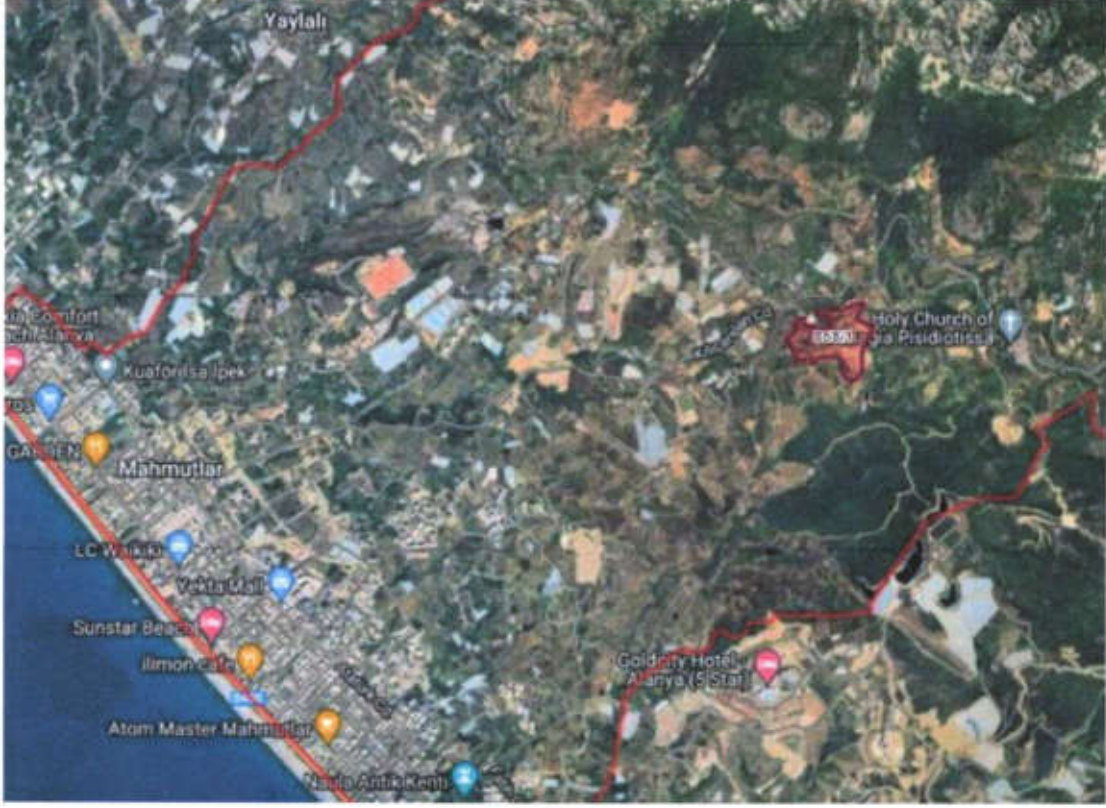




Acar
Değerleme



EMLAK KONUT

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR
MAHALLESİ 858/1 PARSEL
DEĞERLEME RAPORU**

(EMLKKNT-2024-004)



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	ii
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	4
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	18
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	22
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	31
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
BÖLÜM 9. SONUÇ	35
EKLER.....	36

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	08.02.2024 / EMLKKNT-2024-004
Sözleşme Tarihi	05.02.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	06.02.2024
Taşınmazın Adresi	Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, 858 ada 1 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, 858 ada 1 parsel, "ARSA" nitelikli 1 adet parsel
Mülkiyet Bilgisi	MALİYE HAZİNESİ (1/1)
İmar Durumu	Rapora konu parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Sağlık Amaçlı Turizm Tesis Alanı lejantında, Ayrık Nizam, KAKS: 0,50 Hmax:8,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Yöntemi
Taşınmazın Yüzölçümü	110.954,11 m ²
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	776.678.770,00 TL
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	854.346.647,00 TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10





Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme 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 mülk 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 değerlendirilir.
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

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





- 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 aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Rapor içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Raporun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve 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 uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

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





BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 08.02.2024 tarihli, 004 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 06.02.2024 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, 1 adet parselin değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın 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 05.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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





2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, 858 ada 1 parsel numaralı taşınmazın değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete de 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, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi sınırlarında konumlu rapora konu taşınmazın günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.





BÖLÜM 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

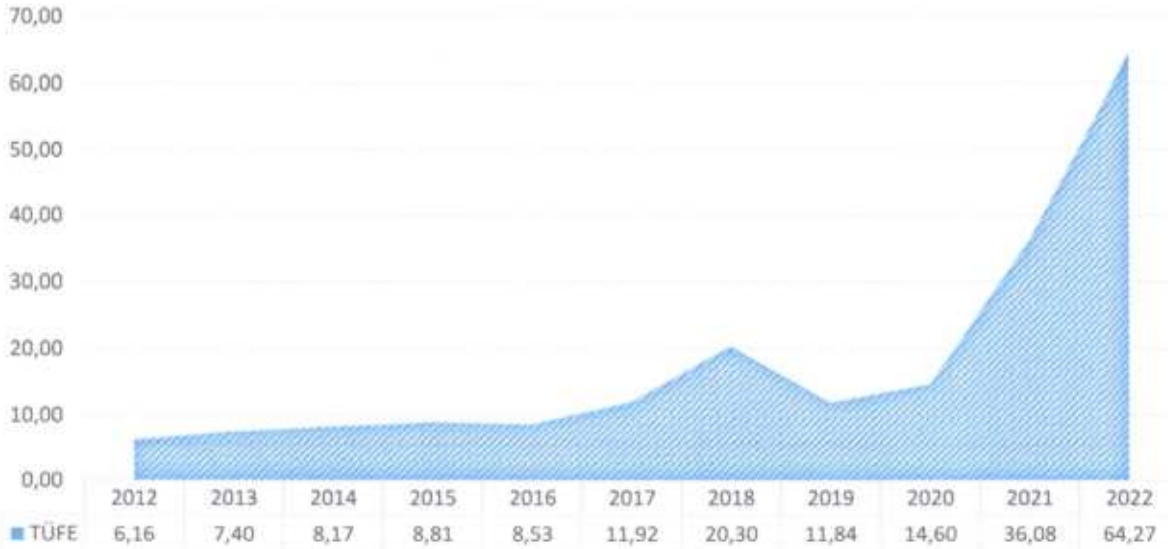
TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



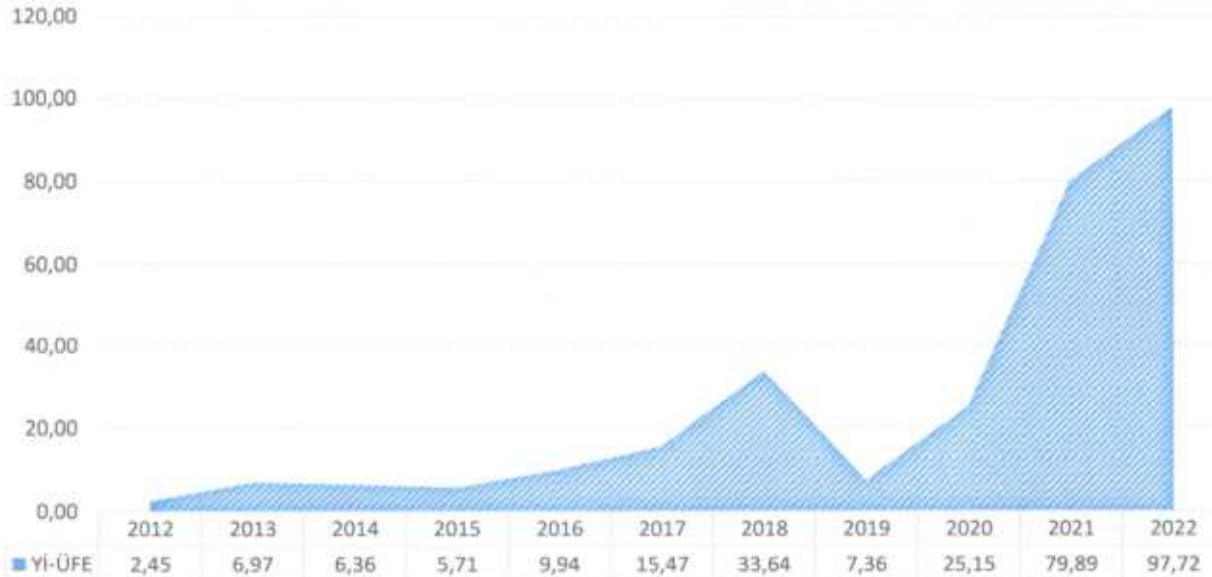


TÜFE-YILLIK DEĞİŞİM



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.

Yİ-ÜFE



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz

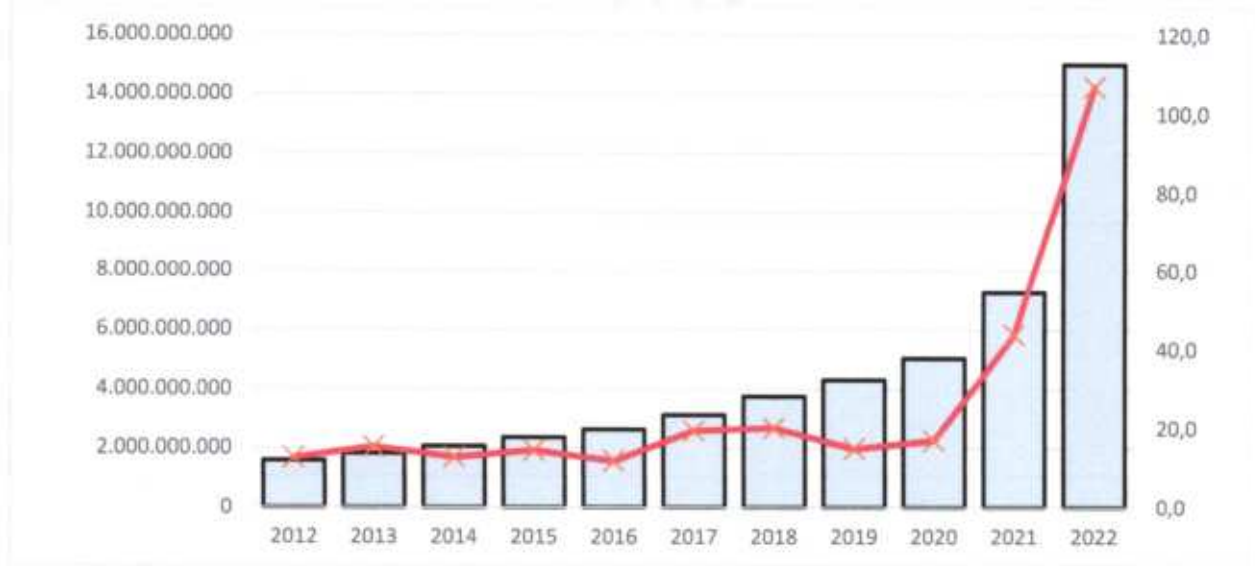


oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

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

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

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



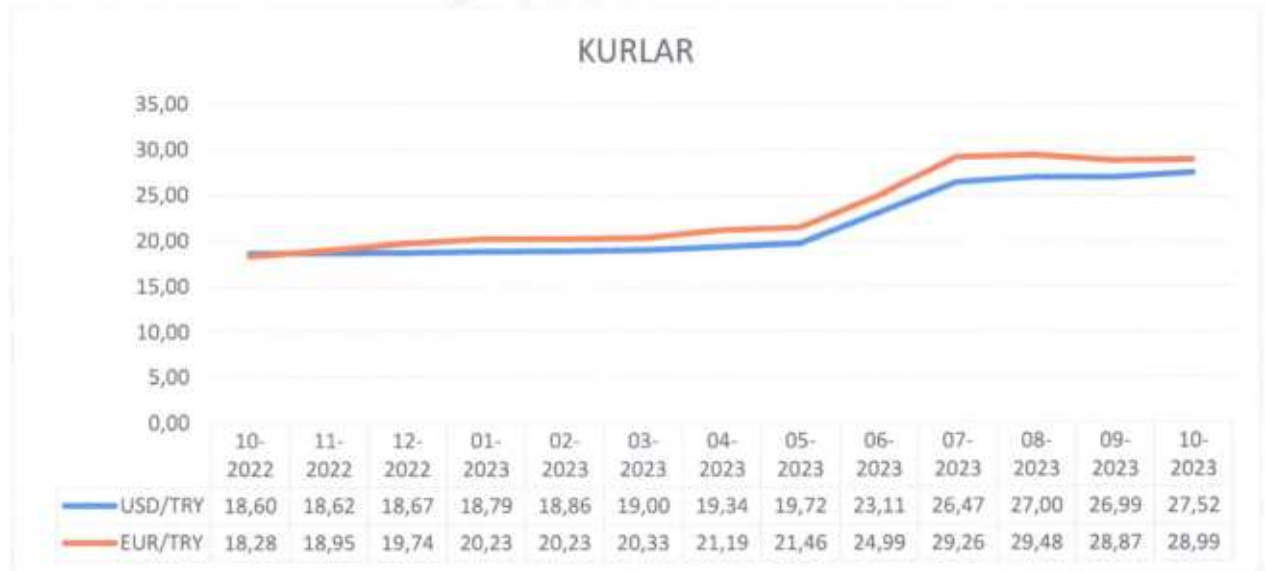
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR Y.D.: 004 102 78 10



3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

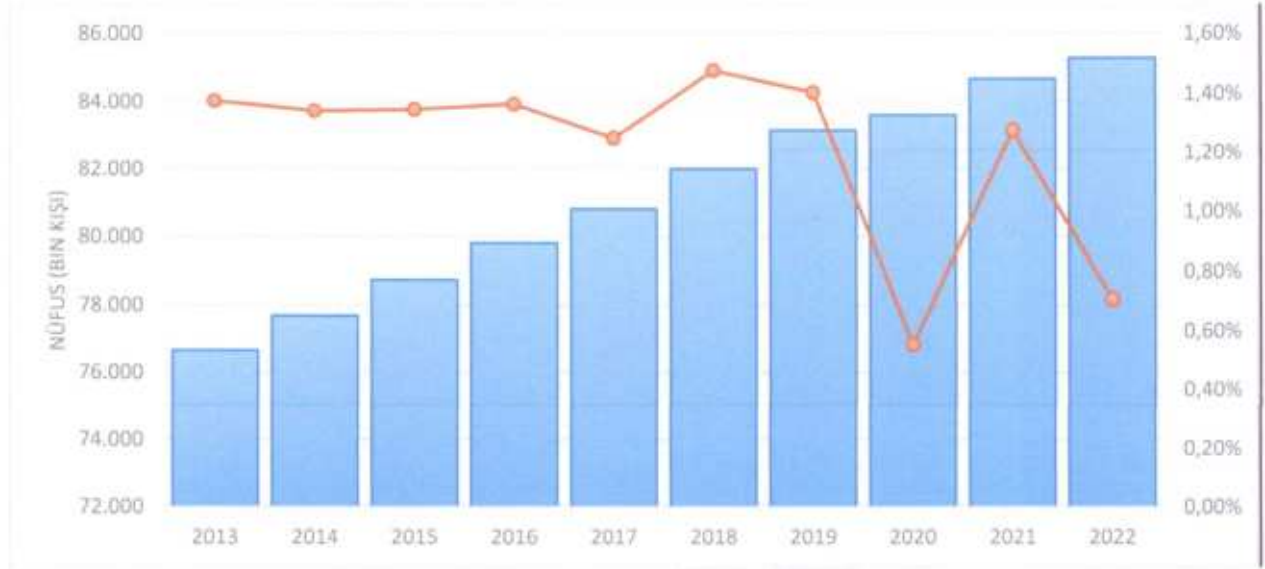
Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.



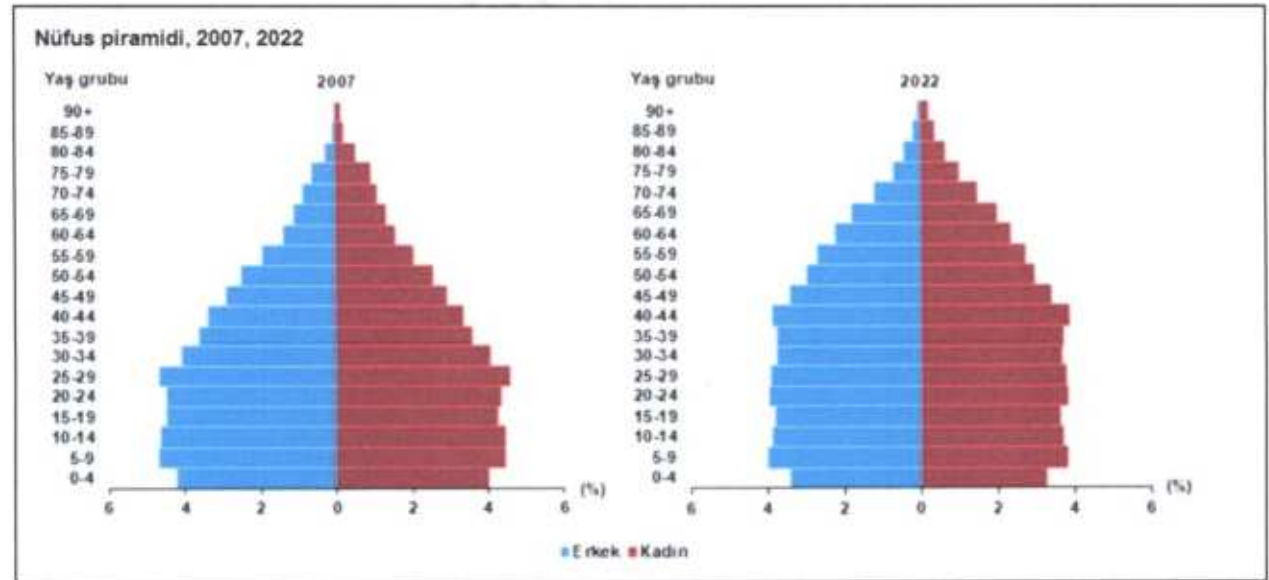
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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

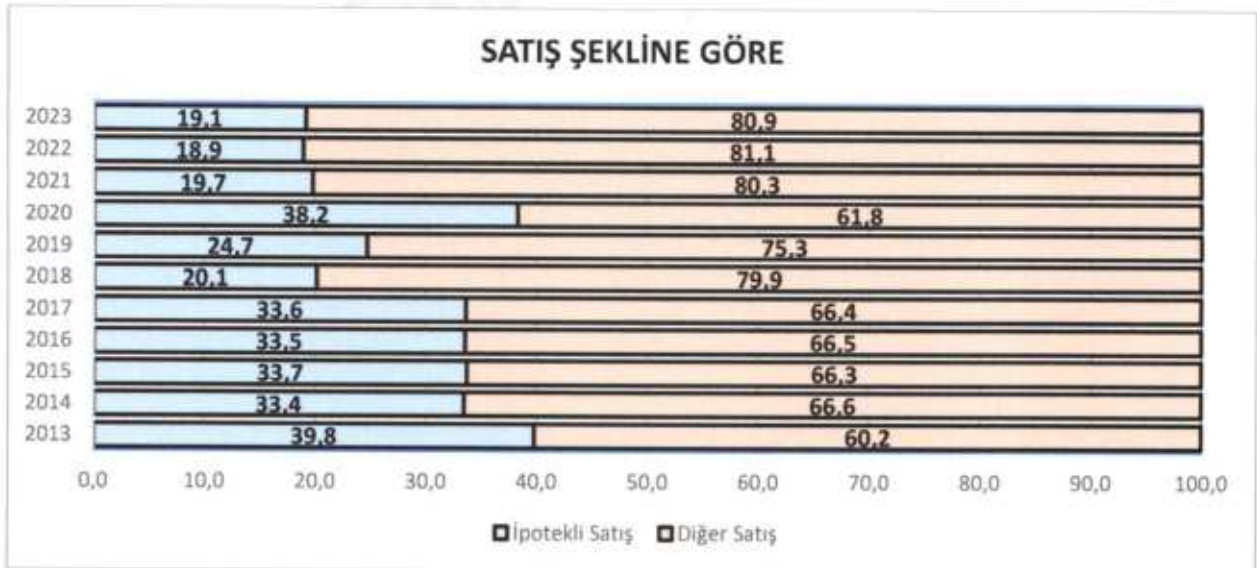
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok, No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



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.

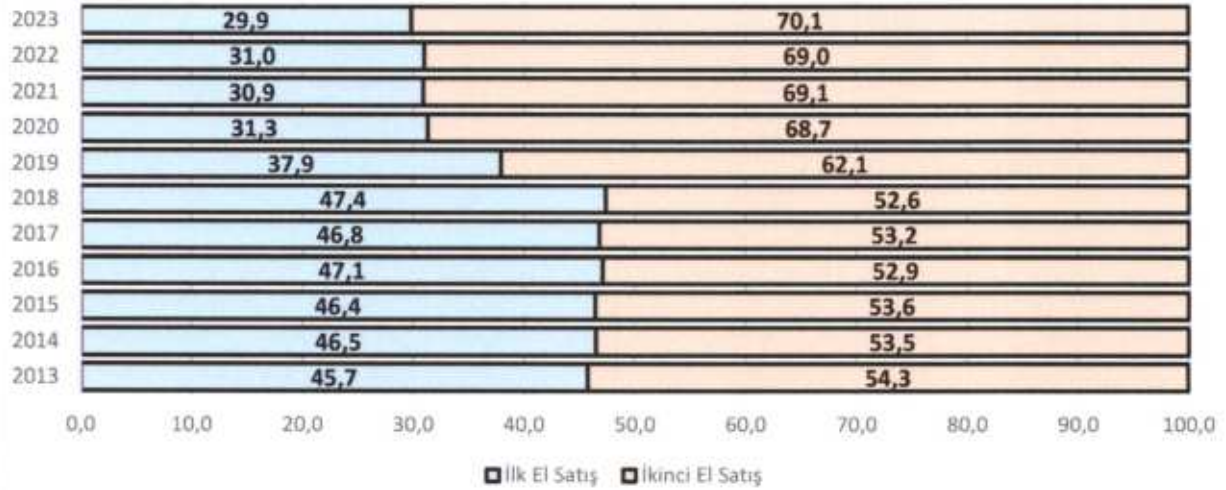


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam



eden yıllarda düşüşe geçmiştir.

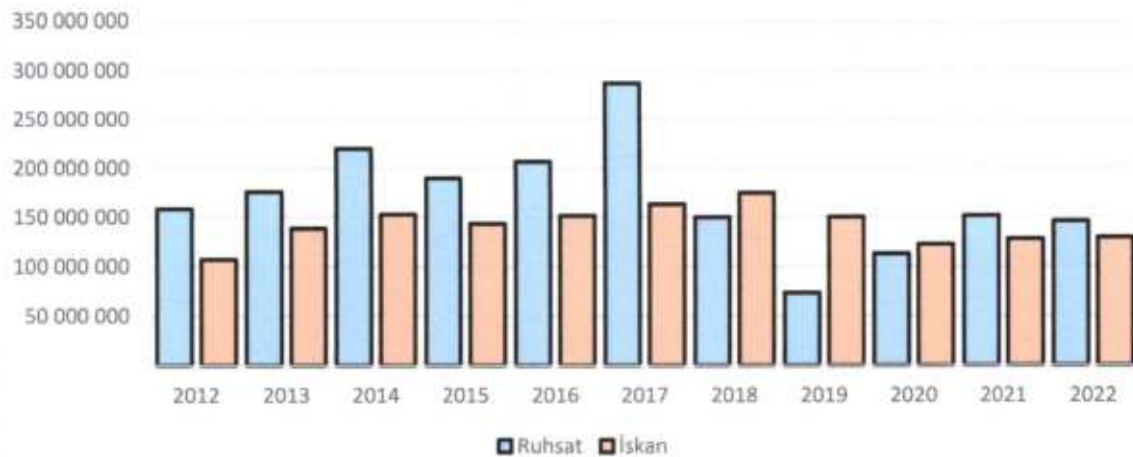
SATIŞ DURUMUNA GÖRE



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.

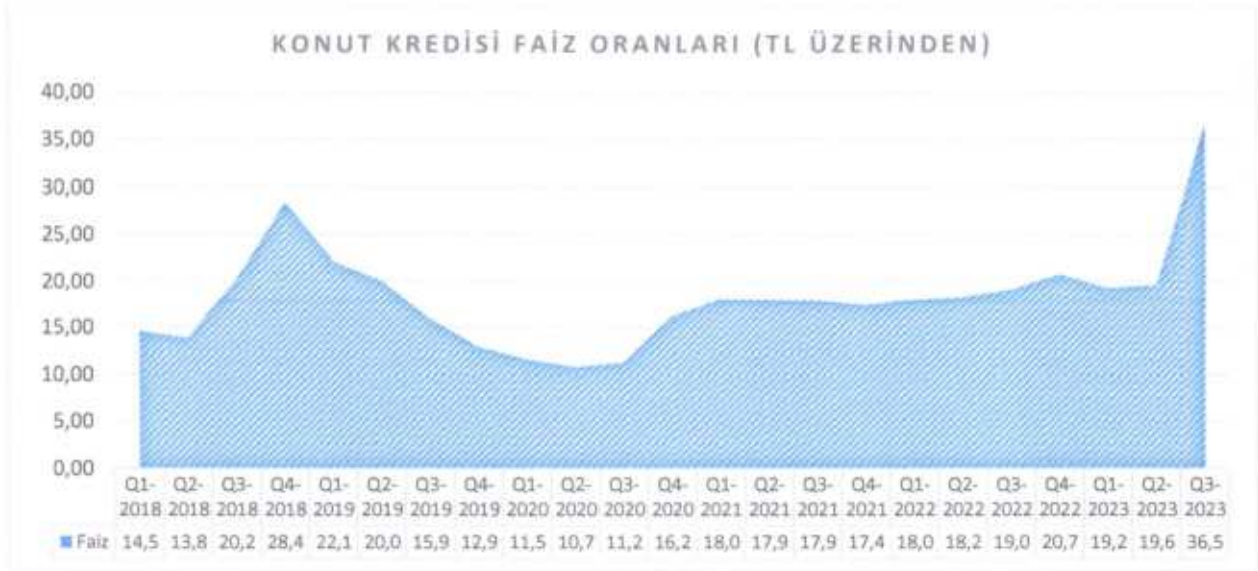
Ruhsat ve İskan Belgesi (m²)



ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10

3.3.3 Konut Kredisi 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, Türkiye'nin güneybatısında, Akdeniz Bölgesi'nde konumlanmış bir ildir. Coğrafi konumu hem

doğal güzellikleri hem de iklimi açısından oldukça avantajlı bir yapıya sahiptir. İlin yüzölçümü geniş olup, kuzeyde Burdur ve Isparta, doğuda Konya, batıda Muğla ve Denizli illeri ile komşudur.



Toros Dağları, Antalya'nın kuzeyinden başlayarak güneye doğru uzanır ve şehrin iç kesimlerini oluşturur. Bu dağlık bölge, kara ikliminin etkisi altındadır ve doğal bitki örtüsü genellikle ormanlık alanlar, maki ve çalılık türleriyle zengindir. Torosların eteğinde, tarım alanları ve seracılıkla uğraşılan verimli ovalar yer almaktadır.

Antalya'nın en dikkat çekici coğrafi özelliği, kuzeydeki Toros Dağları ve güneydeki Akdeniz kıyısı arasındaki konumu nedeniyle sahip olduğu iklim farklılıklarıdır. Kıyı bölgeleri Akdeniz iklimi etkisi altında kalırken, iç kesimler daha karasal bir iklim özelliği gösterir. Bu durum, ilin çeşitli doğal güzelliklere ev sahipliği yapmasını sağlar. Akdeniz iklimi, ılıman kışlar ve sıcak yazlarla karakterizedir; bu da Antalya'nın yılın büyük bir kısmında turistik bir destinasyon olmasına katkı sağlar.

Antalya'nın coğrafi yapısı, aynı zamanda su kaynakları açısından da zengindir. Şelaleleri, göletleri ve akarsuları ile dikkat çeken bu bölge, tarım ve enerji üretimi için önemli su kaynaklarına ev sahipliği yapar. Düden Şelalesi, Manavgat Şelalesi gibi doğal güzellikler, coğrafi yapının doğal zenginliklerini temsil eder.

Antalya'nın coğrafi özellikleri, tarıma elverişli topraklar, çeşitli bitki örtüsü ve doğal zenginlikleri içerir. Bu zenginlikler hem tarım hem de turizm sektörlerinin gelişimine katkıda bulunurken, aynı zamanda doğal bir yaşam ortamı sunarak şehre benzersiz bir karakter kazandırır.

Antalya'nın iklimi, genel olarak Akdeniz iklimi etkisi altında olup, şehri sıcak ve kuru yazlar ile ılıman ve yağışlı kışlarla tanımlayan tipik bir özellik taşır. Yaz ayları, özellikle Temmuz ve Ağustos, genellikle sıcak ve kuru geçer, sıcaklıklar 30°C'nin üzerine çıkabilir ve deniz suyu sıcaklıkları da oldukça elverişlidir. Kış ayları ise daha



ılıman olup, Aralık ve Ocak'ta yağış miktarı artar ve sıcaklıklar 10-15°C arasında değişir. Bahar ve sonbahar ayları, hafif sıcaklık ve daha az yağışla karakterizedir, bu dönemlerde doğa turizmi açısından Antalya'nın güzelliklerini keşfetmek idealdir. Rüzgarlar da iklimi etkiler; yazları lodos rüzgarları sıcak hava ve nem getirirken, kış aylarında poyraz rüzgarları serin ve kuru havayı beraberinde getirir. Antalya'nın iklimi, turizm ve tarım açısından avantajlar sunsa da su kaynakları yönetimi gibi faktörlere dikkat edilmesini gerektiren bir dengeyi de beraberinde getirir.

Antalya, Türkiye'nin güneybatısında konumlanmış bir il olup, ekonomisi çeşitli sektörlerin etkileşimiyle şekillenmiştir. Başlıca ekonomik dinamik, turizm sektörüdür. Doğal güzellikleri, tarihi zenginlikleri ve Akdeniz iklimi sayesinde Antalya, yıl boyunca turistleri cezbetmektedir. Bu durum, otelcilik, restoranlar, ulaşım ve rehberlik gibi turizmle ilişkili sektörlerin şehirde öne çıkmasına neden olmuştur. Ayrıca, tarım da Antalya ekonomisinde önemli bir yer tutar. İklimi nedeniyle seracılık oldukça yaygındır, bu da sebze, meyve üretimini artırarak iç ve dış pazarda ticaretin canlanmasına katkı sağlar. İnşaat ve emlak sektörü, turizmin artışıyla paralel olarak büyümekte ve kıyı bölgelerinde konut projelerinin hız kazanmasına öncülük etmektedir. Sanayi, organize sanayi bölgeleri ve serbest bölge gibi alanlarda faaliyet gösterirken, eğitim ve sağlık hizmetleri de şehirdeki yaşam kalitesini artıran önemli sektörler arasında yer alır. Antalya'nın ekonomisi, turizm ve tarımın yanı sıra sanayi, inşaat, eğitim ve sağlık gibi çeşitli sektörlerin etkileşimiyle zenginleşmiş, ancak turizme olan bağımlılığı nedeniyle dış faktörlere karşı hassas bir yapı sergilemektedir. Bu nedenle, gelecekte sürdürülebilir büyümeyi desteklemek ve ekonomik direnci artırmak amacıyla çeşitlendirme stratejilerine odaklanmak önemlidir.

Antalya, zengin tarihi mirası, kültürel çeşitliliği ve modern yaşam tarzı ile ön plana çıkan bir sosyo-kültürel yapıya sahiptir. Şehir, tarihi kalıntıları, antik kentleri ve müzeleriyle kültürel mirası canlı tutar. Özellikle Perge, Aspendos ve Side gibi antik kentler, Antalya'nın tarihi ve arkeolojik zenginliklerini sergileyen önemli bölgelerdir.

Antalya, festivaller, konserler ve sanat etkinlikleri gibi çeşitli kültürel etkinliklere ev sahipliği yapar. Ayrıca, Uluslararası Antalya Film Festivali ve Antalya Altın Portakal Film Festivali gibi etkinlikler, şehri ulusal ve uluslararası kültür arenasında önemli bir oyuncu haline getirir.

Şehirdeki tarihi yapılar, özellikle Kaleiçi bölgesindeki geleneksel Türk evleri, Osmanlı dönemine ait eserler ve camiler, Antalya'nın tarihi kökenlerini yansıtarak turistleri ve yerel halkı etkiler. Aynı zamanda, modern altyapısı, alışveriş merkezleri, kafeler ve sanat galerileri ile Antalya, çağdaş yaşam tarzını yansıtan bir sosyo-kültürel atmosfere sahiptir.





Antalya'nın demografik yapısı da sosyo-kültürel çeşitliliğini etkiler. Şehir, Türk, Kürt, Arap, Yörük ve diğer etnik gruplardan gelen nüfusa ev sahipliği yapar. Bu çok kültürlü yapısı, farklı geleneklere, dillere ve dinlere saygılı bir ortamın oluşmasına katkıda bulunur.

Geleneksel kahvehane kültürü, çay bahçeleri ve pazar yerleri gibi unsurlar, Antalya'nın sosyal dokusunun önemli birer parçasıdır. Mahalleler arası dayanışma ve komşuluk ilişkileri, şehirdeki günlük yaşamın sosyal yapısını şekillendirir.

Ancak, hızlı kentsel büyüme ve turizmin etkisiyle Antalya'da geleneksel değerlerle modernleşme arasında bir denge sağlama çabaları da gözlemlenir. Şehir, bu dengeyi koruyarak kültürel zenginliğini sürdürmeye ve gelecek nesillere aktarmaya çalışır.

Antalya'nın yapılaşma durumu, şehrin coğrafi, ekonomik ve turistik özelliklerine paralel olarak çeşitlilik göstermektedir. Kıyı bölgeleri, turistik tesisler ve lüks otellerle yoğun bir yapılaşmaya sahiptir. Alanya, Kemer ve Belek gibi popüler destinasyonlarda, modern mimariye sahip gökdelenlerden butik otellere kadar geniş bir konaklama yelpazesi gözlemlenir. Kent merkezi, tarihi ve geleneksel dokusunu koruma amacıyla kentsel dönüşüm projelerine ev sahipliği yaparken, tarihi yerleşim alanları, antik surlar ve camilerle karakterizedir. Aynı zamanda, konut alanları kıyı bölgelerine uzak mesafede yerel halka ev sahipliği yapar. Organize Sanayi Bölgeleri ve Serbest Bölge gibi alanlar ise sanayi ve ticaret faaliyetleri için ayrılmıştır. Antalya'nın yapılaşma durumu, şehirdeki turistik kimliği, tarihî mirası ve ekonomik faaliyetleri göz önüne alındığında, sürdürülebilir ve dengeli bir kentsel planlama yaklaşımının önemini vurgular.

Antalya, çeşitli eğitim kurumları ve programlarının yanı sıra zengin bir kültür ve tarih mirası ile eğitimde çeşitliliği destekleyen bir şehirdir. Şehirdeki eğitim sistemi, ilkokuldan üniversite düzeyine kadar geniş bir yelpazede hizmet sunar.

Antalya'nın yükseköğretim sektörü, öne çıkan üniversitelerle güçlü bir temele dayanır. Akdeniz Üniversitesi, şehrin en büyük yükseköğretim kurumlarından biridir ve mühendislik, fen bilimleri, sosyal bilimler ve sanat gibi birçok alanda çeşitli lisans ve lisansüstü programlar sunar. Ayrıca, Akdeniz Üniversitesi bünyesinde yer alan Antalya İşletme Fakültesi, iş dünyasına yönelik kaliteli eğitim imkanları sunarak ekonominin güçlenmesine katkıda bulunur.

Şehir, özel ve devlet ilkokulları, ortaokullar ve liselerle de donatılmıştır. Fen liseleri, sosyal bilimler liseleri, spor liseleri gibi özel alanlarda uzmanlaşmış okullar, öğrencilere çeşitli eğitim fırsatları sunar. Ayrıca, Antalya'nın çeşitli mahallelerinde yer alan okullar, yerel halka eğitim olanakları sağlayarak toplumsal kalkınmaya katkıda bulunur.





Antalya, yabancı dil ağırlıklı eğitim veren okullarıyla da dikkat çeker. Özellikle dil okulları, uluslararası öğrencilere Türkçe öğretiminin yanı sıra İngilizce, Almanca, Rusça gibi dillerde eğitim imkânları sunar.

Eğitimdeki çeşitliliğin yanı sıra, Antalya aynı zamanda kültürel ve sanatsal etkinliklere ev sahipliği yaparak öğrencilere geniş bir eğitim çerçevesi sunar. Müzeler, kütüphaneler, sanat galerileri ve konserler, öğrencilerin sanatsal ve kültürel anlamda gelişmelerine olanak tanır.

Ancak, şehirdeki eğitim sistemiyle ilgili bazı zorluklar da vardır. Yoğun nüfus ve altyapı sorunları, özellikle bazı bölgelerde eğitim kalitesini etkileyebilir. Bu nedenle, Antalya'daki eğitim sistemi sürekli olarak geliştirilmekte ve şehirdeki eğitim olanakları genişletilmeye çalışılmaktadır.

Antalya'nın demografik yapısı, çeşitli faktörlerin etkisi altında şekillenmiş bir tabloyu yansıtmaktadır. Şehir, turistik cazibesiyle yerli halkın yanı sıra farklı etnik gruplardan gelen turistlere de ev sahipliği yapmaktadır. Türk kökenli nüfusun yanı sıra Arap, Kürt, Çerkes gibi çeşitli etnik gruplar şehirde temsil edilmektedir. Yaş grupları arasında da çeşitlilik bulunmaktadır; genç nüfusun yoğunluğu, turizmin etkisiyle ön plana çıkmaktadır. Cinsiyet dağılımı genellikle dengeli olup, erkek ve kadın nüfus arasında belirgin bir fark görülmemektedir. Göç, şehirdeki demografik yapının bir diğer önemli dinamiğidir. Turistik faaliyetlerin yoğun olduğu dönemlerde geçici göçlerle nüfus artışı yaşanabilir. Ayrıca, Antalya'da kalıcı ya da yazlık konut sahibi olan yabancı turistler, şehirdeki demografik çeşitliliği artırmaktadır. Bu faktörler bir araya geldiğinde, Antalya'nın demografik yapısı, dinamik, çeşitli ve sürekli değişen bir karaktere sahip olmaktadır.

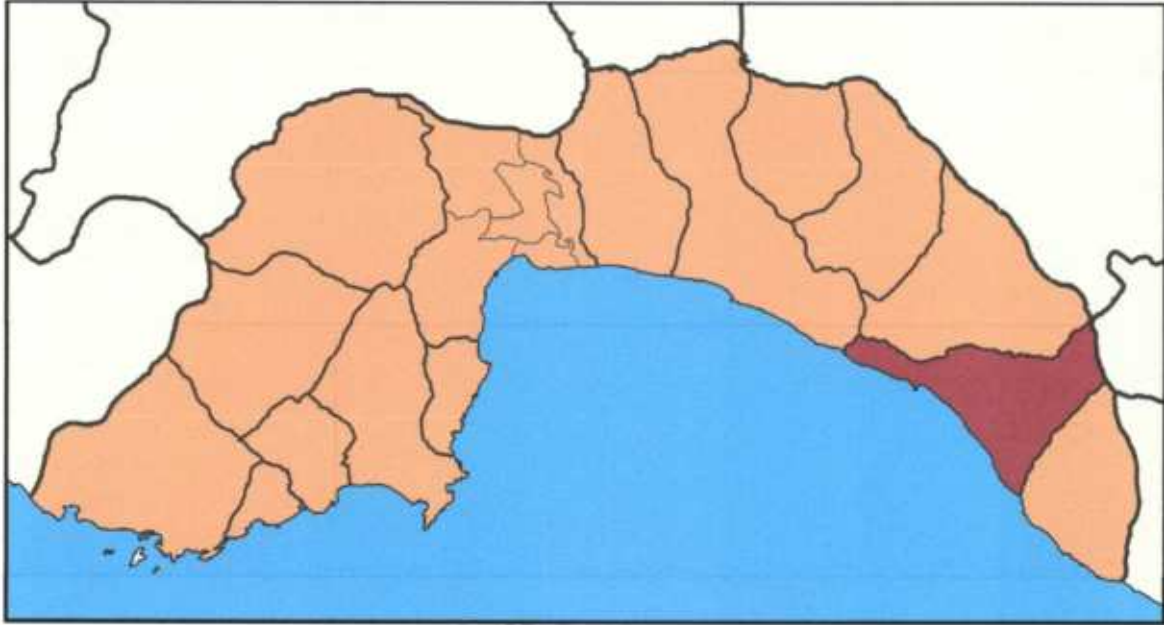
Antalya'nın ulaşım ağı, şehri çevre çevre saran etkili bir altyapıya sahiptir. Antalya Havalimanı, şehre uluslararası ve iç hat uçuşlarıyla bağlantı sağlar, aynı zamanda taksi ve özel transfer araçları ile şehir içine hızlı ulaşım imkânı sunar. Kara yolu ulaşımında, D-400 ve E87 gibi ana karayolları, Antalya'nın büyük şehirlerle bağını güçlendirir. Şehir içi ulaşımında otobüs terminali, şehirlerarası ve yerel otobüs seferlerine ev sahipliği yaparken, kiralık araç seçenekleri de turistlere esneklik sağlar. Deniz yolu ulaşımında Kaleiçi Limanı, kruvaziyer gemileri için bir merkezdir ve feribot seferleriyle çevresindeki adalara bağlantı sunar. Antalya'da toplu taşıma araçları, belediye otobüsleri ve tramvay hatları, şehir içi ulaşımında yaygın olarak kullanılan alternatiflerdir. Ayrıca, bisiklet yolları ve yürüyüş alanları, özellikle sahil şeridi ve parklarda, şehir sakinleri ve turistler için doğa dostu ulaşım seçeneklerini sunar. Antalya'nın kapsamlı ulaşım ağı, şehir içinde ve çevresinde hareketliliği kolaylaştırarak yerel halka ve ziyaretçilere çeşitli ulaşım seçenekleri sunar.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



3.4.2 Alanya İlçesi

Alanya, Antalya ilinin turizm açısından en önemli ilçelerinden biridir. Coğrafi konumu ve doğal güzellikleriyle öne çıkan Alanya, Toros Dağları'nın eteklerinden Akdeniz'e kadar uzanan bir bölgede yer alır.



Sahip olduğu uzun sahil şeridi, temiz denizi ve tarihi zenginlikleriyle yıl boyunca birçok turisti cezbetmektedir. Özellikle yaz aylarında, plajları ve su sporları imkanlarıyla turistlerin yoğun ilgisini çekerken, kış aylarında da ılıman iklimi ve tarihi mekanlarıyla ziyaretçilerini ağırlamaktadır. Alanya'nın ekonomisi, turizme dayalıdır ve birçok kişi doğrudan veya dolaylı olarak turizm sektöründe istihdam edilmektedir. Şehirde birçok beş yıldızlı otel, tatil köyü ve apart otel bulunurken, alışveriş merkezleri, restoranlar ve gece kulüpleri de turistlere hizmet sunar. Ayrıca, tarım ve ticaret de ekonominin diğer önemli sektörleridir. Sosyo-kültürel olarak, Alanya geleneksel ve modern yaşam tarzlarının bir arada bulunduğu bir yapıya sahiptir.

Sahip olduğu tarihi ve kültürel mirasıyla şehir, yerel halkın yaşam tarzını ve değerlerini korurken, turizmin etkisiyle de değişen bir yapıya sahiptir. Yapılaşma durumu, özellikle sahil kesimlerinde yoğunlaşmış olup, şehir merkezinde modern konut kompleksleri ve turistik tesisler bulunurken, iç kesimlerde daha geleneksel yapılar hakimdir. Eğitim durumu ve önemli okullar açısından, Alanya'da ilkokuldan üniversiteye kadar birçok eğitim kurumu bulunmaktadır. Şehirdeki eğitim kurumları, yerel halkın ve turizm sektöründe çalışanların çocuklarına hizmet sunmanın yanı sıra, yabancı öğrencilere de eğitim imkânı sağlar. Demografik yapı, hızla büyüyen bir nüfusa sahip olduğunu göstermektedir. Hem yerli hem de yabancı nüfusun bulunduğu şehir, özellikle turizm sezonunda nüfusunu önemli ölçüde artırır. İklim durumu, Akdeniz iklimi etkisi altında



olan Alanya'da yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçer. Bu iklim, şehri yılın büyük bir bölümünde turistik bir cazibe merkezi haline getirir.

Alanya'da ulaşım imkanları geniş kapsamlıdır. Şehir içinde toplu taşıma araçları yaygın olarak kullanılırken, şehir dışına seyahatlerde karayolu ve denizyolu ulaşımı tercih edilir. Alanya'nın emlak ve gayrimenkul durumu, özellikle sahil kesimlerinde yoğun bir şekilde konut ve turistik tesislerin bulunduğu bir yapıya sahiptir. Şehirde gayrimenkul piyasası oldukça hareketlidir. İdari yapı açısından, Alanya bir ilçe merkezi olup, Antalya iline bağlıdır. İlçe belediyesi, şehrin yerel yönetimini ve kamu hizmetlerini yönetir. Turizm açısından, Alanya dünyaca ünlü bir tatil beldesi olarak bilinir. Plajları, tarihi kalıntıları, su sporları imkanları ve gece hayatıyla yıl boyunca birçok turist çeker. Alanya Kalesi, Kleopatra Plajı, Damlatas Mağarası ve Dim Mağarası gibi önemli turistik yerler ziyaretçilerin ilgi odağıdır. Alanya, doğal güzellikleri, tarihi zenginlikleri ve turistik potansiyeliyle Türkiye'nin en gözde destinasyonlarından biridir. Her yıl binlerce yerli ve yabancı turisti ağırlayan şehir hem ekonomik hem de kültürel açıdan önemli bir rol oynamaktadır.



BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım tarifi; Mahmutlar Mahallesi Muhtarlığından hareketle, Mersin-Antalya Yolu üzerinde kuzeybatı yönde 700 m ilerlenir ve sağa Menderes Bulvarı'na dönülür. Bulvar üzerinde 1,5 km ilerlenir ve Kılıçarslan Caddesine devam edilir. Kılıçarslan Caddesi üzerinde yaklaşık 3 km ilerlenir ve sağa Mahmutlar Belediyesi Mesire Alanı Yolu'na dönülür. Mahmutlar Belediyesi Mesire Alanı Yolu üzerinde yaklaşık 150 m ilerlenir ve sola dönülür. Taşınmaz yaklaşık 200 m ileride yolun sol tarafında yer almaktadır.



Taşınmazın bulunduğu bölge turizm ve konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge Antalya Kentinin gelişmekte olan yerleşim alanlarından olup değerleme tarihinde değerleme konusu taşınmazın çevresinde müstakil yapılar, tarım arazileri ve boş durumda olan imar parselleri bulunmaktadır. Taşınmaza yakın mesafede Kılıçarslan İlkokulu bulunmaktadır. Taşınmazın denize mesafesi yaklaşık 6 km'dir. Taşınmaza ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ									
İl				Antalya					
İlçe				Alanya					
Mahalle				Mahmutlar					
Ana Gayrimenkul Niteliği				Arsa					
Malik				Maliye Hazinesi					
Sıra No	Zemin No	Ada	Parsel	Yüzölçümü (M ²)	Hisse/Pay Payda	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye	Edinme Sebebi
1	53194254	858	1	110.954,11	1/1	95/9367	11.08.2011	18295	İmar(TSM)

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Kurum tarafından gönderilen güncel tapu kaydına göre rapora konu olan taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilisinden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı mevcuttur. Rapora konu parsel; Sağlık Amaçlı Turizm Tesis Alanı, Ayırık Nizam, KAKS: 0,50 Hmax:8,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 110.954,11 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası belirli bölgesel olarak değişmekle beraber hafif eğimli/eğimli bir yapıya sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

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 üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmazdır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde tasarrufu veya yararlanmayı kısıtlayan/engelleyen herhangi bir kayıt olmadığından taşınmaz SATILABİLİR durumdadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10





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

Söz konusu gayrimenkulün 11.08.2011 tarihli, 18295 yevmiye numaralı “İmar” sebebi ile “Maliye Hazinesi” adına tescil işlemi bulunmaktadır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde rapora konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde rapora konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde rapora konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 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

Taşınmaz halihazırda boş arsa niteliğinde olduğundan Yapı Denetim Kanunu’na tabi değildir.

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 tarihinde taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma unsurunun bulunmadığı gözlenmiş olup üzerlerinin doğal bitki örtüsü ile kaplı olduğu ve herhangi bir ekonomik faaliyet için kullanılmadığı tespit





edilmiştir.

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

Değerleme işlemi 1 adet taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa niteliği taşıdığı için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.





BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin 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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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 değerlendirme 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 değerlendirme standartlarında





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





BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazın değerlemesinde, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın 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 taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibarı 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.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



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 parselin piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumları, alanları, imar özellikleri itibarı 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)	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	ÜÇLER EMLAK 0 (533) 480 33 45	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan villa alanlı, 170 m ² yüzölçümlü, KAKS: 0,75 Hmax: 9,50 m yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 1.200.000 TL'den satılıktır.	1.200.000	170,00	7.059
2	SAHİBİNDEN 0 (536) 998 66 02	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan villa alanlı, 500 m ² yüzölçümlü, KAKS: 0,25 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 3.850.000 TL'den satılıktır.	3.850.000	500,00	7.700
3	ÜÇLER EMLAK 0 (533) 480 33 45	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan villa alanlı, 200 m ² yüzölçümlü, KAKS: 0,75 Hmax: 9,50 m yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 1.250.000 TL'den satılıktır.	1.250.000	200,00	6.250
4	SAHİBİNDEN 0 (532) 671 76 08	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan villa alanlı, 512 m ² yüzölçümlü, KAKS: 0,75 Hmax: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 5.300.000,00 TL'den satılıktır.	5.300.000	512,00	10.352
5	SAHİBİNDEN 0 (553) 474 39 09	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan konut alanlı, 1.281 m ² yüzölçümlü, KAKS: 0,40 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 14.000.000 TL'den satılıktır.	14.000.000	1.281,00	10.929



EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
6	ALANYA EGE EMLAK İNŞAAT 0 (505) 783 16 44	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan konut alanlı, 378 m ² yüzölçümlü, KAKS; 0,35 Hmax: 9,50 m yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlıklı paylı 6.500.000 TL'den satılıktır.	6.500.000	378,00	17.196

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa 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	ÜÇLER EMLAK	Sahibinden	ÜÇLER EMLAK	Sahibinden	Sahibinden	ALANYA EGE EMLAK İNŞAAT
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 480 33 45	0 (536) 998 66 02	0 (533) 480 33 45	0 (532) 671 76 08	0 (553) 474 39 09	0 (505) 783 16 44
Satış Fiyatı (TL)	1.200.000,00	3.850.000,00	1.250.000,00	5.300.000,00	14.000.000,00	6.500.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.080.000,00	3.465.000,00	1.125.000,00	4.770.000,00	12.600.000,00	5.850.000,00
Yüzölçümü (m ²)	170,00	500,00	200,00	512,00	1.281,00	378,00
İmar Durumu	Lejant	VİLLA	VİLLA	VİLLA	KONUT	KONUT
	TAKS	-	-	-	-	-
	KAKS	0,75	0,25	0,75	0,40	0,35
	Hmax	9,5	-	9,5	-	9,5
Birim Fiyat (TL/m ²)	6.352,94	6.930,00	5.625,00	9.316,41	9.836,07	15.476,19
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü	Benzer	İyi
Konum Şerefiyesi	0%	0%	15%	10%	0%	-25%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-20%	-20%	-20%	-30%	-30%	-30%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Normal	Normal	Benzer	Normal	Normal	Daha İyi
Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%	-15%
Tapu Durumu	Hisseli	Tek tapu	Hisseli	Tek tapu	Tek tapu	Tek tapu
Tapu Durumu Şerefiyesi	20%	0%	20%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü
İmar Şerefiyesi	0%	30%	0%	0%	10%	15%
Toplam Şerefiye	0%	10%	15%	-20%	-20%	-55%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	6.352,94	7.623,00	6.468,75	7.453,13	7.868,85	6.964,29
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	7.121,83					



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu 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. Yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu ve benzer özelliklere sahip parsellerin **arsa birim değerinin 6.500 ile 7.500 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 776.678.770,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar koşulları çerçevesinde taşınmazın üzerinde proje geliştirildiği varsayılarak taşınmaz değerlerine ulaşılmıştır. Yöntemin uygulaması için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için geçerli olan iskonto oranının, bölgedeki ticari yapıların birim satış değerlerinin, ticari yapı fiyat artış oranının ve bölgede yapılan kat karşılığı hasılat paylaşım sözleşmelerinde uygulanan kat karşılığı oranının tespit edilmesi gerekmektedir.

Bölgedeki emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranının %40 civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

6.4.1 Bölgedeki Ticari Kullanımlı Taşınmazların Satış Fiyat Tespiti

İmar planı şartlarına göre taşınmazın üzerinde inşa edilmesi mümkün olan ticari kullanımlı

taşınmazların piyasa fiyatları araştırılmıştır. Emsallerin yapı yaşları, konumları, büyüklüğü vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu parsel üzerinde ticari kullanımlı bir proje inşa edilmesi durumunda değerlendirme tarihindeki ortalama birim değerinin 45.000 ile 55.000 TL/m² arasında olacağı tespit edilmiştir.

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	FATİH ÇALIŞ ALANYAM GAYRİMENKUL 0 (553) 898 47 10	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 60,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 2.400.000 TL'den satılıktır.	2.400.000	60,00	40.000
2	Sahibinden 0 (544) 450 91 97	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 200,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 5.000.000 TL'den satılıktır.	5.000.000	200,00	25.000
3	Alanya Estate 0 (533) 448 45 58	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 170,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 5.500.000 TL'den satılıktır.	5.500.000	170,00	32.353
4	EPA ANTALYA TKT GAYRİMENKUL YATIRIM 0 (535) 853 95 47	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 100,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.800.000 TL'den satılıktır.	9.800.000	100,00	98.000

❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi		FATİH ÇALIŞ ALANYAM GAYRİMENKUL	Sahibinden	Alanya Estate	EPA ANTALYA TKT GAYRİMENKUL YATIRIM
İlana Veren Tel. No.		0 (553) 898 47 10	0 (544) 450 91 97	0 (533) 448 45 58	0 (535) 853 95 47
Satış Fiyatı (TL)		2.400.000,00	5.000.000,00	5.500.000,00	9.800.000,00
Pazarlık Oranı		3%	3%	3%	3%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		2.328.000,00	4.850.000,00	5.335.000,00	9.506.000,00
Zemin Kat Alanı		60,00	160,00	170,00	100,00
Asma Kat Alanı		0,00	40,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50%	0,00	20,00	0,00	0,00
Depo Alanı		0,00	0,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	0,00	0,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)		60,00	200,00	170,00	100,00
Zemine İndirgenmiş Alan		60,00	180,00	170,00	100,00
Birim Fiyat (TL/m ²)		38.800,00	24.250,00	31.382,35	95.060,00
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat		38.800,00	26.944,44	31.382,35	95.060,00
Konum Karşılaştırması		Benzer	Kötü	Kötü	Çok İyi

Konum Şerefiyesi	0,00%	25,00%	25,00%	-40,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Çok Kötü	Çok Kötü	Çok Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	40,00%	40,00%	40,00%	10,00%
Toplam Şerefiye	40,00%	65,00%	65,00%	-30,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	54.320,00	40.012,50	51.780,88	66.542,00
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	54.320,00	44.458,33	51.780,88	66.542,00
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	48.704,46			
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	50.186,41			

❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.4.2 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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok, No: 25B
İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t^m: 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 %50, ortalama borçlanma maliyetinin ise %50 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 %42,50 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %42,00** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.4.3 Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Proje geliştirme yöntemi kapsamında yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme tarihinde boş arsa değerinin **toplam 751.102.758,13 TL** olduğu tespit edilmiştir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 192 79 10





BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz değerleme tarihinde boş imar parseli niteliğindedir. Bölgede benzer özelliklerde kiralık veya kiralanmış emsal taşınmaz bilgisi bulunmadığından kira tespiti yapılmamıştır. Taşınmazın kiralanması durumunda kira değerlerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirlenmesine karar verilmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede hasılat paylaşım ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde geçerli olan pay oranının %40 civarında olduğu öğrenilmiştir. Bu oranlar taşınmazın konumu, imar hakları, büyüklüklerine göre değişiklik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu parsel üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı % 20 inşaat yapılabileceği ve değerlendirme tarihinde üretilen ticari nitelikli yapıların **50.000 TL/m²** fiyatla satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje ve satış sürecinin 3 yıl olacağı, fiyat artış oranının ikinci yıl %30, üçüncü yıl %25 olacağı varsayılmıştır. İskonto oranı %42,00, baz alınan hasılat paylaşım oranı %35'tir.

Proje geliştirme yöntemine göre değerlendirme konusu arsanın toplam değeri **938.878.447,67 TL**'dir. Tespit edilen değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmekte olup, genel piyasa riskleri, imar riskleri, politik riskler vb. durumlardan dolayı boş arsa değeri %20 iskonto edilerek **751.102.758,13 TL** hesaplanmıştır.

Proje geliştirme yöntemi ile ilgili tablolar rapor eklerinde detaylı olarak bulunmaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10





7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

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



BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleridir.

Proje geliştirme yöntemi ile belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Proje geliştirme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 776.678.770,00 TL olarak tespit ve takdir 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 Gerekçeleri

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

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

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazın 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

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



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 taşınmazın tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde 'Arsa' olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 40



**BÖLÜM 9. SONUÇ****9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, rapora konu ARSA vasıflı taşınmazın mevcut durum 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, taşınmazın konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen 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
Taşınmazın KDV Hariç Toplam Değeri	776.678.770,00
Taşınmazın KDV Dâhil Toplam Değeri	854.346.647,00

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 07.02.2024: 1 USD = 30.6358 TL'dir*

**KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.*

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





EKLER

- ❖ EK-1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-2 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-3 İSKONTO ORANI HESAPLAMA TABLOLARI
- ❖ EK-4 PROJE GELİŞTİRME TABLOLARI
- ❖ EK-5 TAKYİDAT BELGESİ
- ❖ EK-6 İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ❖ EK-7 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-8 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-9 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No: 25B İç Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10

