

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



Altıntaş Mahallesi
8 Adet ARSA
Aksu / ANTALYA

EGYO-202200003

18.02.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 16.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 18.02.2022 tarihinde, EGYO-202200003 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN, Dilara SÜRMEYEN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	16.02.2022
DEĞERLEME TARİHİ	18.02.2022
RAPOR TARİHİ	18.02.2021
RAPOR NO	EGYO-202200003
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Altıntaş Mahallesi, AKSU / ANTALYA
KOORDİNATLARI	36.9024°, 30.8198° (15175 Ada 2-3 Parseller) 36.9025°, 30.8212° (15163 Ada 2-3-4-5 Parseller) 36.8979°, 30.8236° (15333 Ada 2-3 Parseller)
TAPU BİLGİLERİ	T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetindeki 15163/2, 15163/3, 15163/4, 15163/5, 15175/2, 15175/3, 15333/2, 15333/3 no.lu Ada/Parsellerin TAKBİS belgeleri ekte sunulmuştur. (Raporumuzun 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.)
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmazlar Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.10.2018 tarih 873 sayılı kararıyla onanan 1/1000 Ölçekli Altıntaş Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. (Raporumuzun 4.3. bölümünde detayları aktarılmıştır.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda konumları belirtilen 8 adet imar parselinin pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
8 Adet Parselin KDV Hariç Pazar Değeri	86.145.037,50	6.306.372,-
8 Adet Parselin KDV Dâhil Pazar Değeri	101.651.144,25	7.441.519,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 13.66,- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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



Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	9
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	9
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	11
3.3.	2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	13
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
3.4.1	Antalya İli	18
3.4.2.	Aksu İlçesi	19
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	20
4.1.	Çevre ve Konum	20
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	22
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	22
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	23
4.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	24
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	24
4.4.2	Belediye İncelemesi	24
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	24
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	25
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	25
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	25
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25

4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	25
4.8.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	25
4.9.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	25
4.10.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	26
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	27
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	27
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	27
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	28
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	29
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	30
6.1.	Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti	30
6.2.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	33
6.2.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar.....	33
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	37
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	37
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	38
6.3.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	38
6.3.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	38
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	39

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 18.02.2022 tarihinde EGYO-202200003 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine tapu kaydında Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi 15163/2, 15163/3, 15163/4, 15163/5, 15175/2, 15175/3, 15333/2, 15333/3 Ada/Parsel numaralı sekiz adet taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN, Dilara SÜR MEN ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 18.02.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında daha önce hazırlanan değerlendirme raporlarımıza ait bilgiler rapor eklerinde sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey
Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VAN I	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iş tugal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine tapu kaydında Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi 15163/2, 15163/3, 15163/4, 15163/5, 15175/2, 15175/3, 15333/2, 15333/3 Ada/Parsel numaralı sekiz adet taşınmazın SPK mevzuatı ve sözleşme gereği değ er tespiti için hazırlanmıştır.

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

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



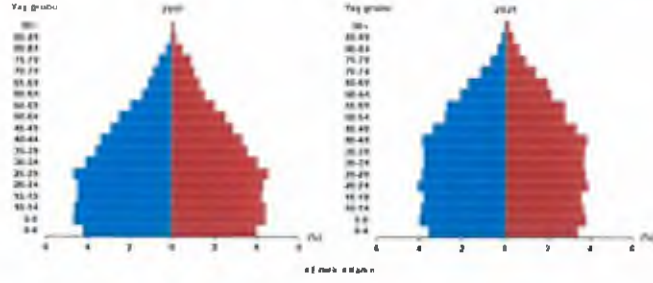
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.000.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

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



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

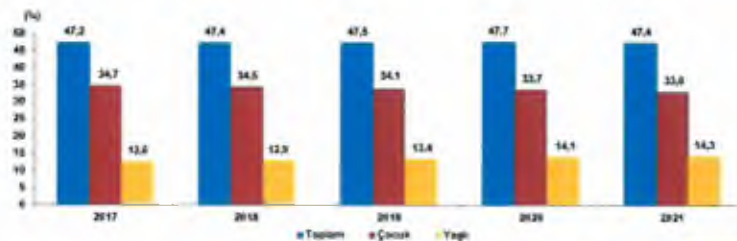
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Salgının sınırlamaya yönelik önlemlerin gevşetilmesi, aşılamanın hız kazanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma sürmektedir. Küresel tedarik zincirlerinde yaşanan aksaklıkların yol açtığı arz kısıtları, açılmaya bağlı artan talep ve emtia fiyatlarının etkisi ile küresel ölçekte enflasyon oranları yükselmektedir. Reel sektör ve kamu borçluluğu başta olmak üzere küresel borçlulukta yüksek seyir, salgının yeni varyantlar ile devam ediyor olması ve iklim değişikliğinin finansal sistem üzerindeki etkileri, küresel finansal istikrar açısından başlıca belirsizlik unsurları arasında yer almaktadır.

Yurt içi iktisadi faaliyette 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren görülen güçlü toparlanma eğilimi, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde dış talebin desteği ve hizmet sektörlerindeki canlanma ile birlikte devam etmektedir. Öncü göstergelere göre iktisadi faaliyet, yılın üçüncü çeyreğinde salgın kısıtlamalarının kaldırılması ve dış talebin de etkisiyle, sektörel olarak geniş yayımlı güçlü bir seyir izlemiştir.

İhracattaki canlı seyir, başta turizm olmak üzere hizmet gelirlerindeki toparlanma ve altın ithalatındaki düşüşün katkısıyla cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme eğilimi görülmektedir. Eylül ayında 18,4 milyar ABD dolarına gerileyen on iki aylık birikimli cari işlemler açığındaki bu eğilimin devam edeceği öngörülmektedir.

Enflasyon görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü unsurlar etkili olmaktadır. Enflasyonda son dönemde gözlenen yükselişte; gıda ve başta enerji olmak üzere ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ve açılma kaynaklı talep gelişmeleri etkili olmaktadır. Enflasyon üzerinde kısa vadede etkili olan geçici unsurların 2022 yılının ilk yarısında da etkisini sürdürmesi beklenmektedir.

Hanehalkının finansal borcunun varlıklara oranı, yükümlülüklerindeki artış hızının yavaşlaması ve finansal varlıklarındaki yükselişin devam etmesi ile tarihi düşük seviyelere gerilemiştir. Türkiye'de hanehalkı borçluluğu salgın döneminde emsal ülkelere kıyasla daha sınırlı düzeyde artarken seviye olarak gelişmekte olan ülkelerin (GOÜ) ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır.

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

Tüketici kredisi borcu olan kişi sayısı salgın öncesine göre artarken, kişi başına borçluluktaki iyileşme devam etmektedir.

Reel sektörün salgın ile birlikte artan borçluluk oranı (Finansal Borç/GSYİH) salgın öncesi seviyelere gerilemiştir. Bu gelişmede iktisadi faaliyetteki canlanma ve TL ticari kredi büyümesinin geçtiğimiz yıla göre yavaşlaması etkili olmuştur. Firmalar 2021 yılında yurt dışından önemli ölçüde finansman sağlamış ve dış borçlarını yüzde 130 oranında yenilemiştir.

İktisadi faaliyetteki canlı seyir reel sektör firmalarının kârlılık, likidite ve borç ödeme göstergelerine olumlu yansımıştır. Bu durum, reel sektör firmalarının yeni varyant kaynaklı riskler veya küresel finans piyasalarına yönelik belirsizliklere karşı hazırlıklı olmaları açısından olumlu değerlendirilmektedir.

2021 yılında kredi büyümesi ticari krediler kaynaklı olarak yavaşlarken, bireysel kredi büyümesi güçlü bir seyir izlemiştir. Eylül ayından itibaren para politikası durumunda yapılan güncellemeler sonrasında ticari kredi büyümesinde toparlanma eğilimi gözlenmektedir. Öte yandan, bireysel kredilerde gözlenen canlılık, 2021 yılı Mayıs ayı sonundan itibaren tam açılma ile birlikte güçlü ertelenmiş talebin devreye girmesinin yanı sıra bankaların bu kredi türündeki büyüme motivasyonu ile ilişkilidir. Bireysel kredi büyümesinin ılımlı düzeylere gerilemesi, dış denge ve enflasyon görünümüne yönelik risklerin sınırlanması açısından önem taşımaktadır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesi, salgının başlangıcındaki beklentilerin ötesinde güçlü görünümünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki canlılığın sürmesi ve kredi sınıflama esnekliklerinin 2021 Eylül ayı sonuna kadar devam etmesinin etkisiyle tahsili gecikmiş alacak (TGA) oranı nispeten yatay bir patikada hareket etmiştir.

Salgının olumsuz etkilerinin belirgin şekilde hissedildiği 2020 yılı ile 2021 yılının ilk yarısında gerileyen bankacılık sektörü kârlılığı, 2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğilimine girmiştir. Kârlılık performansının iyileşmesinde en önemli unsur, kredilerin yeniden fiyatlanması ve ılımlı seyreden mevduat faizlerinin etkisiyle net faiz gelirin artmasıdır.

Yurt içi iktisadi faaliyetteki güçlü seyir 2021 yılının üçüncü çeyreğinde devam etmiştir. İktisadi faaliyetteki bu seyrinde hizmet sektörlerindeki toparlanma ve ihracattaki güçlü artış belirleyici olmuştur. Emtia fiyatlarının ithalat kanalından olumsuz etkisine rağmen turizm gelirlerindeki artışın da katkısıyla cari işlemler açığı yıllıklandırılmış bazda belirgin bir gerileme eğilimi göstermektedir. Finansman ihtiyacının azalması ve diğer yatırımlardaki artış sonrasında TCMB rezervleri salgın öncesi düzeylerine yükselmiştir. Tüketici ve üretici enflasyonu görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü arzı unsurlar etkili olmakta, çekirdek enflasyon göstergeleri yakın dönemde yavaşlama eğilimi kaydetmekle birlikte yüksek seviyelerini korumaktadır.

3.3. 2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

Türkiye’de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

Yıl	Q1	Q2	Q3	Q4	Yıllık Değişim (%)
2016	4.883.041	48.758	50.287	51.885	4,70
2017	4.832.040	50.111	49.754	49.885	0,08
2018	4.782.712	48.147	50.111	4.782	4,17
2019	4.717.707	50.111	50.111	4.717	0,00
2020	4.645.000	48.147	48.147	4.645	1,00
2021	4.675.000	48.147	48.147	4.675	1,00

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz’da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1’e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz’daki yükselişin ardından Ağustos’ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

⁴ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran'da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişle Eylül ayında %19,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C endeks) Haziran ayındaki 517,5'ten Temmuz ve Ağustos'ta sırasıyla %17,2 ve %16,8'e geriledikten sonra Eylül'de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran'da %42,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz'da %44,9'a, Ağustos'ta %45,5'e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0'a geri çekilmiştir.



Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirimle gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür. Makro ihtiyati politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el

değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır. 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Şehir	Dönem	Satış Miktarı	Satış Değeri	Satış Fiyatı
İstanbul	2021 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2021 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2021 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2021 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2021 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2021 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2020 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2020 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2020 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2020 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2020 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2020 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2020 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2020 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2020 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2020 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2020 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2020 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2019 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2019 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2019 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2019 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2019 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2019 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2019 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2019 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2019 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2019 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2019 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2019 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2018 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2018 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2018 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2018 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2018 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2018 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2018 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2018 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2018 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2018 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2018 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2018 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2017 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2017 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2017 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2017 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2017 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2017 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2017 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2017 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2017 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2017 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2017 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2017 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2016 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2016 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2016 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2016 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2016 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2016 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2016 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2016 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2016 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2016 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2016 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2016 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2015 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2015 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2015 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2015 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2015 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2015 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2015 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2015 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2015 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2015 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2015 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2015 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2014 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2014 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2014 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2014 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2014 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2014 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2014 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2014 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2014 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2014 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2014 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2014 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2013 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2013 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2013 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2013 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2013 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2013 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2013 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2013 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2013 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2013 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2013 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2013 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2012 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2012 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2012 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2012 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2012 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2012 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2012 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2012 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2012 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2012 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2012 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2012 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2011 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2011 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2011 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2011 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2011 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2011 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2011 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2011 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2011 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2011 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2011 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2011 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2010 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2010 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2010 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2010 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2010 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2010 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2010 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2010 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2010 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2010 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2010 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2010 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2009 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2009 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2009 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2009 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2009 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2009 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2009 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2009 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2009 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2009 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2009 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2009 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2008 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2008 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2008 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2008 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2008 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2008 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2008 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2008 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2008 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2008 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2008 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2008 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2007 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2007 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2007 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2007 Eylül	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2007 Ağustos	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2007 Temmuz	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2007 Haziran	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2007 Mayıs	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2007 Nisan	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2007 Mart	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2007 Şubat	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2007 Ocak	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2006 Aralık	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2006 Kasım	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2006 Ekim	17.824	1.182.000	66.310
İstanbul	2006 Eylül	17.824		

Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Ağustos 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,61'den %18,07'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Ağustos ayı itibarıyla %0,28 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 725,5 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Ağustos ayında %41,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2021 itibarıyla 3,1 puan azalarak %38,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönülmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Normale dönüş süreci etkisinin ekonomik konjonktüre yansımaları olarak IMF ekonomideki 2021 büyüme beklentisini bir önceki %5,8 tahmininden %9'a yükseltmiştir.

Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar ve enflasyonun Eylül ayında yıllık bazda %19,58 seviyesine yükselerek artış trendine devam etmesi; ofis pazarı kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki baskısını devam ettirmektedir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur.

Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m², Sadabad Kağıthane), Rönesans Holding (5.700 m², Rönesans Piazza), Abbvie (4.718 m², NidaKule Batı), Hyundai (3.530 m², ETS Plaza), Deik (3.200 m², Skyland), Regus (2.835 m², Premier Campus), Connexis (2.485 m², Centrum İş Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m², Levent) ve Amazon (1.919 m², Torun Center) yer

almaktadır. Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20.85 olarak kaydedilmiştir. Kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır.

Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ile ofislerin varlığının önemi ön plana çıkmasındaki en önemli etkidir. Yerli ve yabancı birçok firma haftada 2 veya 3 gün ofise gelinen hibrit çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır. Tüm bunlara paralel, hibrit çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmıştır. Bugün gelinen noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.

Bunların yanı sıra, yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM

İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibariyle 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.



3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Antalya İli⁴

Antalya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ilidir. 2021 yılı sonu itibariyle A.D.N.K.S. sonuçlarına göre İl sınırlarındaki toplam nüfus 2.619.832 kişidir. Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

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

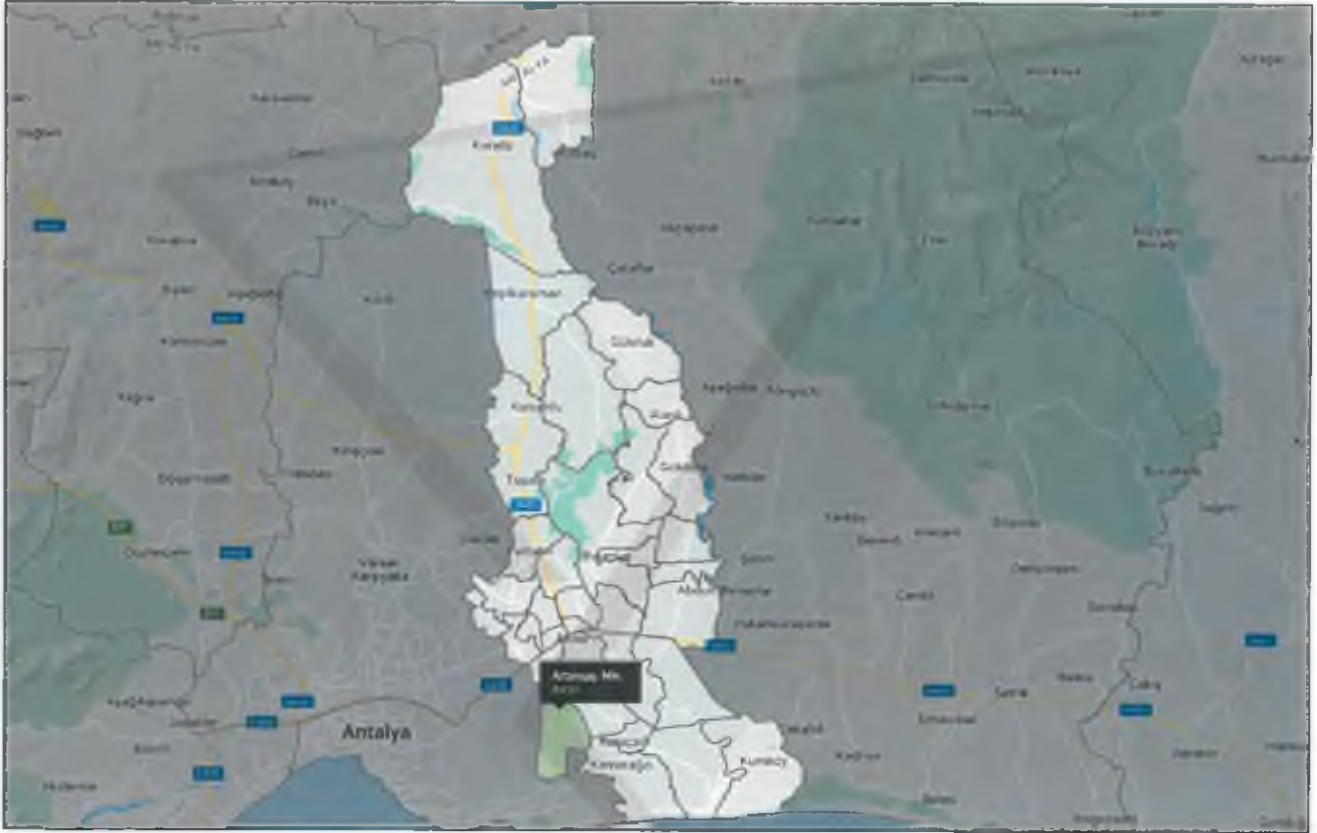
Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır. Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a verilmiştir.

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

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

3.4.2. Aksu İlçesi⁵

Antalya şehir merkezinin 15 km kuzey doğusunda yer alan Aksu belediyesi, Antalya büyükşehir sınırları içinde kalan 5 merkez ilçeden biridir. 22.03.2008 tarihinde yayınlanan 5747 sayılı yasa ile Antalya'da 5 yeni ilçe kurulması hakkında kanunla ilçe statüsüne kavuşmuş, Aksu, Pınarlı ve Yurtpınar ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Çalkaya İlk Kademe Belediyesine katılmış, Çalkaya merkez olmak üzere Çalkaya Belediyesinin adı Aksu olarak değiştirilmiştir. İlçe merkezi Antalya ilini doğu ilçelerine ve Mersin'e bağlayan karayolunun kenarına kurulmuştur. Karayolu ilçe merkezini ikiye bölmektedir. Dar bir ilçe merkezine sahiptir. Tarım ağırlıklı ekonomiye sahip ilçenin güneyinde yer alan Kundu turizm bölgesinde 15'e yakın 5 yıldızlı otel ile ilçe merkezinin 1km kuzeyinde yer alan Perge antik tiyatrosu ilçe sınırları içinde kalmaktadır. 2021 verilerine göre ilçenin nüfusu 75.633 kişidir.



Taşınmazın konumlu olduğu Altıntaş Mahallesi ilçe merkezinin güneybatısında konumlanmıştır. Kuzeyde Güzelyurt, doğuda Mandırlar mahalleleri ile güney ve batıda Muratpaşa ilçesi ile komşudur. Mahalle 2021 nüfus sayımına göre 5.972 kişiden oluşmaktadır.

⁵ İlçe hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.

4.1. Çevre ve Konum

Rapor konusu taşınmazlar tapu kaydında Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi 15163/2, 15163/3, 15163/4, 15163/5, 15175/2, 15175/3, 15333/2, 15333/3 Ada/Parsel numaralı sekiz adet imar parselidir.

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

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



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri 18.02.2022 tarih 15:42 itibariyle TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İLİ : Antalya

İLÇESİ : Aksu

MAHALLESİ : Altıntaş

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
15163	2	Arsa	3.491,11	09.02.2022	4256	112	11160
15163	3	Arsa	3.479,03	09.02.2022	4256	112	11161
15163	4	Arsa	3.266,83	09.02.2022	4256	112	11162
15163	5	Arsa	3.398,03	09.02.2022	4256	112	11163
SAHİBİ / HİSSESİ	T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) - 1/1						

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
15175	2	Arsa	5.082,93	15.02.2022	4859	112	11167
15175	3	Arsa	5.066,19	15.02.2022	4859	112	11168
SAHİBİ / HİSSESİ	T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) - 1/1						

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE
15333	2	Arsa	4.132,61	09.02.2022	4257	112	11164
15333	3	Arsa	4.525,06	09.02.2022	4257	112	11165
SAHİBİ / HİSSESİ	T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) - 1/1						

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Ada	Parsel	Ş / B / İ	AÇIKLAMA	TARİH / YEVMIYE
15163 15175 15333	2,3,4,5 2,3 2,3	Beyan	Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Tarih: 19.08.2021 Sayı: 1558744 (Lehdar: Batı Antalya Emlak Müdürlüğü)	24.08.2021 / 18924
15175	2 3	Beyan	Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde Kalmaktadır.	01.10.2018 /14079 24.03.2021 / 7415
		Şerh	İhtiyati Tedbir: Antalya 8. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 02.12.2021 Tarih 2021/389 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları ile	03.12.2021 / 28507

15175/2 ve 15175/3 Ada/Parsellerin tapu kaydındaki özel güvenlik bölgesi beyanı Havalimanı Etkileşim Alanı içerisinde yer almalarından dolayı konulmuş bir belirtme olup taşınmazların yabancılara satışıyla ilgilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümlere göre rapora konu taşınmazların devrini kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

15175/2 ve 15175/3 Ada/Parsellerin tapu kaydındaki İhtiyati Tedbir kararı:

Taşınmazların geldisi olan Güzelyurt Mahallesi 1732 Ada 7-8 Parsellerde zilliyetlik tespiti üzerine açılmış bir dava olup kesinleşmiş bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Rapor konusu parsellerin konumlu olduğu bölge Aksu Belediyesi idari sınırları içinde kalmakla birlikte plan yapma ve yapı ruhsatı verme yetkisi Antalya Büyükşehir Belediyesi'ndedir. Rapor konusu parseller Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.10.2018 tarih 873 sayılı kararıyla onanan 1/1000 Ölçekli Altıntaş Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar.

Rapor konusu parsellerin imar fonksiyonu ve yapılaşma koşulları bilgisi aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Tapu Kaydına Göre Niteliği	08.10.2018 – 873 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli U.İ.P	
					İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
1	15175	2	5.082,93	Arsa	Konut*	Emsal: 1,75 *Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
2	15175	3	5.066,19	Arsa	Konut*	Emsal: 1,75 *Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
3	15163	2	3.491,11	Arsa	Konut*	Emsal: 1,75 *Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
4	15163	3	3.479,03	Arsa	Konut*	Emsal: 1,75 *Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
5	15163	4	3.266,83	Arsa	Konut*	Emsal: 1,75 *Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
6	15163	5	3.398,03	Arsa	Konut*	Emsal: 1,75 *Yençok: 12 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
7	15333	2	4.132,61	Arsa	Konut*	Emsal: 1,75 *Yençok: 8 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)
8	15333	3	4.525,06	Arsa	Konut*	Emsal: 1,75 *Yençok: 8 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)

* Özel Koşullu Hazine Mülkiyetinde Konut Alanı

Plan görselleri ve plan notlarının tamamı rapor eklerinde sunulmuştur.

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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan TAKBİS incelemesinde rapor konusu parsellerin geldisi olan kök parsellerin 04.03.2019 tarihinde İmar uygulaması sonucu Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde oluştukları 20.08.2021 tarihinde TOKİ adına tescil oldukları daha sonra 15163/1 - 15333/1 ada/parsellerin 06.02.2022 tarihinde 15175/1 ada/parselin ise 15.02.2022 tarihinde ifraz işlemiyle 15163/2, 15163/3, 15163/4, 15163/5, 15333/2, 15333/3, 15175/2, 15175/3 ada/parseller olarak T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde tapuya kaydedildikleri tespit edilmiştir.

Taşınmazlar mevcut durumda T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olup 27.08.2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında imzalanan protokole göre Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alındıkları anlaşılmaktadır.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.10.2018 tarih 873 sayılı kararıyla onanan 1/1000 Ölçekli Altıntaş Uygulama İmar Planı'nı kapsamında kaldıkları, 30.01.2019 tarih 63 sayılı Encümen kararıyla parselasyon planlarının kesinleştiği ve 04.03.2019 tarihinde tapu siciline tescil edildikleri daha sonra 15163/1 - 15333/1 ada/parsellerin 06.02.2022 tarihinde 15175/1 ada/parselin ise 15.02.2022 tarihinde ifraz edilerek değerlendirilmesi talep edilen 15163/2, 15163/3, 15163/4, 15163/5, 15333/2, 15333/3, 15175/2, 15175/3 ada/parsellerin oluştuğu, imar fonksiyonlarında bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parsellerin 06.02.2022 ve 15.02.2022 tarihinde ifraz işlemi sonucu oluştukları tespit edilmiştir. Parsellerin oluşum ve uygulama özeti şu şekildedir.

KÖK PARSEL					YENİ PARSEL		
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	İmar Uygulaması Tarihi	Tapu Siciline Tescil Tarihi	İfraz Tarihi	Yeni İmar Parseli	Parsel Alanı (m ²)
15163	1	13.635,00	4.03.2019	20.08.2021	6.02.2022	15163/2	3.491,11
						15163/3	3.479,03
						15163/4	3.266,83
						15163/5	3.398,03
15175	1	10.149,12	4.03.2019	20.08.2021	15.02.2022	15175/2	5.082,93
						15175/3	5.066,19
15333	1	8.657,67	4.03.2019	20.08.2021	6.02.2022	15333/2	4.132,61
						15333/3	4.525,06

ATAK
Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Taşınmazlar için ruhsat verme yetkisi Antalya Büyükşehir Belediyesi'ndedir.

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir. Yapılan araştırmalar ve yetkililerden alınan bilgiler doğrultusunda rapor konusu parseller için herhangi bir çap veya ruhsat başvurusunda bulunulmadığı öğrenilmiştir.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Yürürlükteki imar planı doğrultusunda yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

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

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti, T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) ait olan Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi 15163/2, 15163/3, 15163/4, 15163/5, 15175/2, 15175/3, 15333/2, 15333/3 Ada/Parsel numaralı sekiz adet imar parselinin Emlak Konut GYO A.Ş. ile TOKİ arasında 27.08.2021 tarihinde imzalanan protokol kapsamında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

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

Taşınmazların çevresinden geçen imar yolları açılmamıştır. Teknik hizmet alt yapısı henüz oluşturulmamıştır.

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

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



4.10. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Parsellerin yüzölçümleri dolayısıyla birlikte ve ayrı ayrı projelendirilmek istenmeleri durumunda nitelikli bir proje yapılmasına elverişli büyüklükte olmaları
- Gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları,
- Bölgede inşa edilen nitelikli projelerin bölgeye kattığı prestij
- Havalimanına yakın olmaları, ulaşımın görece kolay olması,
- Planlama çalışmasının yeni tamamlanmış olması, bölgede yapılaşmanın başlaması,
- Kent merkezinde yeni imar bölgesinin bulunmamasından dolayı arsa arzının kısıtlı olması,

Olumsuz Özellikler

- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkileri,
- Kent merkezine kısmen uzak olması,
- Bölgede sosyal donatı alanlarının ve ticaret alanlarının henüz oluşmamış olması,
- Teknik hizmet altyapısının henüz ulaşmamış olması,

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

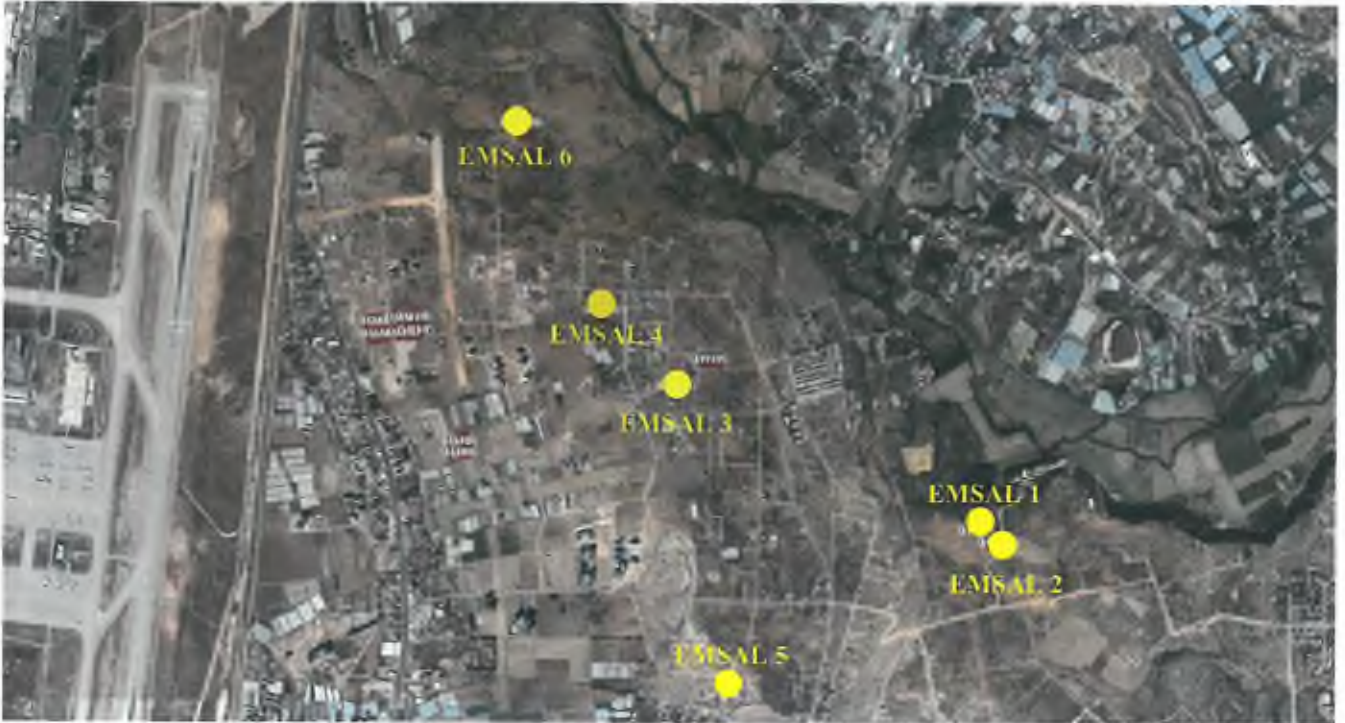
Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemede de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı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

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Raporu konu parsellerin değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ve “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” Yöntemleri birlikte kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Rapor konusu arsanın değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Arsa Emsal Araştırmaları:



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilecek özelliklere sahip 6 adet satılık arsa emsaline ulaşılmıştır.

Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Satılık Arsa Emsal Araştırması:

- **Emsal 1 – Selma Tercan (541 676 19 77) :** Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölge içinde Mandırlar Mahallesi 15612 Ada 3 Parselde kayıtlı 765,70m² yüzölçümlü Konut Alanı E=0,60 imarlı parsel 2.120.000.000TL bedelle pazarlıklı satılıktır.
- **Emsal 2 – Ali Kaplan (555 510 65 98):** Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölge içinde Karaçalı Mahallesi 15611 Ada 10 Parselde kayıtlı 5.753,20m² yüzölçümlü Konut Alanı E=0,60 imarlı parsel 14.750.000TL bedelle pazarlıklı satılıktır.
- **Emsal 3 – Mehmet Emin İyisaraç (554 835 78 89):** Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölge içinde Altıntaş Mahallesi 15227 Ada 14 Parselde kayıtlı 1.334,75m² yüzölçümlü Gelişme Konut Alanı E=0,70 imarlı parselin 323m² hissesi 880.000TL bedelle pazarlıklı satılıktır.
- **Emsal 4 – Halil Maden (553 295 63 85) :** Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölge içinde Altıntaş Mahallesi 15209 Ada 10 Parselde kayıtlı 1.157,10m² yüzölçümlü Gelişme Konut Alanı E=0,70 imarlı parselin 291,65m² hissesi 750.000TL bedelle pazarlıklı satılıktır.
- **Emsal 5 – Banu Sağdıç (533 512 58 04) :** Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölge içinde Altıntaş Mahallesi 15289 Ada 3 Parselde kayıtlı 1.489,60m² yüzölçümlü Gelişme Konut Alanı E=0,70 imarlı parselin 373,00m² hissesi 970.000TL bedelle pazarlıklı satılıktır.
- **Emsal 6 – Murat Tuna (542 780 16 21):** Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölge içinde Altıntaş Mahallesi 15123 Ada 10 Parselde kayıtlı 6.435,30m² yüzölçümlü Ticaret Alanı E=0,80 imarlı parselin 290,00m² hissesi 720.000TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

Arsa değerlerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topografik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsellerden 15163 Ada 2 Parsel referans alınarak kıyaslanmıştır. Referans alınan parselin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir.

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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Birim Değeri	Satışa Sunulan Birim Değeri	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Manzara, Ulaşım, Göre Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	765,70	765,70	K	Ayrıık - 0,60	2.120.000,00	2.768,71	20%	2214,97	-10%	10%	0%	40%	3.100,95
Emsal 2	5.753,20	5.753,20	K	Ayrıık - 0,60	14.750.000,00	2.563,79	20%	2051,03	0%	10%	0%	40%	3.076,55
Emsal 3	1.334,75	323,00	K	Ayrıık - 0,70	880.000,00	2.724,46	10%	2452,01	-25%	5%	0%	30%	2.697,21
Emsal 4	1.157,10	291,65	K	Ayrıık - 0,70	750.000,00	2.571,58	10%	2314,42	-25%	5%	0%	30%	2.545,86
Emsal 5	1.489,60	373,00	K	Ayrıık - 0,70	970.000,00	2.600,54	10%	2340,48	-25%	5%	0%	30%	2.574,53
Emsal 6	6.435,30	290,00	T	Ayrıık - 0,80	720.000,00	2.482,76	10%	2234,48	-25%	0%	0%	25%	2.234,48
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)													
												2.704,93 ~	
												2.700,00 -	

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu parsellerden referans alınan 15163 Ada 2 Parsel için hesap ve takdir edilen KDV hariç birim değer 2.700,-TL olarak bulunmuş, aynı bölge içinde ancak geniş bir alana yayılan değerlendirme konusu diğer parsellerin değeri ise referans alınan 15163 Ada 2 Parşele göre konumları, ulaşım durumları, topoğrafyaları, yüzölçümleri ve imar durumları bakımından birbirleriyle kıyaslanarak şerefiyelendirilmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m ²)	KDV Hariç Değeri (TL)
15163	2	3.491,11	K	Ayrıık - 1,75 (12 Kat)	2.700,00	9.425.997,00
15163	3	3.479,03	K	Ayrıık - 1,75 (12 Kat)	2.700,00	9.393.381,00
15163	4	3.266,83	K	Ayrıık - 1,75 (12 Kat)	2.700,00	8.820.441,00
15163	5	3.398,03	K	Ayrıık - 1,75 (12 Kat)	2.700,00	9.174.681,00
15175	2	5.082,93	K	Ayrıık - 1,75 (12 Kat)	2.600,00	13.215.618,00
15175	3	5.066,19	K	Ayrıık - 1,75 (12 Kat)	2.600,00	13.172.094,00
15333	2	4.132,61	K	Ayrıık - 1,75 (8 Kat)	2.650,00	10.951.416,50
15333	3	4.525,06	K	Ayrıık - 1,75 (8 Kat)	2.650,00	11.991.409,00
TOPLAM						86.145.037,50

6.2. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

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

Bu yöntemde, geliştirilen projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir. Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir. Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir.

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

- Değerleme konusu taşınmazlar aynı bölge içinde fakat geniş bir alana yayılmışlardır. Bu sebeple ortak bir projeye konu edilemeyecekleri öngörülerek sadece emsal karşılaştırma yönteminde referans alınan 15163 Ada 2 Parsel için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.
- Rapor konusu parsellerden konut imar fonksiyonuna sahip 15163 Ada 2 Parsel referans alınarak bir konut projesi geliştirilmeye çalışılmış ve parselin ortalama birim değerine ulaşılmak istenmiştir.
- Bu doğrultuda geliştirilecek projeye ilişkin emsal inşaat alanı, satılabilir alan ve toplam inşaat alanı verileri tarafımızca hesaplanmıştır. Proje için ulaşılan toplam veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Toplam Parsel Alanı	3.491,11
İmar Fonksiyonu	Konut Alanı
Emsal	1,75
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	6.109,44
<i>Konut Alanı</i>	6.109,44
<i>Ticaret (Dükkan) Alanı</i>	0,00
Emsal Artış Oranı	30%
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	7.942,28
<i>Konut Alanı</i>	7.942,28
<i>Ticaret Alanı</i>	0,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	9.775,11

- Proje bünyesinde üretilen bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda aşağıda yer alan bilgilere ulaşılmıştır.

- **Remax Aqua (505 494 42 94)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp inşaatına başlanan ve Ağustos 2022’de teslim edilmesi planlanan 2 bloklu yüzme havuzlu lüks sitede 2+1 tipte 94 m² mesken 1.565.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Zafer Kandemir (532 405 73 07)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp projesine başlanan ve 2022 sonunda teslim edilmesi planlanan 2 bloklu, 112 meskenli kapalı otoparklı, açık havuzlu sitede 2+1 tipte 85 m² mesken 1.400.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Riba İnşaat Emlak (533 257 27 58)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp inşaatı devam eden ve 2022 sonunda teslim edilmesi planlanan 2 bloklu, 112 meskenli kapalı otoparklı, açık havuzlu sitede 2+1 tipte 77 m² mesken 1.350.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Feyzullah Alkan (535 626 09 46)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp inşaatı devam eden ve Eylül 2021 tarihinde teslim edilmesi planlanan yüzme havuzlu sitede 3. katta 1+1 tipte mesken 50 m² mesken 890.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Realty World İkinci Gayrimenkul (242 324 15 63)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp inşaatı devam eden ve Eylül 2021 tarihinde teslim edilmesi planlanan 96 adet bağımsız bölümün yer aldığı yüzme havuzlu sitede 1. katta 1+1 tipte mesken 55 m² mesken 850.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Fatih Altıntepe (554 316 32 31)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp inşaatı devam eden ve 2022 ortasında teslim edilmesi planlanan yüzme havuzlu sitede 2.katta 1+1 tipte mesken 45 m² mesken 900.000.-TL bedel ile satılıktır.
- **Gülizar Meşe (507 761 60 60)** : Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ruhsatı alınıp inşaatı devam eden ve Haziran 2022 tarihinde teslim edilmesi planlanan 3 bloklu ve yüzme havuzlu sitede 1. katta 1+1 tipte mesken 50 m² mesken 899.000.-TL bedel ile satılıktır.

Düzeltilme Tablosu	Tip	Beyan Edilen Alan (m ²)	Satışa Sunulan Değeri	Gerçekçi Birim Değer	Düzeltilmiş Alan	Konum Düzeltmesi	Manzara, Ulaşım, Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	2+1	94,00	1.565.000,00	1.200.000,00	94,00	0%	0%	12.765,96
Emsal 2	2+1	85,00	1.400.000,00	1.150.000,00	85,00	0%	0%	13.529,41
Emsal 3	2+1	77,00	1.350.000,00	1.000.000,00	77,00	0%	0%	12.987,01
Emsal 4	1+1	50,00	890.000,00	700.000,00	50,00	0%	0%	14.000,00
Emsal 5	1+1	55,00	850.000,00	700.000,00	55,00	0%	0%	12.727,27
Emsal 6	1+1	45,00	900.000,00	650.000,00	45,00	0%	0%	14.444,44
Emsal 7	1+1	50,00	899.000,00	700.000,00	50,00	0%	0%	14.000,00
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)								13.493,44 ~ 13.500,00 -

Yukarıda özetlenen rapor konusu parsellerin yakın çevresinde geliştirilmiş ve satışa sunulmuş konut projelerine ilişkin verileri değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilebilecek proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelik bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 13.500,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

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

Satış Gelirleri	
Konut ve Ofis Birim Satış Geliri (TL/m ²)	13.500,00
Ticaret Birim Satış Geliri (TL/m ²)	0,00
Satılabilir Konut ve Ofis Alanı (m ²)	7.942,28
Satılabilir Ticaret (Dükkan) Alanı (m ²)	0,00
Konut ve Ofis Satış Geliri (TL)	107.220.715,-
Dükkan Satış Geliri (TL)	0,00
Toplam Satış Geliri (TL)	107.220.715,-

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

İnşaat Maliyeti	
Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	7.000,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	9.775,11
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	68.425.756,-

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

İNŞAAT YAPIM HIZI			
Yıllar	2022	2023	2024
İnşaat Maliyeti	20%	70%	10%

SATIŞ HIZLARI			
Yıllar	2022	2023	2024
Konut	10%	30%	60%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verilerine göre 2022 yılı Ocak ayında tüketici fiyatlarının 12 aylık ortalamaya göre artış oranı %22,58'dir. Bu veri doğrultusunda Türk Lirası enflasyon artış oranı %23,00 olarak kabul edilmiştir.

- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 21,87'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı %21,87 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hâsıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 1,13 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dâhil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %23,00 (Risksiz Getiri Oranı (%21,87) + Risk primi (%1,13)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre olası projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Satış Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	107.220.716
Proje Kar Oranı	1,35
Proje Karı	27.797.963
İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	68.425.756
Arsa Değeri (TL)	10.996.997 ~ 11.000.000,-

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

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

Değerleme konusu taşınmazlar aynı bölge içinde fakat geniş bir alana yayılmışlardır. Bu sebeple ortak bir projeye konu edilemeyecekleri öngörülerek emsal karşılaştırma yönteminde referans alınan 15163 Ada 2 Parsel için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

Parsellerden referans alınan 15163 Ada 2 Parselin KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” ile m² birim değeri 2.700,00TL üzerinden hesaplanarak 9.425.997,-TL, “Kalıntı Yöntemi” ile 11.000.000,00-TL olarak bulunmuştur. “Kalıntı Yöntemi” ile arsa değerine ulaşırken bir kabul varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmaktadır. Özellikle günümüz ekonomik koşullarındaki gibi yüksek enflasyon verilerinin bulunduğu süreçlerde bu yöntemde kullanılan veriler zaman zaman sağlıklı olabilmektedir.

Bu nedenle 15163 Ada 2 Parselin değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan **9.425.997,00-TL** takdir edilmiştir.

Referans alınan 15163 Ada 2 Parselin birim değeri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile KDV hariç 2.700,-TL olarak bulunmuştur. Aynı bölge içinde ancak geniş bir alana yayılan değerlendirme konusu diğer parsellerin değeri ise referans alınan parselde göre konumları, ulaşım durumları, topoğrafyaları, yüzölçümleri ve imar durumları birbirleriyle kıyaslanarak hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m ²)	KDV Hariç Değeri (TL)
15163	2	3.491,11	K (İBZT)	Ayrık - 1,75 (12 Kat)	2.700,00	9.425.997,00
15163	3	3.479,03	K (İBZT)	Ayrık - 1,75 (12 Kat)	2.700,00	9.393.381,00
15163	4	3.266,83	K (İBZT)	Ayrık - 1,75 (12 Kat)	2.700,00	8.820.441,00
15163	5	3.398,03	K (İBZT)	Ayrık - 1,75 (12 Kat)	2.700,00	9.174.681,00
15175	2	5.082,93	K (İBZT)	Ayrık - 1,75 (12 Kat)	2.600,00	13.215.618,00
15175	3	5.066,19	K (İBZT)	Ayrık - 1,75 (12 Kat)	2.600,00	13.172.094,00
15333	2	4.132,61	K (İBZT)	Ayrık - 1,75 (8 Kat)	2.650,00	10.951.416,50
15333	3	4.525,06	K (İBZT)	Ayrık - 1,75 (8 Kat)	2.650,00	11.991.409,00
TOPLAM						86.145.037,50

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

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 15175 Ada 2 ve 3 parsellerin tapu kayıtlarındaki İhtiyati Tedbir şerhi taşınmazların geldisi olan Güzelyurt Mahallesi 1732 Ada 7-8 Parsellerde zilliyetlik tespiti üzerine açılmış bir dava olup kesinleşmiş bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin satış kabiliyetine (devredilebilirliğine) engel teşkil edebilecek takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

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

Rapora konu, Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi 15175/2, 15175/3, 15163/2, 15163/3, 15163/4, 15163/5, 15333/2, 15333/3 Ada/Parsel numaralı parseller tapu kayıtlarında “Arsa” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapılaşma yoktur. Herhangi bir ruhsat başvurusunda bulunulmamıştır. İlgili mevzuat gereği alınmış izin ve belgeleri bulunmamaktadır.

28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” Maddesi uyarınca söz konusu gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

BÖLÜM 7**DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**




Değerlemesi talep edilen taşınmazlar; Tapu kayıtlarına göre Antalya İli, Aksu İlçesi, Altıntaş Mahallesi 15163/2, 15163/3, 15163/4, 15163/5, 15175/2, 15175/3, 15333/2, 15333/3 Ada/Parsellerde Arsa vasfı ile kayıtlı sekiz adet imar parselidir.

Rapor konusu arsaların bulunduğu yer, konumu, civarı, teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, parselin cephesi, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu arsalar için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
8 Adet Parselin KDV Hariç Pazar Değeri	86.145.037,50	6.306.372,-
8 Adet Parselin KDV Dâhil Pazar Değeri	101.651.144,25	7.441.519,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 13,66- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tebliği'nin 24. Maddesi İle ilgili Şirketin Aktifler Toplamı Hk. Tablolar
- İNA Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- Tescil Bildirimi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Tecrübe Belgeleri