

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**2021**



Altıntaş Mahallesi  
6 Adet ARSA  
Aksu / ANTALYA

2021/0419

18.11.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 18.11.2021 tarihinde, 2021/0419 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve sorumlu değerleme uzmanları Dilara SÜRMEYEN ve 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	01.11.2021
DEĞERLEME TARİHİ	17.11.2021
RAPOR TARİHİ	18.11.2021
RAPOR NO	2021/0419
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Altıntaş Mahallesi, AKSU / ANTALYA
KOORDİNATLARI	36.9025°, 30.8210° (Ref: 15163 Ada 1 Parsel)
TAPU BİLGİLERİ	Rapora konu 15511/1, 15527/1, 15163/1, 15175/1, 15333/1 ve 15358/1 no.lu Ada/Parsellerin mülkiyet ve takyidat bilgileri raporumuz içeriğinde sunulmuştur. (Bkz. raporun 4.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmazlar Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.10.2018 tarih 873 sayılı kararıyla onanan 1/1000 Ölçekli Altıntaş Uygulama İmar Planı kapsamında olduğu bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda konumları belirtilen 6 adet imar parselinin pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
6 Adet Parselin KDV Hariç Toplam Değeri	280.423.120,40	26.886.205,22
6 Adet Parselin KDV Dâhil Toplam Değeri	330.899.282,07	31.725.722,15

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 10,43 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "ARSA" başlığı altında alınmasına herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<b>Ahmet Selçuk GÖRGÜN</b> (SPK Lisans No:400885)	<b>Dilara SÜR MEN</b> (SPK Lisans No:401437)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)

### **Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri**

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

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....</b>	<b>6</b>
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
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>8</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....</b>	<b>10</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme .....	12
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	15
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	22
3.4.1	Antalya İli .....	22
3.4.2.	Aksu İlçesi .....	23
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER .....</b>	<b>24</b>
4.1.	Çevre ve Konum.....	24
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi .....	26
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi .....	27
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi .....	27
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	28
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	28
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	28
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	28
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	28
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	28
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	28
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	29
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları .....	29
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	29
4.11.	Taşınmazlar İle İlgili Genel Bilgiler.....	29
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	29

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	30
5.1.	Değerleme Yöntemleri .....	30
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	30
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	31
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	32
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi .....	33
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	35
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti .....	35
6.2.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	38
6.2.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar .....	38
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....	41
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....	41
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	42
6.3.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	42
6.3.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	42
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	43

## **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

### **1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 18.11.2021 tarihinde 2021/0419 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi 15511/1, 15527/ 1, 15163/1, 15175/1, 15333/1, 15358/1 Ada/Parsel numaralı altı adet taşınmazın güncel piyasa 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 Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEK ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

### **1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 18.11.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2021 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 portföyüne alınması planlanan gayrimenkul için 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**

Değerlemesi talep edilen gayrimenkullerle ilgili olarak daha önce Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmış raporlarımıza ait bilgiler rapor eklerinde sunulmuştur.



## **BÖLÜM 2**

## **ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

<b>ÜNVANI</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) <a href="mailto:info@atakgd.com.tr">info@atakgd.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 14.04.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 300.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO'SU</b>	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>İZİNLER/YETKİLERİ</b>	: 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

<b>ÜNİVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: 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 Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi 15511/1, 15527/ 1, 15163/1, 15175/1, 15333/1 ve 15358/1 Ada/Parsel numaralı 6 adet taşınmazın güncel piyasa 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 Veriler<sup>1</sup>

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.

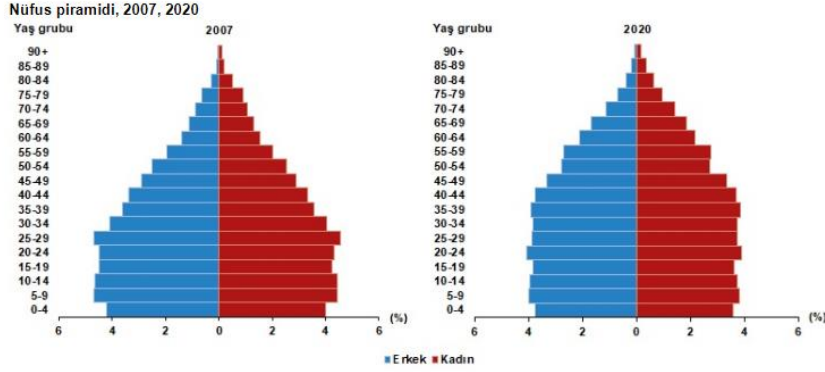
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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

<sup>1</sup> 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 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır.

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

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

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

### **3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>2</sup>**

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 gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir.

---

<sup>2</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

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

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

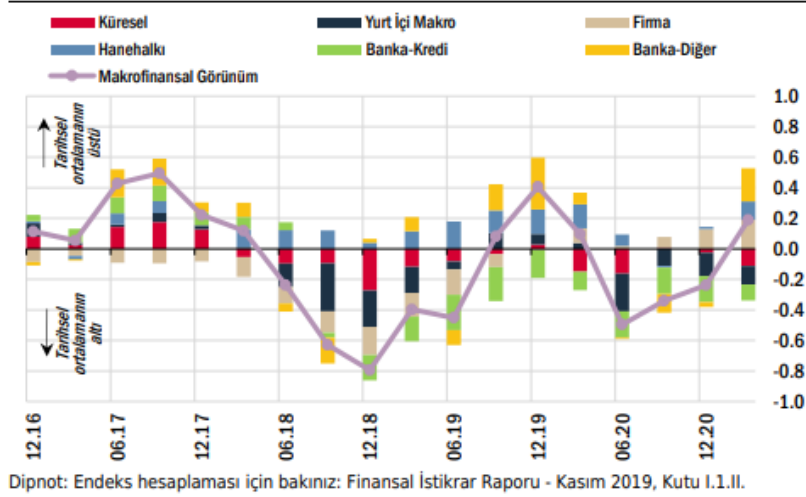
üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hane halkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36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

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

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

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik 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 hane halkı 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 II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>3</sup>

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

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

<sup>4</sup> GYODER Göstergesi Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.



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

### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

GSYH Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibariyle zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

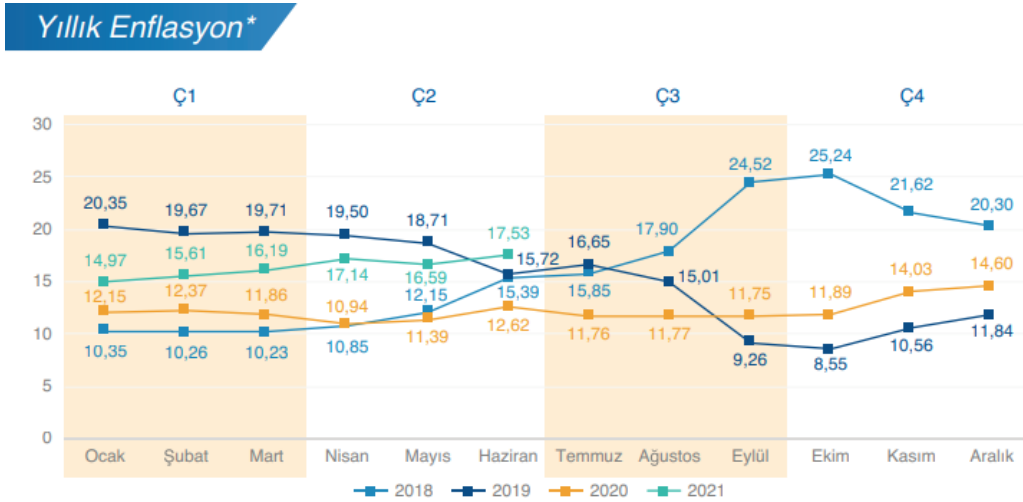
\*1.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

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

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



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

## **Konut**

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

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

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

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

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>749.616</b>	<b>1.409.314</b>	<b>473.099</b>	<b>33,6</b>
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
<b>2018 Toplam</b>	<b>651.572</b>	<b>723.826</b>	<b>1.375.398</b>	<b>276.820</b>	<b>20,1</b>
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>837.047</b>	<b>1.348.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
<b>2020 Toplam</b>	<b>469.740</b>	<b>1.029.576</b>	<b>1.499.316</b>	<b>573.337</b>	<b>38,2</b>
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

2021 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle aul karşılığı aralayan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişilerin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## Konut Kredileri

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

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07' ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

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

### **Ofis ve Ticari Gayrimenkul**

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

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

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

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır.

Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m<sup>2</sup> olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m<sup>2</sup>, Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m<sup>2</sup>, Trump Tower), Nokia (3.560 m<sup>2</sup>, Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m<sup>2</sup>, Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m<sup>2</sup>, Hilltown Küçükyalı), Tezcan Holding (1.840 m<sup>2</sup>, DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m<sup>2</sup>, Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

## **AVM**

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde olan kiralabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m<sup>2</sup> seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m<sup>2</sup> kiralabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

### **3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

#### **3.4.1 Antalya İli<sup>4</sup>**

Antalya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ildir. 2020 yılı sonu itibariyle A.D.N.K.S. sonuçlarına göre İl sınırlarındaki toplam nüfus 2.548.308 kişidir. Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır. (ATSO) Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir. Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m<sup>2</sup>'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır. Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a verilmiştir.

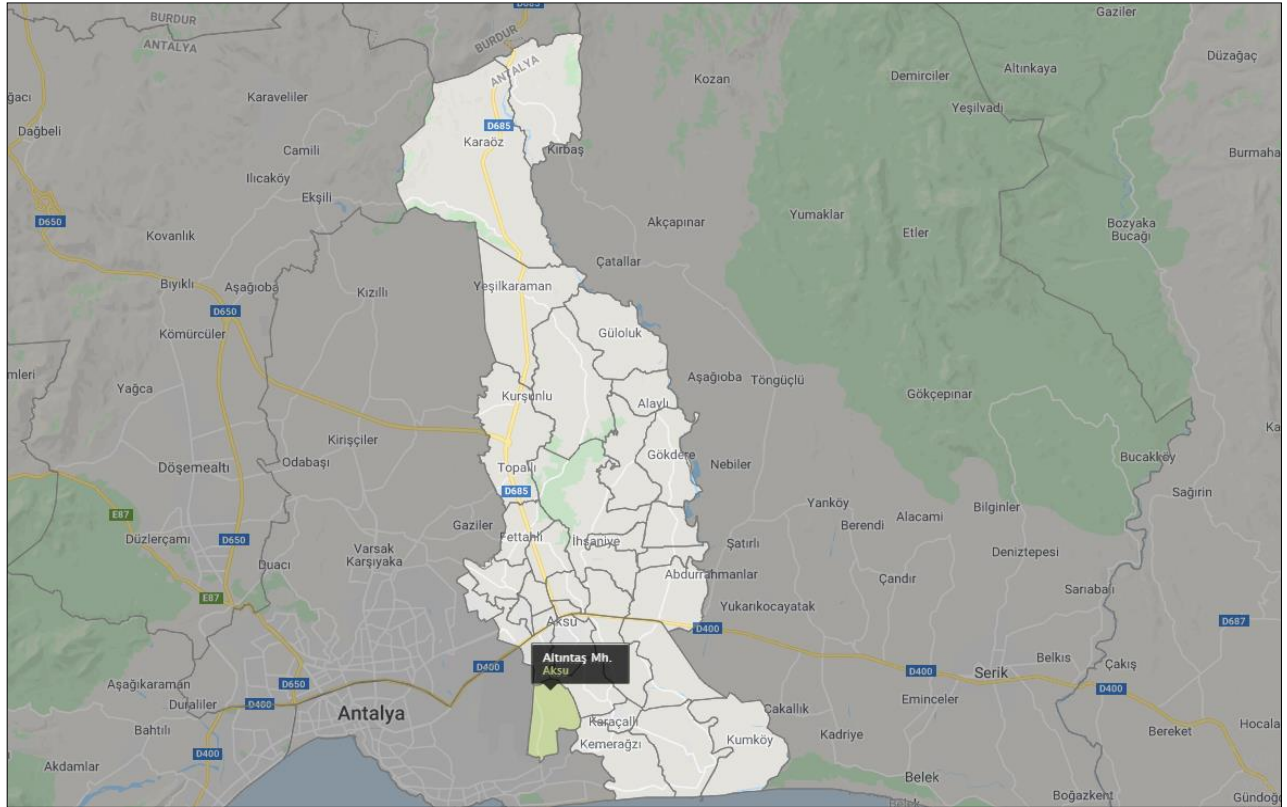
Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 10. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasını gösterebiliriz. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 200 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan 63'ü Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır.

---

<sup>4</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

### 3.4.2. Aksu İlçesi<sup>5</sup>

Antalya şehir merkezinin 15 km kuzey doğusunda yer alan Aksu belediyesi, Antalya büyükşehir sınırları içinde kalan 5 merkez ilçeden biridir. 22.03.2008 tarihinde yayınlanan 5747 sayılı yasa ile Antalya'da 5 yeni ilçe kurulması hakkında kanunla ilçe statüsüne kavuşmuş, Aksu, Pınarlı ve Yurtpınar ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Çalkaya İlk Kademe Belediyesine katılmış, Çalkaya merkez olmak üzere Çalkaya Belediyesinin adı Aksu olarak değiştirilmiştir. İlçe merkezi Antalya ilini doğu ilçelerine ve Mersin'e bağlayan karayolunun kenarına kurulmuştur. Karayolu ilçe merkezini ikiye bölmektedir. Dar bir ilçe merkezine sahiptir. Tarım ağırlıklı ekonomiye sahip ilçenin güneyinde yer alan Kundu turizm bölgesinde 15'e yakın 5 yıldızlı otel ile ilçe merkezinin 1km kuzeyinde yer alan Perge antik tiyatrosu ilçe sınırları içinde kalmaktadır. 2020 verilerine göre ilçenin nüfusu 74.570 kişidir.



Taşınmazın konumlu olduğu Altıntaş Mahallesi ilçe merkezinin güneybatısında konumlanmıştır. Kuzeyde Güzelyurt, doğuda Mandırlar mahalleleri ile güney ve batıda Muratpaşa ilçesi ile komşudur. Mahalle 2020 nüfus sayımına göre 5.785 kişiden oluşmaktadır.

<sup>5</sup> İlçe hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 4**

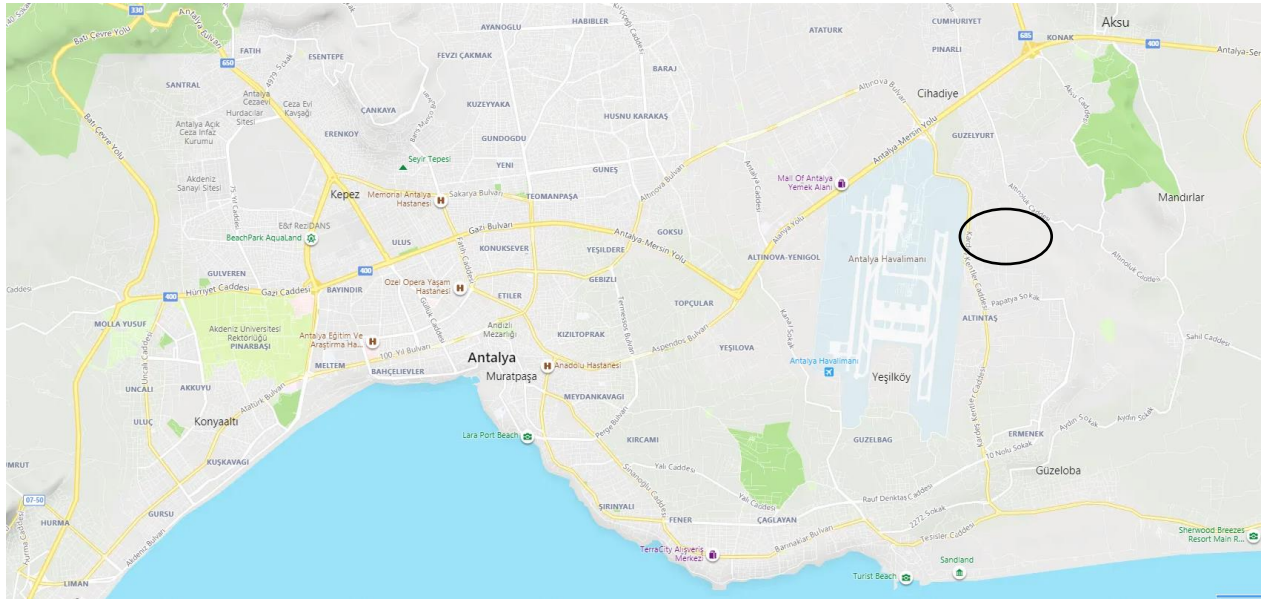
## **GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER**

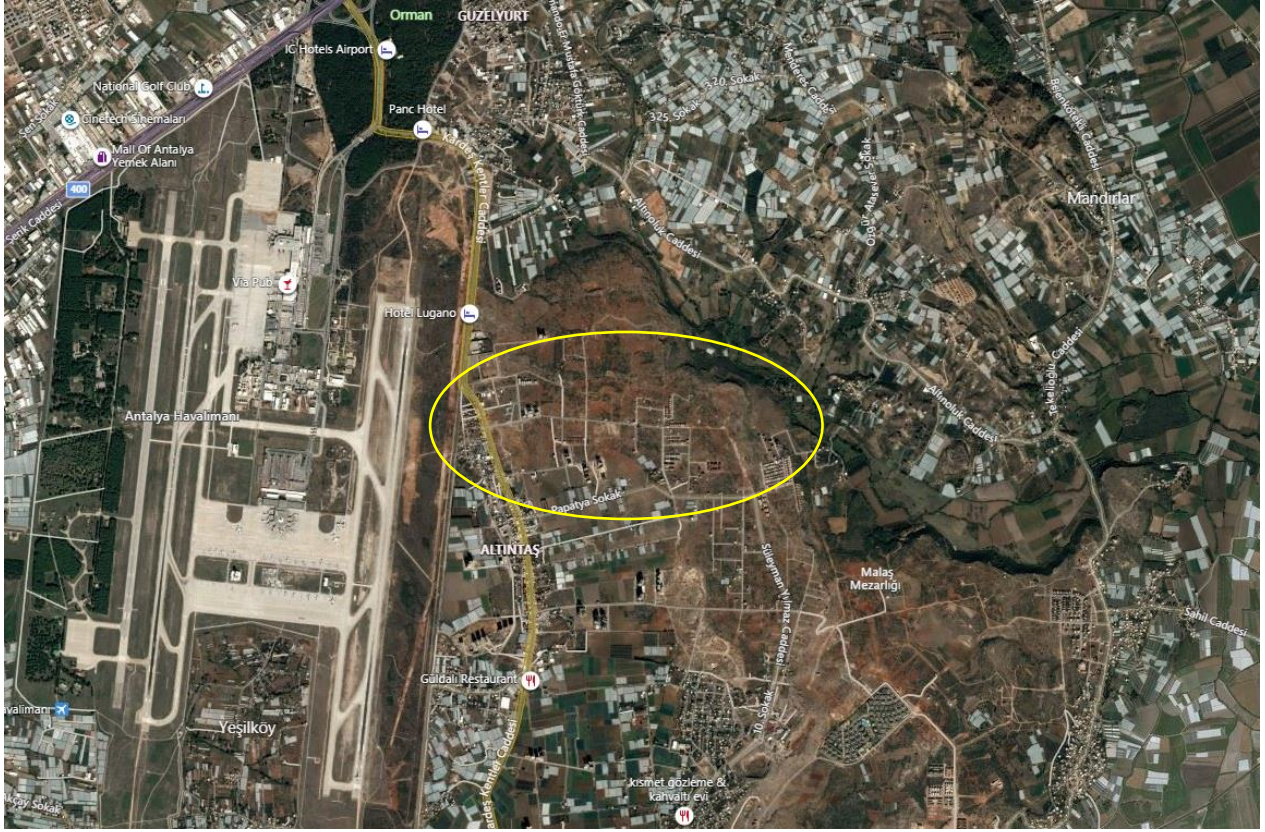
### **4.1. Çevre ve Konum**

Rapor konusu taşınmazlar Antalya İli, Aksu Belediyesi idari sınırları içinde yer alan 15511/1, 15527/ 1, 15163/1, 15175/1, 15333/1 ve 15358/1 Ada/Parsel numaralı 6 adet imar parselidir.

Rapora konusu taşınmazlar Antalya şehir merkezinin ~11 km güneydoğusunda, Aksu ilçe merkezinin ~8,50 km güneybatısında, Havalimanı'nın ~4 km güneydoğusunda yer almaktadırlar.

Bölgede Mülga Çalkaya Belediyesi zamanında 1993 yılında yapılan imar planlarında hukuki problemler ortaya çıkmış 1998 yılından itibaren de mahkeme kararıyla imar planları iptal edilmiştir. Sorun yeni çözüme kavuşmuştur. Bu süreçte yapı ruhsatı alınamayan bölge genelinde 2B arazilerinin de yoğun olmasından dolayı yapılaşma sınırlı kalmıştır. Ayrıca 2006 yılında havalimanının doğusundan Kundu Turizm Bölgesi'ne ulaşan Özkarakoyunlu Caddesi'nin açılmasıyla birlikte bölgeye ilgi kısmen artmış ancak beklenen seviyeye ulaşamamıştır. Konumuz taşınmazların yakın çevresinde çok az sayıda kooperatif tarzı inşa edilmiş 12-15 katlı konut sitesi, yarım kalmış site inşaatları, boş araziler ve tarımsal amaçla kullanılan seralar göze çarpmaktadır. Toplu taşıma güzergahı olan Özkarakoyunlu (Havaalanı-Lara yolu) Caddesi'nin doğusunda ve batısında konumlanmış parseller bu caddeye ortalama 0,150 km -1,8 km mesafelerde konumlanmışlardır. Büyükşehir Belediyesi'nin ulaşım açısından faydalanmaktadırlar. Ancak kent merkezine, sosyal donatı alanlarına ve alışveriş merkezlerine uzaktırlar.





#### 4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu parsellerin tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

**İLİ** : Antalya

**İLÇESİ** : Aksu

**MAHALLESİ** : Altıntaş

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
15511	1	Arsa	22.820,00	20.08.2021	18706	107	10613
<b>SAHİBİ / HİSSESİ</b>		T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)					

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
15527	1	Arsa	64.108,47	20.08.2021	18706	107	10662
<b>SAHİBİ / HİSSESİ</b>		T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)					

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
15163	1	Arsa	13.635,00	20.08.2021	18706	88	8712
<b>SAHİBİ / HİSSESİ</b>		T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)					

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
15175	1	Arsa	10.149,12	20.08.2021	18706	88	8770
<b>SAHİBİ / HİSSESİ</b>		T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)					

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
15333	1	Arsa	8.657,67	20.08.2021	18706	99	9817
<b>SAHİBİ / HİSSESİ</b>		T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)					

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
15358	1	Arsa	9.896,16	20.08.2021	18706	100	9943
<b>SAHİBİ / HİSSESİ</b>		T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)					

#### 4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan TAKBİS belgelerine ve ekspertiz tarihi itibarıyla ilgili müdürlükten edinilen bilgilere göre taşınmazların tapu kaydı üzerindeki takyidat bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Ş / B / İ	AÇIKLAMA	TARİH YEVMİYE
15511 15527 15163 15175 15333 15358	1 1 1 1 1 1	Beyan	Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Tarih: 19.08.2021 Sayı: 1558744 (Lehdar: Batı Antalya Emlak Müdürlüğü)	24.08.2021 / 18924
15175 15358	1 1	Beyan	Özel Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.	01.10.2018 /14079 24.03.2021 / 7415

15575/1 ve 15358/1 Ada/Parsellerin tapu kaydındaki özel güvenlik bölgesi beyanı Havalimanı Etkileşim Alanı içerisinde yer almalarından dolayı konulmuş bir belirtme olup taşınmazların yabancılara satışıyla ilgilidir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümlere göre rapora konu taşınmazların devrini kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

#### 4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Rapor konusu parsellerin konumlu olduğu bölge Aksu Belediyesi idari sınırları içinde kalmakla birlikte plan yapma ve yapı ruhsatı verme yetkisi Antalya Büyükşehir Belediyesi'ndedir. Rapor konusu parseller Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.10.2018 tarih 873 sayılı kararıyla onanan Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. Parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Plan görselleri ve plan notlarının tamamı rapor eklerinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	Tapu Kaydına Göre Niteliği	08.10.2018 – 873 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli U.İ.P	
					İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
1	15511	1	22.820,00	Arsa	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat
2	15527	1	64.108,47	Arsa	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
3	15163	1	13.635,00	Arsa	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
4	15175	1	10.149,12	Arsa	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
5	15333	1	8.657,67	Arsa	Ö.K.H.M. Konut*	Emsal: 1,75 Yençok: 8 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
6	15358	1	9.896,16	Arsa	Ö.K.H.M.Ticaret*	Emsal: 2,00 Yençok: 12 Kat

\* Özel Koşullu Hazine Mülkiyetinde Konut Alanı – Ticaret Alanı

#### **4.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler**

##### **4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan tapu kayıtları incelemesinde rapor konusu parsellerin Maliye Hazinesi adına kayıtlıyken 04.03.2019 tarih ve 4075 yevmiyeli imar uygulaması işlemiyle Antalya Büyükşehir Belediyesi adına tescil olduğu, 29.07.2021 tarih 16729 yevmiyeli işlemle Maliye Hazinesi'ne devrolduğu, 20.08.2021 tarih 18706 yevmiyeli işlemle TOKİ mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların yer aldığı Aksu Çalkaya planlama bölgesinde 1993 yılında yapılan planlamalardaki teknik hataların giderilmesini teminen Aksu Belediyesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Daire Başkanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve taşra teşkilatı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda çalışmalar yürütülmüş, sonuçta Maliye Bakanlığı - Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Aksu Belediyesi arasında alacaklar ve borçlar ile maliye arazilerinin konu edildiği 21.02.2018 tarihli bir sulhname imzalanmış, 09.04.2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ve Cumhurbaşkanlığı onayı ile 29.05.2018 tarih 30435 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren kararlar da bölge Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.10.2018 tarih 873 sayılı kararıyla onanan Çalkaya Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldıkları, 30.01.2019 tarih 63 sayılı Encümen kararıyla parselasyon planlarının kesinleştiği bunun dışında herhangi bir plan değişikliği bulunmadığı öğrenilmiştir.

##### **4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Rapor konusu parsellerin Antalya Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 30.01.2019 tarih 63 sayı ile kesinleşen parselasyon planıyla İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca oluştukları ve 04.03.2019 tarih ve 4075 yevmiye ile tapuya tescil oldukları öğrenilmiştir.

#### **4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler**

Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Aksu Belediyesi imar müdürlüklerinde yapılan araştırmalar ve yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda rapor konusu parseller için herhangi bir çap veya ruhsat başvurusunda bulunulmadığı öğrenilmiştir.

#### **4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler**

Parseller üzerinde bu kanun kapsamına giren herhangi yapılaşma bulunmamaktadır.

#### **4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı**

Rapor konusu parsellerin, mevcut planlama koşullarına uygun olarak yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatindeyiz.

#### **4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiş olup müşterek veya bölünmüş kısım da bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu parseller üzerinde herhangi bir proje kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmemiştir.

#### **4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş**

Rapor konusu parsellerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "ARSA" başlığı altında alınmasına herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.11. Taşınmazlar İle İlgili Genel Bilgiler**

Rapor konusu parseller Aksu Belediyesi idari sınırları içinde kalmakla birlikte bölgede plan yapma ve ruhsat verme yetkisi Antalya Büyükşehir Belediyesi'ndedir.

Taşınmazların çevresinden geçen imar yolları açılmamıştır.

15511/1 Parsel ile 15527/1 Ada/Parsellerin kuzey ve doğu kenarları kuzeye doğru azalan dik eğimli (Şev-Kepez) arazide diğer kısımları ise düze yakın %1-3 eğimli topoğrafyaya sahiptir.

15163/1, 15175/1, 15333/1, 15358/1 Ada/Parseller ise düze yakın %1-3 eğimli topoğrafyaya sahiplerdir.

Mahallinde yaptığımız incelemeye göre tamamı boş olan parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

#### **4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler**

##### **Olumlu Özellikler**

- Gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları,
- Havalimanına yakın olmaları, ulaşımın görece kolay olması,
- Yabancıların bölgeye talebinin olması,

##### **Olumsuz Özellikler**

- Bölgede arsa arzının yüksek olması, sosyal donatı alanlarının ve ticaret alanlarının henüz oluşmamış olması,

Küresel ölçekte yaşanan pandeminin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkileri,

## **BÖLÜM 5**

## **DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **5.1. Değerleme Yöntemleri<sup>6</sup>**

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,

---

<sup>6</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da 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 yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

### **5.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

(a) katılımcıların 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 görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığını 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 Değerinden” 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**

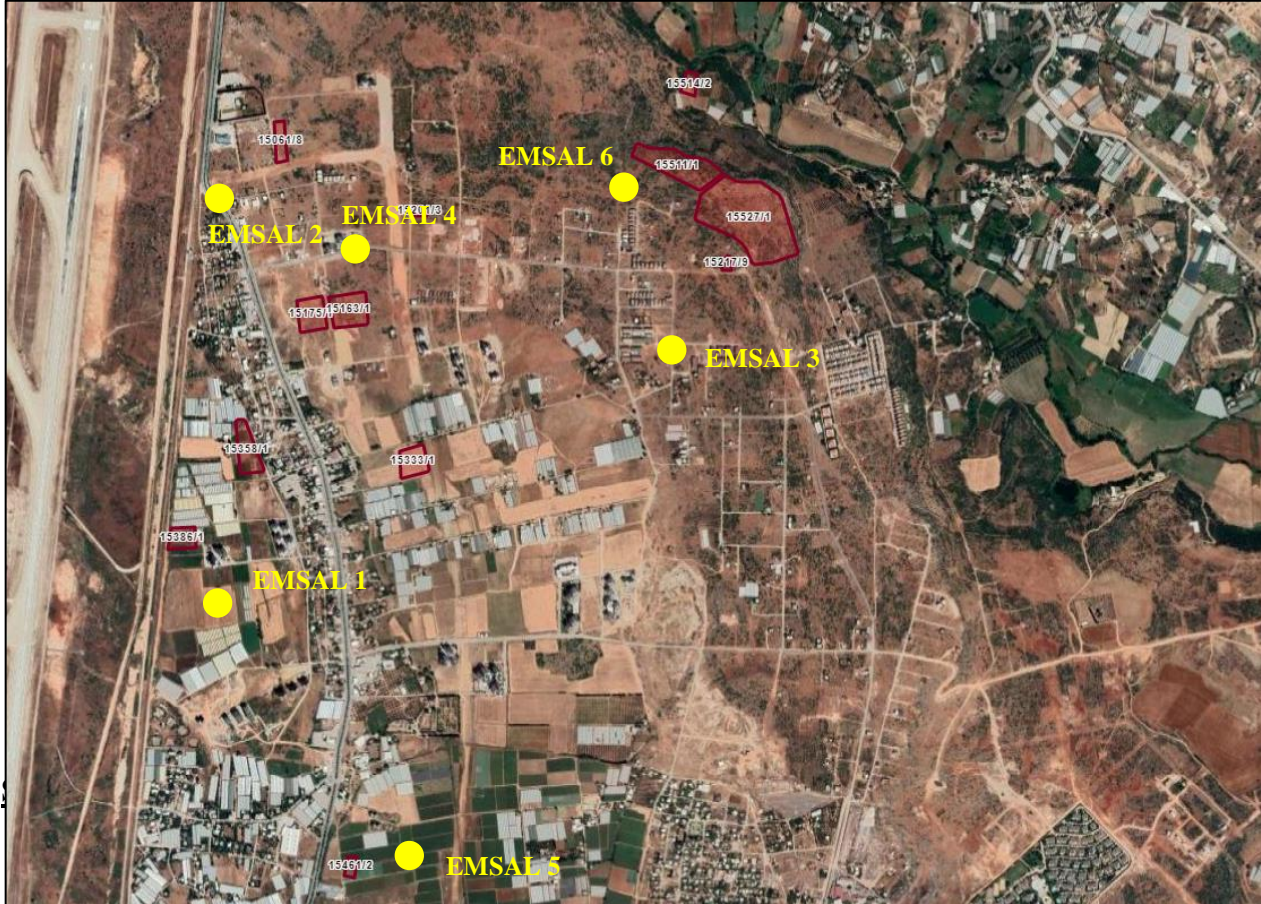
Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım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

Raporumuza konu parsellerin tamamının değerlerinin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. 2. Yöntem olarak “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmak istenmiş ancak değerlendirme konusu taşınmazlar aynı bölge içinde fakat geniş bir alanda yer almaları sebebiyle ortak bir projeye konu edilemeyecekleri öngörülerek sadece tek bir parsel için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

### **6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti**

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

Rapor konusu parsellerin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.



- **Emsal 1 - Umut Uysal (533 693 39 89) :** Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölge içinde Altıntaş Mahallesi 15386 Ada 1 Parselde kayıtlı 6.277,60m<sup>2</sup> yüzölçümlü Ticaret+Konut Alanı E=0,80 imarlı parsel 18.000.000TL bedelle pazarlıklı satılıktır.
- **Emsal 2 – Can Serkan Ercan (533 367 18 09):** Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölge içinde Altıntaş Mahallesi 15061 Ada 8 Parselde kayıtlı 4.967,55m<sup>2</sup> yüzölçümlü Ticaret Alanı E=0,80 imarlı parsel 13.000.000TL bedelle pazarlıklı satılıktır.
- **Emsal 3 - Muhammet Danacı (532 571 86 05):** Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölge içinde Altıntaş Mahallesi 15217 Ada 9 Parselde kayıtlı 1.254,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü Gelişme Konut Alanı E=0,70 imarlı parsel 2.900.000TL bedelle pazarlıklı satılıktır.
- **Emsal 4 - Arena Emlak (541 323 66 16) :** Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölge içinde Altıntaş Mahallesi 15201 Ada 3 Parselde kayıtlı 1.286,30m<sup>2</sup> yüzölçümlü Ticaret+Konut Alanı E=0,80 imarlı parsel 3.200.000TL bedelle pazarlıklı satılıktır.
- **Emsal 5 - Anıl Akbalık (544 653 79 19) :** Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölge içinde Altıntaş Mahallesi 15461 Ada 2 Parselde kayıtlı 2.430,10m<sup>2</sup> yüzölçümlü Ticaret+Konut Alanı E=0,80 imarlı parsel 7.200.000TL bedelle pazarlıklı satılıktır.
- **Emsal 6 - Sahibi Çınar Emir (-):** Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede Mandırlar Mahallesi 15514 Ada 2 Parselde kayıtlı 3.470,18m<sup>2</sup> yüzölçümlü Gelişme Konut Alanı E=0,70 imarlı parselin 952m<sup>2</sup> lik hissesine isabet eden kısmı 2.300.000TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

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

Arsa değerlerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsellerden 15175 Ada 1 Parsel referans alınarak kıyaslanmıştır. Referans alınan parselin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir.

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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hissesi (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri	Satışa Sunulan Birim Değeri	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Manzara, Ulaşım, Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	6.277,60	6.277,60	T+K	Ayrık - 0,80	18.000.000,00	2.867,34	15%	2437,24	-10%	0%	-10%	20%	2.437,24
Emsal 2	4.967,55	4.967,55	T	Ayrık - 0,80	13.000.000,00	2.616,98	15%	2224,44	-10%	0%	0%	15%	2.335,66
Emsal 3	1.254,00	1.254,00	K	Ayrık - 0,70	2.900.000,00	2.312,60	10%	2081,34	-20%	0%	0%	25%	2.185,41
Emsal 4	1.286,30	1.286,30	T+K	Ayrık - 0,80	3.200.000,00	2.487,76	10%	2238,98	-20%	0%	0%	20%	2.238,98
Emsal 5	2.430,10	2.430,10	T+K	Ayrık - 0,80	7.200.000,00	2.962,84	10%	2666,56	-15%	0%	0%	20%	2.799,88
Emsal 6	3.470,18	952,00	K	Ayrık - 0,70	2.300.000,00	2.415,97	10%	2174,37	-25%	0%	0%	25%	2.174,37
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>													<b>2.361,92 ~ 2.360,00 -</b>

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu parsellerden referans alınan 15175 Ada 1 Parsel için hesap ve takdir edilen KDV hariç birim değer 2.360,-TL olarak bulunmuş, aynı bölge içinde ancak geniş bir alana yayılan değerlendirme konusu diğer parsellerin değeri ise referans alınan 15175 Ada 1 Parsele göre konumları, ulaşım durumları, topoğrafyaları, yüzölçümleri, manzara ve imar durumları bakımından birbirleriyle kıyaslanarak şerefiyelendirilmiştir. Rapora konu parsellerin KDV hariç toplam değeri 280.423.120,40-TL takdir ve hesap edilmiştir. Parsellere takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerler rapor eklerinde sunulmuştur.

## 6.2. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu parsellerin değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

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

### 6.2.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

- Değerleme konusu taşınmazlar aynı bölge içinde fakat geniş bir alana yayılmışlardır. Bu sebeple ortak bir projeye konu edilemeyecekleri öngörülerek sadece emsal karşılaştırma yönteminde referans alınan 15175 Ada 1 Parsel için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.
- Rapor konusu parsellerden konut imar fonksiyonuna sahip 15175 Ada 1 Parsel referans alınarak bir konut projesi geliştirilmeye çalışılmış ve parselin ortalama birim değerine ulaşılmak istenmiştir.
- Bu doğrultuda geliştirilecek projeye ilişkin emsal inşaat alanı, satılabilir alan ve toplam inşaat alanı verileri tarafımızca hesaplanmıştır. Proje için ulaşılan toplam veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Toplam Parsel Alanı	10.149,12
İmar Fonksiyonu	Konut Alanı
Emsal	1,75
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	17.760,96
<i>Konut Alanı</i>	17.760,96
<i>Ticaret (Dükkan) Alanı</i>	0,00
Emsal Artış Oranı	30%
Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	23.089,25
<i>Konut Alanı</i>	23.089,25
<i>Ticaret Alanı</i>	0,00
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	28.417,54

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

- **Özentaş İnşaat (532 399 03 69)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp inşaatına başlanan ve 2022 yılsonu teslim edilmesi planlanan 3 bloklu, 2 adet yüz e havuzlu sitede 2+1 tipte 93 m<sup>2</sup> mesken 1.250.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Çakmaksu İnşaat (532 314 83 90)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp projesine başlanan ve Ağustos 2022 tarihinde teslim edilmesi planlanan 2 bloklu, kapalı otoparklı, açık havuzlu sitede 2+1 tipte 100 m<sup>2</sup> mesken 1.000.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Turka Emlak (530 097 33 96)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp inşaatı devam eden ve Aralık 2021 tarihinde teslim edilmesi planlanan 30 adet bağımsız bölümün yer aldığı yüzme havuzlu tek binada 2. katta 1+1 tipte mesken 60 m<sup>2</sup> mesken 525.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Turka Emlak (530 097 33 96)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp inşaatı devam eden ve Eylül 2021 tarihinde teslim edilmesi planlanan 96 adet bağımsız bölümün yer aldığı yüzme havuzlu sitede 2. katta 1+1 tipte mesken 55 m<sup>2</sup> mesken 475.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Realty World Ekinci Gayrimenkul (242 324 15 63)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp inşaatı devam eden ve Eylül 2021 tarihinde teslim edilmesi planlanan 96 adet bağımsız bölümün yer aldığı yüzme havuzlu sitede 2. katta 1+1 tipte mesken 55 m<sup>2</sup> mesken 450.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Turka Emlak (530 097 33 96)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp inşaatı devam eden ve Aralık 2021 tarihinde teslim edilmesi planlanan 30 adet bağımsız bölümün yer aldığı yüzme havuzlu tek binada 3.katta 2+1 tipte mesken 95 m<sup>2</sup> mesken 695.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Realty World Green Gayrimenkul (242 322 22 46)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp inşaatı devam eden ve Aralık 2021 tarihinde teslim edilmesi planlanan 2 bloklu ve 116 adet bağımsız bölümün yer aldığı yüzme havuzlu sitede 3. katta 2+1 tipte mesken 90 m<sup>2</sup> mesken 745.000.-TL bedel ile satılıktır.



Düzeltilme Tablosu	Tip	Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri	Gerçekçi Değer	Düzeltilmiş Alan	Konum Düzeltmesi	Manzara, Ulaşım, Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	2+1	93,00	1.250.000,00	900.000,00	90,00	0%	0%	10.000,00
Emsal 2	2+1	100,00	1.000.000,00	900.000,00	90,00	0%	0%	10.000,00
Emsal 3	1+1	60,00	525.000,00	475.000,00	55,00	0%	0%	8.636,36
Emsal 4	1+1	55,00	475.000,00	400.000,00	55,00	0%	0%	7.272,73
Emsal 5	1+1	55,00	450.000,00	400.000,00	55,00	0%	0%	7.272,73
Emsal 6	2+1	95,00	695.000,00	625.000,00	90,00	0%	0%	6.944,44
Emsal 7	2+1	90,00	745.000,00	670.000,00	90,00	0%	0%	7.444,44
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>								<b>8.224,39 ~ 8.200,00 -</b>

Yukarıda özetlenen rapor konusu parsellerin yakın çevresinde geliştirilmiş ve satışa sunulmuş konut projelerine ilişkin verileri değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilebilecek proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelik bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 8.200,-TL/m<sup>2</sup> olacağı uygun görülmüştür.

- Yukarıda öngörülen satış birim değerleri doğrultusunda elde edilecek gelirler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

<b>Satış Gelirleri</b>	
Konut ve Ofis Birim Satış Geliri (TL/m <sup>2</sup> )	8.200,00
Satılabilir Konut ve Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	23.089,25
Konut ve Ofis Satış Geliri (TL)	189.331.833,60
Toplam Satış Geliri (TL)	189.331.833,60

- Geliştirilecek projeye ilişkin hesap edilen inşaat maliyeti aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

<b>İnşaat Maliyeti</b>	
Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	4.000,00
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	28.417,54
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	113.670.144,00

- Projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış ve inşaat hızları aşağıda gösterilmiştir.

İNŞAAT HIZLARI				
Yıllar	2021	2022	2023	2024
İnşaat Maliyeti	10%	40%	40%	10%

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2021	2022	2023	2024	2025
Konut	0%	30%	30%	30%	10%

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %15 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,18 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 5,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

### **Ulaşılan Değer**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri **178.848.348,-TL** olarak bulunmuştur.

<b>Toplam Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>178.848.348</b>
<b>Proje Kar Oranı</b>	<b>1,35</b>
<b>Proje Karı</b>	<b>46.368.090</b>
<b>İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>108.028.347</b>
<b>Arsa Değeri (TL)</b>	<b>24.451.911</b>

## **6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş**

### **6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler**

Rapor konusu parsellerin toplam değerine “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile ulaşılmıştır. Ayrıca bulunan bu değeri desteklemesi bakımından geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılarak da hesaplama yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar aynı bölge içinde fakat geniş bir alana yayılmışlardır. Bu sebeple ortak bir projeye konu edilemeyecekleri öngörülerek emsal karşılaştırma yönteminde referans alınan 15175 Ada 1 Parsel için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

Parsellerden referans alınan 15175 Ada 1 Parselin KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” ile 23.951.923,20-TL, “Kalıntı Yöntemi” ile 24.451.911,00-TL olarak bulunmuştur. “Kalıntı Yöntemi” ile arsa değerine ulaşırken bir takım kabuller, varsayımlar ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmaktadır. Özellikle günümüz ekonomik koşullarındaki gibi yüksek enflasyon verilerinin bulunduğu süreçlerde bu yöntemde kullanılan veriler zaman zaman sağlıklı olabilmektedir.

Bu nedenle rapora konu parsellerin değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan **280.423.120,40-TL** takdir edilmiştir.

### **6.3.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler**

Rapor konusu parseller üzerinde mevcut durumda geliştirilmiş bir proje veya inşai faaliyet bulunmamaktadır. Bu başlık kapsamı araştırılmamıştır.

### **6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş**

Rapor konusu parsellerin devrini engelleyici herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

### **6.3.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş**

Rapor konusu parsellerin nitelikleri tapu kaydında belirtildiği şekliyle “Arsa”dır. Taşınmazların her birinin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Arsa” başlığı altında alınmasına herhangi bir kısıt bulunmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin'den alınan 1 Ocak - 30 Haziran 2021 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu'ndan tespit edilen veriler doğrultusunda, proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşmamaktadır. Raporun ilgili tabloları rapor eklerinde sunulmuştur.

## **BÖLÜM 7**

## **DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**

Değerleme konusu taşınmazlar Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi sınırlarındaki 15511/1, 15527/1, 15163/1, 15175/1, 15333/1 ve 15358/1 no.lu Ada/Parsellerdir.

Rapor konusu parsellerin şehir içindeki konumları, yakın çevrelerinin yapılaşma tarzı, ulaşım imkânları, parsellerin topoğrafyaları, cepheleri, imar durumları ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam değeri aşağıda sunulmuştur.

	<b>TL</b>	<b>USD</b>
<b>6 Adet Parselin KDV Hariç Toplam Değeri</b>	280.423.120,40	26.886.205,22
<b>6 Adet Parselin KDV Dâhil Toplam Değeri</b>	330.899.282,07	31.725.722,15

- Rapor tarihi itibariyle TCMB efektif döviz satış kuru 10,43 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "ARSA" başlığı altında alınmasına herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>
<b>Ahmet Selçuk GÖRGÜN</b> (SPK Lisans No:400885)	<b>Dilara SÜRME</b> (SPK Lisans No:401437)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)

### **EKLER**

- Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
- Tebliği'nin 24. Maddesi İle ilgili Şirketin Aktifler Toplamı Hk. Tablolar
- Parsel Değer Tablosu
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örneği ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri