

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



Başkent Emlak Konutları 1.Etap Projesi
Çankaya / ANKARA

2021/0162

02.08.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 24.05.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 02.08.2021 tarihinde, 2021/0162 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerleme uzmanı Dilara SÜRMEK ve sorumlu değerleme uzmanı Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

| RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER | |
|-------------------------------------|--|
| RAPORU TALEP EDEN | Emlak Konut GYO A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |
| SÖZLEŞME TARİHİ | 24.05.2021 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 29.07.2021 |
| RAPOR TARİHİ | 02.08.2021 |
| RAPOR NO | 2021/0162 |
| GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER | |
| ADRESİ | İlkbahar Mahallesi, Doğuent Caddesi, Başkent Emlak Konutları Merkez/Çankaya/ANKARA |
| KOORDİNATLARI | 39.860202° , 32.856914° |
| TAPU BİLGİLERİ | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde ki bağımsız bölümlerin TAKBİS belgeleri ekte sunulmuş olup raporumuz 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır. |
| İMAR DURUMU | Rapor konusu taşınmazın 01.06.2017 Tasdik Tarihli Ankara İli, Çankaya İlçesi Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. (Bkz. raporun 4.3. bölümü.) |
| ÇALIŞMANIN TANIMI | Yukarıda lokasyonu belirtilen Başkent Emlak Konutları 1.Etap Projesi'nin mevcut durum toplam değeri, toplam satılabilir alanların bugünkü değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 1 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır |

| | TL | USD |
|---|------------------|----------------|
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri | 1.280.737.000,00 | 151.746.090,05 |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri | 1.511.269.660,00 | 179.060.386,26 |
| Toplam Satışların Bugünkü Değeri (KDV Hariç) | 1.557.699.348,00 | 184.561.534,12 |

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 8,44- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
|---|---|---|
| DEĞERLEME UZMANI | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI |
| Doruk PARS (SPK Lisans No:407874) | Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343) | Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437) |

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

| | | |
|----------------|--|-----------|
| BÖLÜM 1 | RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 6 |
| 1.1. | Rapor Tarihi ve Numarası | 6 |
| 1.2. | Rapor Türü | 6 |
| 1.3. | Raporu Hazırlayanlar | 6 |
| 1.4. | Değerleme Tarihi..... | 6 |
| 1.5. | Dayanak Sözleşmesi..... | 6 |
| 1.6. | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama | 7 |
| 1.7. | Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | 7 |
| BÖLÜM 2 | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 8 |
| 2.1. | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler | 8 |
| 2.2. | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler | 9 |
| 2.3. | Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 9 |
| BÖLÜM 3 | GENEL VE BÖLGESEL VERİLER | 10 |
| 3.1. | Türkiye Demografik Veriler | 10 |
| 3.2. | Ekonomik Durum Genel Değerlendirme | 12 |
| 3.3. | 2021 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası | 15 |
| 3.4. | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi | 20 |
| 3.4.1. | Ankara İli..... | 20 |
| 3.4.2. | Çankaya İlçesi..... | 22 |
| BÖLÜM 4 | GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER | 23 |
| 4.1. | Çevre ve Konum..... | 23 |
| 4.2. | Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi | 25 |
| 4.2.1. | Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi | 25 |
| 4.3. | Gayrimenkullerin İmar Bilgisi | 26 |
| 4.4. | Parselin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler..... | 31 |
| 4.4.1 | Tapu Müdürlüğü İncelemesi..... | 31 |
| 4.4.2 | Belediye İncelemesi..... | 31 |
| 4.4.3. | Kadastro Müdürlüğü İncelemesi..... | 31 |
| 4.5. | İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler | 32 |
| 4.6. | Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler | 33 |
| 4.7. | En Etkin ve Verimli Kullanımı..... | 33 |
| 4.8. | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 33 |
| 4.9. | Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları | 33 |
| 4.10. | Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş..... | 33 |
| 4.11. | Proje İle İlgili Genel Bilgiler..... | 33 |
| 4.12. | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler | 35 |

| | | |
|---------|--|----|
| BÖLÜM 5 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR | 36 |
| 5.1. | Değerleme Yöntemleri | 36 |
| 5.1.1. | Pazar Yaklaşımı | 36 |
| 5.1.2. | Gelir Yaklaşımı..... | 37 |
| 5.1.3. | Maliyet Yaklaşımı | 38 |
| 5.1.4. | Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi | 39 |
| BÖLÜM 6 | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ | 41 |
| 6.1. | Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti | 41 |
| 6.2. | Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti | 43 |
| 6.3. | Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti | 45 |
| 6.3.1. | Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar | 45 |
| 6.4. | Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş | 49 |
| 6.4.1. | Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler | 49 |
| 6.4.2. | Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler | 49 |
| 6.4.3. | Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş | 49 |
| 6.4.4. | Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş | 49 |
| BÖLÜM 7 | DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ | 50 |

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 02.08.2021 tarihinde 2021/0162 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, 29396/11 (E:29396/3) nolu ada/parsel üzerindeki Başkent Emlak Konutları 1.Etap Projesi'nin mevcut durumu itibariyle değeri, toplam satışların bugünkü değeri ile birlikte proje kapsamındaki 1 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEYEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 02.08.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.05.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu projenin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanan değerlendirme raporları, rapor eklerinde sunulmuştur.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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 değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak. |
| İZİNLER/YETKİLERİ | : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir. |

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396/11 (E:29396/3) nolu ada/parsel üzerindeki Başkent Emlak Konutları 1.Etap Projesi'nin mevcut durumu itibariyle değeri, toplam satışların bugünkü değeri ile birlikte proje kapsamındaki 1 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır

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

BÖLÜM 3

GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

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

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

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



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

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

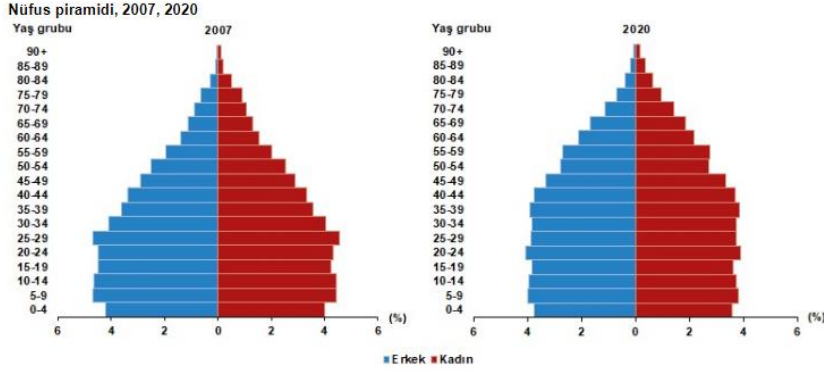
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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

| İller | Toplam | Erkek | Kadın | Toplam nüfus içindeki oranı (%) | | |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
| | | | | Toplam | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 462 452 | 7 750 836 | 7 711 616 | 18,49 | 18,49 | 18,49 |
| Ankara | 5 663 322 | 2 805 877 | 2 857 445 | 6,77 | 6,69 | 6,85 |
| İzmir | 4 394 694 | 2 187 226 | 2 207 468 | 5,26 | 5,22 | 5,29 |
| Bursa | 3 101 833 | 1 550 767 | 1 551 066 | 3,71 | 3,70 | 3,72 |
| Antalya | 2 548 308 | 1 281 943 | 1 266 365 | 3,05 | 3,06 | 3,04 |

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

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



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

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

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

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

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

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

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

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

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

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

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

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

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

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

Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi

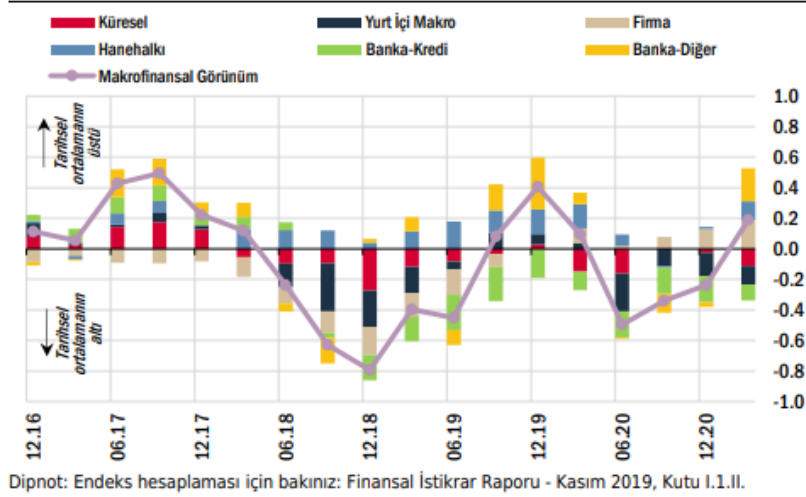
üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36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

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

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

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).

Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)



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

3.3. 2021 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

³ TÜGEM ve ENDEKSA, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 / 1. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

Salgın ve buna bağlı aşılama sürecinin başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır.

Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Özellikle IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2021 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda Türk ekonomisinin 2021 yılında %6 büyüyeceği tahmininde bulunurken, 2022 için büyüme tahmini %3,5 olarak teyit etmiştir.

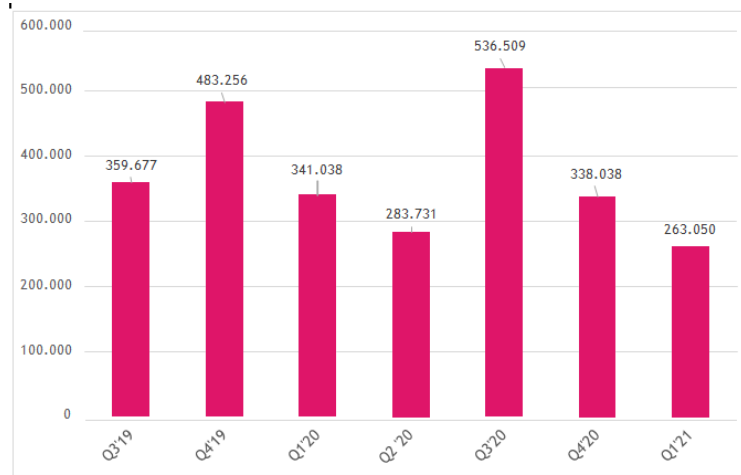
Türkiye’de 2021 yılının 1. çeyreğinde 263.050 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu netice ile geçen senenin aynı dönemine göre toplamda %23, ikinci el konut satışlarında ise %22 düşüş gözlenmiştir.

Buna karşılık 1. çeyrek sonu itibarı ile Türkiye genelinde konut fiyatlarında yıllık %34 artış görülmüştür.

1. çeyrek sonu itibarı ile Türkiye’de ortalama konut metrekare satış fiyatı 3.081 TL, ortalama amortisman süresi 21 yıl, ortalama pazarlama süresi ise 66 gün olarak hesaplanmıştır.

1. çeyrek sonu itibarı ile İstanbul’da 237.260, Ankara’da 121.634, İzmir’de ise 76.562 adet konut stoğu bulunmaktadır.

Grafik 1: Çeyrek bazında konut satış adetleri



İkinci el konut satışı toplam satışların %69'unu, kredili konut satışları ise %18'ini oluşturmuştur.

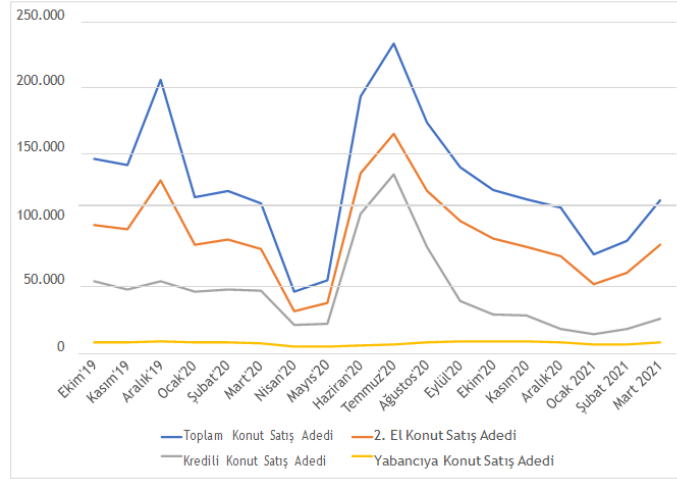
1. çeyrekte 182.680 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiş, bu rakam ile ikinci el konut satışları bir önceki çeyreğe göre %20, geçen sene aynı döneme göre ise %22 düşüş göstermiş oldu.

1. çeyrekte kredili konut satışları ise toplam konut satışlarının %18'ini oluşturarak 47.216 adet olarak gerçekleşti. Kredili konut satışları bir önceki çeyreğe göre %27, geçen senenin aynı dönemine göre ise %63 düşüş göstermiş oldu.

Yabancıya konut satışı geçen sene aynı döneme göre %10 düştü.

1.çeyrekte yabancı uyruklu kişilere toplam 9.887 adet konut satışı gerçekleşti. Bu adet ile yabancıya konut satışı bir önceki çeyreğe göre %32, geçen senenin aynı dönemine göre %10 düşüş göstermiş oldu.

Grafik 2: Ay bazında konut satış adetleri



İstanbul'da 51.602 adet ile 1. çeyrekteki konut satışlarının %20 'si gerçekleşti ve konut fiyatları son 1 yılda %25 oranında artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 4.551 TL oldu.

Ankara'da 25.395 adet ile 1 çeyrekteki konut satışlarının %10'u gerçekleşti ve konut fiyatları son 1 yılda %30 oranında artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 2.396 TL oldu.

Konut satışlarının %6'sının gerçekleştiği İzmir'de 15.358 adet satış gerçekleşti ve konut fiyatları son 1 yılda %37 artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 4.106 TL oldu.

En fazla konut satışı olan iller içerisinde en fazla stok adedinin İstanbul'da olduğu görülüyor. 1. çeyrek sonu itibarı ile İstanbul'da 237.260 adet konut stoku bulunuyor. Stok adedi, Ankara'da 121.634 adet, İzmir'de ise 76.562 adet.

Tablo 1: 1. çeyrek konut satış adetleri karşılaştırma

| | Q1 2021 | Bir önceki çeyreğe göre değişim (%) | Bir önceki yıla göre değişim (%) |
|------------------------------------|---------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Toplam Konut Satış Adedi | 263.050 | -22% | -23% |
| 2. El Konut Satış Adedi | 182.680 | -20% | -22% |
| Kredili Konut Satış Adedi | 47.216 | -27% | -63% |
| Yabancıya Konut Satış Adedi | 9.887 | -32% | -10% |

Tablo 2: En fazla konut satışı yapılan ilk 50 ilde ortalama fiyat, değer değişimi, pazarlama ve amortisman süresi, stok adedi

| | 1.Çeyrek Konut Satış Adedi | Toplam Satış İçinde Payı (%) | Ortalama Konut Satış Metrekare Fiyatı (TL/m ²) | 1 Yıllık Satış Fiyatı Değişimi (%) | Amortisman Süresi(Yıl) | Ortalama Pazarlama Süresi (Gün) | Stok Adedi | Stok Oranı (%) |
|------------|----------------------------|------------------------------|--|------------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------|----------------|
| Istanbul | 51.602 | 20% | 4.551 | 25 | 22 | 69 | 237.260 | 4 |
| Ankara | 25.395 | 10% | 2.396 | 30 | 18 | 67 | 121.634 | 5 |
| İzmir | 15.358 | 6% | 4.106 | 37 | 22 | 67 | 76.562 | 4 |
| Antalya | 11.980 | 5% | 3.804 | 53 | 20 | 64 | 48.592 | 4 |
| Bursa | 9.628 | 4% | 2.740 | 26 | 20 | 62 | 26.146 | 2 |
| Mersin | 7.750 | 3% | 2.323 | 33 | 19 | 65 | 5.814 | 1 |
| Gaziantep | 6.391 | 2% | 2.765 | 41 | 18 | 61 | 15.165 | 2 |
| Konya | 6.345 | 2% | 2.090 | 31 | 22 | 62 | 13.812 | 1 |
| Tekirdağ | 6.213 | 2% | 2.155 | 26 | 20 | 66 | 19.576 | 3 |
| Kocaeli | 5.886 | 2% | 2.554 | 25 | 22 | 66 | 19.841 | 2 |
| Aydın | 5.869 | 2% | 3.997 | 54 | 26 | 72 | 32.898 | 5 |
| Balıkesir | 5.644 | 2% | 3.237 | 33 | 25 | 68 | 25.038 | 3 |
| Kayseri | 5.540 | 2% | 2.010 | 29 | 27 | 62 | 12.922 | 2 |
| Şanlıurfa | 5.331 | 2% | 1.802 | 43 | 17 | 61 | 5.052 | 1 |
| Adana | 5.131 | 2% | 2.457 | 34 | 21 | 62 | 21.470 | 2 |
| Muğla | 4.722 | 2% | 7.582 | 65 | 30 | 73 | 20.397 | 3 |
| Manisa | 4.405 | 2% | 2.689 | 33 | 23 | 61 | 12.827 | 2 |
| Hatay | 4.372 | 2% | 1.937 | 32 | 21 | 65 | 7.077 | 1 |
| Samsun | 4.207 | 2% | 2.452 | 31 | 22 | 66 | 12.138 | 2 |
| Sakarya | 4.162 | 2% | 2.526 | 34 | 20 | 68 | 10.822 | 2 |
| Eskişehir | 3.577 | 1% | 2.689 | 30 | 20 | 64 | 10.504 | 2 |
| Diyarbakır | 3.338 | 1% | 2.096 | 42 | 20 | 60 | 5.141 | 1 |

| | | | | | | | | |
|----------------|-------|----|-------|----|----|----|--------|---|
| Denizli | 3.033 | 1% | 2.786 | 31 | 22 | 65 | 12.100 | 2 |
| Kahramanmaraş | 2.569 | 1% | 2.220 | 45 | 21 | 60 | 4.474 | 1 |
| Yalova | 2.447 | 1% | 2.816 | 24 | 19 | 73 | 4.336 | 2 |
| Trabzon | 2.146 | 1% | 2.369 | 24 | 26 | 73 | 4.679 | 1 |
| Çanakkale | 2.099 | 1% | 3.319 | 33 | 22 | 64 | 6.686 | 2 |
| Malatya | 2.054 | 1% | 2.034 | 30 | 23 | 61 | 4.492 | 1 |
| Ordu | 1.967 | 1% | 2.387 | 26 | 24 | 76 | 3.187 | 1 |
| Elazığ | 1.821 | 1% | 2.068 | 24 | 20 | 63 | 2.979 | 1 |
| Afyonkarahisar | 1.709 | 1% | 2.283 | 25 | 25 | 75 | 2.668 | 1 |
| Erzurum | 1.610 | 1% | 1.567 | 25 | 21 | 61 | 4.040 | 1 |
| Sivas | 1.521 | 1% | 1.914 | 28 | 25 | 62 | 2.507 | 1 |
| Çorum | 1.519 | 1% | 2.119 | 33 | 27 | 67 | 3.095 | 1 |
| Mardin | 1.466 | 1% | 1.718 | 54 | 20 | 60 | 1.743 | 1 |
| Adıyaman | 1.424 | 1% | 2.200 | 38 | 22 | 60 | 2.201 | 1 |
| Düzce | 1.355 | 1% | 2.132 | 34 | 20 | 74 | 2.719 | 1 |
| Van | 1.352 | 1% | 2.192 | 29 | 18 | 61 | 2.452 | 1 |
| Bolu | 1.277 | 0% | 2.392 | 28 | 23 | 63 | 2.273 | 1 |
| Kırklareli | 1.267 | 0% | 2.277 | 25 | 21 | 65 | 2.528 | 1 |
| Kütahya | 1.205 | 0% | 2.052 | 25 | 20 | 66 | 2.596 | 1 |
| Edirne | 1.192 | 0% | 2.890 | 26 | 19 | 68 | 2.934 | 1 |
| Aksaray | 1.185 | 0% | 2.210 | 29 | 30 | 63 | 2.026 | 1 |
| Giresun | 1.183 | 0% | 2.194 | 26 | 23 | 82 | 1.596 | 1 |
| Niğde | 1.154 | 0% | 1.574 | 26 | 27 | 62 | 1.785 | 1 |
| Osmaniye | 1.143 | 0% | 1.858 | 38 | 22 | 63 | 2.232 | 1 |
| Tokat | 1.137 | 0% | 2.179 | 26 | 24 | 67 | 1.936 | 1 |
| Kırıkkale | 1.043 | 0% | 1.650 | 24 | 21 | 63 | 2.230 | 1 |
| Kastamonu | 1.034 | 0% | 2.323 | 26 | 28 | 69 | 1.811 | 1 |
| Zonguldak | 1.016 | 0% | 2.561 | 21 | 21 | 66 | 2.328 | 1 |

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1. Ankara İli⁴

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

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

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

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

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

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 İlçesi⁵

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



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

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

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

⁵ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor konusu, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396/11 (E:29396/3) nolu ada/parsel üzerinde geliştirilen Başkent Emlak Konutları 1.Etap Projesi'dir.

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

Projenin konumlu olduğu bölge, İmrahor Vadisi ve çevresinin stratejik durumundan etkilenmektedir.

Ulaşımı sağlamak için; 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 taşınmazında cepheli olduğu Doğukent Caddesi uzanmaktadır.

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

Proje kapsamında yer alan D4 Blok 15 nolu bağımsız bölümün tapu kayıt bilgileri tarafınıza sunulmuştur. Bu bağımsız bölüme ait tapu kayıt belgesi ve tapu senedi sureti raporumuz ekinde sunulmuştur.

İli : Ankara
İlçesi : Çankaya
Mahallesi : Mühye
Ada : 29396
Parsel : 11
Yüzölçümü (m²) : 89.502,19
Maliki : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hissesi : Tam
Bağımsız Bölüm
Tipi : Kat İrtifakı
Cilt/Sayfa No : 95/9391
Tarih : 07.02.2020
Yevmiye No : 12537

| Blok No | Kat | Bağımsız Bölüm No | Arsa Pay/Payda | Arsa Payına Düşen Yüzölçümü (m ²) |
|---------|--------------|-------------------|----------------|---|
| D4 | 9.Bodrum Kat | 15 | 836/840246 | 89.05 |

Not: Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projede kat irtifakı kurulmuştur. Proje kapsamında 1345 adet bağımsız bölüm mevcut olup bu bağımsız bölümler üzerinde kat irtifakı tesis edilmiştir. Ancak değerlendirme D4 Blok 15 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup yukarıda bu gayrimenkule ait bilgilere yer verilmiştir.

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu bağımsız bölüm üzerinde;

| Ş/B/İ | Açıklama | Tarih | Yevmiye No |
|-------|--|------------|------------|
| Beyan | Yönetim Planı: 20/11/2019 | 07.02.2020 | 12537 |
| Şerh | 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1KRŞ BEDELLE 20/12/2017 TARİHİNDE BAŞLAYARAK 99 YIL MÜDDETLE) | 27.06.2018 | 49502 |

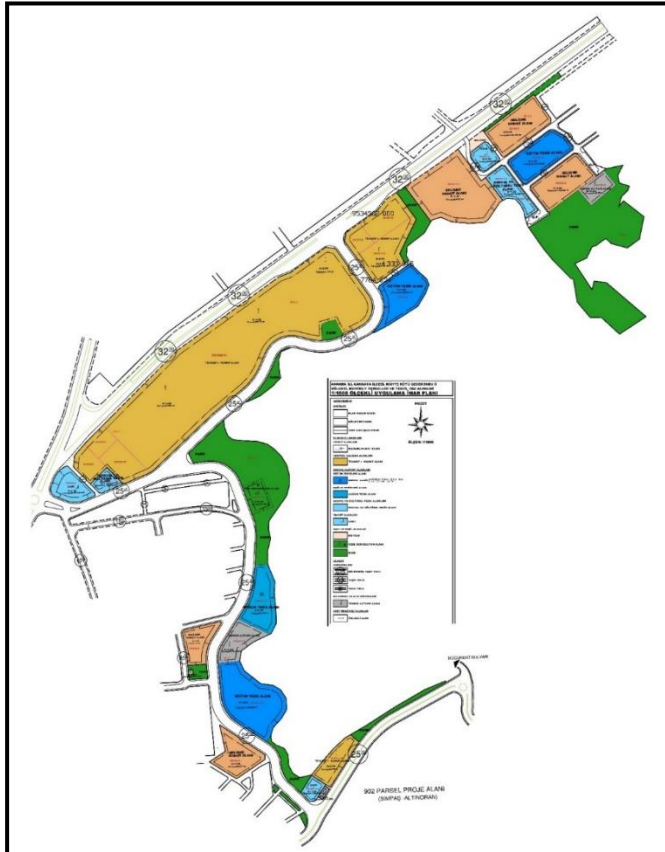
Beyanlar hanesinde yer alan “Yönetim Planı: 20/11/2019” beyan kaydı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamadır. Şerhler hanesindeki Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi ana taşınmaz üzerinde olup rutin uygulamadır. Bağımsız bölümler üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

Rapor konusu projenin gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde “Proje” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Rapora konu projenin üzerinde konumlandığı parsel, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na 01.06.2017 tarihinde onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu 29396/11 nolu parselin sahip olduğu imar fonksiyonu ve yapılaşma şartları aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

| Sıra No | Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m ²) | Hisse (pay/payda) | Hisse Miktarı (m ²) | İmar Fonksiyonu | Yapılaşma Şartları | | Emsal İnşaat Alanı (m ²) |
|---------|--------|-----------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| | | | | | | | Emsal | Yençok (m) | |
| 1 | 29396 | 11 | 89,502.19 | 1/1 | 89,502.19 | Konut + Ticaret | 2.00 | 70.00 | 179,004.38 |





PLANNOTLARI

1. Planlama alanı, Ankara İli, Çankaya İlçesi Mühye Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde; eski 664, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ada 2 nolu parselleri ve tescil dışı alanları kapsamaktadır.
2. Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine, deprem yönetmeliğine ve 11.12.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Planlama alanının tamamı 11.12.2012 tarihinde Onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre ÖA-2.1 (Önlemler Alan 2.1) olarak tanımlıdır ve yapılaşmada bu tanım altında belirlenen kriterlere uyulacaktır.
3. Arazi kazı ve dolgu yaparak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında uyumlu bir ilişki kurmak amacıyla yapılacak yapılarda +/- 0,00 kotu, Doğukent Bulvarından cephe alan parsellerde Doğukent Bulvarının en yüksek yol kotundan, Doğukent Bulvarına cephesi olmayan parsellerde geniş olan imar yolunun en yüksek kotundan alınacaktır. Su basman kotları +/-2,00 metrede tesis edilebilir.
4. Açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir ve emsal hesabına dahildir. Bodrum katlarda yer alacak ortak alanlar spor salonu, sosyal tesis, sığınak, kömürlük, su deposu, tesisat, otopark vb. olarak kullanılabilir ve kullanılan bu kısımlar emsal hesabına dahil edilmez. Eğimden dolayı açığa çıkan ancak ışık almayan kısımlar, iskan edilmiş herhangi bir bölüm ile bağlantılı olacak şekilde depo olarak kullanılabilir ve emsale dahil değildir.
5. Topoğrafik yapı nedeniyle yol ile parsel arasında ilişki sağlamak amacıyla, bodrum katlar parsel sınırına kadar yapılaşabilir. Bodrum katlarda parsel sınırı ile çekme mesafesi arasında kalan bu kısımlar ortak alan ya da yaya ve araç giriş-çıkışını temin amaçlı rampa, otopark, merdiven, platform vb. olarak düzenlenebilir. Bununla birlikte, parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında kalan kısımda siteye hizmet edecek rampa, açık otopark, rekreasyon alan düzenlemeleri yapılabilir.
6. Tüm alanlarda TAKS:0,50 olup, sıfır kotunun altında kalan kısımlar TAKS hesabına dahil edilmez.
7. Planlama alanının bütününde sert iklim koşulları ve aşırı rüzgar yükleri sebebiyle, detay ve izolasyon problemlerinin önüne geçmek adına balkonların açık cephelerinde kısmi sağır yüzeyler yapılabilir. Bu sağır alanların genişlikleri cephe tasarıma uygun olarak mimari proje ile belirlenecektir.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ve TİCARET –KONUT ALANLARINDA;

8. Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı ile birlikte yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, alışveriş ve iş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, showromlar, sosyal ve kültürel tesisler, idari tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda E:2.00 ve Yençok:70,00 m. dir.

9. Ticaret-Konut alanında toplam emsale esas inşaat alanının max. %40'ına kadar alan ticaret, geriye kalan alanlar ise konut kullanımına ayrılabilir.

10. Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu E=2.00 (Yençok: 40.50 m. ve Yençok: 70m.), Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında E=1.50 ve Yençok: 27,00 m. dir.

11. Ticaret-Konut Alanlarında ve Gelişme Konut Alanlarında; konut max. kat yüksekliği 3.50 m. diğer birimlerde max. 6.50 m. dir.

12. Yapı adaları blok nizam ve bitişik nizam şeklinde düzenlenebilir. Aynı ada içerisinde yapı nizamları ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir ve farklı kat uygulamasına gidilebilir. Blok nizamı, blok ebatları, kat yükseklikleri, her türlü çekme mesafeleri, çıkmalar, saçak genişlikleri vaziyet planı ve mimari proje ile belirlenecektir.

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA;

13. Sağlık Tesis Alanlarında; hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi vb. fonksiyonlar yer alabilir. Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınması kaydıyla Özel Sağlık Tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda E:0.80 ve Yençok:12,00 m. dir.

14. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında, yurtlar, yatakhaneler, çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları, yaşlılar ve engelli bakımevleri, rehabilitasyon merkezleri, kadın ve çocuk sığınma evleri, şefkat evleri, halk eğitim merkezleri, çok amaçlı salonlar (kütüphane, sinema, tiyatro, sergi salonu, düğün salonu, vb.), kreş, anaokulu, kurs, sosyal tesisler, kültürel tesisler vb., kullanımlar yer alabilir. Bu kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesisler tek başına veya birkaçı bir arada kullanılabilir. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında E:1.00, Yençok: Serbesttir.

15. Eğitim Tesis Alanlarında ilgili kurum görüşü doğrultusunda yükseköğrenim hariç her türlü eğitim tesisi (temel eğitim öncesi eğitim, kreş, ilkokul, ortaokul, lise, vb.) ve buna bağlı tesisler yapılabilir.

16. Cami Alanlarında; dini hizmet yerleri ve müştemilatlarına ayrılan alanlardır. Bu alanda cami, ibadethane, lojman ve dini kurs alanları yer alabilir. Cami alanlarında E:1.50, Yençok: Serbesttir.

17. Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır. ACIK VE YEŞİL ALANLARDA;

18. Park Alanları; bölgede yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Bu alanlarda; piknik alanları, çocuk oyun alanları, spor tesisleri, pergoleler ve genel wc yapılabilir.

19. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.

20. Özel Rekreasyon Alanında; günübürlük kullanıma yönelik, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlar yer alabilir. Özel Rekreasyon Alanında E:0,30 Yençok:12.00m. (2 Kat) tır. Bu alanlarda eğitimden dolayı açığa çıkan 2 bodrum kat iskan edilebilir ve emsal hesabına dahil değildir.

YOLLAR VE OTOPARKLAR;

21. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp vb. kullanımlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacıyla kullanılabilir.

22. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada / parsel içerisinde karşılanabilecektir. Otopark yüksekliği max. 3,50 m. olarak düzenlenebilir.

23. Bina kitleleri dışında yapılabilecek kapalı otoparklar tabii veya tavsiye edilmiş zemin altında veya üstünde olabilir. Bu şekilde yapılacak kapalı otoparklar parsel sınırına kadar yapılabilir.

24. Binalar plandaki otoparklardan, yollardan veya ada içerisindeki yollardan servis alabilir.

25. Planlama alanı içerisinde ihtiyaç duyulması halinde, imar ada/parcellerinin ve park alanlarının yola cepheli bölümünde ilgili kurum görüşü alınarak Teknik Altyapı Alanları ve Özel Teknik Altyapı Alanları yapılabilir.

26. Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı Alanlarında; trafo, telekom yapıları, santral binaları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı Alanlarında E:0.60, Yençok:6.50m.dir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir.

27. Yürürlükteki Sığınak Yönetmeliğine uygun olmak kaydıyla, Konut ve Ticaret-Konut adalarında istendiğinde ada / parseldeki tüm konutların / yapıların sığınak ihtiyaçları, kitlelerin bir veya bir kaçının altında çözülebilir. Kitlelerin bir kısmından sığınaklara direkt ulaşım sağlanamadığı durumlarda sığınaklar bahçe kotları altında toplulaştırmak sureti ile tertiplenebilir. Bu durumda sığınaklara ulaşımın parsel içi yaya araç yolları ile sağlanması yeterlidir.

28. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na hazırlanan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Köyü Gecekonu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları 01.06.2017 tarihinde yine aynı İdarece onaylanmıştır.

Onaylanan yeni imar planları doğrultusunda önceki parselasyon planları iptal edilmiş, kök kadastral parsellere dönülmüş ve yeniden parselasyon planı hazırlanmıştır. Bu parselasyon planı ile 29396/3 nolu ada/parselin numarası 29396/11 olarak değişmiştir. Bu parselasyon planları 22.11.2017 tarih ve 86376 yevmiye numarası ile tapu kütüğüne tescil edilmiştir.

Parsel üzerinde 07/02/2020 tarih ve 12537 yevmiyeli işlemle kat irtifakı tesis edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu proje; 01.06.2017 tarihinde onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi Mühye Köyü Gecekonu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları sınırları içerisinde kalmakta olup son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsel, 22.11.2017 tarih ve 86376 yevmiye numaralı imar uygulaması işleminden oluşmuştur. Aşağıda tablo halinde hangi kadastral parselden geldiği belirtilmiştir.

| 22.11.2017 Tarihli 86376 Yevmiye No.lu İmar Uygulaması | |
|---|---------------------------|
| Yeni Ada/Parsel No | Eski Ada/Parsel No |
| 29396/11 | 29396/3 |

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsel üzerindeki yapılar için ruhsatlar ve tadilat ruhsatları alınmıştır. Aşağıda bu parselin bünyesinde yer alan taşınmazların ruhsatları ve tadilat ruhsatları detaylı olarak sunulmuştur.

| SIRA NO | BLOK NO | RUHSAT TARİHİ | RUHSAT NO | VERİLİŞ NEDENİ | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI (m ²) | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | B.B. ADEDİ | TOPLAM KAT ADEDİ |
|---------|---------|---------------|-----------|----------------|-------------|--------------------------------|-------------------------|------------|------------------|
| 1 | A1 | 6.12.2016 | 528/16-A | Yeni Yapı | V-A | 16,257.18 | Mesken | 50 | 17 |
| | | | | | | | Ofis ve İşyeri | 4 | |
| 2 | A2 | 6.12.2016 | 528/16-B | Yeni Yapı | V-A | 21,082.83 | Mesken | 64 | 19 |
| | | | | | | | Ofis ve İşyeri | 5 | |
| 3 | B1 | 6.12.2016 | 528/16-C | Yeni Yapı | IV-C | 11,472.92 | Mesken | 46 | 13 |
| | | | | | | | Ofis ve İşyeri | 4 | |
| 4 | B2 | 6.12.2016 | 528/16-D | Yeni Yapı | IV-C | 14,389.49 | Mesken | 56 | 15 |
| | | | | | | | Ofis ve İşyeri | 4 | |
| 5 | C1 | 6.12.2016 | 528/16-E | Yeni Yapı | V-A | 40,975.26 | Mesken | 171 | 31 |
| | | | | | | | Ofis ve İşyeri | 2 | |
| 6 | C2 | 6.12.2016 | 528/16-F | Yeni Yapı | V-A | 36,591.94 | Mesken | 144 | 29 |
| | | | | | | | Ofis ve İşyeri | 4 | |
| 7 | D1 | 6.12.2016 | 528/16-G | Yeni Yapı | V-A | 19,423.46 | Mesken | 66 | 20 |
| 8 | D2 | 6.12.2016 | 528/16-H | Yeni Yapı | V-A | 20,386.88 | Mesken | 68 | 22 |
| 9 | D3 | 6.12.2016 | 528/16-I | Yeni Yapı | V-A | 22,430.72 | Mesken | 74 | 22 |
| 10 | D4 | 6.12.2016 | 528/16-J | Yeni Yapı | V-A | 20,469.77 | Mesken | 73 | 20 |
| 11 | D5 | 6.12.2016 | 528/16-K | Yeni Yapı | V-A | 24,869.65 | Mesken | 88 | 22 |
| 12 | E | 6.12.2016 | 528/16-L | Yeni Yapı | V-A | 18,355.83 | Mesken | 72 | 17 |
| 13 | F1 | 6.12.2016 | 528/16-M | Yeni Yapı | IV-C | 10,161.52 | Mesken | 36 | 12 |
| 14 | F2 | 6.12.2016 | 528/16-N | Yeni Yapı | IV-C | 12,217.73 | Mesken | 44 | 14 |
| 15 | G | 6.12.2016 | 528/16-O | Yeni Yapı | III-B | 2,535.25 | Mesken | 10 | 5 |
| 16 | H | 6.12.2016 | 528/16-P | Yeni Yapı | III-B | 1,602.80 | Mesken | 8 | 2 |
| 17 | I | 6.12.2016 | 528/16-R | Yeni Yapı | IV-C | 15,368.98 | Mesken | 61 | 14 |
| 18 | J1 | 6.12.2016 | 528/16-S | Yeni Yapı | V-A | 21,585.11 | Mesken | 83 | 24 |
| 19 | J2 | 6.12.2016 | 528/16-T | Yeni Yapı | V-A | 23,695.76 | Mesken | 92 | 25 |
| 20 | | 6.12.2016 | 141/16 | İksa | II-A | 12,800.00 | | | |

| SIRA NO | BLOK NO | RUHSAT TARİHİ | RUHSAT NO | VERİLİŞ NEDENİ | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI (m ²) | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | B.B. ADEDİ | TOPLAM KAT ADEDİ |
|---------|---------|---------------|-----------|----------------|-------------|--------------------------------|-------------------------|------------|------------------|
| 1 | A1 | 22.11.2018 | 119/18-A1 | Tadilat | VA | 16361.35 | Mesken | 50 | 17 |
| | | | | | | | Ofis ve İşyeri | 3 | |
| 2 | A2 | 22.11.2018 | 119/18-A2 | Tadilat | VA | 20745.77 | Mesken | 64 | 19 |
| | | | | | | | Ofis ve İşyeri | 9 | |
| 3 | B1 | 22.11.2018 | 119/18-B1 | Tadilat | IVC | 11371.03 | Mesken | 46 | 13 |
| | | | | | | | Ofis ve İşyeri | 8 | |
| 4 | B2 | 22.11.2018 | 119/18-B2 | Tadilat | IVC | 13969.59 | Mesken | 56 | 15 |
| | | | | | | | Ofis ve İşyeri | 9 | |
| 5 | C1 | 22.11.2018 | 119/18-C1 | Tadilat | VA | 41755.32 | Mesken | 171 | 32 |
| | | | | | | | Ofis ve İşyeri | 6 | |
| 6 | C2 | 22.11.2018 | 119/18-C2 | Tadilat | VA | 36115.40 | Mesken | 144 | 29 |
| | | | | | | | Ofis ve İşyeri | 6 | |
| 7 | D1 | 22.11.2018 | 119/18-D1 | Tadilat | VA | 19341.55 | Mesken | 66 | 20 |
| 8 | D2 | 22.11.2018 | 119/18-D2 | Tadilat | VA | 20349.04 | Mesken | 68 | 22 |
| 9 | D3 | 22.11.2018 | 119/18-D3 | Tadilat | VA | 22338.82 | Mesken | 74 | 22 |
| 10 | D4 | 22.11.2018 | 119/18-D4 | Tadilat | VA | 20291.56 | Mesken | 73 | 20 |
| 11 | D5 | 22.11.2018 | 119/18-D5 | Tadilat | VA | 24683.16 | Mesken | 88 | 22 |
| 12 | E | 22.11.2018 | 119/18-E | Tadilat | VA | 18197.88 | Mesken | 72 | 17 |
| 13 | F1 | 22.11.2018 | 119/18-F1 | Tadilat | IVC | 10059.19 | Mesken | 36 | 12 |
| 14 | F2 | 22.11.2018 | 119/18-F2 | Tadilat | IVC | 12094.8 | Mesken | 44 | 14 |
| 15 | H | 22.11.2018 | 119/18-H | Tadilat | IIIB | 1436.62 | Mesken | 6 | 6 |
| 16 | G | 22.11.2018 | 119/18-G | Tadilat | IIIB | 2576.21 | Mesken | 10 | 13 |
| 17 | I | 22.11.2018 | 119/18-I | Tadilat | IVC | 15227.49 | Mesken | 61 | 14 |
| 18 | J | 22.11.2018 | 119/18-J | Tadilat | VA | 21381.61 | Mesken | 83 | 24 |
| 19 | J2 | 22.11.2018 | 119/18-J2 | Tadilat | VA | 23219.82 | Mesken | 92 | 25 |
| | | | | | | 351.516,21 | | 1345 | |

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Projenin ilk yapı denetim işleri Cevzlidere Mahallesi, 1222. Cadde, Demirler Doğa Apartmanı, Blok No: 13A Çankaya/Ankara adresinde konumlu olan Kutay Bir Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmış olup sonraki tadilatla projenin yapı denetim işleri Cevzlidere Mahallesi, 1219. Sokak, Latif Apartmanı, Blok No:2, İç kapı No:6 Çankaya/Ankara adresinde konumlu olan Elit Bir Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parselin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alınarak onaylanmış proje ve ruhsatlarına uygun bünyesinde ticari üniteler barındıran bir proje yapılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması ve üzerinde henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile iş bu rapor projenin mevcut durumdaki değeri ile toplam satışların bugünkü değerinin tespitine yöneliktir. Müşterimiz Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje kapsamındaki 1 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki pazar değerinin tespiti de yapılmış olup raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

Rapor konusu proje kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmemekte olup bir pay oranı mevcut değildir. Proje, gelir paylaşımli olmayıp anahtar teslim götürü bedel ile geliştirilmektedir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu “Başkent Emlak Konutları Projesi’nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne “Proje” olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapora konu projenin üzerinde konumlandığı 29396/11 nolu ada/parsel 89.502,19 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parsel genel olarak oldukça eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsel düzgün sayılabilecek geometrik forma sahiptir.
- Başkent Emlak Konutları 1. Etap Projesi kapsamında 29396/11 (Eski: 29396/3) nolu ada/parsel üzerinde yapı ruhsatı alınmış A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2, D3, D4, D5, E, F1, F2, G, H, I, J1, J2 bloklar bulunmaktadır.

- Yapı ruhsatları alınmış 29396/11 (Eski: 29396/3) nolu ada parsel üzerinde bu ruhsatlara göre meskenler ve ticari üniteler bulunmaktadır.
- Proje kapsamında yapı ruhsatı alınmış bloklarda 1.304 adet mesken ve 41 adet ticari ünite olmak üzere toplam 1.345 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır
- Hâlihazırda projenin inşaat seviyesi yaklaşık %97,70'tir.
- Proje bünyesindeki satılabilir alanlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Satılabilir konut alanları tarafımıza ibraz edilen onaylı çarşaf listeler doğrultusunda, satılabilir ticaret alanları ise yapı ruhsatları doğrultusunda hesaplanmıştır.

| İnşaat Alanları Özet Tablosu | |
|--|------------|
| Proje Toplam Alanları | |
| Toplam Konut İnşaat Alanı (m ²) | 209.401,71 |
| Hak Sahiplerine ve Arsa Karşılığı Verilecek 482 Adet Daire Toplam Brüt Alanı (m ²) | 58.794,79 |
| Kalan Satılabilir Konut Alanı (m ²) | 150.606,92 |
| Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı (m ²) | 4.816,73 |

- Proje bünyesindeki daire tipleri ve adetleri aşağıda sunulmuştur.

| DAİRE TİPİ | ADET |
|-------------------|-------------|
| 1+1 | 9 |
| 2+1 | 364 |
| 3+1 | 716 |
| 4+1 | 215 |

- Daire tiplerine göre brüt kullanım alanlarının dağılımları aşağıda sunulmuştur.

| Daire Tipi | Brüt Kullanım Alanları Toplamı (m²) | Brüt Kullanım Alanı Aralığı (m²) |
|-------------------|---|--|
| 1+1 | 670,41 | 70,68 ~ 77,52 |
| 2+1 | 46.883,35 | 93,91 ~ 162,92 |
| 3+1 | 118.441,96 | 152,54 ~ 203,63 |
| 4+1 | 43.405,99 | 192,79 ~ 220,13 |

- Değerlemeye konu D4 blok 9. Bodrum katta yer alan 3 oda 1 salon mesken amaçlı kullanılan 15 bağımsız bölüm nolu gayrimenkuldür.
- Gayrimenkul Güneydoğu ve Güneybatı yönünde cepheidir. Satışa esas brüt kullanım alan 170,38 m² olup yaklaşık 8,07 m² depo ve 168,42 m² tahsisli çatı bahçesi bulunmaktadır. Değerlemede bu alanlar göz önünde bulundurulmuştur.
- Yaşanan küresel salgın sebebi ile dairenin içerisine girilememiş olup onaylı mahal listesine uygun inşa edildiği teyit edilmiştir. Ve mahal listesi rapor ekinde sunulmuştur.

4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Projenin kentsel olarak gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Yakın çevresine yeni yapılan büyük konut projelerinin oluşturacağı talep,
- Kentin nispeten daha temiz bir havaya sahip yüksek kesiminde konumlu olması,
- Bünyesinde ticari üniteler ve sosyal alanlar barındıran bir konut projesi olması.

Olumsuz Özellikler

- Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- Dünya genelinde pandemiye dönüşen Covid-19 salgının yarattığı küresel sağlık krizinin ekonomik krize dönüşmesi.

BÖLÜM 5

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

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

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

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(b) 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) değerlendirme 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 yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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 görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

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

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

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

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

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

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

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

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parselin arsa değeri, projenin mevcut durum değeri ve projedeki toplam satışların bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsanın değerinin belirlenmesi için yeterli emsal veri bulunması sebebi ile “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projedeki toplam satışların bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

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

Rapor konusu proje bünyesindeki arsaların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

| Arsa Emsal Araştırması | | | | | | | | |
|------------------------|-----------|----------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--|---|
| Emsal No | Mahallesi | Ada/ Parsel No | Yüzölçümü (m ²) | Hissesi (m ²) | İmar Fonksiyonu (Yapılaşma Şartları) | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²) | İlgilisi (İletişim) |
| 1 | Hilal | 27709/1 | 833,00 | 833,00 | Konut Alanı (E:1,20 H:12,50m.) | 5.500.000 | 6.603 | SRL İnşaat (533 652 54 93) |
| 2 | Hilal | 27716/8 | 1.163,50 | 1.163,50 | Konut Alanı (E:1,20 H:12,50m.) | 9.500.000 | 8.165 | Ekspres Gayrimenkul (532 446 79 11) |
| 3 | Mühye | 28071/3 | 632,00 | 632,00 | Konut Alanı (E:0,40 H:6,50m) | 2.250.000 | 3.560 | Sahibinden (555 234 17 26) |
| 4 | Mühye | 28069/5 | 594,00 | 594,00 | Konut Alanı (E:0,40 H:6,50m) | 1.500.000 | 2.525 | Coldwell Banker Başkent (532 294 03 64) |

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu parsel ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsele göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



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

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

| Düzeltilme Kriterleri | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Yüzölçümü (m ²) | 833,00 | 1.163,50 | 632,00 | 594,00 |
| Hissesi (m ²) | 833,00 | 1.163,50 | 632,00 | 594,00 |
| İmar Fonksiyonu (Yapılaşma Şartları) | Konut Alanı (E:1,20 H:12,50m.) | Konut Alanı (E:1,20 H:12,50m.) | Konut Alanı (E:0,40 H:6,50m) | Konut Alanı (E:0,40 H:6,50m) |
| Satışa Sunulan Değeri (TL) | 5.500.000 | 9.500.000 | 2.250.000 | 1.500.000 |
| Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²) | 6.603 | 8.165 | 3.560 | 2.525 |
| Pazarlık Payı | -10% | -15% | -10% | 0% |
| Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer (TL/m ²) | 5.942 | 6.940 | 3.204 | 2.525 |
| Büyüklik Düzeltmesi | -50% | -50% | -50% | -50% |
| Konum Düzeltmesi | 0% | -5% | 10% | 15% |
| İmar Fonksiyonu Düzeltmesi | 10% | 10% | 40% | 40% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 3.565 | 3.817 | 3.204 | 2.652 |
| Ortalama Birim Değer (TL/m ²) | ~ 3.300,- | | | |

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

| Sıra No | Ada No | Parsel No | Yüzölçümü (m ²) | Hisse (pay/payda) | İmar Fonksiyonu | Birim Değer (TL) | Toplam Değer (TL) |
|---------|--------|-----------|-----------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|----------------------------------|
| 1 | 29396 | 11 | 89.502,19 | 1/1 | Konut + Ticaret Alanı | 3.300,00 | 295.357.227,- ~ 295.360.000,- |

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

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

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde parselin değeri için KDV hariç toplam 295.360.000,-TL değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu projenin mevcut durum itibariyle yasal izinleri alınmış ve inşaatı zeminde de başlamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nden alınan bilgiler doğrultusunda projede genel inşaat seviyesinin %97,70 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı birim maliyet tablolarına göre 5A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 2.970,-TL/m² , 4C sınıfı yapıların birim maliyet değeri 2.480,-TL/m² ve 3B yapı sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 1.800,-TL/m²'dir. Birim bedellerde proje çevre düzenlemesi, altyapı, aydınlatma vb. maliyetler de göz önünde bulundurulmuştur.

| RUHSAT BİLGİLERİ | | | | | | | MALİYET | |
|------------------|---------|---------------|-----------|----------------|-------------|--------------------------------|--|---------------------|
| SIRA NO | BLOK NO | RUHSAT TARİHİ | RUHSAT NO | VERİLİŞ NEDENİ | YAPI SINIFI | İNŞAAT ALANI (m ²) | YAPI SINIFI 2021 BİRİM DEĞERİ (TL/m ²) | TOPLAM MALİYET (TL) |
| 1 | A1 | 22.11.2018 | 119/18-A1 | Tadilat | VA | 16361,35 | 2970 | 48.593.209,50 |
| 2 | A2 | 22.11.2018 | 119/18-A2 | Tadilat | VA | 20745,77 | 2970 | 61.614.936,90 |
| 3 | B1 | 22.11.2018 | 119/18-B1 | Tadilat | IV C | 11371,03 | 2480 | 28.200.154,40 |
| 4 | B2 | 22.11.2018 | 119/18-B2 | Tadilat | IV C | 13969,59 | 2480 | 34.644.583,20 |
| 5 | C1 | 22.11.2018 | 119/18-C1 | Tadilat | VA | 41755,32 | 2970 | 124.013.300,40 |
| 6 | C2 | 22.11.2018 | 119/18-C2 | Tadilat | VA | 36115,40 | 2970 | 107.262.738,00 |
| 7 | D1 | 22.11.2018 | 119/18-D1 | Tadilat | VA | 19341,55 | 2970 | 57.444.403,50 |
| 8 | D2 | 22.11.2018 | 119/18-D2 | Tadilat | VA | 20349,04 | 2970 | 60.436.648,80 |
| 9 | D3 | 22.11.2018 | 119/18-D3 | Tadilat | VA | 22338,82 | 2970 | 66.346.295,40 |
| 10 | D4 | 22.11.2018 | 119/18-D4 | Tadilat | VA | 20291,56 | 2970 | 60.265.933,20 |
| 11 | D5 | 22.11.2018 | 119/18-D5 | Tadilat | VA | 24683,16 | 2970 | 73.308.985,20 |
| 12 | E | 22.11.2018 | 119/18-E | Tadilat | VA | 18197,88 | 2970 | 54.047.703,60 |
| 13 | F1 | 22.11.2018 | 119/18-F1 | Tadilat | IVC | 10059,19 | 2480 | 24.946.791,20 |
| 14 | F2 | 22.11.2018 | 119/18-F2 | Tadilat | IVC | 12094,8 | 2480 | 29.995.104,00 |
| 15 | H | 22.11.2018 | 119/18-H | Tadilat | IIIB | 1436,62 | 1800 | 2.585.916,00 |
| 16 | G | 22.11.2018 | 119/18-G | Tadilat | IIIB | 2576,21 | 1800 | 4.637.178,00 |
| 17 | I | 22.11.2018 | 119/18-I | Tadilat | IVC | 15227,49 | 2480 | 37.764.175,20 |
| 18 | J | 22.11.2018 | 119/18-J | Tadilat | VA | 21381,61 | 2970 | 63.503.381,70 |
| 19 | J2 | 22.11.2018 | 119/18-J2 | Tadilat | VA | 23219,82 | 2970 | 68.962.865,40 |
| | | | | | | 351516,21 | | 1.008.574.303,60 |

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%97,70) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$1.008.574.303,60 \times \%97,70 = (985.377.094,60) \sim 985.377.000,-TL$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

| | |
|--|-------------------------|
| Arsa Toplam Değeri (TL) | 295.360.000,00 |
| Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL) | 985.377.000,00 |
| Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL) | 1.280.737.000,00 |

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsanın değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Projenin konumlandığı parsel üzerinde geçmişte çok sayıda hak sahibi bulunduğu bilinmektedir. Parselin devri esnasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan protokol doğrultusunda arsa hak sahiplerine satılabilir alanlardan 58.794,79 m² alan bedelsiz olarak verilmesi uygun görülmüştür. Projenin arsa değeri hesaplanırken içerisinde hak sahiplerinin konut karşılığı olarak devrettiği kısımlar matematiksel olarak ayrıştırılmadığı için projenin mevcut durum değeri ile projenin toplam satılabilir alanından hak sahiplerini ayrıştırmadan karşılaştırılması daha doğru bir yaklaşım olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak gerçekte ise hak sahipleri için ayrılan kısımların satışının söz konusu olmaması hak sahipleri hariç toplam gelirlerin bugünkü değerini de irdelemenin gerekliliğini doğurmuştur. Belirtilen tüm hususlar incelendiğinde geliştirme yaklaşımı ile iki farklı değer hesap edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Projedeki toplam maliyet hesabı raporumuz önceki bölümünde yapı ruhsatlarındaki yapı sınıfı ve ortak alanlar dâhil blokların toplam kullanım alanları, mahal listeleri dikkate alınarak yapılmıştır. Yapılan hesaplamalarda projede toplam maliyetin 2021 yılı itibariyle yüklenici karı dâhil **1.008.574.303,60-TL** olabileceği hesaplanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresi hâlihazırda konut üniteleri barındıran projelerin olduğu bir bölgedir. Taşınmazların imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

Kullanılan Veriler ve Varsayımlar

- Proje kapsamındaki satılabilir alan bilgileri için konutlarda çarşaf listeler, ticari ünitelerde ise yapı ruhsatları baz alınarak hesaplanmıştır.

- Yapılan hesaplamalarda iki farklı adet indirgenmiş nakit akışı tablosu hazırlanmıştır. Buna göre toplam satılabilir konut alanına göre ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan protokol doğrultusunda 58.794,79 m² bedelsiz olarak hak sahiplerine verilecek alanın çıkartılması sonucu 150.606,92 m² kalan satılabilir alan olmak üzere iki farklı tablo oluşturulmuştur. Proje kapsamındaki ünitelerin parsel bazında kullanım amacına göre toplam ve satılabilir inşaat alanları detayları aşağıda tablolandırılmıştır. Projeksiyonda bu alanlar referans alınmıştır.

| İnşaat Alanları Özet Tablosu | |
|--|------------|
| Proje Toplam Alanları | |
| Toplam Konut İnşaat Alanı (m ²) | 209.401,71 |
| Hak Sahiplerine ve Arsa Karşılığı Verilecek 482 Adet Daire Toplam Brüt Alanı (m ²) | 58.794,79 |
| Kalan Satılabilir Konut Alanı (m ²) | 150.606,92 |
| Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı (m ²) | 4.402,05 |
| Toplam İnşaat Alanı (m ²) | 351.516,21 |

- İnşaat maliyeti yapı ruhsatları doğrultusunda 1.008.574.303,60-TL olarak hesap edilmiştir. (Bkz. 6.2.)
- Proje bünyesinde üretilen olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda aşağıda yer alan bilgilere ulaşılmıştır.

Konut Emsal Araştırmaları:

| Sıra No | Proje | Daire Tip | Kat No | Cephesi | Net Alanı (m ²) | Brüt Alanı (m ²) | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²) | İlgilisi (İletişim) |
|---------|-------------------------|-----------|--------|---------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|--|--------------------------------------|
| 1 | Başkent Emlak Konutları | 3+1 | 7 | K-D-B | 111,00 | 179,00 | 1.150.000,00 | 6.424,58 | REMAX Premium (552 382 06 91) |
| 2 | Başkent Emlak Konutları | 3+1 | 3 | B-D | 105,00 | 161,00 | 1.200.000,00 | 7.453,42 | Başkent Zirve Emlak (534 426 66 18) |
| 3 | Başkent Emlak Konutları | 3+1 | 3 | K-D-B-G | 120,00 | 180,00 | 1.256.000,00 | 6.977,78 | EF Group Gayrimenkul (533 616 38 98) |
| 4 | Başkent Emlak Konutları | 3+1 | 11 | B | 115,00 | 154,00 | 1.350.000,00 | 8.766,23 | Mülk Kaynak (536 412 00 27) |
| 5 | Başkent Emlak Konutları | 2+1 | 5 | G-B | 95,00 | 143,00 | 1.180.000,00 | 8.251,75 | Başkent Zirve Emlak (505 027 87 27) |
| 6 | Başkent Emlak Konutları | 2+1 | 17 | B | 97,00 | 125,00 | 1.100.000,00 | 8.800,00 | Mülk Kaynak (536 412 00 27) |

-Ticari Ünite Emsal Araştırmaları:

| Emsal No | Konum/Proje/Açıklamalar | Bina Yaşı | Tip | Brüt Alanı (m ²) | Satışa Sunulan Bedeli (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²) | İlgilisi (İletişim) |
|----------|--|---------------|------------------------|------------------------------|----------------------------|--|--|
| 1 | Dikmen 1071 Manzara Projesi, Cade Dükkan | 1 | 2 Bölüm Depolu Dükkan | 100,00 | 2.150.000,00 | 21.500,00 | Altınkule Gayrimenkul (543 505 02 64) |
| 2 | Dikmen 1071 Manzara Projesi, Cade Dükkan | 1 | 2 Bölüm Depolu Dükkan | 187,00 | 3.350.000,00 | 17.914,44 | Emart Gayrimenkul (530 873 03 07) |
| 3 | Turan Güneş Bulvarı'na Paralel Bulvara Cepheli, Park Oran Projesi Karşısı, Cade Dükkan | 0 | 4 Bölüm Depolu Dükkan | 1.250,00 | 14.500.000,00 | 11.600,00 | Ufuk Grup Gayrimenkul (532 557 53 53) |
| 4 | Çankaya İlçesi, Yıldızevler Mahallesi, Aylık 40.000,-TL Kurumsal Kiracılı Dükkan | 5 - 10 Yıllık | 3 Bölüm Depolu Dükkan | 420,00 | 8.690.000,00 | 20.690,48 | Ankara Ticari Mülk Yatırım (549 839 25 25) |
| 5 | Panora One Tower yanı, Park Oran Ofis Plaza'da konumlu Cade Dükkan | 5 - 10 Yıllık | 3 Bölüm Teraslı Dükkan | 250,00 | 4.400.000,00 | 17.600,00 | Coldwell Banker Kenzi (501 240 99 99) |
| 6 | Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Aylık 103.000,-TL Elçilik Kiracılı Komple Bina | 5 - 10 Yıllık | Komple Bina | 1.550,00 | 15.975.000,00 | 10.306,45 | Mülkkaynak Başkan (505 111 60 08) |

- Projedeki ünitelerin satış birim değerlerinin aşağıdaki gibi olacağı kabul edilmiştir.

| | 2021 Yılı Birim Değer (TL/m ²) |
|----------------|--|
| Konut | 7.000,00 |
| Ticaret | 22.000,00 |

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

| SATIŞ HIZLARI | | |
|----------------|------|------|
| Yıllar | 2021 | 2022 |
| Konut | 95% | 5% |
| Ticaret | 75% | 25% |

| İNŞAAT HIZLARI | | |
|-------------------------|------|------|
| Yıllar | 2021 | 2022 |
| Konut ve Ticaret | 100% | 0% |

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablolarında TL olarak bulunmuştur.

| | |
|--|------------------------|
| Toplam Satışların Bugünkü Değeri (TL) | 1.557.699.348 |
| Hak Sahipleri Hariç Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL) | 1.147.182.166 |
| Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL) | 1.008.574.303,6 |

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 01.10.2025 vadeli tahvilin yıllık faiz oranı % 12,60'dır. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 12,60 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 5,40 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18 (Risksiz Getiri Oranı (%12,60) + Risk primi (%5,40)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 29396 ada 11 parsel üzerinde konumlu Başkent Emlak Konutları Projesi'nin mevcut durumuyla değeri 1.280.737.000,-TL, toplam satışların bugünkü değeri 1.557.699.348,-TL hesaplanmıştır. Konu parselin arsa değerinin bölgede yeterli sayıda emsal veri bulunması sebebiyle tek yöntemle, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değerinin 295.360.000,-TL olduğu hesap ve takdir olunmuştur.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 1 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değeri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

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

Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Başkent Emlak Konutları Projesi'ne ilişkin inşaat seviyesi oranında yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmıştır. Bu veriler raporumuz 4.5, ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır. Taşınmazların kat mülkiyetine geçtiklerinde iskân belgelerinin de tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan anahtar teslim götürü bedel sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

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

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje bağımsız bölümler için kat irtifakı tesis edilmiştir. Projenin inşai faaliyetleri devam etmektedir.

28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parsel üzerinde anahtar teslim götürü bedel usulü bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi sınırları içerisindeki 29396 ada 11 no.lu parsel üzerinde yer alan Başkent Emlak Konutları Projesi'dir.

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

| | TL | USD |
|--|------------------|----------------|
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri | 1.280.737.000,00 | 151.746.090,05 |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri | 1.511.269.660,00 | 179.060.386,26 |
| Toplam Satışların Bugünkü Değeri (KDV Hariç) | 1.557.699.348,00 | 184.561.534,12 |

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 8,44- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, karma olup bünyesindeki üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
|---|---|---|
| DEĞERLEME UZMANI | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI |
| Doruk PARS (SPK Lisans No:407874) | Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343) | Dilara SÜR MEN (SPK Lisans No:401437) |

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 1 Adet Bağımsız Bölümün Düzeltme ve Değer Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların SPK Lisans, Özgeçmiş ve Tecrübe Belgesi Örnekleri