



PARK YAŞAM ANTALYA ASKGPI PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-003

Kasım, 2023

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	iv
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	v
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	v
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm.....	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme.....	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar.....	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri.....	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri.....	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	11
3.4.1 Antalya İli	11
3.4.2 Aksu İlçesi.....	13
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	13

EMLAK KONUT GYO PARK YAŞAM ANTALYA ASKGİ DEĞERLEME RAPORU

4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	13
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	14
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş	15
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	15
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	15
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	15
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	15
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler	16
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi	16
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler	17
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	17
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	17
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	17
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	18
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1.	Pazar Yaklaşımı	18
5.2.	Gelir Yaklaşımı	18
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	19
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
6.1.	Değerleme Yöntemleri	19
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	19
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	20
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	21

EMLAK KONUT GYO PARK YAŞAM ANTALYA ASKGPI DEĞERLEME RAPORU



6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	27
6.4.	Maliyet Yöntemi	27
6.4.1.	Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	27
6.5.	Gelir Yaklaşımı Yöntemi.....	28
6.5.1.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	28
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	29
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	29
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	29
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	29
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi.....	30
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	31
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	31
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
9.	SONUÇ.....	32
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
9.2.	Nihai Değer Takdiri	32
	EKLER	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	29.11.2023 / EMLKKNT-003
Sözleşme Tarihi	27.11.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	28.11.2023
Taşınmazın Adresi	Antalya ili, Aksu ilçesi, Altıntaş Mahallesi, 15527 ada 1 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya ili, Aksu ilçesi, Altıntaş Mahallesi, 15527 ada 1 parsel, 64.108,47 m ² yüzölçümlü ‘Arsa’ vasıflı taşınmaz
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu 15527 ada 1 parsel ‘Gelişme Konut Alanı’ lejantlı, Kaks:1,75 yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.866.497.115,00-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	2.239.796.538,00-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	6.958.913.520,92-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Mevcut Durum Değeri	1.827.091.395,00-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değer	2.087.674.056,28-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

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

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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 29.11.2023 tarihli, 003 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 28.11.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya ili, Aksu ilçesi, Altıntaş Mahallesi, 15527 ada 1 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

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

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; Antalya ili, Aksu ilçesi, Altıntaş Mahallesi, 15527 ada 1 parsel numaralı taşınmazın değerleme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Antalya ili, Aksu ilçesi, Altıntaş Mahallesi, rapora konu taşınmazın ve parsel üzerinde geliştirilen projenin günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

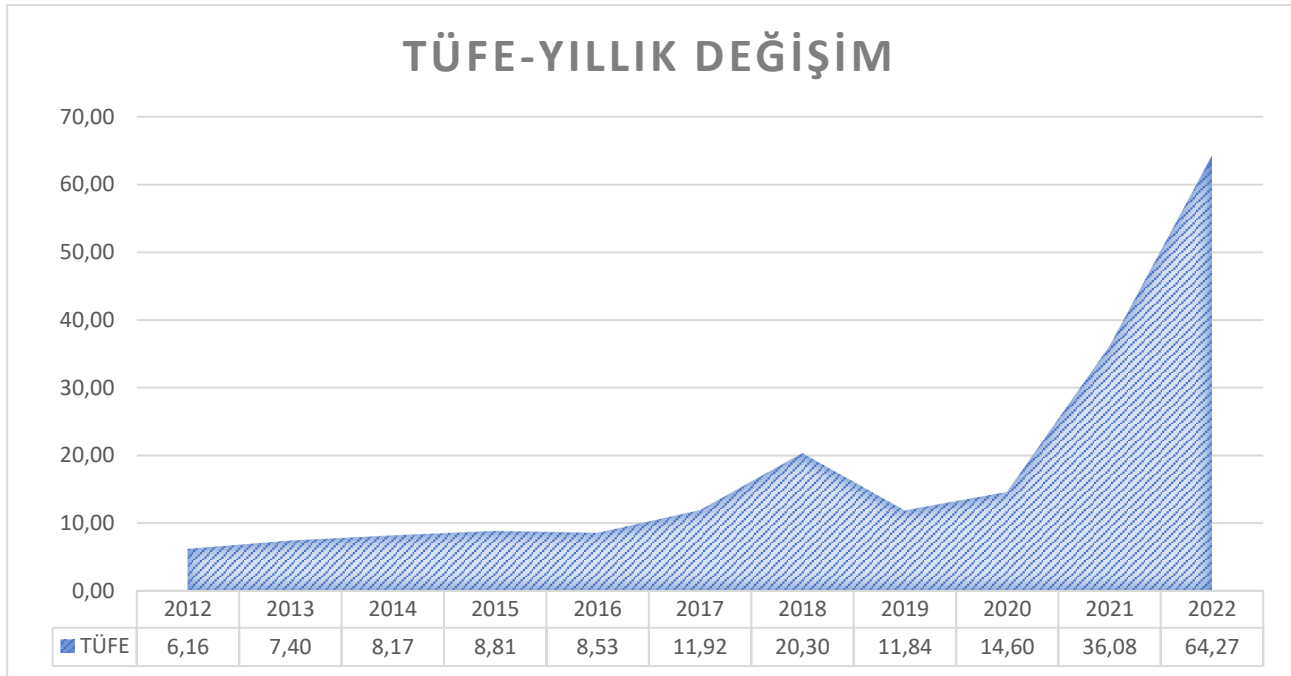
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık

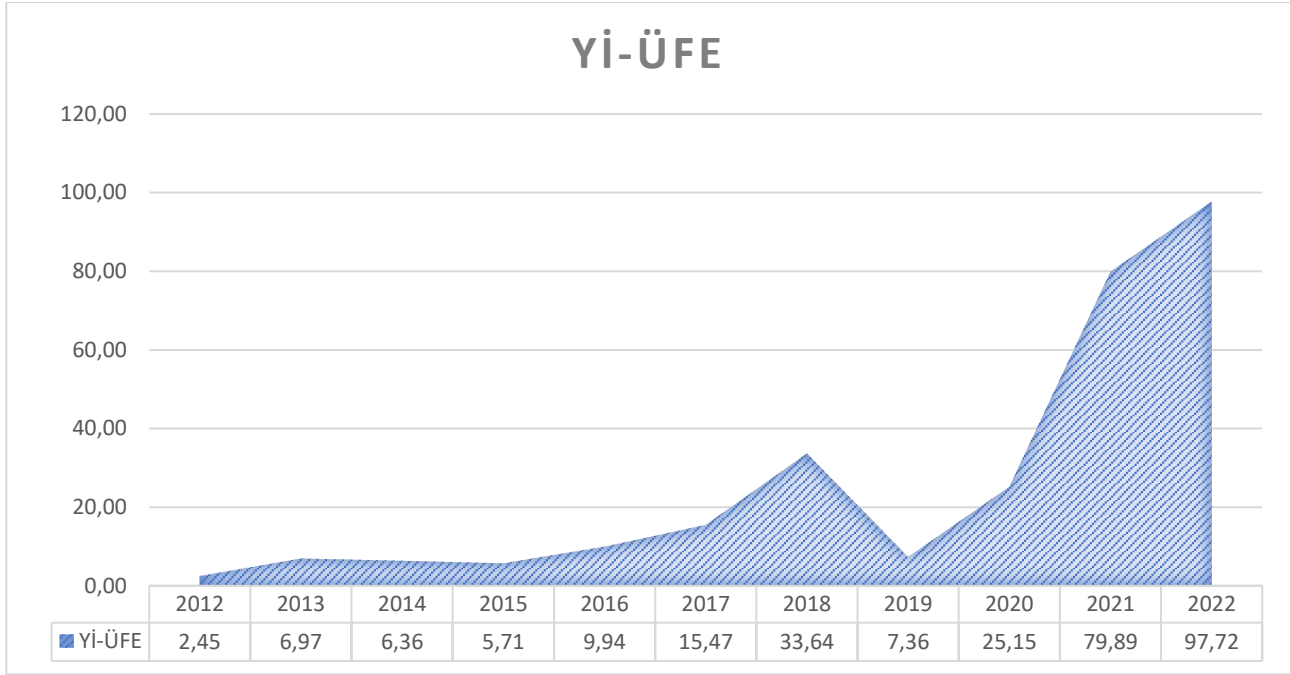
enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



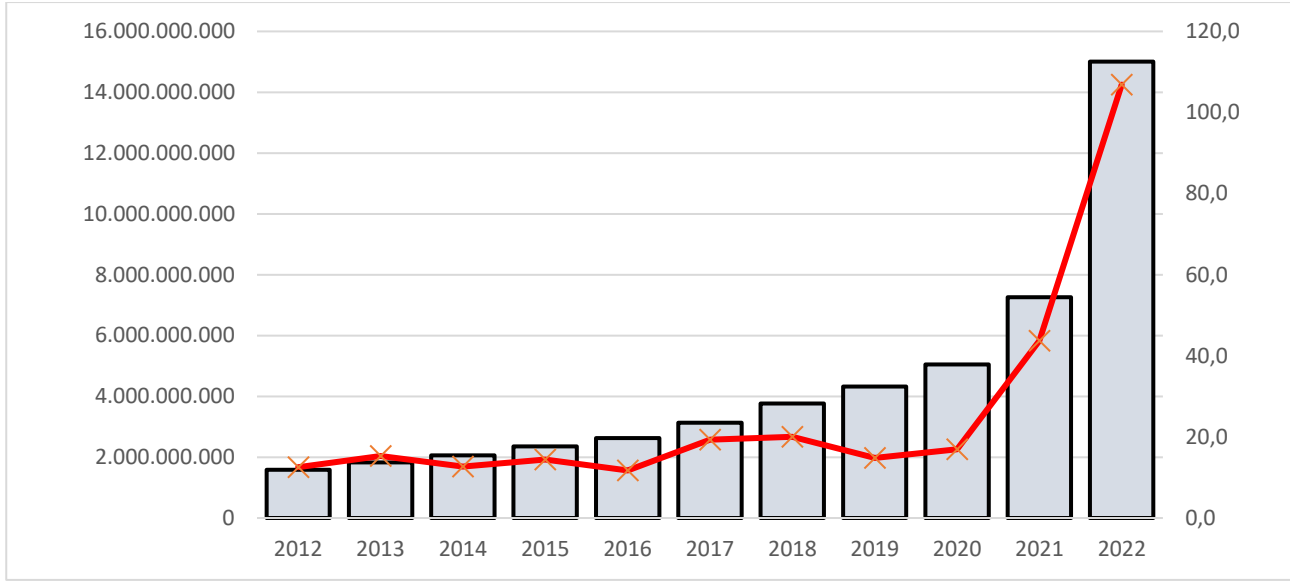
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

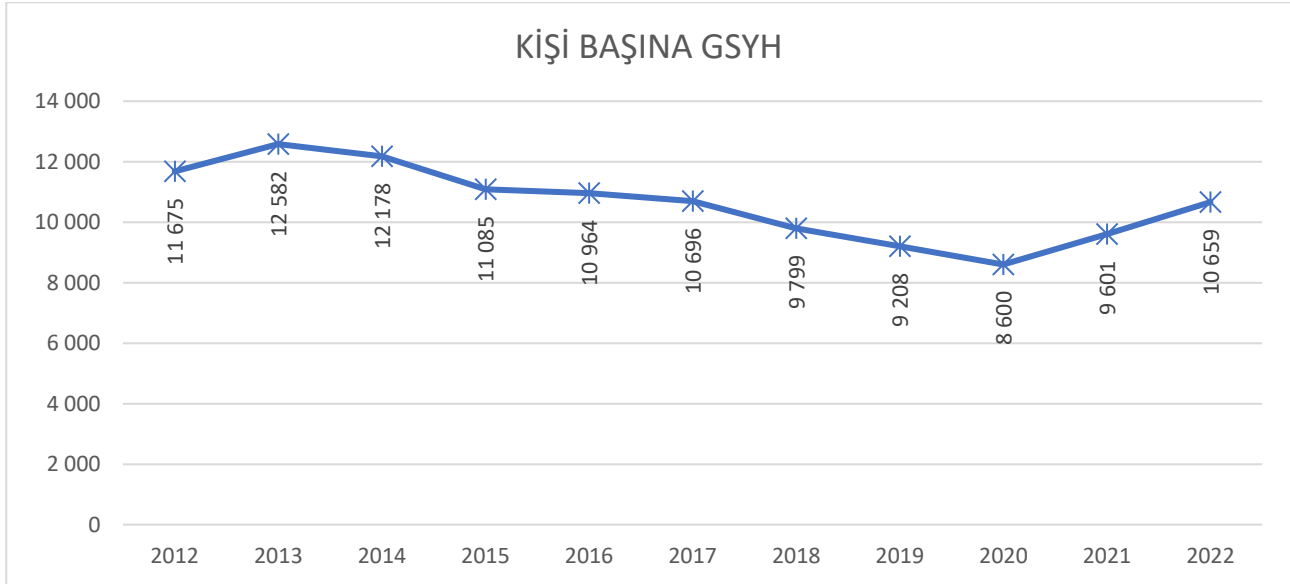
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

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

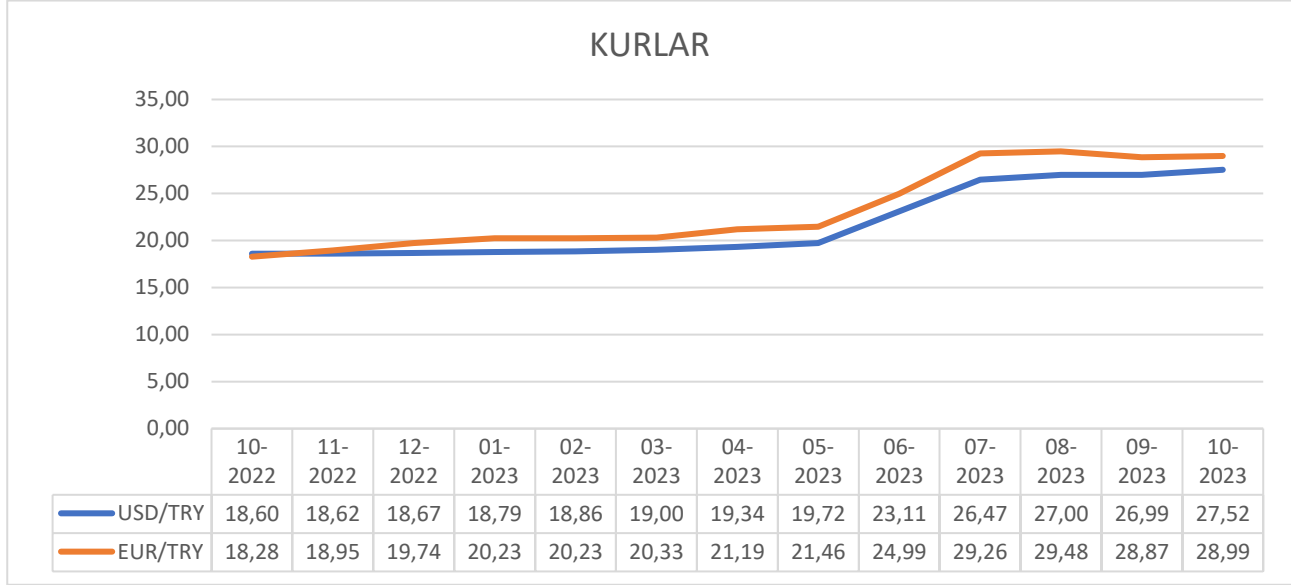


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



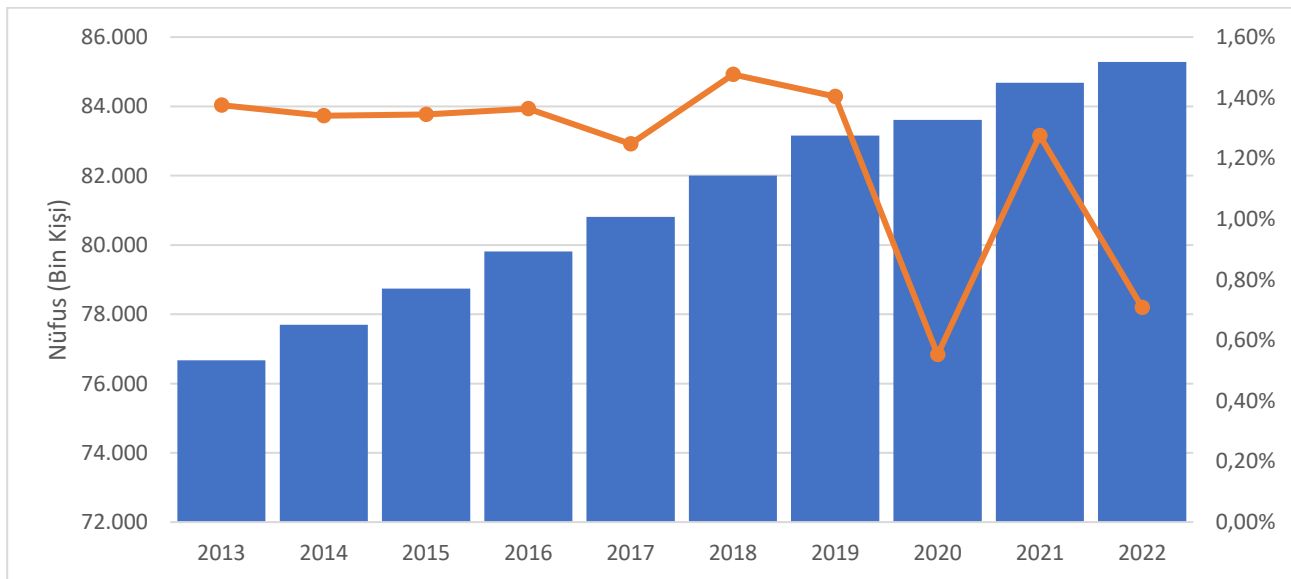
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

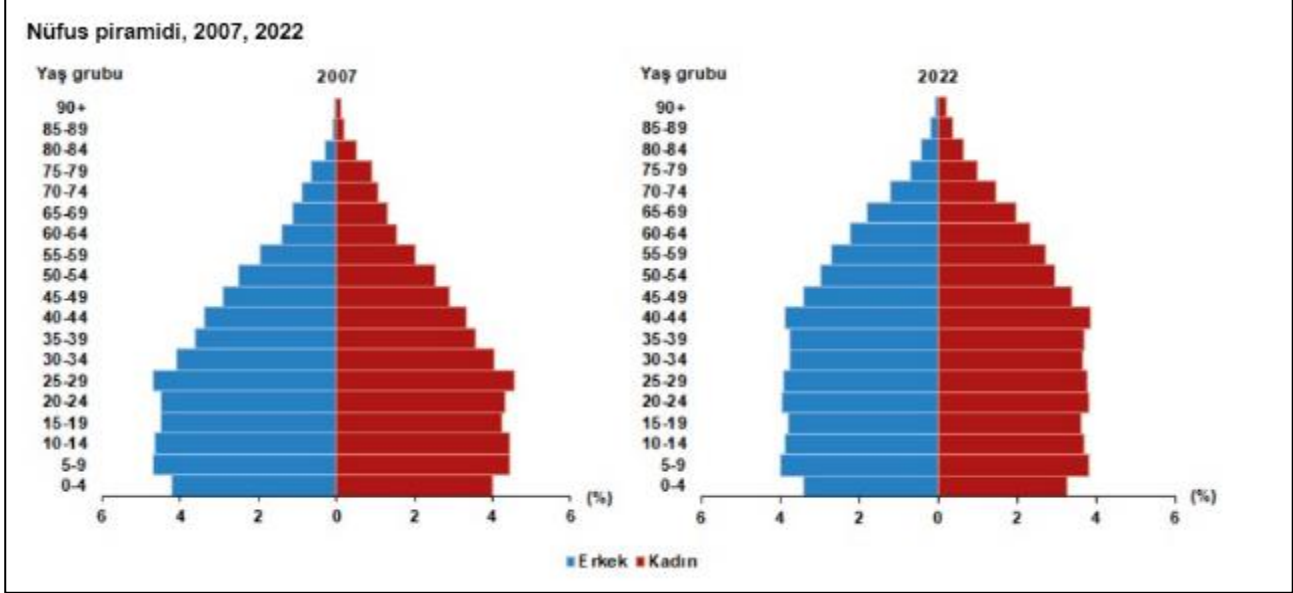


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



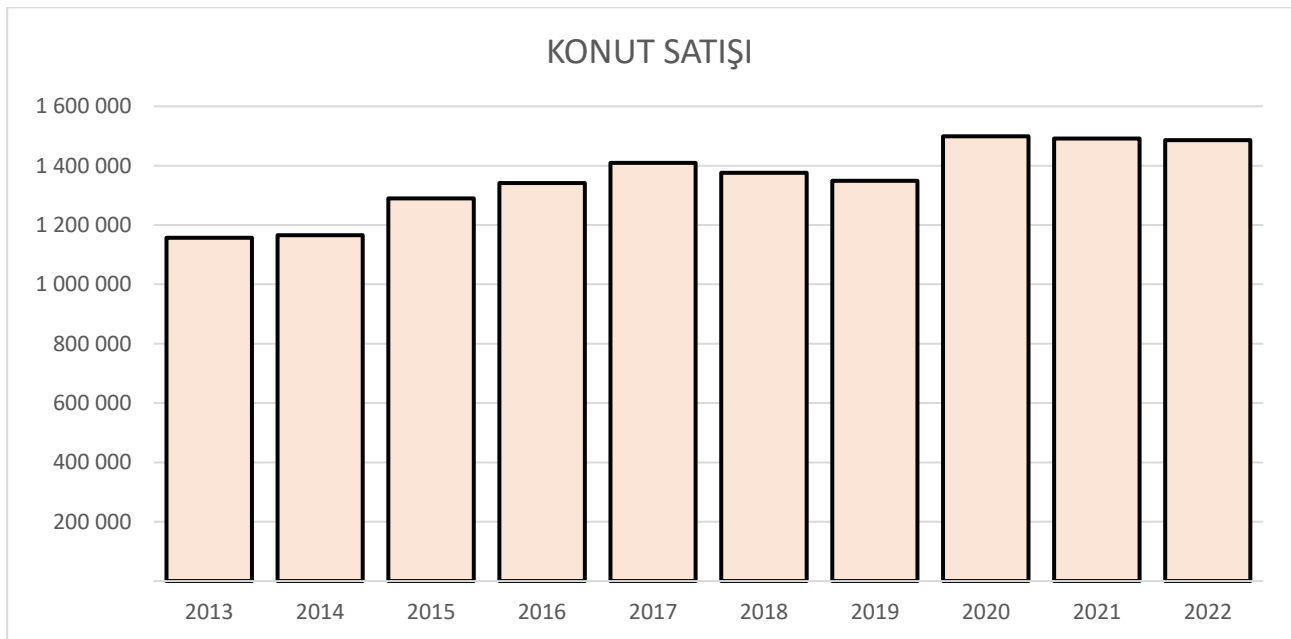
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



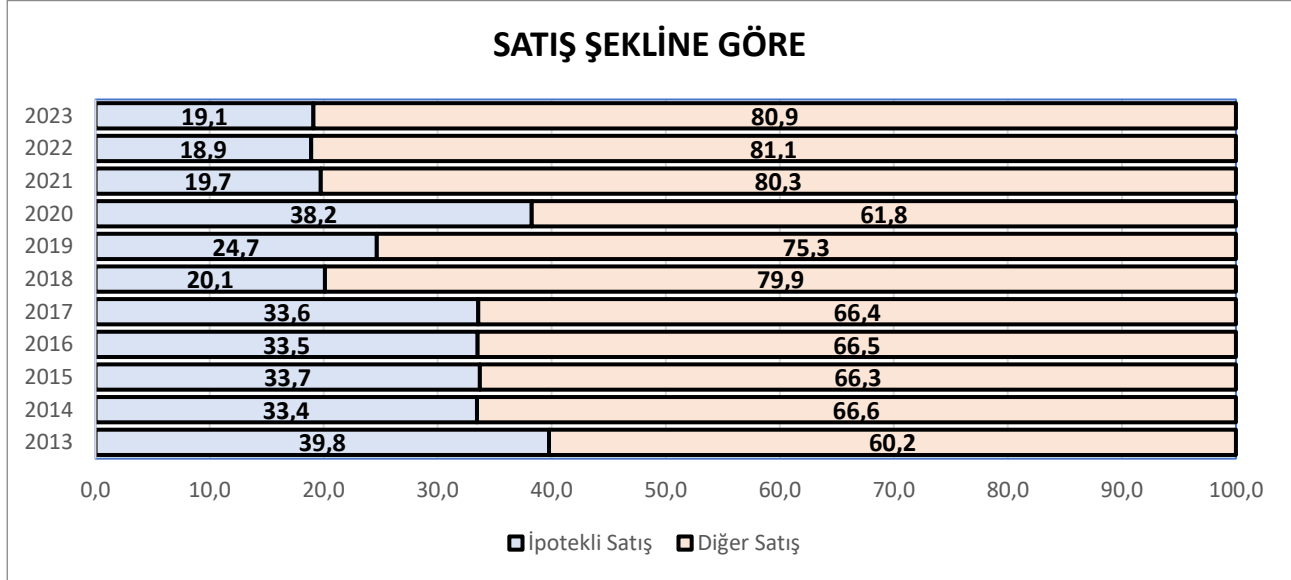
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

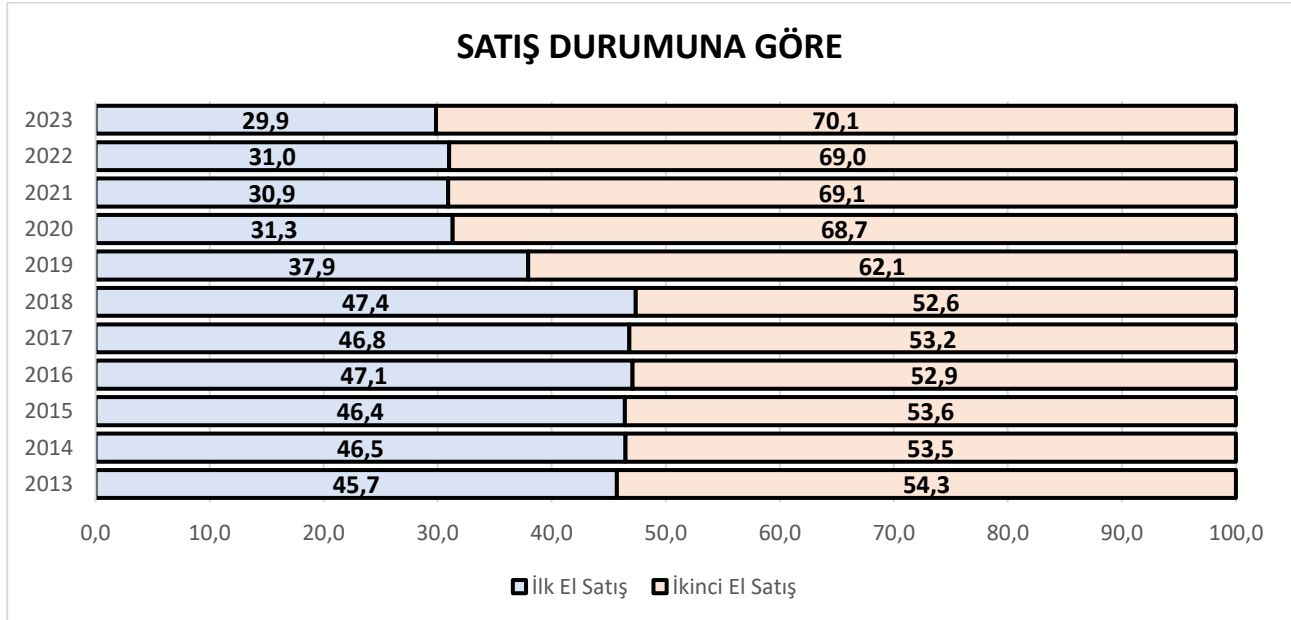
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

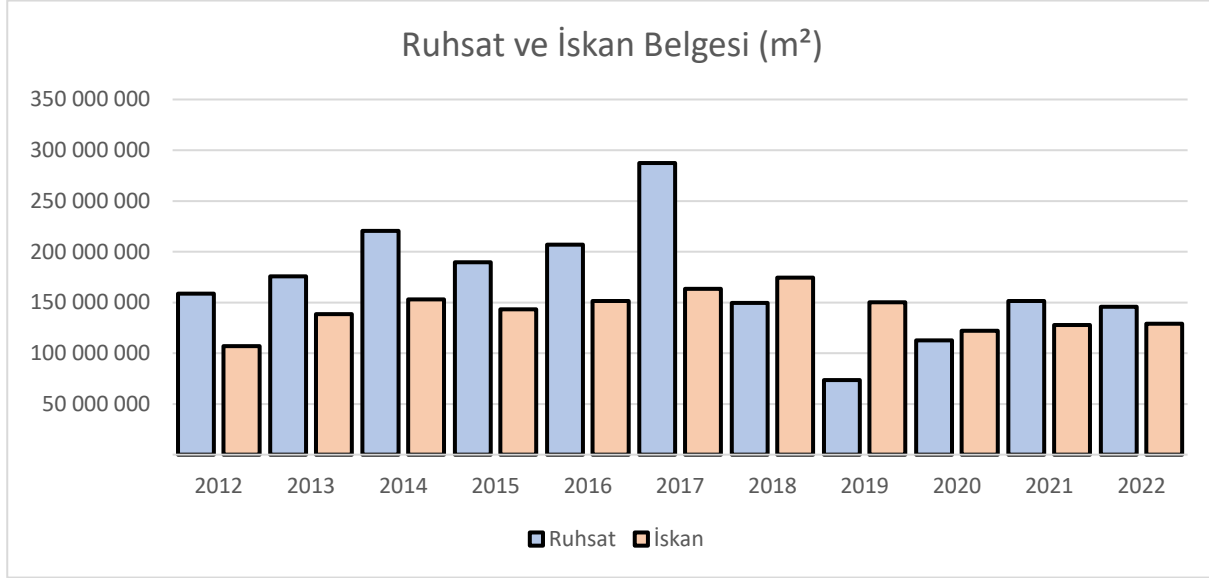


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



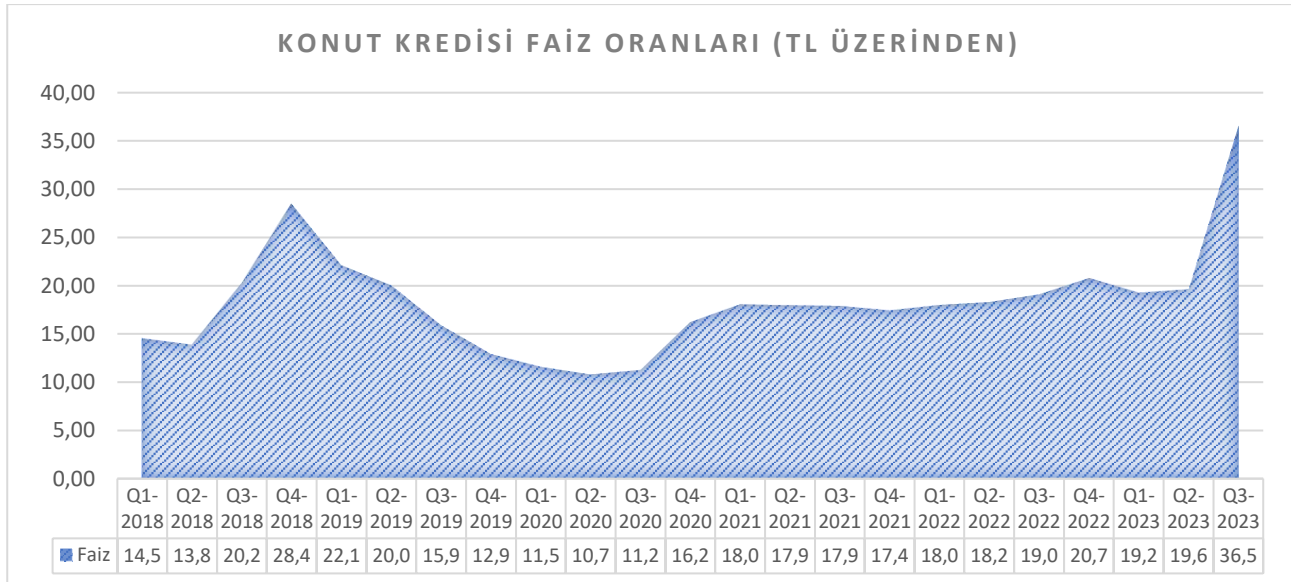
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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



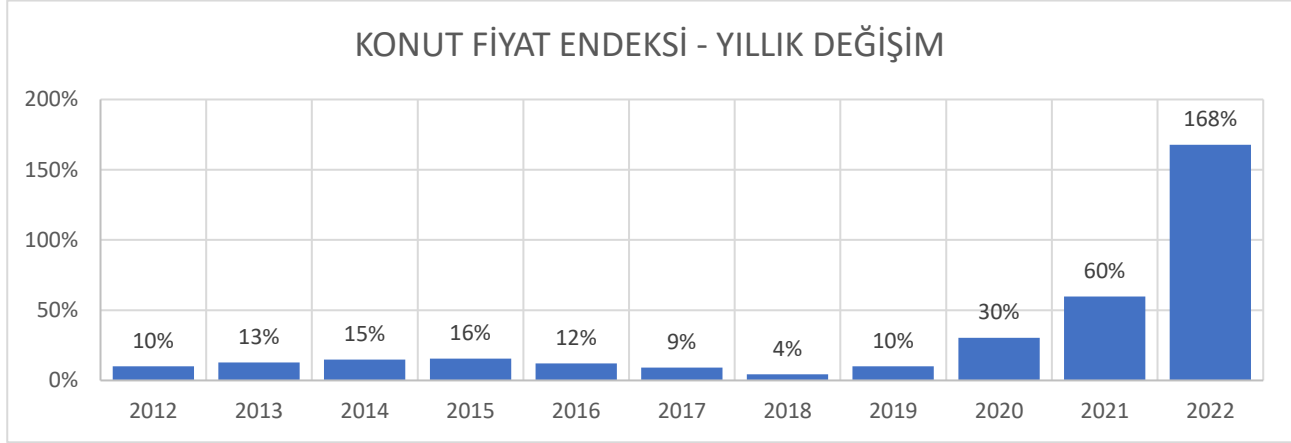
3.3.3 Konut Kredi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Antalya İli

Antalya, Antalya ilinin merkezi olan şehirdir. Türkiye'de turizmin başkenti olarak görülür. Özellikle yaz aylarında turist sayısı artar.



Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır.

Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir. Sırasıyla Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır.

Antalya 2015 yılı G20 Zirvesi'nin ve Expo 2016'nın ev sahibidir.

Antalya'da ölçülmüş günlük en yüksek yağış miktarı: 232.8 kg/m²; günlük en hızlı rüzgâr: 155.5 km/sa ve en yüksek kar kalınlığı 5.0 cm'dir. Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya'da hayvancılık, madencilik gibi diğerlerine göre daha az yönelinen kollarda iş faaliyetleri de sürdürülmektedir. Türk turizminde İstanbul ile en çok turist çeken Antalya'da yılın her döneminde turizm olanaklarının ve tesisler olsa da turizm bölgeleri yaz ayında daha yoğundur.

Antalya'da kültür turizmi başta olmak üzere deniz, spor, sağlık, kış, kongre, yayla, mağara, kamp ve inanç turizmi yapılabilmekte bu turizm seçenekleri için tesisler bulunmaktadır. 2017 yılı turizm istatistiklerine göre Antalya, dünyada en çok ziyaret edilen yirmi dokuzuncu şehir durumundadır. Antalya iline 2017 yılında 10.486.191 turist gelmiştir. Pandemi nedeniyle 2021 yılında düşüş yaşayan ve yalnızca 9 milyon turist ağırlayan Antalya, 2022 yılında yalnızca Ocak- Kasım döneminde 13 milyon turist ağırladı. 2022 yılındaki bu sayı tüm zamanlarından en iyi 2. turist sayısı anlamına geliyor. En iyi yıl ise 2019 yılıydı ve Antalya o sene 15,5 turist ağırlamıştı. 2015 yılının son aylarında Türkiye ile Rusya arasında yaşanan uçak krizi sonrası Rusya'nın Türkiye'ye karşı yaptırımlar uygulaması, tatil için Türkiye'yi tercih eden Rusya vatandaşlarının sayısında büyük bir düşüşe neden olmuş ve Türkiye'deki turizm etkinliklerini daraltmıştır.

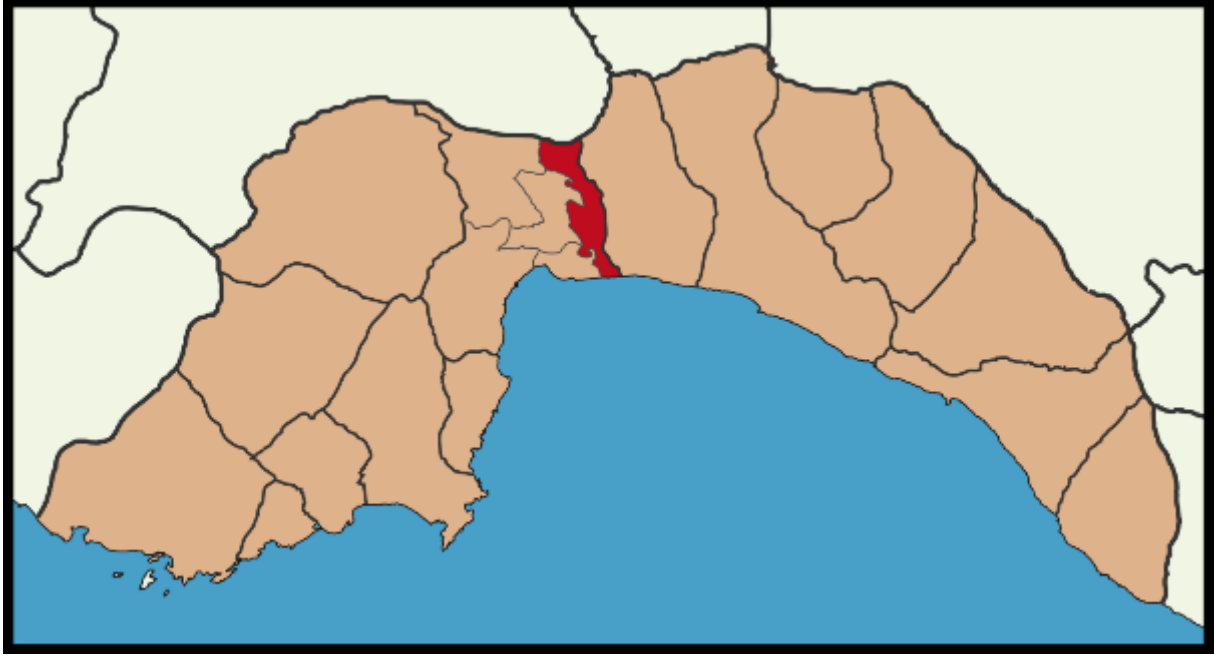
Eğitim ve öğretim açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biri olan Antalya'da 595 tane okul öncesi eğitim kurumu (21.921 öğrenci), 681 tane ilk (249.662 öğrenci), 190 tane orta dereceli (84.525 öğrenci) eğitim veren okul vardır. Ayrıca Antalya'da bir devlet üniversitesi Akdeniz Üniversitesi, bir özel üniversite Antalya Bilim Üniversitesi ve Kültürlerarası Diyalog Merkezi mevcuttur. Bu üniversitelerde il genelinden öğrencilere eğitim verildiği gibi, il dışından ve öğrenci değişim programları ile yurtdışından gelen öğrencilere de eğitim verilmektedir.

İl içinde karayolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Antalya'daki toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar. Ayrıca, nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 11,5 otomobil ile Türkiye'nin altıncı ilidir.

İl merkezinin doğusunda yer alan Antalya Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Antalya Havalimanı'ndan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa ve Orta Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. Antalya'da askeri amaçlı kullanılan 1 tane havalimanı vardır.

3.4.2 Aksu İlçesi

Aksu, Antalya'nın merkez ilçelerinden birisidir.



Batısında Muratpaşa, Kepez ve Döşemealtı doğusunda Serik ilçeleri bulunur. 2022 Sonu itibarıyla nüfusu 77.623'tür. Akdeniz'e de küçük bir kıyı şeridiyle bağlantısı olan ilçenin kuzeyinde ise Burdur ili bulunmaktadır. İlçe 2008 yılında merkez ilçenin doğusunda kuzey-güney yönünde dağınık halde bulunan birçok mahallenin bir araya getirilmesiyle oluşturulmuştur. İlçenin merkezi Aksu Çayı'nın batısındadır. Şu anki ilçe merkezi olan bölge Antalya- Alanya yolu üzerinde olması, civardaki tüm köylerin pazarı olması, eski Anadolu Öğretmen Okulu'nun bulunması ve iplik fabrikasına yakın olması gibi çeşitli faktörlerle gelişmiştir. 2008 yılında ilçe merkezi olmasından sonra çeşitli bankaların şubeleri de bölgede faaliyet göstermeye başlamıştır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya ili, Aksu ilçesi, Altıntaş Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kardeş Kentler Caddesi üzerinde güney yönde ilerlerken sola Kara Aslan Caddesine dönlür. Kara Aslan Caddesi üzerinde yaklaşık 1,7 km ilerledikten sonra sola Altınar Caddesine dönlür. Taşınmaz 100 m ileride Altınar Caddesi üzerinde sağ kolda yer almaktadır.



Taşınmazın bulunduğu bölge ticari ve konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge Antalya kentinin gelişmekte olan yerleşim alanlarından olup, taşınmazın bulunduğu bölgede site tarzı yapılaşmalar ve boş araziler mevcuttur. Taşınmazın yakınında Çalkaya İncikpınar İlkokulu, Antalya Havaalanı bulunmaktadır. Taşınmaz Antalya İl Merkezine yaklaşık 20 km., Antalya Havaalanına yaklaşık 7 km. mesafede konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

15527 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	Antalya
İlçesi	Aksu
Mahallesi	Altıntaş
Zemin No	104890199
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	15527
Parsel No	1
Yüzölçümü	64.108,47 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	107/10662
Tarih / Yevmiye No	28.11.2022/32985
Edinme Sebebi	Toki Satışı

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

-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 (Tarih: 24/08/2021, Yevmiye: 18924)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; Rapora konu taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, '**Gelişme Konut Alanı**' lejantlı, **E:1,75** yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

15527 ada 1 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 64.108,47 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde kayıtlı A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K olmak üzere 11 adet blok ruhsatı bulunmaktadır. Parsel sınırını belirleyen herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

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

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

Değerleme tarihinde konu taşınmaz üzerinde Park Yaşam Antalya isimli proje geliştirilmiş olup ekspertiz tarihinde henüz inşai faaliyetlerin başlamadığı gözlenmiştir.

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

Güncel takbis belgesi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 28.11.2022 tarih ve 32985 sayılı Toki Satışı işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu parsel üzerinde İzka Gayrimenkul İnş. A.Ş. & Park İzmir Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin taraf olduğu "ANTALYA AKSU 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ" adlı sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmenin 4.maddesinde belirtildiğine göre; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 5.050.000.000 TL + KDV (Beşmilyarellimilyon Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %30,00 (Yüzdeotuz) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 1.515.000.000 (Birmilyarbeşyüzonbeşmilyon Türk Lirası)'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %70,00 (Yüzdeyetmiş) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 3.535.000.000 TL + KDV (Üçmilyarbeşyüzotuzbeşmilyon Türk lirası)'dır. Sözleşmenin süresi 1.460 gün olarak belirlenmiştir. Sözleşme detayı rapor eklerinde bulunmaktadır.

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

Değerleme tarihinde konu taşınmaz üzerinde Park Yaşam Antalya Projesi kapsamında yapı ruhsatları düzenlenmiş olup ekspertiz tarihinde yapılan incelemede henüz inşai faaliyetlerin başlamadığından dolayı ruhsata aykırı herhangi bir durumda gözlenmemiştir.

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

Rapora konu taşınmaz için düzenlenmiş olan yapı ruhsatları bulunmaktadır.

15527 ADA 1 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI												
GENEL BİLGİLER				İNŞAAT ALANI				BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI			KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	BLOK	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	ORTAK ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	OFİS VE İŞYERİ	TOPLAM		
YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/01	A	7.955,00	0,00	4.771,00	12.726,00	107	0	107	10	IV-C
YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/02	B	10.161,00	0,00	6.175,00	16.336,00	123	0	123	10	IV-C
YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/03	C	16.033,00	0,00	12.278,00	28.311,00	219	0	219	10	IV-C
YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/04	D	11.356,00	0,00	5.679,00	17.035,00	132	0	132	10	IV-C
YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/05	E	8.233,00	0,00	4.339,00	12.572,00	105	0	105	10	IV-C
YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/06	F	18.088,00	344,00	9.870,00	28.302,00	233	1	234	10	IV-C
YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/07	G	16.575,00	653,00	9.940,00	27.168,00	210	5	215	10	IV-C
YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/08	H	4.450,00	0,00	2.919,00	7.369,00	27	0	27	5	III-B
YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/09	I	11.003,00	0,00	7.981,00	18.984,00	127	0	127	10	IV-C
YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/10	J	11.003,00	0,00	8.000,00	19.003,00	127	0	127	10	IV-C
YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/11	K	4.488,00	0,00	3.043,00	7.531,00	27	0	27	5	III-B

YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/12	HAVUZ FOSEPTİK GÜVENLİK KULÜBESİ	0,00	0,00	2.712,00	2.712,00	0	0	0	5	IV-B
YENİ YAPI RUHSATI	21.09.2023	190/13	İSTİNAT DUVARI	0,00	0,00	161,00	161,00	0	0	0	1	II-A
TOPLAM				119.345,00	997,00	77.868,00	198.210,00	1.437,00	6,00	1.443,00		

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

Değerleme tarihinde konu taşınmaz üzerinde Park Yaşam Antalya ismi ile proje kapsamında inşai faaliyetler başlamamıştır. Bu durum itibari ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Rapora konu projenin yapı denetim işleri ALANYA UMUT YAPI DENETİM ANONİM ŞİRKETİ tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Park Yaşam Antalya isimli proje geliştirilmiş ve bu kapsamda yapı ruhsatları düzenlenmiş olup ekspertiz tarihinde henüz inşai faaliyetlerin başlamadığı gözlenmiştir. Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapılaşma bulunmamakta ve herhangi bir ekonomik faaliyet için kullanılmamaktadır.

4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız

bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan proje inşaatı başlamamış olduğundan için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) 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, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

5.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerleme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili

sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

Değerleme konusu ana taşınmazların piyasa değeri ve üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda piyasa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa, konut ve dükkân emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve Antalya Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

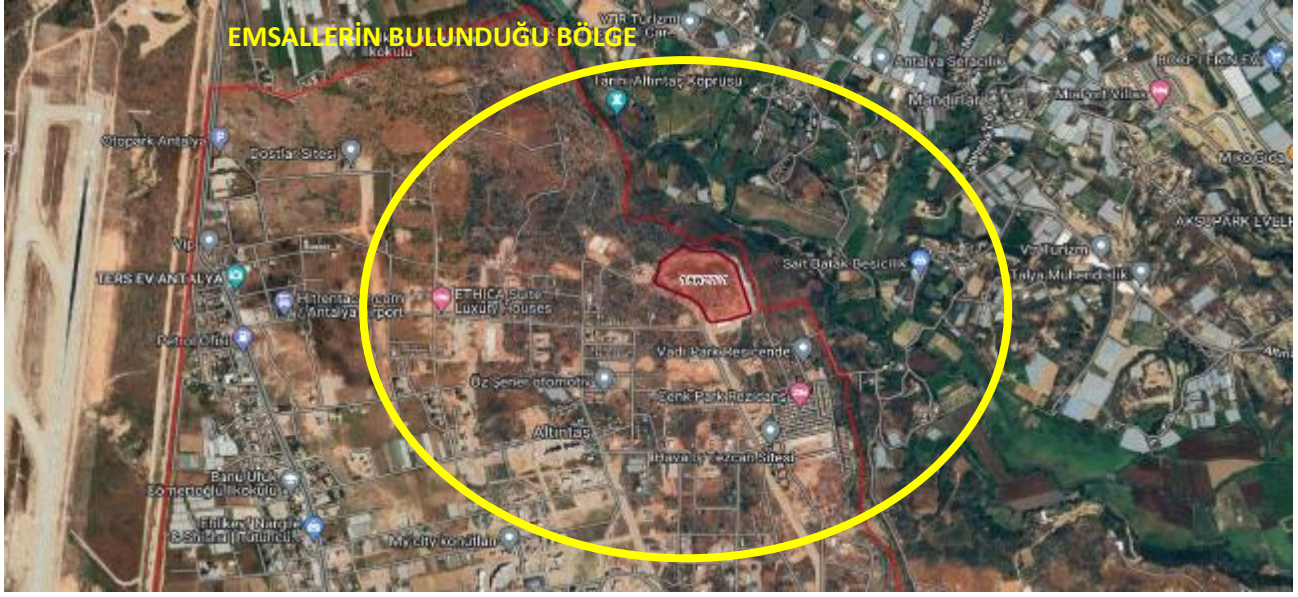
❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	AKYOL EMLAK 0 (533) 472 32 74	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 4.150 m ² yüzölçümlü, ticaret+konut imarlı, Kaks: 1,75 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık payı 220.000.000 ₺'den satılıktır.	220.000.000	4.150,00	53.012,05
2	ADRES HOMES INTERNATIONAL 0 (530) 612 18 88	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 192 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,80 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık payı 3.500.000 ₺'den satılıktır.	3.500.000	192,00	18.229,17
3	MOJO GAYRİMENKUL 0 (545) 484 07 07	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 326,80 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,80 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık payı 7.250.000 ₺'den satılıktır.	7.250.000	326,80	22.184,82
4	SEYHAN GAYRİMENKUL ANTALYA 0 (553) 656 89 83	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 5.000 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,80 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık payı 82.000.000 ₺'den satılıktır.	82.000.000	5.000,00	16.400,00
5	ANTALYA BEST HOMES GAYRİMENKUL 0 (543) 663 07 07	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 925 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,80 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık payı 18.500.000 ₺'den satılıktır.	18.500.000	925,00	20.000,00
6	REALTY/ EXPERT24 0 (552) 820 31 26	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 631 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,70 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık payı 13.500.000 ₺'den satılıktır.	13.500.000	631,00	21.394,61
7	REALTY WORLD PRESTİJ GAYRİMENKUL 0 (532) 558 63 88	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 1.260 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,70 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık payı 27.000.000 ₺'den satılıktır.	27.000.000	1.260,00	21.428,57
8	MEVLANA PETROL REAL ESTATE GAYRİMENKUL 0 (536) 323 33 50	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 2.832 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,80 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık payı 69.000.000 ₺'den satılıktır.	69.000.000	2.832,00	24.364,41

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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	AKYOL EMLAK	ADRES HOMES INTERNATIONAL	MOJO GAYRİMEN KUL	SEYHAN GAYRİMEN KUL ANTALYA	ANTALYA BEST HOMES GAYRİMEN KUL	REALTY/ EXPERT24	REALTY WORLD PRESTİJ GAYRİMEN KUL	MEVLANA PETROL REAL ESTATE GAYRİMEN KUL
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 472 32 74	0 (530) 612 18 88	0 (545) 484 07 07	0 (553) 656 89 83	0 (543) 663 07 07	0 (552) 820 31 26	0 (532) 558 63 88	0 (536) 323 33 50
Satış Fiyatı (TL)	220.000.000,00	3.500.000,00	7.250.000,00	82.000.000,00	18.500.000,00	13.500.000,00	27.000.000,00	69.000.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	187.000.000,00	2.975.000,00	6.162.500,00	69.700.000,00	15.725.000,00	11.475.000,00	22.950.000,00	58.650.000,00
Yüzölçümü (m²)	4.150,00	192,00	326,80	5.000,00	925,00	631,00	1.260,00	2.832,00
İmar Durumu	Lejant	Ticaret + Konut	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
	TAKS	-	-	-	-	-	-	-
	KAKS	1,75	0,80	0,80	0,80	0,80	0,70	0,80
	Hmax	-	-	-	-	-	-	-
Birim Fiyat (TL/m²)	45.060,24	15.494,79	18.857,10	13.940,00	17.000,00	18.185,42	18.214,29	20.709,75
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-10%	-10%	-10%	-5%	-10%	-10%	-10%	-10%
Tapu Durumu	Tek Tapu	Tek Tapu	Tek Tapu	Tek Tapu	Tek Tapu	Tek Tapu	Tek Tapu	Tek Tapu
Tapu Durumu Karşılaştırması	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	İyi	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İmar Şerefiyesi	-25%	70%	70%	70%	70%	75%	75%	75%
Toplam Şerefiye	-35%	60%	60%	65%	60%	65%	65%	65%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	29.289,16	24.791,67	30.171,36	23.001,00	27.200,00	30.005,94	30.053,57	34.171,08
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	28.585,47							

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



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

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	PORT YATIRIM GAYRİMENKUL 0 (552) 230 60 86	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 60,00 m² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 3.500.000 ₺'den satılıktır.	3.500.000	60,00	58.333,33
2	HELMANN CONSTRUCTION 0 (532) 630 07 58	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 52,00 m² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 4.500.000 ₺'den satılıktır.	4.500.000	52,00	86.538,46
3	EKİNCİ GAYRİMENKUL 0 (544) 477 07 16	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 55,00 m² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 3.200.000 ₺'den satılıktır.	3.200.000	55,00	58.181,82
4	Sahibinden 0 (507) 026 21 77	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 80,00 m² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 6.000.000 ₺'den satılıktır.	6.000.000	80,00	75.000,00
5	REALTY WORLD BORSA 2 0 (535) 480 40 67	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 95,00 m² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 4.800.000 ₺'den satılıktır.	4.800.000	95,00	50.526,32
6	ARK İLETİŞİM MÜHENDİSLİK İNŞAAT 0 (507) 923 32 32	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 90,00 m² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 6.000.000 ₺'den satılıktır.	6.000.000	90,00	66.666,67
7	VİANUCA YATIRIM GAYRİMENKUL 0 (539) 746 81 83	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 85,00 m² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 6.000.000 ₺'den satılıktır.	6.000.000	85,00	70.588,24
8	PORT YATIRIM GAYRİMENKUL 0 (533) 145 00 30	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 130,00 m² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 7.500.000 ₺'den satılıktır.	7.500.000	130,00	57.692,31
9	PORT YATIRIM GAYRİMENKUL 0 (533) 145 00 30	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 130,00 m² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 5.800.000 ₺'den satılıktır.	5.800.000	130,00	44.615,38
10	EPA AKDENİZ GAYRİMENKUL 0 (531) 664 07 10	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 140,00 m² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 6.400.000 ₺'den satılıktır.	6.400.000	140,00	45.714,29
11	REALTY WORLD SİRADIŞI GAYRİMENKUL 0 (542) 780 16 21	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 130,00 m² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 5.050.000 ₺'den satılıktır.	5.050.000	130	38.846,15
12	KEMAL ATABEY GAYRİMENKUL 0 (532) 200 83 08	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 180,00 m² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak 8.000.000 ₺'den satılıktır.	8.000.000	180,00	44.444,44
13	Satılık REALTY WORLD LARABEST.GAYRİMENKUL 0 (538) 432 06 06	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 155,00 m² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak 7.500.000 ₺'den satılıktır.	7.500.000	155,00	48.387,10

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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	PORT YATIRIM GAYRİMENKUL	HELMANN CONSTRUCTION	EKİNCİ GAYRİMENKUL	Sahibinden	REALTY WORLD BORSA 2	ARK İLETİŞİM MÜHENDİSLİK İNŞAAT
İlana Veren Tel. No.	0 (552) 230 60 86	0 (532) 630 07 58	0 (544) 477 07 16	0 (507) 026 21 77	0 (535) 480 40 67	0 (507) 923 32 32
Satış Fiyatı (TL)	3.500.000,00	4.500.000,00	3.200.000,00	6.000.000,00	4.800.000,00	6.000.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.150.000,00	4.050.000,00	2.880.000,00	5.400.000,00	4.320.000,00	5.400.000,00
Brüt Alan (m ²)	60,00	55,00	55,00	80,00	95,00	90,00
Daire Tipi	1+1	1+1	1+1	1+1	2+1	2+1
Birim Fiyat (TL/m ²)	52.500,00	73.636,36	52.363,64	67.500,00	45.473,68	60.000,00
Proje Karşılaştırması	Benzer	İyi	Benzer	İyi	Benzer	Benzer
Proje Şerefiyesi	0,00%	-20,00%	0,00%	-25,00%	0,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Bahçe Katı	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Bahçe Katı
Kat Şerefiyesi	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	-30,00%	0,00%	-25,00%	0,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/Brüt Alan)	52.500,00	51.545,45	52.363,64	50.625,00	45.473,68	60.000,00

Emsal No	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	VİANUCA YATIRIM GAYRİMENKUL	PORT YATIRIM GAYRİMENKUL	PORT YATIRIM GAYRİMENKUL	EPA AKDENİZ GAYRİMENKUL	REALTY WORLD SİRADIŞI GAYRİMENKUL	KEMAL ATABEY GAYRİMENKUL	REALTY WORLD LARABEST.GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (539) 746 81 83	0 (533) 145 00 30	0 (533) 145 00 30	0 (531) 664 07 10	0 (542) 780 16 21	0 (532) 200 83 08	0 (538) 432 06 06
Satış Fiyatı (TL)	6.000.000,00	7.500.000,00	5.800.000,00	6.400.000,00	5.050.000,00	8.000.000,00	7.500.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	5.400.000,00	6.750.000,00	5.220.000,00	5.760.000,00	4.545.000,00	7.200.000,00	6.750.000,00
Brüt Alan (m ²)	85,00	130,00	130,00	140,00	130,00	180,00	155,00
Daire Tipi	2+1	3+1	3+1	3+1	3+1	4+1	4+1
Birim Fiyat (TL/m ²)	63.529,41	51.923,08	40.153,85	41.142,86	34.961,54	40.000,00	43.548,39
Proje Karşılaştırması	İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	Benzer
Proje Şerefiyesi	-20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Bahçe Katı	En Üst Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	En Üst Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Sıfır	Sıfır	1	11-15	5-10	16-20	Sıfır
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	10,00%	30,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-20,00%	0,00%	0,00%	20,00%	10,00%	10,00%	0,00%

Şerefiyeli Birim Değer (TL/Brüt Alan)	50.823,53	51.923,08	40.153,85	49.371,43	38.457,69	44.000,00	43.548,39
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/Brüt Alan)	48.521,98						

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



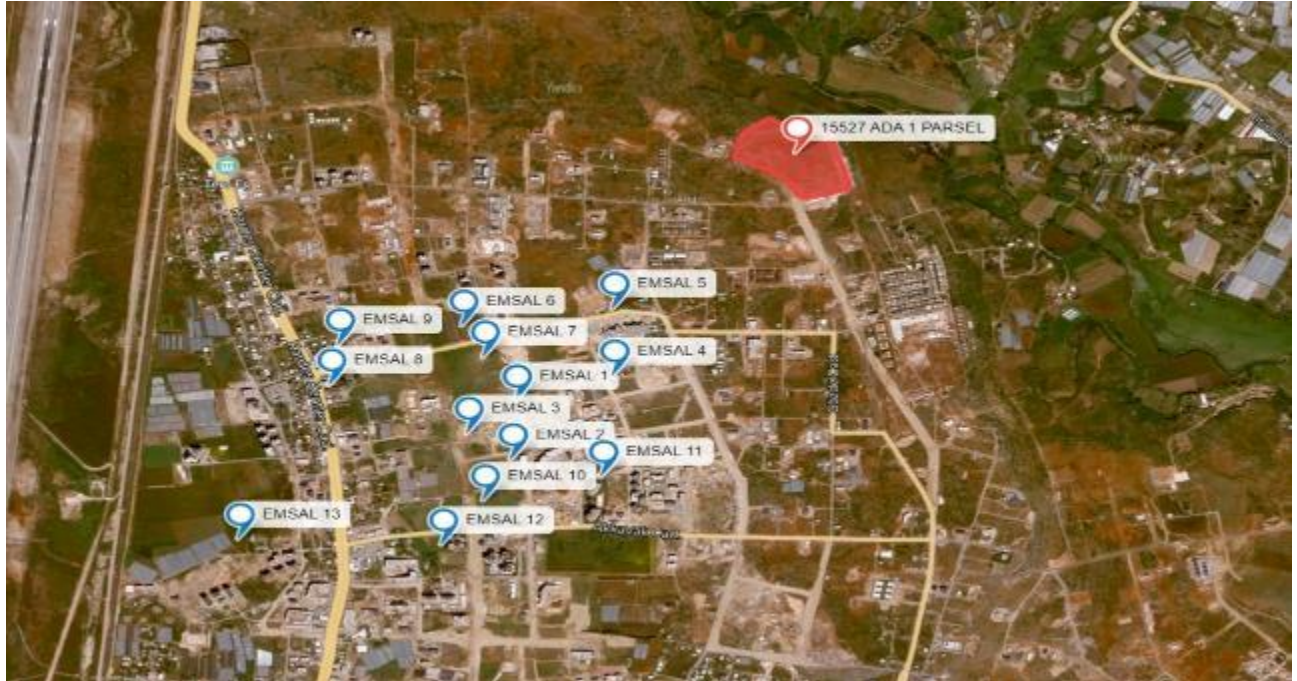
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	Riba Gayrimenkul BURAK TOPLU 0 (555) 029 70 09	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 57,00 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.500.000 ₺'den satılıktır.	9.500.000	57,00	166.666,67
2	REALTY WORLD BORSA 2 0 (543) 371 20 20	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 195,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 15.000.000 ₺'den satılıktır.	15.000.000	195,00	76.923,08
3	REALTY WORLD BORSA 0 (507) 019 68 40	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 78,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 5.750.000 ₺'den satılıktır.	5.750.000	78,00	73.717,95
4	REALTY WORLD SİRADIŞI GAYRİMENKUL 0 (541) 522 20 90	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 430,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 30.000.000 ₺'den satılıktır.	30.000.000	430,00	69.767,44
5	BEST POINT REAL ESTATE 0 (530) 903 42 00	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 221,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 18.500.000 ₺'den satılıktır.	18.500.000	221,00	70.135,75
6	Zirve Grup	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 1.200,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 85.000.000 ₺'den satılıktır.	85.000.000	1.200,00	70.833,33

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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Riba Gayrimenkul BURAK TOPLU	REALTY WORLD BORSA 2	REALTY WORLD BORSA	REALTY WORLD SIRADIŞI GAYRİMENKUL	BEST POINT REAL ESTATE	Zirve Grup
İlana Veren Tel. No.	0 (555) 029 70 09	0 (543) 371 20 20	0 (507) 019 68 40	0 (541) 522 20 90	0 (530) 903 42 00	-
Satış Fiyatı (TL)	9.500.000,00	15.000.000,00	5.750.000,00	30.000.000,00	18.500.000,00	85.000.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	8.550.000,00	13.500.000,00	5.175.000,00	27.000.000,00	16.650.000,00	76.500.000,00
Toplam Brüt Alan (m²)	57,00	195,00	78,00	430,00	221,00	1.200,00
Birim Fiyat (TL/m²)	150.000,00	69.230,77	66.346,15	62.790,70	75.339,37	63.750,00
Proje Karşılaştırması	İyi	Benzer	Kötü	Kötü	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	-35,00%	0,00%	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Normal	Küçük	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	-10,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	15,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Toplam Şerefiye	-45,00%	15,00%	20,00%	20,00%	10,00%	10,00%
Birim Fiyat (TL/m²)	82.500,00	79.615,38	79.615,38	75.348,84	82.873,30	70.125,00
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	79.990,58					

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydü Görüntüsü**



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin üzerinde üretilebilecek birim inşaat hakkı üzerinden uygulanmış ve bölgedeki ortalama birim inşaat hakkı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut alanı lejanlı** parsellerin **ortalama birim değerinin 27.500-32.500 TL/m² arasında** olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 1.827.091.395,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu 15527 ada 1 parsel numaralı taşınmazın üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatının ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre taşınmaz için genel inşaat seviyesinin %0,00 olduğu tespit edilmiştir. Fakat **proje geliştirme aşamasındaki maliyetlerin toplam maliyetin %1'i seviyesinde olduğu varsayımı ile mevcut durum değeri hesaplanmıştır.**

Rapora konu parselin yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **198.210,00 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre H ve K Blok yapı sınıfı 3B, Havuz Foseptik Güvenlik Kulübesi yapı sınıfı 4B, İstinat Duvarı yapı sınıfı 2A, diğer tüm blokların yapı sınıfı 4C'dir. Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **2A** yapı maliyet bedeli **2.600 TL/m²**, **3B** yapı maliyet bedeli **9.000 TL/m²**, **4B** yapı maliyet bedeli **12.050 TL/m²**, **4C** yapı maliyet bedeli **12.450 TL/m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin istinat duvarı için **8.000 TL/m²**, Havuz Foseptik Güvenlik Kulübesi için **12.000 TL/m²**, bloklar için **20.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%0,00) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: **1.827.091.395,00 TL**

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: **39.405.720,00-TL**

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri **1.866.497.115,00-TL** olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı %30 olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği tüm maliyeti yüklenici firma karşılamaktadır.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 4 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan **15527 ada 1 parsel** üzerinde inşa edilecek konutların ilk yıl %0, ikinci yıl %40, üçüncü yıl %30, dördüncü yıl %30 olarak satışlarının tamamlanacağı, dükkân nitelikli yapılar için tüm satışın dördüncü yıl %100 olarak tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 45.750 TL/m², dükkanlar için 80.000 TL/m² olarak belirlenmiştir. İlk yıl %45, ikinci yıl %40, üçüncü yıl %35, dördüncü yıl %30 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **6.958.913.520,92-TL** olarak öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1.Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

E (R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **6.958.913.520,92-TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **2.087.674.056,28-TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %90'ına tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **1.878.906.650,65-TL** değer takdir edilmiştir. .

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın kira tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise yüklenici kar beklenti oranlarının %15 - %25 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin, proje ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 1.827.091.395,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin KDV hariç mevcut durum değeri **1.866.497.115,00-TL** tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 6.958.913.520,92-TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen gelirlerin bugünkü değeri ise 2.087.674.056,28-TL tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde proje devam etmektedir.

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

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde proje inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi ‘‘Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları

tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Antalya ili, Aksu ilçesi, Altıntaş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ARSA vasıflı taşınmazın mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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

9.2. Nihai Değer Takdiri

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

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.866.497.115,00	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	2.239.796.538,00	
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	6.958.913.520,92	
Projenin Tamamlanması Durumunda EKGYO Hasılat Payı	2.087.674.056,28	
Mevcut Durumda EKGYO Hasılat Payı	1.827.091.395,00	

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 29.11.2023: 1 USD = 28,9549 TL’dir*

**KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.*

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

EKLER

- ❖ EK-1 BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-2: BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ
- ❖ EK-3: TAHSİS LİSTESİ VE TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-4 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-7 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-8 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-9 İMAR DURUMU VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-10 RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-11 SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-12 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-13 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-14 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ