

Gayrimenkul Değerleme Raporu

24 Adet
Natamam Villa

Kundu Mahallesi
Aksu / Antalya



Sunulan;
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;
22.01.2026

Rapor No;
2026_100



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Genel Görünüm



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	20.01.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	22.01.2026 / 2026_100
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyüne alınacak, toplamda 38 villa ve 1 sosyal tesisten oluşan projede konumlu 24 adet bağımsız bölümün güncel Pazar Değeri ve bilgi amaçlı projenin tamamı için gerçekleşmiş ve kalan Maliyet Değeri tespiti.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	İnşaat Devam Eden 24 Adet Bağımsız Bölüm
Gayrimenkulün Açık Adresi	Kundu Mahallesi, 33057.Sokak, No:2, Aksu / Antalya
Tapu Kayıtları	Antalya İli, Aksu İlçesi, Kundu Mahallesi, 12799 Ada 12 Parsel numaralı "Arsa" vasıflı parsel üzerinde "Depolu Dubleks Mesken" vasıflı 24 adet bağımsız bölüm.
İmar Durumu	Konu parsel, 16.02.2022 tarihli 1/1000 Ölçekli "Kemeragzi – Kundu KTKGB 1. Etap Uygulama İmar Planı" sınırları içinde "Konut Alanı" lejantında kalmakta olup yapılaşma koşulları; - Ayrık Nizam - KAKS (Emsal): 0.40 - Hmax: 6,50 m (2 kat) şeklindedir. Bölgede parselasyon için revizyon çalışması yapıldığı, yapılan çalışmanın imar durumunu etkilemediği ancak çalışma bitene kadar ruhsat işlemlerinin askıya alındığı öğrenilmiştir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Konut

Değer Tablosu (22.01.2026 tarihli)

12799 Ada 12 Parsel	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Arsa Değeri	589.900.000	648.890.000	TL

*Konut nitelikli taşınmazlar için %10, ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar için %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları:

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadanyla doğru olduğunu;
 - Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Mehmet Onur ÇAKMAKLI**
Lisans No: 401232**Fatih TOSUN**
Lisans No:400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi	6
1.4 İşin Kapsamı	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
1.12 Varsayımlar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	12
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	13
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	14
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Haslat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	14
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
2.3.9 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	14
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
3.1.1 Ekonomik Koşullar	15
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası	16
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	18
3.2.1 Antalya İli	18
3.2.2 Aksu İlçesi	18
3.2.3 Kundu Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi	18
3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları	19
3.2.5 Ulaşım	19
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	19
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19
3.4.1 Arsa Özellikleri	19
3.4.2 Bina Özellikleri	19
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	20
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	27
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	27
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	28
4.1 Değer Tanımları	28
4.2 Değerleme Yöntemleri	28
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	30
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	30
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	30



5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	32
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	32
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	35
6.1	Pazar Yaklaşımı	35
6.1.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	35
6.1.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	35
6.1.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	35
6.1.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	35
6.1.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	36
6.1.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	36
6.2	Maliyet Yaklaşımı	36
6.2.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	36
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	36
6.2.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	36
6.2.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	36
6.2.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	36
6.3	Gelir Yaklaşımı	37
6.3.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	37
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	37
6.3.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	37
6.3.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	37
6.3.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	37
6.4	Diğer Tespit Ve Analizler	37
6.4.1	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	37
6.4.2	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	37
6.4.2.1	Proje Gerçekleşmiş ve Kalan Maliyet Değeri	38
6.4.3	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	38
6.4.3.1	Bağımsız Bölüm Değerleri	39
6.4.4	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	39
6.4.5	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞÜ	40
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	40
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	40
7.3	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	40
7.4	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	40
8.	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	41
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	41
8.1.2	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	41
8.1.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	41
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
9.	DİĞER	43
9.1	KDV Konusu	43
10.	SONUÇ	44
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
10.2	Nihai Değer Takdiri	44
11.	EKLER	45



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 22.01.2026 tarihinde, 2026_100 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdenez Caddesi No:7/A İç Kapı No:28 PK:34768 Ümraniye/ İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden 24 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar/proje değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor, Antalya İli, Aksu ilçesi, Kundu Mahallesi, 12799 ada, 12 parsel no'lu "Arsa" vasıflı gayrimenkulün üzerinde bulunan 24 adet bağımsız bölümün 22.01.2026 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi ve bilgi amaçlı projenin tamamı için gerçekleşmiş ve kalan Maliyet Değeri'nin tespiti amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 16.01.2026 ila 22.01.2026 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.



1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:7/A İç Kapı No:28 PK:34768 Ümraniye/ İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.01.2026 tarihli ve 020 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV Hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin Pazar Değerinin ve bilgi amaçlı olarak parsel üzerinde bulunan projenin gerçekleşmiş ve kalan Maliyet Değeri'nin belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.12 Varsayımlar

Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.



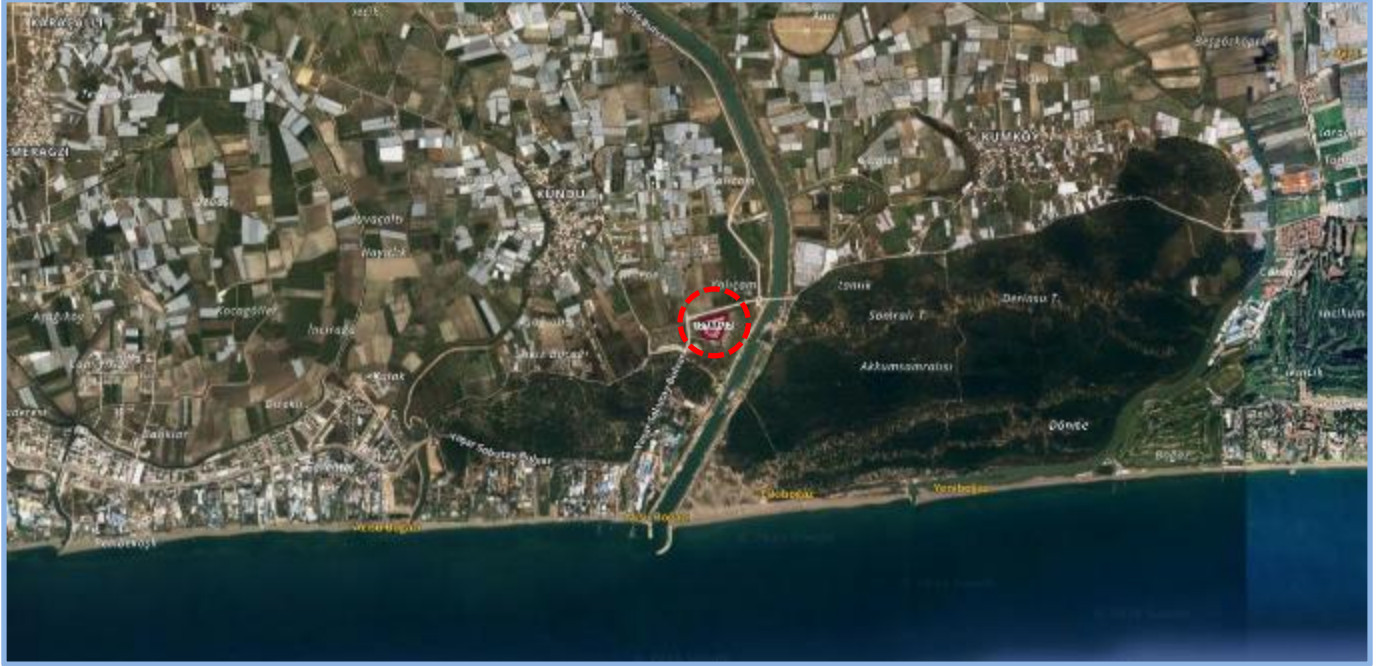
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkuller Antalya İli, Aksu İlçesi, Kundu Mahallesi sınırları içerisinde Kndu Villas projesinde konumlanmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel Kundu Mahallesi'nde, Aksu Çayı'na yakın konumdadır. Mahallenin sahil ve Aksu Çayı'na olan cephesinde genellikle villa projeleri veya villa projesine hazır imarlı arsalar, mahalle merkezinde Kundu Köyü ve köyün çeperlerinde tarım ve seracılığın yapıldığı tarla vasıflı arsalar bulunmaktadır. Sahil kesimi dışında nüfus yoğunluğu seyrek, yaya ve araç sirkülasyonu çok düşüktür.

Değerleme konusu taşınmazlar; 28.090.67 m² arsa alanı üzerinde, tapu kaydında "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu "Depolu Dupleks Mesken" vasıflı 24 adet gayrimenkuldür.

Gayrimenkullerin Konumu





2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dokümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m²)	Niteliği
Antalya	Aksu	Kundu	12799	12	28.090,67	Arsa

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

Sıra	Zemin Tipi	Blok No	B.B. No	Arsa Payı	Nitelik	Malik	Hisse	Cilt	Sayfa
1	Kat İrtifakı	C	1	77000/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	333
2	Kat İrtifakı	D	1	77000/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	334
3	Kat İrtifakı	E	1	77000/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	335
4	Kat İrtifakı	F	1	77000/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	336
5	Kat İrtifakı	G	1	77000/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	337
6	Kat İrtifakı	H	1	77000/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	338
7	Kat İrtifakı	İ	1	93454/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	353
8	Kat İrtifakı	J	1	76110/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	339
9	Kat İrtifakı	K	1	76110/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	340
10	Kat İrtifakı	L	1	76106/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	341
11	Kat İrtifakı	M	1	76106/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	342
12	Kat İrtifakı	N	1	76106/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	343
13	Kat İrtifakı	P	1	76106/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	345
14	Kat İrtifakı	R	1	93454/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	346
15	Kat İrtifakı	T	1	77000/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	348
16	Kat İrtifakı	V	1	93454/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	350
17	Kat İrtifakı	AA	1	77000/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	354
18	Kat İrtifakı	AC	1	63200/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	356
19	Kat İrtifakı	AD	1	63200/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	357
20	Kat İrtifakı	AE	1	63200/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	358
21	Kat İrtifakı	AF	1	63200/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	359
22	Kat İrtifakı	AG	1	63200/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	360
23	Kat İrtifakı	AO	1	63200/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	366
24	Kat İrtifakı	AP	1	76110/2809067	Depolu Dupleks Mesken	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	1/1	4	367

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye: Satış – 23.12.2025 - 41678

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.



Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, müşteri tarafından tarafımıza iletilen 09.01.2026 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. Belgeler ekte, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
Beyanlar Hanesi		
- Diğer (Konusu: -ANTALYA 1. İDARE MAHKEMESİNİN 18.02.2016 TARİH VE 2014/1231 ESAS NOLU 2016/169 KARAR NOLU KARARIN DANIŞTAY 6. DAİRESİNİN 01/06/2020 TARİH VE 2016/6966 ESAS VE 2020/4844 KARAR NO İLE ONANMIŞ KARARI İLE İMARIN İPTALİNE YÖNELİK KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: -	05.08.2020	9662
- Yönetim Planı : 18/01/2016	21.01.2016	1090

(Takyidatlar, taşınmazların tamamı üzerinde bulunmaktadır.)

2.2.1.2 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde "Diğer (Konusu: -ANTALYA 1. İDARE MAHKEMESİNİN 18.02.2016 TARİH VE 2014/1231 ESAS NOLU 2016/169 KARAR NOLU KARARIN DANIŞTAY 6. DAİRESİNİN 01/06/2020 TARİH VE 2016/6966 ESAS VE 2020/4844 KARAR NO İLE ONANMIŞ KARARI İLE İMARIN İPTALİNE YÖNELİK KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: -" ve "Yönetim Planı: 18/01/2016" beyanları bulunmaktadır. Konu takyidatlar, taşınmazın devredilmesi konusunda engel ve sınırlama getirmemektedir.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

WebTapu üzerinden, değerleme konusu taşınmazlara ait 09.02.2015 tarihli Kat İrtifakına Esas Mimari Proje incelenmiştir. Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde bulunan mimari projelerle uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Aksu Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 12799 Ada 12 Parsel, 16.02.2022 tarihli 1/1000 Ölçekli "Kemerağzı – Kundu KTKGB 1. Etap Uygulama İmar Planı" sınırları içinde "Konut Alanı" lejantında kalmakta olup yapılaşma koşulları;

- Ayırık Nizam
- KAKS (Emsal): 0.40
- Hmax: 6,50 m (2 kat) şeklindedir.

Bölgede parselasyon için revizyon çalışması yapıldığı, yapılan çalışmanın imar durumunu etkilemediği ancak çalışma bitene kadar ruhsat işlemlerinin askıya alındığı öğrenilmiştir.





Uygulama İmar Planı	KEMERGAZİ KUNDU KTKGB 1.ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
Tadilat Adı			
Tadilat Onay Tarihi			
Plan Fonksiyon	Konut Alanı		
PLAN ONAY TARİHİ	16.02.2022	Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	12799
İlçe	AKSU	Parsel	12
Mahalle	KUNDU (OZLU)	Hesap Alanı	26.090,67 m²
Bina Yüksekliği	2 Kat	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Fmsal)	- (0,40)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	Aplasyonda Tespit Edilecek
Açıklama			
Plan Açıklama	PLAN KESİNLEŞMİŞTİR. Antalya 1.İdare Mahkemesinin 16.02.2016 tarih ve 2014/1231 Esas no.lu, 2016/169 Kararı no.su ile PARSELASYONU İPTAL EDİLMİŞTİR. PARSELASYON PLANI YENİDEN YAPILMADAN ÇAP VERİLMEMEKTEDİR.		
Kısıtlama			
Parselasyon Açıklama			
Fonksiyon Açıklama			

Görüntü "https://keos.aksu.bel.tr/keos/" adresinden edinilmiştir.

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Belediye Arşivi

- 09.02.2015 tarihli **Kat İrtifakına Esas Mimari Proje.**
- 25.02.2015 tarih 2015-08 numaralı tüm bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatları.**
- 11.01.2019 ve 14.01.2019 tarih 2019-02 numaralı tüm bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş **İsim Değişikliği Ruhsatları.**
- 31.12.2019 ve 01.09.2020 tarihli tüm bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş **Seviye Tespit Tutanakları.**

Tüm bloklar için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatları ve İsim Değişikliği Ruhsatları'nun detayları aşağıdaki tablolarda, belgeler ekte sunulmuştur.

25.02.2015 Tarih 2015-08 Numaralı Yeni Yapı Ruhsatları									
No	Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	B.B Sayısı	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı Grubu	Alan (m²)
1	C	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	638,00
2	D	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	638,00
3	E	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	638,00
4	F	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	638,00
5	G	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	638,00
6	H	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	638,00
7	I	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	774,00
8	J	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	630,00
9	K	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	630,00
10	L	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	629,00
11	M	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	629,00
12	N	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	629,00
13	P	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	629,00
14	R	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	774,00
15	T	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	638,00
16	V	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	774,00
17	AA	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	638,00
18	AC	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	4B	523,00
19	AD	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	4B	523,00
20	AE	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	4B	523,00
21	AF	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	4B	523,00
22	AG	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	4B	523,00
23	AO	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	4B	523,00
24	AP	25.02.2015	2015-08	Yeni Yapı	Mesken	1	3	5A	630,00
Toplam									14.970,00



11.01.2019 ve 14.01.2019 Tarih 2019-02 Numaralı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları

No	Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	B.B Sayısı	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı Grubu	Alan (m ²)
1	C	11.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	638,00
2	D	11.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	638,00
3	E	11.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	638,00
4	F	11.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	638,00
5	G	11.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	638,00
6	H	11.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	638,00
7	I	11.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	774,00
8	J	11.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	630,00
9	K	11.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	630,00
10	L	11.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	629,00
11	M	11.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	629,00
12	N	11.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	629,00
13	P	14.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	629,00
14	R	14.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	774,00
15	T	14.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	638,00
16	V	14.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	774,00
17	AA	14.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	638,00
18	AC	14.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	4B	523,00
19	AD	14.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	4B	523,00
20	AE	14.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	4B	523,00
21	AF	14.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	4B	523,00
22	AG	14.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	4B	523,00
23	AO	14.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	4B	523,00
24	AP	14.01.2019	2019-02	İsim Değişikliği	Mesken	1	3	5A	630,00
Toplam									14.970,00

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller 23.12.2025 tarih 41678 yevmiye numaralı Satış işlemi ile "Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O." adına tescil edilmiştir.

Gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu parselin imar durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır. Ancak Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre; bölgede parsellasyon revizyon çalışması yapılmakta olup, imar planında herhangi bir değişiklik gerçekleşmemektedir. Yapılan parsellasyon revizyon çalışması tamamlanana kadar ruhsat işlemlerinin askıya alındığı öğrenilmiştir.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu "Konut Alanı" dır. Bölgede genel olarak sahil ve Aksu Çayı bandında Konut Alanı ve Rekreasyon Alanları, bu bandın dışında mahalle merkezinde köy merkezi kalan kısımlar ise Tarım Alanı Lejantlıdır.



1/1000 Plan Görüntüsü



2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili, değerleme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir. Tapu kaydında konu ile ilgili herhangi bir kısıtlama yoktur.

2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların, inşaatlarının henüz tamamlanmamış ve iskan belgelerinin alınmamış olduğu tespit edilmiştir. "2.3.2. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde sunulan son tarihli "11.01.2019 ve 14.01.2019 Tarih 2019-02 Numaralı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları"nın 5 yıllık ruhsat geçerlilik sürelerinin dolduğu ve "2.3.1. İmar Durumu" bölümünde açıklanan, Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan; bölgede parselasyon için revizyon çalışması yapıldığı, yapılan çalışmanın imar durumunu etkilemediği ancak çalışma bitene kadar ruhsat işlemlerinin askıya alındığı bilgisi doğrultusunda bölgede yapılan parselasyon çalışması bitene kadar yeniden ruhsat alınamadığı öğrenilmiştir.

Buna bağlı olarak değerlendirme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş, 24 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve taşınmazların konumlu olduğu projenin gerçekleşen ve kalan Maliyet Değeri bilgi amaçlı olarak raporda sunulmuştur.

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların mevcut durumlarına kadar olan denetimi, "A.Hisar Mahallesi, Mithat Paşa Caddesi, No: 45/1 Manavgat / Antalya" açık adresinde faaliyet gösteren "Adalya Amaç Yapı Denetim LTD. ŞTİ." tarafından yapılmıştır.

2.3.9 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 konusu taşınmazların, inşaatlarının henüz tamamlanmamış ve iskan belgelerinin alınmamış olduğu tespit edilmiştir. "2.3.2. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde sunulan son tarihli "11.01.2019 ve 14.01.2019 Tarih 2019-02 Numaralı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları"nın 5 yıllık ruhsat geçerlilik sürelerinin dolduğu ve "2.3.1. İmar Durumu" bölümünde açıklanan, Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan; bölgede parselasyon için revizyon çalışması yapıldığı, yapılan çalışmanın imar durumunu etkilemediği ancak çalışma bitene kadar ruhsat işlemlerinin askıya alındığı bilgisi doğrultusunda bölgede yapılan parselasyon çalışması bitene kadar yeniden ruhsat alınamadığı öğrenilmiştir.

Buna bağlı olarak değerlendirme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş, 24 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve taşınmazların konumlu olduğu projenin gerçekleşen ve kalan Maliyet Değeri bilgi amaçlı olarak raporda sunulmuştur.

Yapılan parselasyon çalışması sonrası ruhsat aşamasında projede herhangi bir değişiklik yapılması durumunda bilgi amaçlı değer bu değişikliğin niteliğine göre farklılık gösterebilir.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

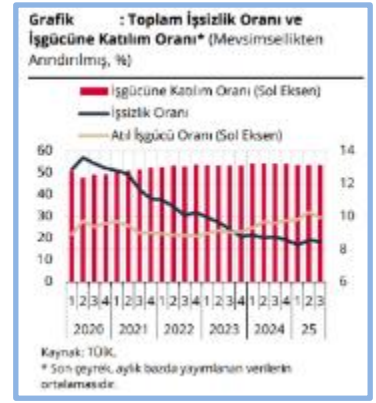
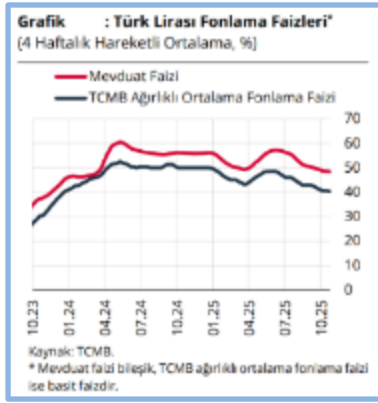
ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisinin %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.



Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyrile 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.



2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerinin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlamaya davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

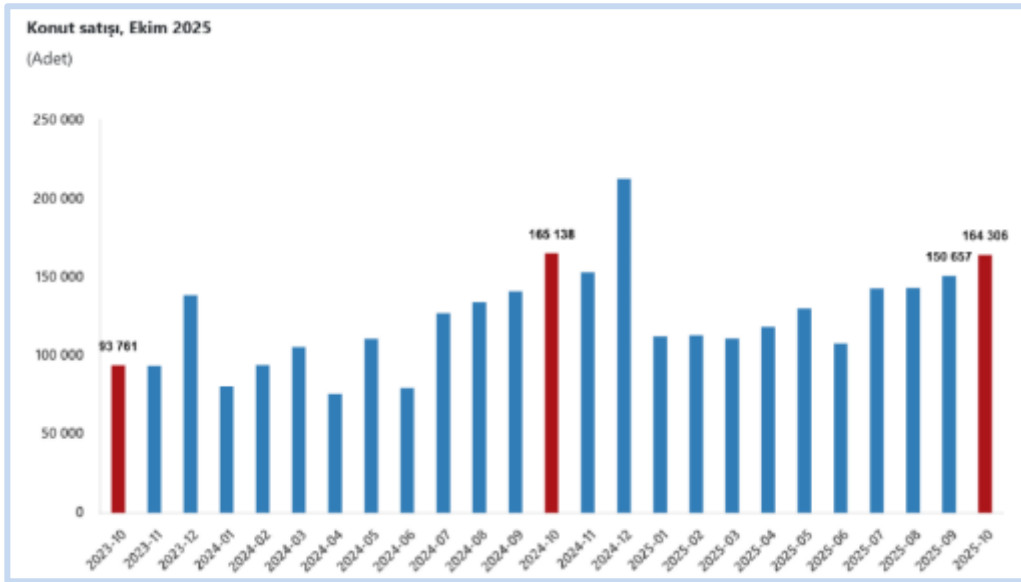
	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adetini ipotekli olarak gerçekleştirirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

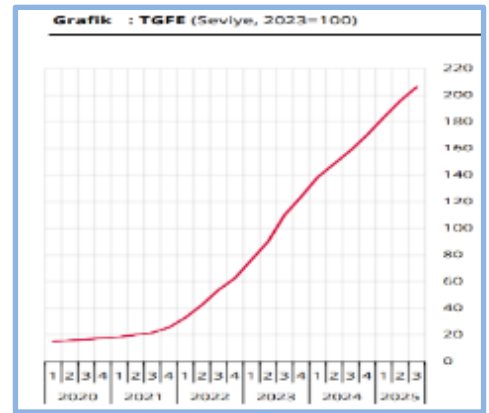
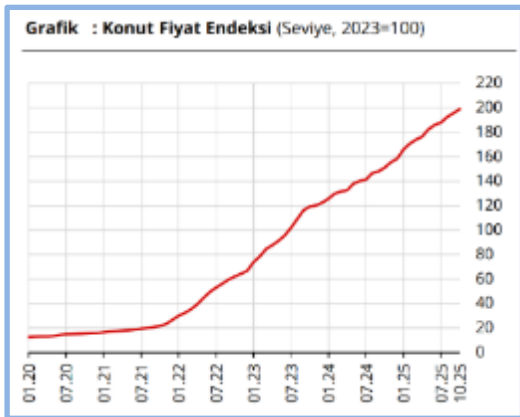




Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjoktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir. Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.



Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzun geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Antalya İli

Antalya, Türkiye'nin güneyinde, Akdeniz kıyısı boyunca Batı Toros Dağları ile Akdeniz arasında bir şerit şeklinde kurulmuştur. Anadolu'nun güneybatısında yer alan şehir, 29° 20' - 32° 35' doğu boylamları ile 36° 07' - 37° 2' kuzey enlemleri arasındaki koordinatlarda yer almaktadır. Batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri ile komşu olan kentin güney sınırını tamamen Akdeniz çevrelemektedir. Yaklaşık 640 kilometre uzunluğunda bir sahil şeridine sahip olan Antalya, yüzölçümü bakımından Türkiye'nin beşinci büyük ili olup topraklarının büyük bölümü dağlık ve engebeli bir yapıya sahiptir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı sonu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Antalya'nın toplam nüfusu 2 milyon 722 bin 103 kişidir. Bu nüfus yapısıyla Türkiye'nin en kalabalık beşinci şehri olma unvanını koruyan kentte, nüfusun yaklaşık 1 milyon 370 bini erkek, 1 milyon 352 bini ise kadınlardan oluşmaktadır. İdari olarak Antalya'nın tamamı büyükşehir sınırları içerisinde yer alan toplam 19 ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler arasında nüfus yoğunluğu bakımından 2024 yılı verilerine göre en yüksek nüfusa sahip ilçesi 629 bin 479 kişi ile Kepez olmuştur. Onu sırasıyla Muratpaşa ve Alanya takip etmektedir. Antalya'nın en az nüfusa sahip ilçesi ise 3 bin 411 kişi ile İbradı olarak kayıtlara geçmiştir.

3.2.2 Aksu İlçesi

Aksu, Antalya iline bağlı bir ilçedir. Batıda Muratpaşa, Kepez ve Döşemealtı, kuzeyde Burdur ili ve Isparta ili, doğuda ise Serik ilçesi ile çevrilidir. İlçenin güneyinde Akdeniz'e kıyısı bulunmakta olup bu sahil bandı üzerinde dünyaca ünlü Kundu turizm bölgesi yer almaktadır. Antalya'nın doğu girişinde merkezi ve stratejik bir konumda yer alan Aksu, son yıllarda geçirdiği hızlı yapılaşma ve kentsel dönüşümle modern bir çehre kazanmıştır. Antalya Havalimanı'na olan sınır komşuluğu, EXPO alanına ev sahipliği yapması ve ana ulaşım aksları üzerindeki konumu sayesinde iş, tarım ve yaşam merkezi olarak öne çıkmaktadır. Geçmişte daha çok tarım ve yerel ticaret ağırlıklı bir yapıya sahipken, günümüzde lüks konut projeleri, modern villa siteleri ve turizm yatırımlarının odak noktası haline gelmiştir. Bu dinamik yapı, özellikle Kundu ve Kemerağzı gibi bölgeleri gayrimenkul yatırımı ve konforlu bir yaşam arayışları için oldukça cazip kılmaktadır.

3.2.3 Kundu Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Kundu, Antalya'nın Aksu ilçesine bağlı, dünyaca ünlü tematik otelleri ve lüks konut projeleriyle tanınan prestijli bir sahil bölgesidir. Batısında Muratpaşa ilçesinin popüler yerleşimi Lara, doğusunda ise turistik Belek bölgesi ile komşu olan Kundu, Akdeniz'in turkuaz sularına kıyısı olan geniş ve nitelikli bir sahil şeridine sahiptir. Antalya şehir merkezine ve uluslararası havalimanına yaklaşık 15-20 dakikalık sürüş mesafesinde yer alan bu bölge, stratejik konumu sayesinde hem bir tatil merkezi hem de yüksek standartlı bir yaşam alanı olarak öne çıkmaktadır. Geçmişte sadece dev otel yatırımlarıyla anılan bölge, son yıllarda Kemerağzı ile birleşen villa parsellerinde gelişen nitelikli projeler sayesinde Antalya'nın en değerli gayrimenkul lokasyonlarından biri haline gelmiştir. Bölgedeki mimari yapı genellikle müstakil yaşamı destekleyen, güvenli ve geniş sosyal donatılı sitelerden oluşmakta, bu da Kundu'yu şehirden kopmadan izole ve konforlu bir yaşam sürmek isteyenler için öncelikli tercih kılmaktadır. Modern alışveriş merkezleri, gurme restoranları ve gelişmiş ulaşım ağlarıyla her geçen gün daha da değer kazanan Kundu, hem oturma amaçlı kullanımda hem de yüksek kira getirisi sağlayan yatırım fırsatlarında Antalya'nın en dinamik bölgesi olma özelliğini sürdürmektedir.



3.2.4 Yakın Çevre Fotoğrafları



Aksu Çayı



Site Giriş Kavşağı



Yakın Çevredeki Oteller



Aksu Merkez

3.2.5 Ulaşım

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Kndu Villas Projesi'ne ulaşmak için Aksu Merkez'de Lara Turizm Yolu üzerinde Lara istikametinden Belek istikametinde yolun sonuna kadar gidilir, ardından sola Yaşar Sobutay Bulvarı'na dönülür, bulvar üzerinde gidilirken Kundu Köy Merkezi kavşağı 115 m geçildikten sonra sağa 33058. Sokak'a dönülür. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Kndu Villas Projesi bu sokak üzerinde sol kolda kalmaktadır.

Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;	
Yer	Mesafe (km)*
Aksu Belesiyesi	18,00
Antalya Merkez	30,50
Antalya Havaalanı	22,30

*Yaklaşık bilgilerdir.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu bağımsız bölümler, Aksu ilçesi, Kundu Mahallesi, 12799 Ada 12 Parsel üzerinde bulunan Kndu Villas Projesi içinde yer almaktadır. Konu parsel 28.090,67 m² yüzölçüme sahiptir. Tüm yönlerden yola cepheli olan parsel düşük eğimli bir topoğrafyada konumlanmaktadır. Parsel geometrik olarak amorf formda olup yamuk şekline benzemektedir.

3.4.2 Bina Özellikleri

Konu parsel üzerinde 38 Adet Konut Blok ve 1 adet Sosyal Tesis Blok'tan oluşan Kndu Villas Projesi bulunmaktadır. Proje mevcut durumda henüz tamamlanmamış olup inşaat aşamasındadır. Proje; A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L,



M, N, O, P, R, S, T, U, V, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AN, AO, AP ve AR (Sosyal Tesis) bloklarından oluşmakta olup, değerlendirme çalışması yalnızca C, D, E, F, G, H, İ, J, K, L, M, N, P, R, T, V, AA, AC, AD, AE, AF, AG, AO ve AP bloklar olmak üzere 24 adet taşınmazı kapsamaktadır. Tüm bloklar bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat olmak üzere 3 katlıdır. Projede tüm bodrum katlar otopark yolu ile bağlantılı olarak inşa edilmiştir. Projede 4 büyük, 22 orta ve 12 küçük villa bulunmakta olup 8 adedi ikiz villa olarak inşa edilmiştir. Tüm villalarda havuz ve havuzun etrafında bulunan açık teras alanı bulunmaktadır. Proje natamam durumda ve yarıda kalmış olup yalnızca V Blok tamamlanmış ve örnek daire/satış ofisi olarak kullanılmaktadır. Diğer 37 villa ve sosyal tesis inşaat aşamasında olup, altyapı, çevre düzenlemesi, peyzaj vb. işler henüz tamamlanmamıştır. Yerinde yapılan incelemelere göre proje genel tamamlanma oranının yaklaşık %60 olduğu tespit edilmiştir.

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Değerleme konusu taşınmazların tamamı bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat olmak üzere 3 katlı olup betonarme karkas + çelik konstrüksiyon tarzda projelendirilmiştir. Taşınmazların dış cephesi ve çatısı bir bütün olarak çelik konstrüksiyon, tabliye ve iç hacimler ise çelik ve betonarme tarzda inşa edilmektedir. Ayrıca her taşınmazın kendine ait havuz ve havuzun etrafında bulunan açık teras alanı bulunmaktadır.

C Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan C Blok, parselin kuzey kısmında sol orta bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış ancak çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %59 tamamlanma oranına sahiptir.

D Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan D Blok, parselin kuzey kısmında orta sol bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış ancak çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %59 tamamlanma oranına sahiptir.

E Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan E Blok, parselin kuzey kısmında orta bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış ancak çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %59 tamamlanma oranına sahiptir.

F Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan F Blok, parselin kuzey kısmında orta sağ bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış ancak çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %59 tamamlanma oranına sahiptir.

G Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan G Blok, parselin kuzey kısmında sağ orta bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış ancak çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %59 tamamlanma oranına sahiptir.

H Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan H Blok, parselin kuzey kısmında sağ bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen



09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış ancak çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %59 tamamlanma oranına sahiptir.

I Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan I Blok, parselin kuzey kısmında en sağ bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda yalnızca bodrum ve zemin kat tabliyeleri inşa edilmiş olup temel seviyesindedir. Herhangi bir çelik konstrüksiyon işi yapılmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %14 tamamlanma oranına sahiptir.

J Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan J Blok, K Blok ile ikiz villa olarak projelendirilmiştir. J Blok, parselin doğu kısmında üst bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış, çelik üzeri ahşap kapalama tamamlanmıştır. Pencere kasa ve camları takılmıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %74 tamamlanma oranına sahiptir.

K Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan K Blok, J Blok ile ikiz villa olarak projelendirilmiştir. K Blok, parselin doğu kısmında üst bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış, çelik üzeri ahşap kapalama tamamlanmıştır. Pencere kasa ve camları takılmıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %74 tamamlanma oranına sahiptir.

L Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan L Blok, parselin doğu kısmında orta üst bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış ancak çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %54 tamamlanma oranına sahiptir.

M Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan M Blok, parselin doğu kısmında orta bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış ancak çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %54 tamamlanma oranına sahiptir.

N Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan N Blok, parselin doğu kısmında orta alt bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış ancak çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %69 tamamlanma oranına sahiptir.

P Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan P Blok, parselin doğu kısmında alt bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı zemin ve bodrum



seviyesinde tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe iskeleti tamamlanmış ancak çelik, çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %39 tamamlanma oranına sahiptir.

R Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan R Blok, parselin güney kısmında en sağ bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda yalnızca bodrum ve zemin kat tabliyeleri inşa edilmiş olup temel seviyesindedir. Herhangi bir çelik konstrüksiyon işi yapılmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %14 tamamlanma oranına sahiptir.

T Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan T Blok, K Blok ile ikiz villa olarak projelendirilmiştir. J Blok, parselin doğu kısmında üst bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış, çelik üzeri ahşap kapalama tamamlanmıştır. Pencere kasa ve camları takılmıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %74 tamamlanma oranına sahiptir.

V Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan V Blok, parselin güney batısında kısmında site girişinde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut taşınmazın inşaatı tamamlanmış ancak ortak alan, çevre düzeni, altyapı, peyzaj vb. üzerinden yapılan hesaplama göre yaklaşık %84 tamamlanma oranına sahiptir.

AA Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan AA Blok, parselin batı kısmında orta bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış ancak çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %64 tamamlanma oranına sahiptir.

AC Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan AC Blok, parselin orta kısmında batı bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı, dış cephe ve çelik üzeri ahşap kapalama tamamlanmıştır. Pencere ve pencere kasaları tamamlanmıştır. İç hacimlerde ayırıcı duvar, kapı, vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %74 tamamlanma oranına sahiptir.

AD Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan AD Blok, parselin orta kısmında batı bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı, dış cephe ve çelik üzeri ahşap kapalama tamamlanmıştır. Pencere ve pencere kasaları tamamlanmıştır. İç hacimlerde ayırıcı duvar, kapı, vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %74 tamamlanma oranına sahiptir.

AE Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan AE Blok, parselin orta kısmında batı bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen



09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı, dış cephe ve çelik üzeri ahşap kapalama tamamlanmıştır. Pencere ve pencere kasaları tamamlanmıştır. İç hacimlerde ayırıcı duvar, kapı, vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %74 tamamlanma oranına sahiptir.

AF Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan AF Blok, parselin orta kısmında batı bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı, dış cephe ve çelik üzeri ahşap kapalama tamamlanmıştır. Pencere ve pencere kasaları tamamlanmıştır. İç hacimlerde ayırıcı duvar, kapı, vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %74 tamamlanma oranına sahiptir.

AG Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan AG Blok, parselin orta kısmında batı bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı, dış cephe ve çelik üzeri ahşap kapalama tamamlanmıştır. Pencere ve pencere kasaları tamamlanmıştır. İç hacimlerde ayırıcı duvar, kapı, vb. tamamlanmamıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %74 tamamlanma oranına sahiptir.

AO Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan AO Blok, parselin orta kısmında doğu bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış ancak çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %64 tamamlanma oranına sahiptir.

AP Blok

Değerleme konusu taşınmazlardan AP Blok, parselin orta kısmında kuzey doğu bölümde bulunmaktadır. Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre taşınmaz WebTapu ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen 09.02.2015 tarihli projesi ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. Mevcut durumda iç kaba inşaatı tamamlanmış, çelik konstrüksiyon çatı ve dış cephe tamamlanmış ancak çelik üzeri ahşap kapalama ve iç hacim ayırıcı duvar, kapı, pencere vb. tamamlanmıştır. Yapılan incelemelere göre yaklaşık %64 tamamlanma oranına sahiptir.

Aşağıdaki tabloda değerleme konusu bağımsız bölümlerin Tapu ve Mevcut Blok Numaraları, Villa Tipleri, Villa Brüt Alanları, Havuz Alanları, Teras Alanları, Toplam Brüt Alanları ve tamamlanma oranları yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm Özellikleri							
Villa Tipi	Blok No	Mevcut No	Villa Brüt Alanı (m²)	Havuz (m²)	Teras (m²)	Brüt Alan (m²)	Bağımsız Bölüm Proje Geneli Tamamlanma Oranı
M22	C	C	566	29,75	41,80	638	59%
M22	D	D	566	29,75	41,80	638	59%
M22	E	E	566	29,75	41,80	638	59%
M22	F	F	566	29,75	41,80	638	59%
M22	G	G	566	29,75	41,80	638	59%
M22	H	H	566	29,75	41,80	638	59%
L21	İ	İ	682	43,60	48,48	774	14%
MM	J	J	561	29,75	38,83	630	74%
MM	K	K	561	29,75	38,83	630	74%
M11	L	L	560	29,75	38,83	629	54%
M11	M	M	560	29,75	38,83	629	54%
M11	N	N	560	29,75	38,83	629	69%
M11	P	P	560	29,75	38,83	629	39%
L11	R	R	683	40,00	50,65	774	14%

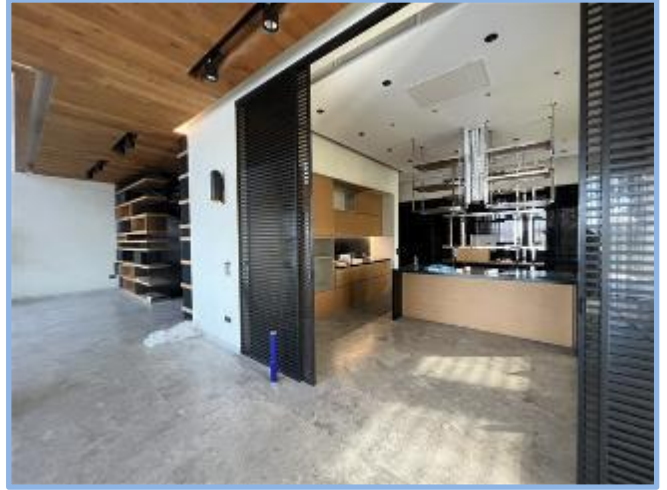


M21	T	T	566	29,75	41,80	638	74%
L12	V	V	683	40,00	50,65	774	84%
M12	AA	AA	569	29,75	38,83	638	64%
S1	AC	AC	469	22,50	31,40	523	74%
S1	AD	AD	469	22,50	31,40	523	74%
S1	AE	AE	469	22,50	31,40	523	74%
S1	AF	AF	469	22,50	31,40	523	74%
S1	AG	AG	469	22,50	31,40	523	74%
S2	AO	AO	469	22,50	31,40	523	64%
MM	AP	AP	561	29,75	38,83	630	64%
Toplam			13.324			14.970	

Bağımsız Bölüm Görselleri









3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların, 11.01.2019 ve 14.01.2019 tarihli ruhsatlarına tanzim edilmiş 09.02.2015 tarihli Onaylı Mimari Projesi ve mahallinde yapılan ölçüm ve incelemere göre değerleme konusu taşınmazlar projelerine uygun şekilde inşa edilmektedir.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu gayrimenkuller mevcutta 38 adet Villa ve 1 adet Sosyal Tesisten oluşan villa projesidir. Villaların tamamı "Depolu Dupleks Mesken" vasıflı olup, mevcut durumda inşaat natamam durumda ve devam etmemektedir. Tamamlandığında konut olarak kullanılacaktır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralama sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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



- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Sahil şeridi ve Aksu Çayı üzerindeki turizm merkezlerine yakın konumda olmaları,
- + Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olmaları,
- + Sosyal tesis ve kapalı otoparkının bulunması,
- + Prestijli ve bilinirliği yüksek bir projede konumlu olmaları,
- + Havaalanına yakın konumda olmaları,

Zayıf Yönleri

- * Taşınmazların üst gelir grubunun yer aldığı lokasyonda konumlu olmasından dolayı nitelik ve nicelik bakımından sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- * Ruhsat sürelerinin geçmiş olması,
- * Bölgede devam eden parselasyon çalışması nedeniyle ruhsat işlemlerinin askıya alınmış olması

Fırsat

- + Ana arterlere yakın konumda olması,

Tehditler

- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,
- * Konut sektöründe satışların durağan olması.

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkuller "Depolu Dupleks Mesken" vasıflı olup mevcutta villa inşaatı niteliklidir. Bu sebeple gayrimenkullerin yakın çevresinde satılık villa ve arsa vasıflı gayrimenkul satış değerleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Konum	İmar Durumu	Yüzölçümü (m²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m²)	Açıklama	İletişim
1	Kundu Mah. 13652/4	Konut E:0,30	3.355	70.000.000	20.864	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan, aynı yapılaşma şartlarına sahip 3.355 m² konut imarlı arsa 70.000.000 TL bedelle satılıktır.	(506) 397 11 62
2	Kemerağzı Mah. 9130/13	Konut TAKS:0,30 E:0,60	375	7.350.000	19.600	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, daha iyi yapılaşma şartlarına sahip 375 m² konut imarlı arsa 7.350.000 TL bedelle satılıktır.	(506) 397 11 62
3	Kemerağzı Mah. 9081/16	Konut TAKS:0,30 E:0,60	533	14.250.000	26.735	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, daha iyi yapılaşma şartlarına sahip 533 m² konut imarlı arsa 14.250.000 TL bedelle satılıktır.	(535) 281 83 00
4	Altıntaş Mah. 15519/8	Konut E:0,70	1.641	40.500.000	24.680	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, daha iyi yapılaşma şartlarına sahip 1.641 m² konut imarlı arsa 40.500.000 TL bedelle satılıktır.	(535) 462 16 07
5	Altıntaş Mah. -	Konut E:0,70	1.350	27.500.000	20.370	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, daha iyi yapılaşma şartlarına sahip 1.350 m² konut imarlı arsa 27.500.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 425 46 56
6	Altıntaş Mah. -	Konut E:0,70	3.000	72.000.000	24.000	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, daha iyi yapılaşma şartlarına sahip 3.000 m² konut imarlı arsa 72.000.000 TL bedelle satılıktır.	(546) 725 14 53
7	Altıntaş Mah. 15213/9	Konut E:0,70	1.140	27.000.000	23.684	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, daha iyi yapılaşma şartlarına sahip 1.140 m² konut imarlı arsa 27.000.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 327 87 58
8	Karaçalı Mah. 16172/3	Konut E:0,60	1.267	30.000.000	23.678	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, daha iyi yapılaşma şartlarına sahip 1.267 m² konut imarlı arsa 30.000.000 TL bedelle satılıktır.	(505) 310 30 03



9	Kemerağzı Mah.	Konut TAKS:0,30 E:0,60	1.154	26.100.000	22.617	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan, daha iyi yapılaşma şartlarına sahip 1.154 m ² konut imarlı arsa 26.100.000 TL bedelle satılıktır.	(539) 246 84 90
---	----------------	------------------------	-------	------------	--------	---	-----------------

Görüş Beyan: Bölgede gayrimenkul alım-satımıyla uğraşan kişiden alınan bilgiye göre; değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu çevrede arsa vasıflı gayrimenkul fiyatlarının 18.000 – 24.000 TL/m² aralığında değiştiği öğrenilmiştir.

*Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Satılık Villa Emsalleri

No	Konum	Durum	Tipi	Brüt Alanı (m ²)	Villa Brüt Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	Açıklama	Tel. No.
1	Kundu Mah.	Satılık	4+1	200	170	18.000.000	90.000	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 11-15 yıllık, brüt 200 m ² alanlı villa 18.000.000 TL bedelle satılıktır.	(534) 466 05 68
2	Kundu Mah.	Satılık	4+1	200	170	15.000.000	75.000	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 11-15 yıllık, brüt 200 m ² alanlı villa 15.000.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 064 49 54
3	Kemerağzı Mah.	Satılık	4+1	720	450	70.000.000	97.222	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 6-10 yıllık, brüt 720 m ² alanlı villa 70.000.000 TL bedelle satılıktır.	(530) 504 20 32
4	Kemerağzı Mah.	Satılık	6+1	580	450	99.000.000	170.690	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 11-15 yıllık, brüt 580 m ² alanlı villa 99.000.000 TL bedelle satılıktır.	((532) 216 83 43
5	Kemerağzı Mah.	Satılık	6+1	900	750	98.000.000	108.889	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 6-10 yıllık, brüt 900 m ² alanlı villa 98.000.000 TL bedelle satılıktır.	(532) 792 33 14
6	Kemerağzı Mah.	Satılık	5+1	750	350	82.000.000	109.333	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 16-20 yıllık, brüt 750 m ² alanlı villa 82.000.000 TL bedelle satılıktır.	(555) 018 53 17
7	Kemerağzı Mah.	Satılık	3+2	315	300	42.000.000	133.333	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, yeni inşa edilen, brüt 315 m ² alanlı villa 42.000.000 TL bedelle satılıktır.	(555) 193 36 40
8	Kemerağzı Mah.	Satılık	4+1	380	230	43.900.000	115.526	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, yeni inşa edilmiş, brüt 380 m ² alanlı villa 43.900.000 TL bedelle satılıktır.	(533) 484 57 78
9	Kemerağzı Mah.	Satılık	3+1	450	400	45.500.000	101.111	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 3 yıllık, brüt 450 m ² alanlı villa 45.500.000 TL bedelle satılıktır.	(537) 324 44 44
Görüş	Bölgede gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre, değerleme konusu taşınmazların ortalama 110.000 – 120.000 TL/m ² fiyatla satılabileceği öğrenilmiştir.								
Görüş	Bölgede gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre, bölgede villaların, konumuna, alanına, site içindeki imkanlarına, konseptine göre fiyatlandırıldığı, değerleme konusu taşınmazların ortalama 110.000 – 115.000 TL/m ² fiyatla satılabileceği öğrenilmiştir.								



5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Bölgedeki Emsal Alınan Arsa ve Villaların Konumlarını Gösteren Kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu projedeki bağımsız bölümlerin Pazar Değeri takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu bağımsız bölümler ile benzer nitelikli "Villa" ve projenin gerçekleşen ve kalan maliyet takdiri için "Arsa" emsalleri araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı Pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki arsa emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Alan küçüldükçe alıcı daha fazla alıcı kitlesine hitap edildiği için birim fiyat artmaktadır. Ancak alan büyüdükçe sosyal donatı alanlarına sahip, otopark, güvenlik vb. site yapma imkanı arttığından birim fiyatı etkilemektedir.
- Yapılaşma şartları iyileştikçe birim fiyat artmaktadır.
- Bölgede satışa çıkarılan konut imarlı arsaların fiyatı pazarlık ve şerefiye çalışması öncesi 19.000 TL/m² ile 27.000 TL/m² arasında değişmektedir.



Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki villa emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Alan küçüldükçe alıcı daha fazla alıcı kitlesine hitap edildiği için birim fiyat artmaktadır.
- Bölgede satışa çıkarılan villaların fiyatı pazarlık ve şerefiye çalışması öncesi 75.000 TL/m² ile 170.000 TL/m² arasında değişmektedir.
- Talep edilen fiyatlar ile gerçekleşen satış fiyatları arasındaki farkın yüksek olduğu düşünülmektedir.

Emsallerin Karşılaştırılması (Arsa-Satılık)

Satılık gayrimenkul emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Konu gayrimenkulün, emsal gayrimenkullerle karşılaştırması yapılırken; “konuma, imar durumuna, mülkiyet durumuna ve alan büyüklüğüne” ilişkin özellikleri karşılaştırılmıştır.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun “5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler” bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; ulaşım akslarına olan mesafesi, erişilebilirliği, denize yakınlığı, manzara durumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İmar Durumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin yapılaşma şartları ve fonksiyonları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Hisseli Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme Kriteri'nde; emsallerin hisseli/tam mülkiyet durumu göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Hisseli mülkiyet yapısına sahip gayrimenkullerin satış süreleri, hisseli yapıda olmayanlara göre daha uzun, satış kabiliyetleri ve değerleri hisseli yapıda olmayanlara göre düşük olmaktadır.

Emsallerin Alan Büyüklüğüne İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip tarlalar, büyük alana sahip tarlalara göre daha yüksek birim değerlerle satılmaktadır. Bu bölümde alan kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Yukarıda belirtilen emsaller arasından, değerlemeye konu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip olduğu kanaatine varılan 5 gayrimenkul seçilmiş ve tablo şeklinde aşağıda sunulmuştur. Seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Tarla satış değerlerine göre 1 adet tablo hazırlanmış ve gayrimenkullerin olumlu / olumsuz özelliklerine göre şerefiye uygulanmıştır.

Arsa Satış Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Arsa Satış Değeri					
	E1	E3	E4	E6	E8
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Pazarlanan Değer (A)	70.000.000	14.250.000	40.500.000	72.000.000	30.000.000 TL
Pazarlık Payı	5%	10%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Değer (B)	66.500.000	12.825.000	38.475.000	68.400.000	28.500.000 TL
Pazarlanan Alan (C)	3.355	533	1.641	3.000	1.267 m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Alan (D)	3.355	533	1.641	3.000	1.267 m ²
<u>Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)</u>	20.864	26.735	24.680	24.000	23.678 TL/m ²
<u>Düzeltilmiş Değer (B/D)</u>	19.821	24.062	23.446	22.800	22.494 TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	10%	10%	5%	10%
İmar Durumu Düzeltme	0%	-5%	-7%	-7%	-5%
Mülkiyet Yapısı Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme	-5%	-5%	-7%	-12%	-5%
<u>Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması</u>	18.830	22.859	21.805	20.064	21.369 TL/m ²
			20.985		TL/m ²

*Emsal gayrimenkul daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün arsa satış değerinin ~21.000 TL/m² olabileceği görüşü ve kanaatine varılmıştır.



Emsallerin Karşılaştırılması (Villa-Satılık)

Satılık gayrimenkul emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; manzara, site içerisinde konumlu olup olmaması, yola yakınlıkları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, otopark durumu, eşyalı pazarlanması vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin kapalı alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Büyük alana sahip gayrimenkuller, küçük alana sahip olanlara göre daha yüksek birim değerlerle işlem görmektedir.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Satış değeri şerefiyesinde göre 1 adet tablo hazırlanmıştır.

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Villa Değeri						
	E1	E3	E7	E8	E9	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	18.000.000	70.000.000	42.000.000	43.900.000	45.500.000	TL
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	17.100.000	66.500.000	39.900.000	41.705.000	43.225.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	200	720	315	380	450	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	200	720	315	380	450	m ²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	90.000	97.222	133.333	115.526	101.111	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltmiş Değer (B/D)	85.500	92.361	126.667	109.750	96.056	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	10%	10%	15%	10%	%
İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme	15%	10%	0%	0%	3%	%
Mimari Özelliklere İlişkin Düzeltme	15%	15%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	5%	-10%	-10%	-5%	%
Toplam Düzeltme	20%	40%	0%	5%	8%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	102.600	129.306	126.667	115.238	103.740	TL/m ²
Ortalaması			115.510			TL/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu villaların ortalama satış değerinin ~115.500 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün satış değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan arsa emsalleri; konum, imar durumu, mülkiyet yapısı ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Bulunan villa emsalleri ise; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme 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 konusu gayrimenkule emsal olabilecek satılık arsa ve villa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazların, inşaatlarının henüz tamamlanmamış ve iskan belgelerinin alınmamış olduğu tespit edilmiştir. "2.3.2. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde sunulan son tarihli "11.01.2019 ve 14.01.2019 Tarih 2019-02 Numaralı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları"nın 5 yıllık ruhsat geçerlilik sürelerinin dolduğu ve "2.3.1. İmar Durumu" bölümünde açıklanan, Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan; bölgede parselasyon için revizyon çalışması yapıldığı, yapılan çalışmanın imar durumunu etkilemediği ancak çalışma bitene kadar ruhsat işlemlerinin askıya alındığı bilgisi doğrultusunda bölgede yapılan parselasyon çalışması bitene kadar yeniden ruhsat alınamadığı öğrenilmiştir.

Buna bağlı olarak değerlendirme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş, 24 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve taşınmazların konumlu olduğu projenin gerçekleşen ve kalan Maliyet Değeri bilgi amaçlı olarak raporda sunulmuştur.

Yapılan araştırmalar, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirlenen özellikler göz önünde bulundurularak arsa değeri için ortalama değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme Tablosu – Arsa Pazar Değeri					
Ada	Parsel	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
12799	12	28.090,67	21.000	589.904.070	589.900.000

Pazar Yaklaşımı ile taşınmazların arsası için toplamda KDV hariç **589.900.000 TL Pazar değeri** takdir edilmiştir.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

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

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

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.2 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar 38 Villa ve 1 Sosyal Tesisten oluşan Kndu Villas Projesinde konumlu 24 adet bağımsız bölümdür. Projenin inşaatı devam etmekte olup, iskan belgelerinin alınmamış olduğu tespit edilmiştir. "2.3.2. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde sunulan son tarihli "11.01.2019 ve 14.01.2019 Tarih 2019-02 Numaralı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları"nın 5 yıllık ruhsat geçerlilik sürelerinin dolduğu ve "2.3.1. İmar Durumu" bölümünde açıklanan, Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan; bölgede parselasyon için revizyon çalışması yapıldığı, yapılan çalışmanın imar durumunu etkilemediği ancak çalışma bitene kadar ruhsat işlemlerinin askıya alındığı bilgisi doğrultusunda bölgede yapılan parselasyon çalışması bitene kadar yeniden ruhsat alınamadığı öğrenilmiştir.

Buna bağlı olarak değerlendirme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş, 24 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve taşınmazların konumlu olduğu projenin gerçekleşen ve kalan Maliyet Değeri bilgi amaçlı olarak raporda sunulmuştur.



Değerleme Tablosu – Arsa Pazar Değeri

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
12799	12	28.090,67	21.000	589.904.070	589.900.000

6.4.2.1 Proje Gerçekleşmiş ve Kalan Maliyet Değeri

Müşteri talebi doğrultusunda, değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu projenin tamamı için inşaatın başladığı günden değerleme tarihine kadar olan gerçekleşmiş inşaat maliyeti ve projenin tamamlanması için gereken inşaat maliyeti değeri hesaplanmıştır.

Projede 38 adet villa, her villanın kendine tahsisli havuz ve teras alanı, sosyal tesis ve ortak otopark ve teknik alanlar bulunmaktadır. Toplam satılabilir konut alanı 20.663,22 m², havuz alanı 1.101,60 m², teras alanı 1.488,18 m², sosyal tesis alanı 569,58 m² ve otopark ve teknik alanlar toplam 10.051,42 m² olarak hesaplanmıştır.

Bu alanlardan konut fonksiyonu için 50.000 TL/m², havuz fonksiyonu için 25.000 TL/m², teras fonksiyonu için 12.500 TL/m², Sosyal Tesis için 35.000 TL/m² ve otopark ve teknik alanlar için 20.000 TL/m² inşaat maliyeti öngörülmüştür.

Proje için %7 oranında altyapı maliyeti, %4 oranında çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve %8 proje genel giderleri maliyeti öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede yapılan ölçüm ve incelemelere göre projenin tamamı için %60 tamamlanma oranı takdir edilmiştir.

Fonksiyonlar	Yüzdesel Dağılım	Satılabilir Alan
Konut Fonksiyonu	100,0%	20.663,22 m ²
Toplam	100%	20.663,22 m ²

Toplam Satılabilir Alan	20.663,22 m ²
-------------------------	--------------------------

2-MALİYET HESAPLARI

İnşaat Maliyetleri	Brüt Alan	İnşaat Maliyeti	İnşaat Maliyeti
Konut Fonksiyonu	20.663,22 m ²	50.000 TL/m ²	1.033.161.000 TL
Havuz Fonksiyonu	1.101,60 m ²	25.000 TL/m ²	27.540.000 TL
Teras Fonksiyonu	1.488,18 m ²	12.500 TL/m ²	18.602.250 TL
Sosyal Tesis	569,58 m ²	35.000 TL/m ²	19.935.300 TL
Otopark ve Teknik Alanlar	10.051,42 m ²	20.000 TL/m ²	201.028.400 TL
Toplam	33.874,00 m ²	38.385 TL/m ²	1.300.266.950 TL

Maliyetler	Oran	İnşaat Maliyeti
Altyapı Maliyeti	7%	91.018.687 TL
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri	4%	52.010.678 TL
İnşaat Maliyeti		1.443.296.315 TL
Proje Genel Giderleri	8%	115.463.705 TL
Proje Maliyeti		1.558.760.020 TL

Proje Paçal Maliyeti (Toplam İnşaat Alanı İçin)-TL	46.016 TL/m ²
Proje Paçal Maliyeti (Toplam İnşaat Alanı İçin)-USD	1.062 USD/m ²
Proje Paçal Maliyeti (Satılabilir Alanı İçin)-TL	75.436 TL/m ²
Proje Paçal Maliyeti (Satılabilir Alanı İçin)-USD	1.741 USD/m ²

Maliyetin Dağılımı	Gerçekleşmiş	Kalan Maliyet	Toplam
Tamamlanma Oranı	60,00%	40,00%	100%
Yıllara Yaygın Maliyet (TL)	935.256.012 TL	623.504.008 TL	1.558.760.020 TL

6.4.3 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

"6.4.2.1. Proje Gerçekleşmiş ve Kalan Maliyet Değeri" başlığında açıklanan varsayımlara ve Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden alınan belgeleri göre yapılan gerçekleşmiş ve kalan maliyet hesabına göre;

Satılabilir alanlar üzerinden Proje Paçal Maliyeti **75.436 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Varsayılan tamamlanma oranına göre projenin bugüne kadar gerçekleşmiş maliyeti **935.256.012 TL**, kalan maliyeti ise **623.504.008 TL** olarak takdir edilmiştir. Toplam maliyet ise **1.558.760.020 TL** takdir edilmiştir.



6.4.3.1 Bağımsız Bölüm Değerleri

Projede bulunan Vakıflar Bankası T.A.O. mülkiyetindeki 24 adet bağımsız bölümün değerini gösteren hesap analizi rapor ekinde sunulmuştur.

6.4.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Villa Projesi**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü Pazar/Proje değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	Pazar Değeri	589.900.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Mevcut Durum Değeri (24 Adet Bağımsız Bölüm İçin)	Bilgi Amaçlı Değeri	931.007.868
Kalan Maliyet Değeri (Projenin Tamamı İçin)	Bilgi Amaçlı Değeri	623.504.008 TL

Projenin bulunduğu arsa için yakın bölgede benzer yapılaşma şartlarına sahip emsaller araştırılmış ve Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre taşınmaza **589.900.000.-TL (Beş Yüz Seksen Dokuz Milyon Dokuz Yüz Bin.-Türk Lirası)**, kıymet takdir edilmiştir.

Yapılan varsayımlar, ölçüm ve incelemelere göre ulaşılan gerçekleşen ve kalan maliyete göre 24 Adet Bağımsız Bölüm için **931.007.868.-TL (Dokuz Yüz Otuz Bir Milyon Yedi Bin Sekiz Yüz Altmış Sekiz .-Türk Lirası)**, projenin tamamı için kalan maliyet değeri ise **623.504.008.-TL (Altı Yüz Yirmi Üç Milyon Beş Yüz Dört Bin Sekiz.-Türk Lirası)**, kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme arsa üzerinde proje geliştirilmiş, ancak devam eden projenin "2.3.2. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde sunulan son tarihli "11.01.2019 ve 14.01.2019 Tarih 2019-02 Numaralı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları"nın 5 yıllık ruhsat geçerlilik sürelerinin dolduğu ve "2.3.1. İmar Durumu" bölümünde açıklanan, Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan; bölgede parselasyon için revizyon çalışması yapıldığı, yapılan çalışmanın imar durumunu etkilemediği ancak çalışma bitene kadar ruhsat işlemlerinin askıya alındığı bilgisi alınmıştır.

7.4 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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Taşınmazların üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde "Diğer (Konusu: -ANTALYA 1. İDARE MAHKEMESİNİN 18.02.2016 TARİH VE 2014/1231 ESAS NOLU 2016/169 KARAR NOLU KARARIN DANIŞTAY 6. DAİRESİNİN 01/06/2020 TARİH VE 2016/6966 ESAS VE 2020/4844 KARAR NO İLE ONANMIŞ KARARI İLE İMARIN İPTALİNE YÖNELİK KARAR VARDIR.) Tarih: - Sayı: -" ve "Yönetim Planı: 18/01/2016" beyanları bulunmaktadır.

İlgili beyanlar, taşınmazın devredilmesi konusunda engel ve sınırlama getirmemektedir.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün/projenin devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.2 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

8.1.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların, inşaatlarının henüz tamamlanmamış ve iskan belgelerinin alınmamış olduğu tespit edilmiştir. "2.3.2. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde sunulan son tarihli "11.01.2019 ve 14.01.2019 Tarih 2019-02 Numaralı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları'nın 5 yıllık ruhsat geçerlilik sürelerinin dolduğu ve "2.3.1. İmar Durumu" bölümünde açıklanan, Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan; bölgede parselasyon için revizyon çalışması yapıldığı, yapılan çalışmanın imar durumunu etkilemediği ancak çalışma bitene kadar ruhsat işlemlerinin askıya alındığı bilgisi doğrultusunda bölgede yapılan parselasyon çalışması bitene kadar yeniden ruhsat alınamadığı öğrenilmiştir.

Buna bağlı olarak değerlendirme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş, 24 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve taşınmazların konumlu olduğu projenin gerçekleşen ve kalan Maliyet Değeri bilgi amaçlı olarak raporda sunulmuştur.

8.1.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Raporun "2.3.2. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde sunulan son tarihli "11.01.2019 ve 14.01.2019 Tarih 2019-02 Numaralı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları'nın 5 yıllık ruhsat geçerlilik sürelerinin dolduğu ve "2.3.1. İmar Durumu" bölümünde açıklanan, Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan; bölgede parselasyon için revizyon çalışması yapıldığı, yapılan çalışmanın imar durumunu etkilemediği ancak çalışma bitene kadar ruhsat işlemlerinin askıya alındığı bilgisi doğrultusunda bölgede yapılan parselasyon çalışması bitene kadar yeniden ruhsat alınamadığı öğrenilmiştir.



Buna bağlı olarak değerlendirme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş, 24 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve taşınmazların konumlu olduğu projenin gerçekleşen ve kalan Maliyet Değeri bilgi amaçlı olarak raporda sunulmuştur.

8.1.5 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları **projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu** hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Değerleme konusu taşınmazların, inşaatlarının henüz tamamlanmamış ve iskan belgelerinin alınmamış olduğu tespit edilmiştir. "2.3.2. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde sunulan son tarihli "11.01.2019 ve 14.01.2019 Tarih 2019-02 Numaralı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları"nın 5 yıllık ruhsat geçerlilik sürelerinin dolduğu ve "2.3.1. İmar Durumu" bölümünde açıklanan, Aksu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan; bölgede parselasyon için revizyon çalışması yapıldığı, yapılan çalışmanın imar durumunu etkilemediği ancak çalışma bitene kadar ruhsat işlemlerinin askıya alındığı bilgisi doğrultusunda bölgede yapılan parselasyon çalışması bitene kadar yeniden ruhsat alınamadığı öğrenilmiştir.

Buna bağlı olarak değerlendirme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş, 24 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve taşınmazların konumlu olduğu projenin gerçekleşen ve kalan Maliyet Değeri bilgi amaçlı olarak raporda sunulmuştur.

Rapor konusu gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."



9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler ve müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda konu "arsa" vasıflı gayrimenkullerin KDV oranı %10 olarak belirlenmiştir.



10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

Rapor konusu projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz."

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. Değerleme konusu taşınmazların, inşaatlarının henüz tamamlanmamış ve iskan belgelerinin alınmamış olduğu, 11.01.2019 ve 14.01.2019 Tarih 2019-02 Numaralı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları'nın 5 yıllık ruhsat geçerlilik sürelerinin dolduğu ve bölgede parselasyon için revizyon çalışması yapıldığı, yapılan çalışmanın imar durumunu etkilemediği ancak çalışma bitene kadar ruhsat işlemlerinin askıya alındığı, parselasyon çalışması bitene kadar yeniden ruhsat alınamadığından, değerlendirme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş, 24 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve taşınmazların konumlu olduğu projenin gerçekleşen ve kalan Maliyet Değeri bilgi amaçlı olarak raporda sunulmuştur.

Değer Tablosu (22.01.2026 tarihli)

12799 Ada 12 Parsel	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Arsa Değeri	589.900.000	648.890.000 TL

*Konut nitelikli taşınmazlar için %10, ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar için %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- o Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- o KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- o Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- o Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet Onur ÇAKMAKLI
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN
Lisans No:400812

11. EKLER

1. TKGM Parsel Sorgulama Görüntüleri
2. Tapu SeneTleri
3. Bağımsız Bölüm Değerleri Hesap Analizi
4. Yeni Yapı Ruhsatları
5. İsim Değişikliği Ruhsatları
6. Mimari Proje Görselleri
7. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri
8. Gayrimenkule Ait Tapu Kaydı Görselleri

