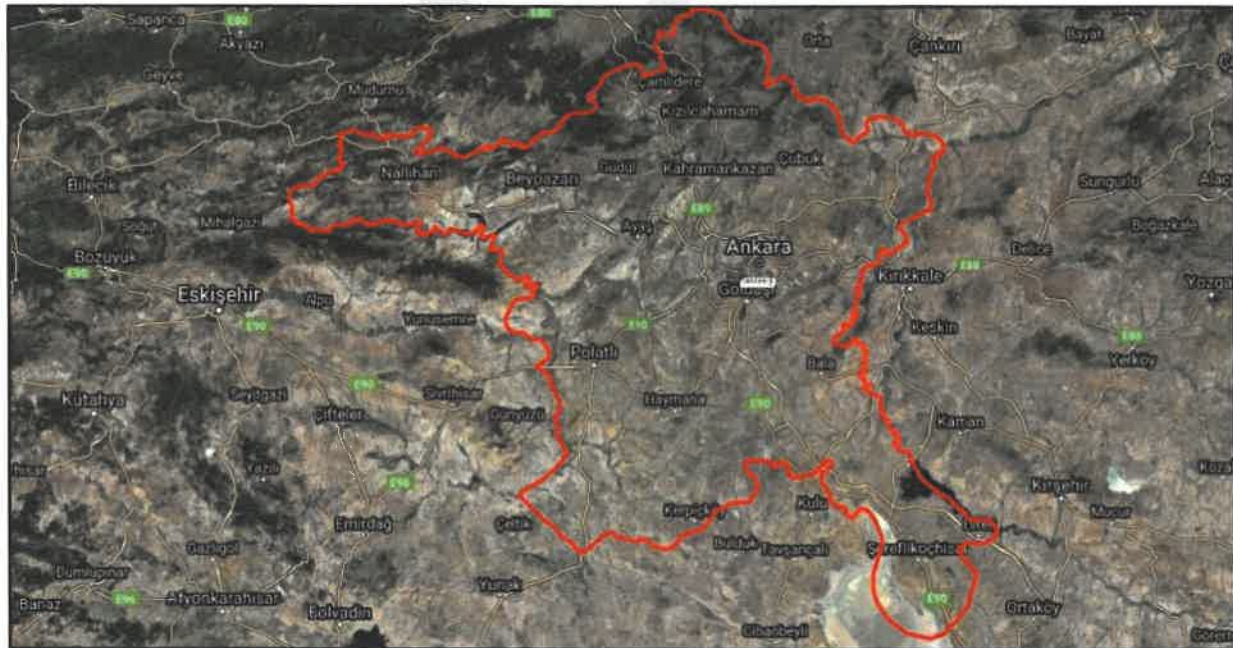
Rapora konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Doğukent Caddesi ile 606 Sokak'ların Muhtelif Yerlerinde Konumlu 29396/7, 29397/8, 29397/12, 29397/13, 29398/2, 29401/11, 29401/12, 29401/16, 29402/2, 29403/2, 80026/2 ve 80026/3 no.lu ada/parseller olmak üzere toplam 12 adet arsadır.

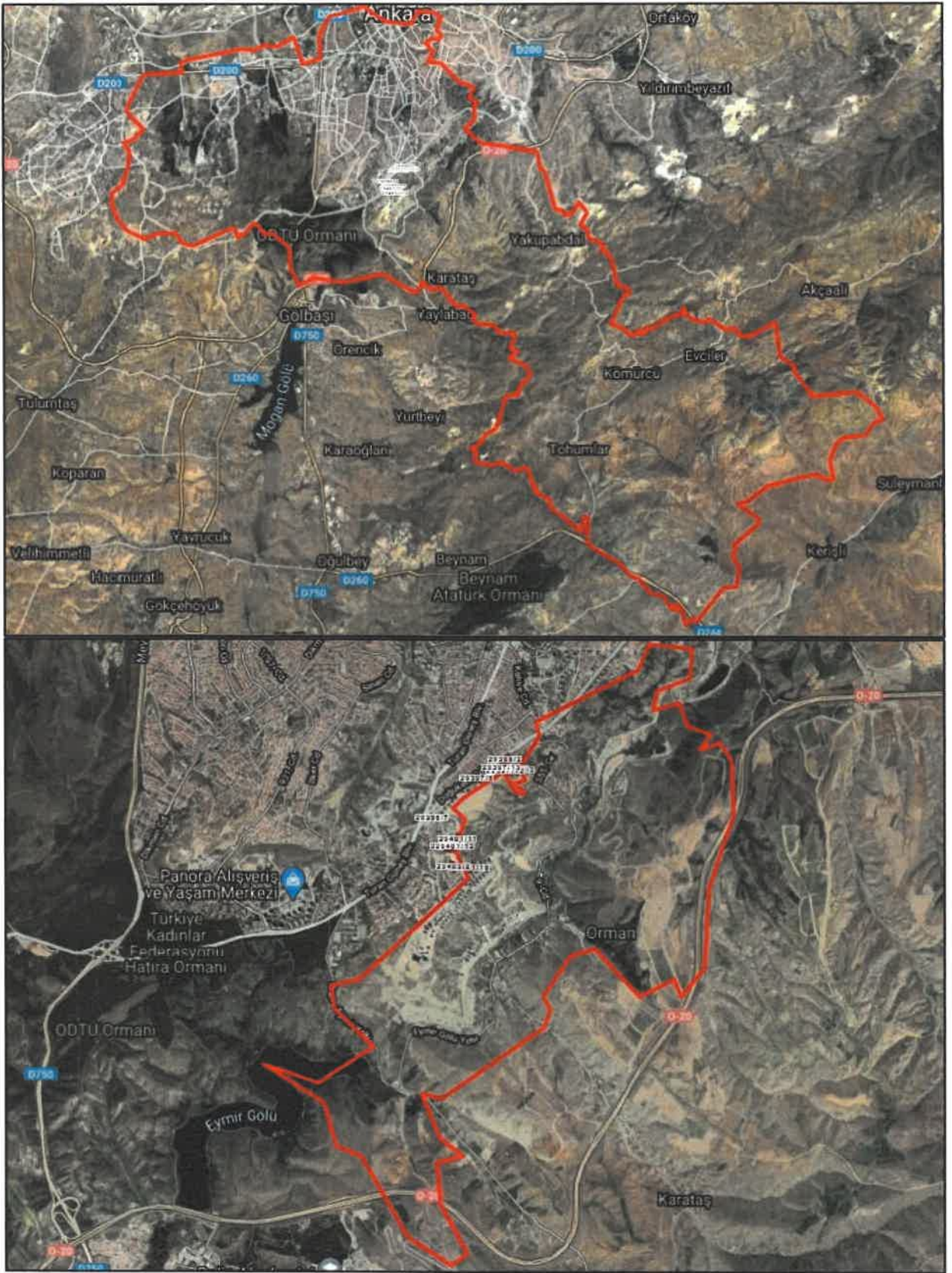
Rapora konu taşınmazların doğusu boyunca uzanan İmrahor Vadisi Çankaya Tepesi ile Mogan Gölü arasında kalmaktadır. Rapora konu taşınmazların da cepheli olduğu Doğukent Caddesi, vadi manzarasına hâkim konumdadır. Vadi; Ankara merkezi için çok önemli bir hava koridoru oluşturmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge, yakın zamanda ön plana çıkan İmrahor Vadisi ve çevresinin stratejik durumundan etkilenmektedir.

Taşınmazlar bölgenin ana arteri olan birçok mahalleyi birbirinden ayıran Turan Güneş Bulvarı üzerinden kuzeydoğu yönde ilerlendiğinde yol çatallanarak ikiye ayrılır. Solda Bulvar devam ederken sağ tarafa rapora konu taşınmazlarında cepheli olduğu Doğukent Caddesi uzanmaktadır.

Parsellerin yakın çevresinde, Sinpaş Altın Oran Projesi, MSB Oran Lojmanları, TRT Genel Müdürlüğü, Park Oran Konutları, Panora AVM, Emniyet Genel Müdürlüğü İstihbarat Daire Başkanlığı, İpek Üniversitesi, Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etaplar, Kiremit fabrikası boş parseller bulunmaktadır.







4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine istinaden düzenlenmiş, aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İli : Ankara
İlçesi : Çankaya
Mahallesi : Mühye
Maliki : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sıra No	Ada/Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi	EKGYO Hissesine Düşen Yüzölçümü (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No	Edinme Sebebi
1	29396/7	Arsa	2.015,83	151749/201583	1.517,49	60	7021	22.11.2017	86379	İmar
2	29397/8	Arsa	2.562,44	108/935	295,98	60	7024	11.4.2018	29061	Satış
3	29397/12	Arsa	2.310,28	126011/231028	1.260,11	65	7585	11.4.2018	29061	Satış
4	29397/13	Arsa	2.219,51	1/1	2.219,51	60	7027	22.11.2017	86379	İmar
5	29398/2	Arsa	9.134,69	72248159642261/195231522845255	3.380,42	60	7030	22.11.2017	86379	İmar
6	29401/11	Arsa	7.584,05	1/1	7.584,05	65	7587	11.4.2018	29061	Satış
7	29401/12	Arsa	4.944,46	197208/247223	3.944,16	65	7588	11.4.2018	29061	Satış
8	29401/16	Arsa	4.599,79	1/1	4.599,79	60	7036	22.11.2017	86379	İmar
9	29402/2	Arsa	4.554,46	1/1	4.554,46	60	7039	22.11.2017	86379	İmar
10	29403/2	Arsa	6.366,21	1/1	6.366,21	60	7040	22.11.2017	86379	İmar
11	80026/2	Arsa	8.489,27	479466/21223175	191,79	60	7029	22.11.2017	86379	İmar
12	80026/3	Arsa	2.888,56	251981/288856	2.519,81	65	7590	11.4.2018	29061	Satış
			57.669,55		38.433,78					

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan 12.10.2022 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ					
Sıra No	Ada No	Parsel No	Takyidat Açıklamaları	Yevmiye	Tarihi
1	29396	7	* Beyan: Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1872	4.12.1989
			* Beyan: Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	1802	3.5.1997
			* Beyan: Askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalmaktadır.	2393	14.3.2003
			* Beyan: Ankara 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 06/05/2013 tarih 2013/511 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	25305	5.7.2013
			* Beyan: Ankara 5. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 03/04/2008 tarih 2008/711 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	9031	17.4.2008
2	29397	8	* Beyan: Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 05/06/2015 tarih 2005/1787 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	40008	17.6.2015

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ					
Sıra No	Ada No	Parsel No	Takyidat Açıklamaları	Yevmiye	Tarihi
3	29397	12	* Bevan: Diğer (Konusu: Yeter ÖZCAN veraset harçlar vergi dairesinden intikal ilişkisinin kesildiğine dar yazısı taranmıştır)Tarh: - Sayı: -	23936	9.3.2020
4	29398	2	* Bevan: Bu Yerin İfrazının Mümkün Olmadığı Ankara Belediyesi İmar Müdürlüğünün 22/09/1977 Gün 5276/77425 Sayılı Yazılarında Belirtilmiştir.23.09.1997 Y: 9656	9656	23.9.1997
			* Bevan: Diğer (Konusu: Yeter ÖZCAN veraset harçlar vergi dairesinden intikal ilişkisinin kesildiğine dar yazısı taranmıştır)Tarh: - Sayı: -	23936	9.3.2020
			* Bevan: Ankara 9. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 02/11/2016 tarih 2016/2039 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	84119	9.11.2016
			* Bevan: Ankara 9. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 05/11/2020 tarih 2016/2039 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	97125	10.11.2020
5	29401	11	* Bevan: Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 05/06/2015 tarih 2005/1787 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	40008	17.6.2015
8	29401	16	* Serh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1TL Bedelle 99 Yıllığına)	49505	27.6.2018
9	29402	2	* Serh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1TL Bedelle 99 Yıllığına)	49520	27.6.2018
10	29403	2	* Serh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1TL Bedelle 99 Yıllığına)	49505	27.6.2018
12	80026	3	* Bevan: Ankara 10. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 05/06/2015 tarih 2005/1787 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.	40008	17.6.2015

Rapor konusu taşınmazlar eski 3320 ile 3321 nolu kadastral parsellerin imar uygulaması sonucu oluşmuştur. 3320 ve 3321 nolu parseller üzerinde uygulama öncesinde yukarıda listelenen takyidallardan “Askeri Güvenlik Bölgesi” ve “Gecekondü Önleme Bölgesi” beyanları bulunmaktadır. Bu beyanlar, parsellere aynen taşınmıştır. Hissesi olduğu parsellerde ise uygulamaya dahil edilen diğer parseller üzerinde yer alan takyidatlar da uygulama sonucu aynen bu parsellere taşınmıştır.

29396/7 nolu ada/parsel üzerinde bulunan “askeri güvenlik bölgesi” beyanları eski tarihli olup bölge gelişime açılmış, imar planları ve uygulaması yapılmış durumdadır. Dolayısıyla mevcut durumda hükmü bulunmamaktadır.

29396/7, 29397/8, 29398/2, 29401/11 ve 80026/3 nolu ada/parseller üzerinde bulunan izale-i şuyu davalarına ilişkin beyanlar imar uygulaması öncesi uygulamaya giren şahıs mülkiyetindeki kadastral parsellere yönelik açılmış davalar olup uygulama ile iş bu parsellere taşınmıştır. Dolayısıyla bu beyanlar konu parsellerdeki şahıs hisselerine yönelik beyanlardır.

29398/2 nolu ada/parsel üzerinde yer alan Çankaya Belediyesi tarafından konulmuş beyan eski tarihli olup bölgenin imar planlarının ve imar uygulamasının yapılması ile geçerliliğini yitirmiştir.

29401/16, 29402/2 ve 29403/2 no.lu Ada/parseller üzerindeki kira şerhleri altyapı hizmetleri için ayrılan yerleri belirtmektedir.

Rapora konu taşınmazların üzerindeki beyanların, yukarıdaki detaylı açıklamalar dikkate alındığında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümlere göre taşınmazların devrine olumsuz etkisi bulunmadığına karar verilmiştir.

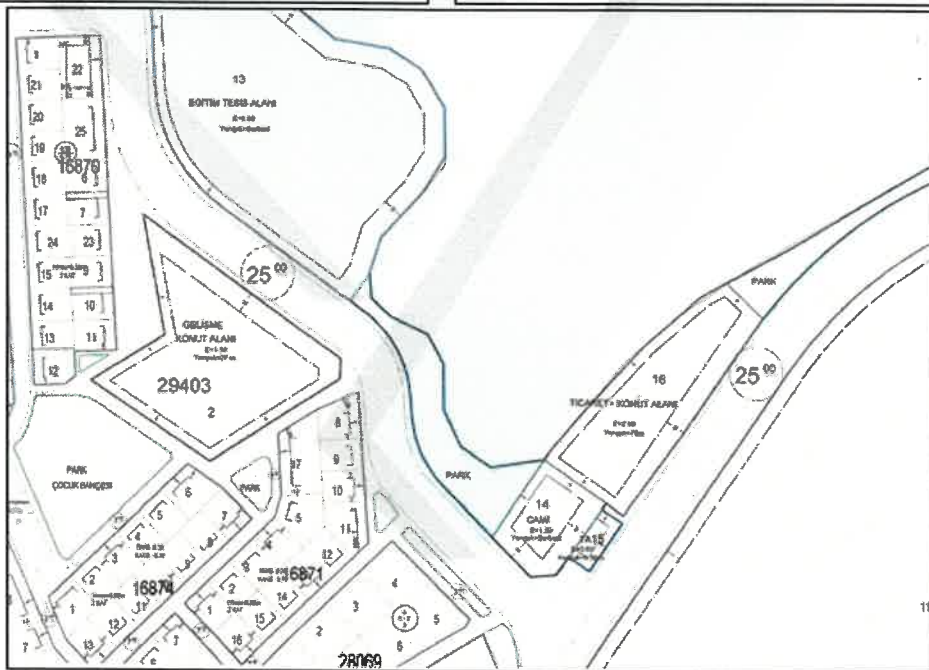
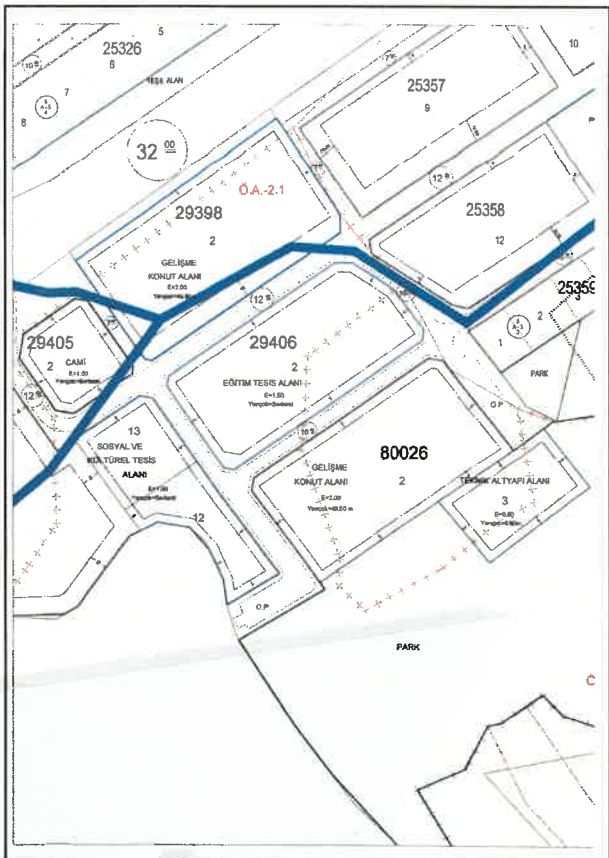
4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

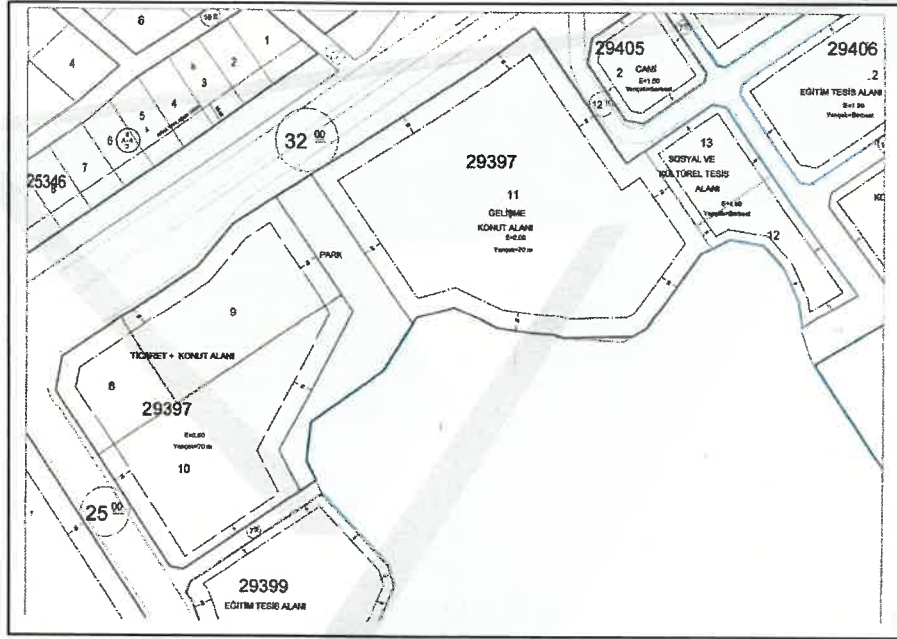
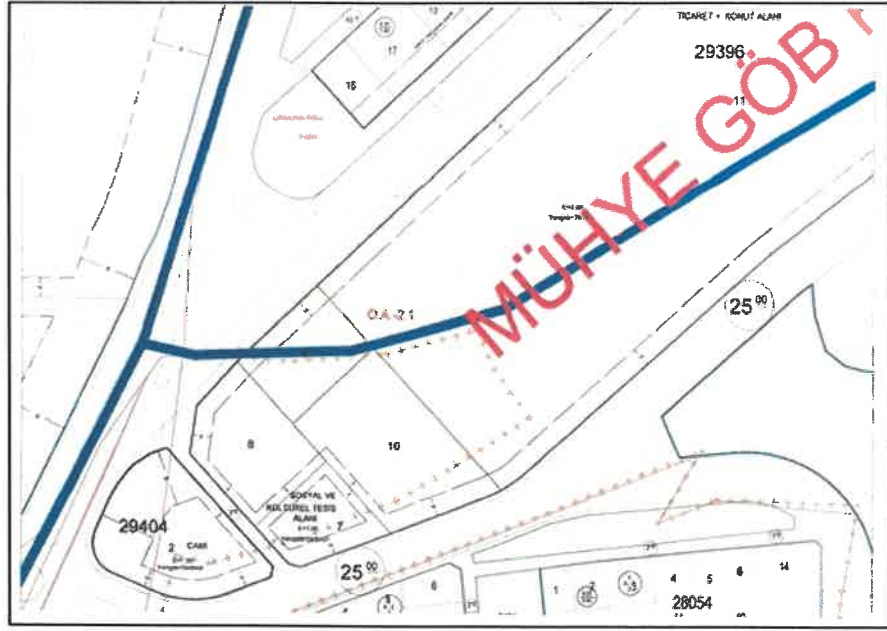
Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü rapor konusu parsellerin konumlu olduğu bölgede planların, Rapor konusu taşınmazlar için Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen yazıda; parsellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 5, 7, 19. Maddeleri uyarınca 18.08.2010 tarih ve 4291 sayılı Bakanlık Olur'u ile Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilen Mühye Mahallesi sınırları içinde yer alan taşınmazlara ilişkin 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli "Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi, Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin İmar Planı" kapsamında kaldıkları, söz konusu planların Toplu Konut İdaresi Başkanlık Makamı'nın 01.06.2017 tarih ve 2532 sayılı Olur'u ile onaylandığı bilgisi verilmiştir.

01.09.2016 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü, 921 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği, 1/1000 ölçekli UIP değişikliği plan parselasyon değişikliği ve verilen yapı ruhsatının (inşaat ruhsatı) yürütmesinin durdurulması ile ilgili mahkeme süreçleri devam etmektedir.

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.10.2022 tarih ve 549794 sayılı yazısına istinaden taşınmazların yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

Sıra No	Ada/Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
1	29396/7	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal: 1,00 H: Serbest
2	29397/8	Ticaret + Konut Alanı	Emsal: 2,00 H: 70 m.
3	29397/12	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal: 1,00 H: Serbest
4	29397/13	Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	Emsal: 1,00 H: Serbest
5	29398/2	Gelişme Konut Alanı	Emsal: 2,00 H: 40,50 m.
6	29401/11	Sağlık Tesisi Alanı	Emsal:0,80 H: 12 m.
7	29401/12	Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 0,60 H: 6,50 m.
8	29401/16	Ticaret + Konut Alanı	Emsal: 2,00 H: 70 m.
9	29402/2	Gelişme Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: 27 m.
10	29403/2	Gelişme Konut Alanı	Emsal: 1,50 H: 27 m.
11	80026/2	Gelişme Konut Alanı	Emsal: 2,00 H: 40,50 m.
12	80026/3	Teknik Altyapı Alanı	Emsal: 0,60 H: 6,50 m.





4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu 29397/8, 29397/12, 29401/11, 29401/12 ve 80026/3 ada/parsel no.lu taşınmazların mülkiyeti 11.04.2018 tarih 29061 yevmiye no.lu satış işlemiyle Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Rapor konusu diğer taşınmazlar 22.11.2017 tarihinde yapılan imar uygulaması ile tescil edilmişlerdir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu taşınmazlar Toplu Konut İdaresi Başkanlık Makamı'nın 01.06.2017 tarih ve 2532 sayılı Olur'u ile onaylandığı 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli "Mühye Köyü Gecekondü Önleme

Bölgesi, Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin İmar Planı" kapsamında kalmakta olup imar planlarında son üç yıllık sürede herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Planla ilgili hukuki süreç Emlak Konut GYO A.Ş. yetkilerinden alınan bilgiler doğrultusunda sunulmuştur.

Ankara 2. İdare Mahkemesinin 2016/5040 E. sayılı davası ile Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş. Mahkeme, 08.12.2017 tarihinde, davanın kabulü ile dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. 25.01.2018 tarihinde muhabere yolu ile istinaf talebinde bulunmuştur. Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 14.12.2018 tarihinde, istinaf talebinin reddine karar vermiştir. 11.01.2019 tarihinde temyiz talebinde bulunulmuş ve neticesi beklenmektedir.

01.09.2016 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü, 921 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği, 1/1000 ölçekli UİP değişikliği, parselasyon planı değişikliği ve verilen yapı ruhsatının (inşaat ruhsatı) yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 02.03.2017 ve 19.04.2017 tarihlerinde Yürütmenin Durdurulması isteminin, davalının 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Mahkeme, 28.06.2018 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. 10.08.2018 tarihinde muhabere yolu ile istinaf talebinde bulunulmuştur. Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 26.06.2019 tarihinde istinaf başvurusunun reddine karar verdi. 04.09.2019 tarihinde temyiz talebinde bulunulmuş ve dava süreci devam etmektedir. (Danıştay 6. Daire, 2019/18387 E.)

01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP ve 1/5000 ölçekli NİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Mahkeme, 28.11.2018 tarihinde, Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine karar vermiştir. Mahkeme, 17.04.2019 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı yan istinaf talebinde bulunmuştur. Ankara BİM, 5. İDD, 04.03.2020 tarihinde istinaf talebinin reddine karar vermiştir. Davacı yan temyiz talebine bulunmuş olup neticesi beklenmektedir. 17.06.2020 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. temyize cevap vermiştir. (Danıştay 6. Daire, 2020/5229 E.)

01.06.2017 tarih ve 2017/2532 sayılı makam oluru ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca onaylanan, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye Mah., Gecekondu Önleme Bölgesi, 1/25000 ölçekli NİP, 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Dava dosyası, 03.11.2017 tarihinde, Ankara 17. İdare Mahkemesi, 2016/5166 Esasına kayden açılan dava ile arasında bağlantı bulunup bulunmadığının tespiti amacıyla Ankara 5. İdare Dava Dairesi'ne gönderilmiştir. Dosya, 14.12.2017 tarihinde, Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi'nin 21.11.2017 gün ve 2017/3568 E., 2017/2755 K. sayılı kararı gereğince esas kapatılarak, Ankara 17. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Mahkeme, 08.03.2018 tarihinde, huzurdaki davanın Ankara 5. İdare Mah., 2018/136 E. sayılı dosya ile aralarında bağlantı bulunup bulunmadığının saptanması

amacıyla dosyanın Ankara BİM, 5. İdari Dava Dairesine gönderilmesine karar verdi. Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 25.04.2018 tarihinde, bağlantı olduğuna, Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına karar verdi. Dosya, 11.05.2018 tarihinde, Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi'nin 25.04.2018 gün ve 2018/354 E., 2018/574 K. sayılı kararı gereğince esası kapatılarak, Ankara 5. İdare Mahkemesi'ne gönderildi. Mahkeme, 06.12.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar verdi. Davacı, Yürütmenin Durdurulması ret kararına itiraz etti. Ankara BİM 5. İdari Dava Dairesi, 09.01.2019 tarihinde, itirazı kabul ederek, Yürütmenin Durdurulması ret kararının kaldırılmasına karar verdi. Mahkeme, 31.01.2019 tarihinde, BİM kararı doğrultusunda, 2018/136 E. sayılı dosyadaki bilirkişi raporunun taraflara tebliğine, YD isteminin beyan süresi geçtikten sonra incelenmesine karar verdi. Mahkeme, 28.02.2019 tarihinde bir kez daha YD isteminin reddine karar verdi. Davacı yan YD red kararına itiraz etti, Ankara BİM, 5. İdari Dava Dairesi, 28.03.2019 tarihinde itirazın reddine karar verdi. Mahkeme, 17.04.2019 tarihinde davanın reddine karar verdi. Davacı yan istinaf yoluna başvurdu. Ankara BİM, 5. İDD, 04.03.2020 tarihinde istinaf talebinin reddine karar verdi. Davacı yan 04.05.2020 tarihinde temyiz talebinde bulunmuş olup neticesi beklenmektedir. (Danıştay 6. Daire, 2020/5067 E.)

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde konu taşınmazların/taşınmazlardaki hisselerin Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü 3320 ve 3321 nolu parsellerden 22.11.2017 tarih ve 86376 yevmiye nolu 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18.Madde uygulaması sonucu oluştuğu görülmüştür.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapora konu 29401/16, 29402/2 ve 29403/2 no.lu parseller için, Toplu Konut İdaresi Başkanlık Makamı'nın 01.06.2017 tarih ve 2532 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/1000 Ölçekli "Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi, Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin İmar Planı" öncesi alınmış yapı ruhsatları bulunmaktadır.

Sıra No	Eski Ada /Parsel No	Yeni Ada /Parsel No	Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm	B.B. Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
1	29401/4	29401/16	-	Yeni Yapı	18.1.2017	35/17	Mesken	59	18.034,70	IV C	13
2	29401/4	29401/16	-	Yeni Yapı	18.1.2017	15/17	İksa	-	2.200,00	II A	-
3	29402/1	29402/2	-	Yeni Yapı	18.1.2017	34/17	Mesken Ofis ve İş yeri	42 3	12.504,14	IV C	9
4	29402/1	29402/2	-	Yeni Yapı	18.1.2017	15/17	İksa	-	1.060,00	II A	-
5	29403/1	29403/2	A	Yeni Yapı	19.1.2017	33/17-A	Mesken Ofis ve İş yeri	41 1	11.755,47	IV C	11
6	29403/1	29403/2	B	Yeni Yapı	19.1.2017	33/17-B	Mesken	18	5.755,85	IV C	11
7	29403/1	29403/2	-	Yeni Yapı	19.1.2017	12/17	İksa	-	740,00	II A	-

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu gayrimenkullerin plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

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

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396/7, 29397/8, 29397/12, 29397/13, 29398/2, 29401/11, 29401/12, 29401/16, 29402/2, 29403/2, 80026/2 ve 80026/3 no.lu ada/parsellerin, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Gayrimenkuller ile ilgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu parseller Doğukent Caddesi ile İmrahor Vadisi arasında kalan bölgede konumlandıkları.
- Parsellerin konumlu olduğu bölge Doğukent Caddesi'nden İmrahor Vadisi'ne doğru alçalan eğimli ve kısmen engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parseller imar uygulaması sonucu oluşmuş olup genel olarak düzgün sayılabilecek bir geometrik yapıya sahiptirler.
- Aşağıda parsellerin her birinin yüzölçümünü, toplam yüzölçümü ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen arsa miktarlarının toplamı sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	EGYO Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)
29396/7	Arsa	2.015,83	1.517,49
29397/8	Arsa	2.562,44	295,98
29397/12	Arsa	2.310,28	1.260,11

29397/13	Arsa	2.219,51	2.219,51
29398/2	Arsa	9.134,69	3.380,42
29401/11	Arsa	7.584,05	7.584,05
29401/12	Arsa	4.944,46	3.944,16
29401/16	Arsa	4.599,79	4.599,79
29402/2	Arsa	4.554,46	4.554,46
29403/2	Arsa	6.366,21	6.366,21
80026/2	Arsa	8.489,27	191,79
80026/3	Arsa	2.888,56	2.519,81
		57.669,55	38.433,78

- 29398/2 Nolu ada/parsel ve 80026/2 ada/parselin bir kısmı üzerinde gecekondular bulunmakta olup diğer parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Parsellerin sınırları belirgin değildir. Bu sebeple rapor içeriğinde kullanılan fotoğraflar bölgesel olarak çekilmiştir.
- Parsellerin yakın çevresinde altyapı tamamlanmıştır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Kentsel olarak gelişmekte olan bir bölge olması,
- Yakın çevresine yeni yapılan büyük konut projelerinin oluşturacağı talep,
- Kentin nispeten daha temiz bir havaya sahip yüksek kesiminde konumlu olmaları,

Olumsuz Özellikler

- Bölgedeki imar yollarının henüz tamamlanmamış olması,
- Ulaşım altyapısının ve sosyal donatı alanlarının henüz tamamlanmamış olması.
- Küresel ölçekte yaşanan Pandemi sonrası oluşan ekonominin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkileri,

5.1. Değerleme Yöntemleri⁵

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

⁵ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görölmesi teşkil eder.

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmemekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görölmemektedir:

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

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

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

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

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirme ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
 - (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir
- Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

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

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

Rapora konu parselin değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bölgede yeterli sayıda emsal olması sebebi ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kullanılamamış, değer tespiti tek yöntem kullanılarak tespit edilmiştir.

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Rapor konusu arsanın değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Arsa Emsal Araştırmaları:



Sıra No	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)		İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi
					Parsel	Hisse			Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	
1	Çukurca	26182	1	Arsa	26.564,00	109,00	Sağlık	E:1,00	540.000	4.954,13	Cem Bey 535 845 92 39
2	Dikmen	29390	1	Arsa	2.804,30	200,00	Konut	E:1,60	1.600.000	8.000,00	Hakkı Bey 536 765 69 06
3	Mühye	29503	4	Arsa	23.266,28	200,00	Konut	E:1,40	500.000	2.500,00	Ercan Pekdemir 532 402 51 78
4	Çukurca	26121	5	Arsa	10.690,00	25,00	Sosyo Kültürel	E:1,35	249.000	9.960,00	Hakkı Bey 544 507 06 48
5	Çukurca	26162	13	Arsa	404,00	404,00	Ticaret	E:1,10	4.850.000	12.004,95	Mehmet Doğan 535 633 72 33
6	Çukurca	26149	3	Arsa	9.132,00	38,00	Sağlık	E:0,80	450.000	11.842,11	Gamze Ertürk 506 893 74 32

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 6 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

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

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

Düzeltilme Tablosu	Yüz Ölçüm m ²	Satışa Sunulan Hisse m ²	İmar	Satışa Sunulan Bedeli	Satışa Sunulan Birim Değeri	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	26.564,00	109,00	Sağlık E:1,00	540.000,00	4.954,13	10%	4.458,72	0%	0%	20%	5.350,46
Emsal 2	2.804,30	200,00	Konut E:1,60	1.600.000,00	8.000,00	15%	6.800,00	0%	0%	15%	7.820,00
Emsal 3	23.266,28	200,00	Konut E:1,40	500.000,00	2.500,00	10%	2.250,00	0%	60%	35%	4.387,50
Emsal 4	10.690,00	25,00	Sosyo Kültürel E:1,35	249.000,00	9.960,00	20%	7.968,00	-50%	0%	30%	6.374,40
Emsal 5	404,00	404,00	Ticaret E:1,10	4.850.000,00	12.004,95	30%	8.403,47	0%	0%	0%	8.403,47
Emsal 6	9.132,00	38,00	Sağlık E:0,80	450.000,00	11.842,11	25%	8.881,58	-50%	0%	25%	6.661,18
ORTALAMA											6.499,50 ~6.500,00

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 29397 ada 8 no.lu parselin birim değeri 6.500,-TL/m² takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer parseller, büyüklik konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda şerefiyelendirilmiş ve takdir edilmiştir. Taşınmazların KDV Hariç toplam değeri için 125.871.000,-TL bedel takdir edilmiştir. Parsellerin birim ve toplam değerleri rapor eklerinde sunulmuştur.

6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu parsellerin değerine “Pazar Yaklaşımı” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Parsellerin KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” ile 125.871.000,-TL, olarak bulunmuştur. Taşınmazın yakın çevresinde yeterli sayıda güvenilir emsal veri bulunduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

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

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

6.2.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde satış kabiliyetini/devredilebilirliğine engel teşkil edebilecek takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

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

Rapora konu, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396/7, 29397/8, 29397/12, 29397/13, 29398/2, 29401/11, 29401/12, 29401/16, 29402/2, 29403/2, 80026/2 ve 80026/3 no.lu ada/parseller tapu kayıtlarında “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma, ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belge bulunmamaktadır.

Rapor konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396/7, 29397/8, 29397/12, 29397/13, 29398/2, 29401/11, 29401/12, 29401/16, 29402/2, 29403/2, 80026/2 ve 80026/3 ada/parseller no.lu taşınmazların, 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” uyarınca söz konusu gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Tebliği’nin 24. Maddesi “C” Bendinde “Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.” denilmektedir.

Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan 30.09.2022 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu’ndan tespit edilen veriler doğrultusunda, proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşmamaktadır. Raporun ilgili tabloları rapor eklerinde sunulmuştur.

BÖLÜM 7**DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**

Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396/7, 29397/8, 29397/12, 29397/13, 29398/2, 29401/11, 29401/12, 29401/16, 29402/2, 29403/2, 80026/2 ve 80026/3 no.lu ada/parsellerin güncel piyasa rayiç bedelinin tespiti için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerin konumları, civarlarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, parsellerin cepheleri, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu taşınmazlar için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam değer aşağıda, ayrıntılı liste ise raporumuz ekinde tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri	125.871.000,00	6.716.702,-
Taşınmazların KDV Dâhil Toplam Değeri	135.940.680,00	7.254.038,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,74- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)

EKLER

- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tebliği'nin 24. Maddesi İle ilgili Şirketin Aktifler Toplamı Hk. Tablolar
- Parsel Değer Tablosu
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri