

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ AKSU İLÇESİ
KUNDU MAHALLESİ 12799 ADA 12 PARSELDE
YER ALAN
KNDU VİLLAS PROJESİ
(24 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	8.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
RAPOR NO	VKGYO-2605040
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANTALYA İLİ AKSU İLÇESİ KUNDU MAHALLESİ 12799 ADA 12 PARSELDE YER ALAN KUNDU VİLLAS PROJESİ (24 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	KUNDU MAH. 33057 SOK. NO:2 KUNDU VİLLAS AKSU/ANTALYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Yaklaşımı
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgesi
- Ek 6** - Yapılaşma ve Diğer Belgeler
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Antalya İli, Aksu İlçesi, Kundu Mahallesi, 12799 Ada 12 parsel üzerindeki projede yer alan 24 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki bugünkü değeri tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda projenin 1/1 hissesinin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki proje değeri hesaplanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:7/A İç Kapı No:28
Ümraniye/ İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, Antalya İli, Aksu İlçesi, Kundu Mahallesi, 12799 Ada 12 parsel üzerindeki projede yer alan 24 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki bugünkü değeri tespit edilmesi talebi bulunmaktadır. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda projenin 1/1 hissesinin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki proje değeri hesaplanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor VKGYO-2605040 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2601023		
Rapor Tarihi	22.01.2026		
Rapor Konusu	ANTALYA İLİ AKSU İLÇESİ KUNDU MAHALLESİ 12799 ADA 12 PARSELDE YER ALAN KUNDU VİLLAS PROJESİ (24 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)		
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Gizem GEREGÜL EVLEK Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	925.150.000,00		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

12779 ADA 12 PARSEL

İli	:	ANTALYA
İlçesi	:	AKSU
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KUNDU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	12799
Parsel No	:	12
Alanı (m ²)	:	28.090,67
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
BB Blok No	:	EKTE SUNULMUŞTUR
BB No	:	EKTE SUNULMUŞTUR
Arsa Payı	:	EKTE SUNULMUŞTUR
BB Nitelik	:	EKTE SUNULMUŞTUR
Sahibi	:	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V
Yevmiye No	:	EKTE SUNULMUŞTUR
Cilt No	:	EKTE SUNULMUŞTUR
Sayfa No	:	EKTE SUNULMUŞTUR
Tapu Tarihi	:	EKTE SUNULMUŞTUR

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.06.2026 tarihinde webtapu üzerinden temin edilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. 38 bağımsız bölümden sadece VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V mülkiyetinde olan 24 adet bağımsız bölümün takyidatları raporda sunulmuş olup diğer mülkiyetlere ait 14 bağımsız bölümün takyidat bilgilerine K.V.K.K. kapsamında ulaşılamamıştır. (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 banka mülkiyetindeki bağımsız bölümlerdir.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 18.01.2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (21.01.2016 - 1090)
- 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)
(Tapu maliklerince açılmış dava sonucu Antalya 1. İdare Mahkemesince 2014/1231 Esas, 2016/169 Karar No ile 18.02.2016 tarihinde Parselasyon Planı iptal edilmiştir. Söz konusu karar Danıştay 6. Dairesinin 2016/6966 Esas Nolu, 2020/4484 Karar Nosu ile 01.06.2020 tarihinde onanmış ve dava dosyası 18.07.2021 tarihinde kesinleşmiştir. Uygulama dosyası ile çalışmalar devam etmekte olup parselasyon çalışması kesinleştikten sonra İmar çapı verilebilecektir. Harita şefliği, imar müdürlüğü ve Plan ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan sorgulamada imar uygulaması sırasında değerlendirme konusu parselin yüzölçümü, konum ve parsel geometrisinin değişmeyeceği itiraz edilen parsellerde 18.madde uygulaması yapılacağı beyan edilmiştir.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıl içinde değişiklikler incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyetinde 29.01.2026 tarih ve 4423 yevmiye numarası ile mülkiyet Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O dan VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V adına tescil edilmiştir. Bu değişiklik değerlendirme konusu 24 bağımsız bölüm için de geçerlidir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C. Aksu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 09.01.2026 tarihinde alınan E-18761410-115.01.099-86440 sayılı yazıya göre; Antalya İli Aksu İlçesi Kundu Mahallesi 12799 ada 12 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alan için; Antalya İli, Aksu İlçesi, Kemerağzı-Kundu Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığınca Antalya Kemerağzı Kundu KTKGB (Aksu İlçesi) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 08.02.2022 tarih ve 2022/02-01 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca 16.02.2022 tarihinde onaylanmıştır. Plan İnceleme ve Değerleme Kanunu'nun 08.08.2022 tarihli gündeminde görüşülerek, Kurulun 2022/10-02 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Antalya ili, Aksu ilçesi, Kundu Mahallesi 12799 Ada 12 parsel sayılı taşınmaz 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup planda "Konut Alanı, E=0.40, 2 Kat" olarak görülmektedir.

Ancak, Tapu maliklerince açılmış dava sonucu, Antalya 1. İdare Mahkemesince 2014/1231 Esas, 2016/169 Karar No ile 18.02.2016 tarihinde Parselasyon Planı iptal edilmiştir. Söz konusu karar, Danıştay Altıncı Dairesinin 2016/6966 Esas Nolu, 2020/4484 Karar Nosu ile 01.06.2020 tarihinde onanmıştır. Dava dosyası 18.07.2021 tarihinde kesinleşmiştir. Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesine istinaden parselasyonu için hizmet alım işi yüklenici firma olarak BİLGİMAP HARİTA MÜHENDİSLİK BÜROSU İSMAİL TÜRK yüklenici olarak kalmıştır. Parselasyon işi kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre hazırlanan dosyasında DOPO=0,0000000 olarak görülmektedir. Uygulama dosyası ile ilgili çalışmalar devam etmektedir. Parselasyon çalışması kesinleştikten sonra imar çapı verilebilecektir.

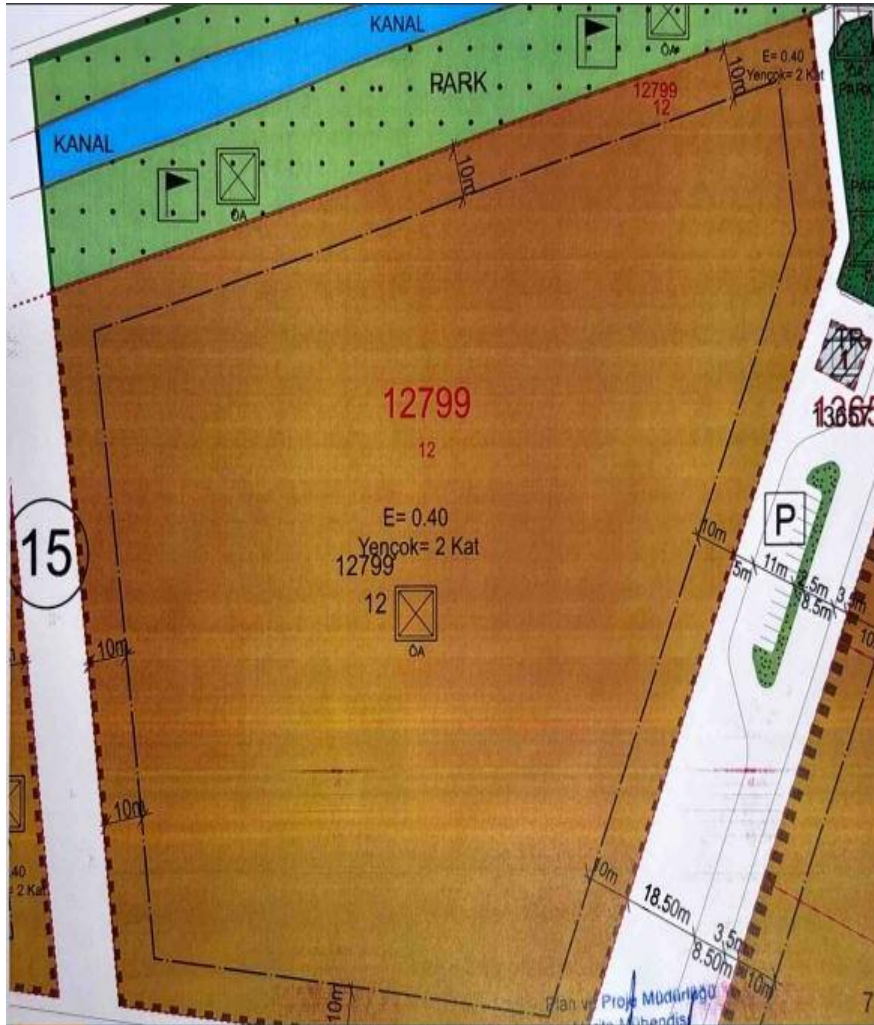
1/1000 Uygulama İmar Planı Bazı Plan Notları

1. Uygulama imar planında, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
2. İnşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanır.
3. Kadastral parseller imar parseline dönüştürülmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
4. Tüm yapılarda çatı yapılacaktır. Çatı yapılmadan yapı kullanma izin belgesi verilemez.
5. İmar parsellerinde tabii zemin, hafriyat veya dolgu yapılmak suretiyle değiştirilemez. Binalar için kot, üzerindeki yapının oturduğu tabii zemin ortalaması esas alınarak, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-13. Bölge Müdürlüğünce onaylanan Kemerağzı-Kundu Bölgesi Hidrojeolojik Etüt Raporuna göre hesaplanır.
6. Bu plan onayından önce yürürlükteki mevzuata uygun olarak ilgili idaresince onaylanmış 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına uygun ruhsat alarak yapılaşmış binalarda, ilgili onaylı planlarla verilen haklar geçerlidir ve bu alanlarda kazanılmış haklar saklıdır. Ancak bu alanlarda, yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlaması ve/veya yeni yapı yapılması halinde bu plan ile belirlenmiş olan yapılaşma koşullarına uyulacaktır.
7. Parsel sınırına en fazla 1 metre yaklaşmak koşulu ile bahçe mesafeleri veya inşaat yaklaşma sınırları içinde (yan bahçe mesafeleri hariç) ilgili standartlara uymak koşulu ile açık havuz yapılabilir. Yapılacak olan havuzlar ve toprak altında oluşturulacak asgari ölçüdeki havuza ait teknik alanlar hiçbir emsal hesabına dâhil edilmeksizin emsal haricidir. Yapılacak olan havuz otopark yönetmeliği ve ağaç hesabı dikkat edilerek projelendirilecektir.
8. Tüm yapılarda kendi parseli içinde yapıldığı yapı düzenine, bina nizamına ve kat adedine bağlı olarak belirlenen en az ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde; parsel sınırlarına yol cephelerine en fazla 3.50 m. Yan ve arka bahçelerde komşu mesafesine en fazla 3.00 m yaklaşabilmek koşulu ile en fazla 1.50 m derinliğinde açık ve kapalı çıkıntılar yapılabilir.

Özel Hükümler

Konut Alanları

- Konut alanlarında bodrum katların zemin kat oturma alanı izdüşümünde düzenlenmesi esastır. Bu katlara yol cephesinden giriş düzenlenemez. Ancak Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-13. Bölge Müdürlüğü raporuna göre belirlenen subasman kotu nedeniyle açığa çıkan bodrum katlarda sadece ana merdivene ulaşmak amacıyla bina girişi tertip edilebilir. Açığa çıkan bodrum katlarda iskâna esas herhangi bir mekân düzenlenemez, bu kattaki müştemilat niteliğinde ki ortak alanlar emsale dâhil edilmez.
- Konut alanlarında kömürlük, sığınak, depo, kalorifer dairesi, odunluk vb. Müştemilatın öncelikli olarak binanın bodrum katında, aksi halde bahçede tertiplenir.
- Konut alanlarında en çok 1 kat bodrum yapılabilir.
- Konut alanlarında uygulanacak yapılaşma koşulları $E= 0.40$, Yencok= 2 Kattır. • Konut alanlarında 1000 m2 den küçük ifraz yapılamaz.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın imar planında son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Proje genel olarak inşaat seviyelidir. Belediye dosyası Aksu Belediyesi'nde dijital ortamda incelenmiştir. 12799 Ada 12 parsel için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatları ve isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatlarından anlaşıldığı üzere 25.02.2015 tarih ve 2015-08 sayılı yeni yapı ruhsatları ve 11.01.2019 tarih ve 02 numaralı ve 14.01.2019 tarih ve 02 numaralı isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır. İsim değişikliği ruhsatları yapı sahibi, yapı müteahhidi ve şantiye şefi değişikliği nedeni ile düzenlenmiştir. Toplam mesken alanı 23.253 m², ortak alanlar 10.621 m² olmak üzere ruhsatlar toplam inşaat alanı 33.874 m² olarak belirlenmiştir. Parselde toplam 38 adet mesken blokta 38 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Detaylı blok anlatımları ve inşaat seviyeleri fiziki özellikler başlığı altında sunulmuştur. Projede son ruhsatlar 2019 yılında alınmış olup 2025 yılı itibari ile ruhsatların 5 yıllık geçerlilik süresi dolmuş durumdadır. Yapı kullanım izin belgeleri alınmadığı için ruhsat yenilemesi yapılması gerekmektedir. Projede kat irtifakı kurulmuş olup belediye dosyasında her bir blok için ayrı inşaat hakediş seviyeleri olduğu gözlemlenmiştir.

12799 ADA 12 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI BİLGİLERİ													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M ²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	778,00	0,00	0,00	778,00
B	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
C	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
D	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
E	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
F	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
G	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
H	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
İ	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	774,00	0,00	0,00	774,00
J	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	630,00	0,00	0,00	630,00
K	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	630,00	0,00	0,00	630,00
L	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	629,00	0,00	0,00	629,00
M	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	629,00	0,00	0,00	629,00
N	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	629,00	0,00	0,00	629,00
O	11.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	629,00	0,00	0,00	629,00
P	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	629,00	0,00	0,00	629,00
R	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	774,00	0,00	0,00	774,00
S	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
T	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
U	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
V	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	774,00	0,00	0,00	774,00
Y	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
Z	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
AA	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
AB	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	638,00	0,00	0,00	638,00
AC	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	IVB	523,00	0,00	0,00	523,00
AD	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	IVB	523,00	0,00	0,00	523,00
AE	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	IVB	523,00	0,00	0,00	523,00
AF	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	IVB	523,00	0,00	0,00	523,00
AG	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	IVB	523,00	0,00	0,00	523,00
AH	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	IVB	508,00	0,00	0,00	508,00
Aİ	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	IVB	508,00	0,00	0,00	508,00
AJ	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	IVB	508,00	0,00	0,00	508,00
AK	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	IVB	508,00	0,00	0,00	508,00
AL	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	IVB	508,00	0,00	0,00	508,00
AN	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	IVB	508,00	0,00	0,00	508,00
AO	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	IVB	523,00	0,00	0,00	523,00
AP	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	MESKEN	1	1	2	3	VA	630,00	0,00	0,00	630,00
AR	14.01.2019	2019-02	İSİM DEĞ.	SOSYAL TESİS	1	1	0	1	IIIB	0,00	0,00	10.621,00	10.621,00
TOPLAM					39					23.253,00	0,00	10.621,00	33.874,00

(Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetindeki taşınmazlara ait ruhsat bilgileri bold karakter ile gösterilmiştir.)

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Projede son ruhsatlar 2019 yılında alınmış olup ruhsat süresi dolmuş durumdadır. Projede kat irtifakı kurulmuş olup belediye dosyasında her bir blok için ayrı inşaat hakediş seviyeleri olduğu gözlemlenmiştir. Proje genel olarak inşaat seviyelidir. Yaşam başlamamış olup 9 adet blok subasman seviyesinde natamam durumdadır. Fiili olarak inşaat faaliyetinin bulunmadığı gözlemlenmiştir. Genel inşaat seviyesi ~%50 olarak hesaplanmıştır. Belediye arşiv dosyasında hakediş raporlarında inşaat seviyeleri incelenmiş olup, mahallinde yapılan tespitlerde fiziki ilerleme seviyelerinin daha düşük olduğu gözlemlenmiş, hesaplarda hakediş raporları kullanılmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Adalya Amaç Yapı Denetim Limited Şirketi - A. Hisar Mahallesi, Mithatpaşa Cad. No:45 Daire No:1 Manavgat/Antalya

2.3.6 - Proje 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

Bu değerlendirme raporu, mevcut ruhsatlar, mimari projeler ve müşteri tarafından iletilen çarşaf listeler dikkate alınarak hazırlanmış olup, bu verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir. Ruhsat süreleri dolmuş olup aynı koşullarda yenilenebileceği ön görüşü ile hesaplama yapılmıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Bloklar için enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; Antalya İli, Aksu İlçesi, Kundu Mahallesi, 12799 ada 12 parselde kain 28.090,67 m² yüzölçümlü "Arsa" üzerinde projelendirilmiş "Kndu Villas" projesidir. Parsel üzerinde hali hazırda farklı seviyelerde villa blokları yer almaktadır. Projede kat irtifakı kurulmuş ve 38 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Farklı tip villa blokları yer almakta olup tüm taşınmazlar 3 katlı olarak (Bodrum+Zemin+ 1nk) projelendirilmiştir.

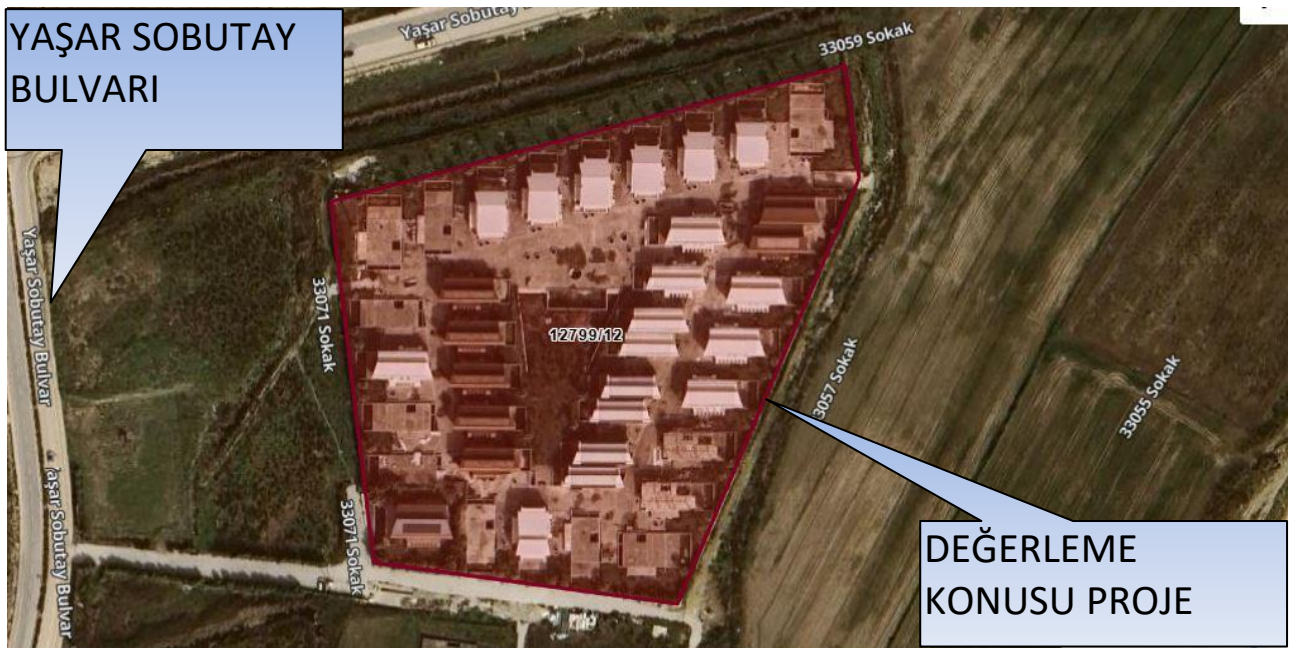
Değerleme konusu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V mülkiyetindeki 24 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Proje Aksu İlçesi'ne bağlı Kundu Mahallesi içerisinde konumlanmıştır. Bölge sahil hattında turizm amaçlı tatil köyleri ve büyük ölçekli oteller, arkasında villa projeleri ve tarım amaçlı kullanılan arsa ve arazilerden oluşmaktadır. Büyük ölçekli turizm projeleri dışında yapılaşma yoğunluğunun orta düzeyde olduğu gözlemlenmiştir. Projenin deniz ve sahil hattına erişimi iyi durumdadır. Altyapı özellikleri temel düzeyde iyi seviyededir. Villa projelerinde üst gelir grubunun ikamet ettiği öngörülmektedir. Proje şehir ana merkezine mesafeli olup havalimanı erişimi iyi durumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz Aksu ilçe merkezine yaklaşık 15 dakika araç mesafesindedir. Antalya-Alanya ana çevreyoluna ise yaklaşık 10 dakika araç mesafesindedir. Toplu taşıma erişiminin zayıf olduğu düşünülmekte olup taşınmaza özel araçlarla erişim rahat durumdadır. Şehrin ana merkezine 30 dakikada ulaşılabileceği düşünülmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan proje; Antalya İli, Aksu İlçesi, Kundu Mahallesi, 12799 ada 12 parselde kain 28.090,67 m² yüzölçümlü "Arsa" üzerinde projelendirilmiş "Kndu Villas" projesidir. Parsel üzerinde hali hazırda farklı seviyelerde villa blokları yer almaktadır. Projede kat irtifakı kurulmuş ve 38 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Farklı tip villa blokları yer almakta olup tüm taşınmazlar 3 katlı olarak (Bodrum+Zemin+1nk) projelendirilmiştir. Proje dış kapı numarasını 33057 Sokaktan almakta olup 3 imar yolu arasında yer almaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk formdadır.

Projede A, B, C, D, E, F, G, H, İ, 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 ve AP olmak üzere 38 adet villa bloğu ve AR sosyal tesis bloğundan oluşmaktadır. Her villa bloğunda 1 bağımsız bölüm tanımlanmış olup projede 38 bağımsız bölüm yer almaktadır. Tüm bağımsız bölümler kendi açık havuzuna sahip olarak tasarlanmıştır. Projede L22, M22, L21, MM, M11, M21, L11, L12, M12, S1, SS ve S2 olmak üzere 12 tip villa bloğu bulunmaktadır. Bağımsız bölümler ve inşaat bitmişlik seviyeleri aşağıda detaylandırılmıştır:

A blok L22 tip olarak tasarlanmıştır. En büyük villa tiplerinden olup toplam alanı 687 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. 4+1 tiptedir. Projenin kuzey-batı köşesinde konumlanmıştır. Halihazırda subasman seviyesindedir. B, C, D, E, F, G, H bloklar M22 tip olarak tasarlanmıştır. Proje brüt alanı 564 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup 4+1 tiptir. Projenin kuzey cephesinde konumlanılmışlardır. Halihazırda B Blok subasman seviyesinde olup C, D, E, F, G ve H blokların çelik konstrüksiyonu taşıyıcı sistemleri ve çatı konstrüksiyonları tamamlanmış durumdadır. İ blok L21 tip olarak tasarlanmıştır. Proje brüt alanı 687 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup 4+1 tiptir. Projenin kuzey - doğu cephesinde konumlanılmışlardır. Halihazırda subasman seviyesindedir. J, K, AP bloklar MM tip olarak tasarlanmış olup ikiz villardır. Proje brüt alanı 559 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup 4+1 tiptir. Halihazırda çelik konstrüksiyonu tamamlanmış ve dış cephe imalatları tamamlanmış durumdadır. L, M, N, O, P bloklar M11 tip olarak tasarlanmıştır. Proje brüt alanı 559 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup 4+1 tiptir. Projenin doğu cephesinde konumlanılmışlardır. Halihazırda çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemleri ve çatı konstrüksiyonları tamamlanmış durumdadır. R blok L11 tip olarak tasarlanmıştır. Proje brüt alanı 681 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup 4+1 tiptir. Projenin doğu - güney köşesinde konumlanılmışlardır. Halihazırda subasman seviyesindedir.

S, T, U bloklar M21 tip olarak tasarlanmıştır. Proje brüt alanı 564 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup 4+1 tiptir. Projenin güney cephesinde konumlanmışlardır. Halihazırda S ve U Blok subasman seviyesindedir. T Bloğun ise çelik konstrüksiyonu taşıyıcı sistemleri ve çatı konstrüksiyonları tamamlanmış durumdadır. V blok L12 tip olarak tasarlanmıştır. Blok alanı 681 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup 4+1 tiptir. Projenin güney-batı köşesinde konumlanmışlardır. Halihazırda bitmiş durumda olup örnek villadır. Y, Z, AA, AB bloklar M12 tip olarak tasarlanmıştır. Proje Brüt alanı 559 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup 4+1 tiptir. Projenin batı cephesinde konumlanmışlardır. Y, Z ve AB bloklar halihazırda subasman seviyesindedirler. AA Blok ise çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemleri ve çatı konstrüksiyonu tamamlanmış durumdadır. AC, AD, AE, AF, AG bloklar S1 tip olarak tasarlanmıştır. Proje Brüt alanı 468 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup 4+1 tiptir. Halihazırda subasman seviyesindedirler. AH, AI, AJ, AK, AL, AN bloklar SS tip olarak tasarlanmış olup ikiz villardır. Proje Brüt alanı 446 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup 4+1 tiptir. Halihazırda subasman seviyesindedirler. AO blok S2 tip olarak tasarlanmıştır. Proje Brüt alanı 468 m² dir. Bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup 4+1 tiptir. Halihazırda çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemleri ve çatı konstrüksiyonu tamamlanmış durumdadır.

Vakıf GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen proje, ruhsat listelerine göre; mesken nitelikli birimlerin toplam satılabilir brüt alanı 23.253 m², proje toplam ruhsat alanı ise 33.874 m²dir.

Blokların fiili durumlarına göre yapılan tespitlerde farklı blok tipleri gruplandırılarak inşaat seviyelerine göre ayrılmış ve toplam mevcut maliyet toplam proje maliyetine oranlanmıştır. Buradan proje genel inşaat seviyesi ~%50 olarak elde edilmiştir.

VAZİYET PLANI



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

12799 ada 12 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında ruhsat süresi dolmuştur. Ruhsat yenilemesi veya yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Antalya İli

Antalya İli, Türkiye'nin güneybatısında Batı Akdeniz'de konumlanmakta olup, Antalya Körfezi ve Batı Toroslar arasında yer almaktadır. İl; güney yönünden Akdeniz; batı yönünden Muğla ili, kuzey yönünden Burdur ve Isparta illeri, kuzeydoğu yönünden Konya ili, doğu yönünden ise Karaman ve Mersin illeri ile çevrilidir. Antalya İli; 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasında konumlu olup, yüzölçümü 20.723 km²'dir. İdari Sınırlar 2013 yılında TBMM'de kabul edilen yeni Büyükşehir Belediyeleri kanunu ile Antalya iline bağlı 19 ilçe ve bu ilçe belediyeleri Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanmış olup Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin hizmet alanı ilin mülki sınırlarına kadar genişletilmiştir. Aynı yasa ile Antalya tüm belde belediyeleri kapatılmış tüm köyler gibi bağlı oldukları ilçe belediyelerine birer mahalle olarak katılmışlardır. Günümüzde il sınırları içerisinde; Akseki, Aksu, Alanya, Demre (Eski Kale ilçesi), Döşemealtı, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Kaş, Kemer, Kepez, Konyaaltı, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Muratpaşa ve Serik olmak üzere toplam 19 ilçe bulunmaktadır.

Antalya iline ulaşım; karayolu, denizyolu ve havayolu ile sağlanabilmektedir. İl sınırları içerisinde, Antalya kent merkezinin 10 km. doğusundaki Uluslararası Antalya Havalimanı ve Gazipaşa İlçesi'ndeki Gazipaşa Havalimanı olmak üzere il sınırları içerisinde 2 adet havalimanı bulunmaktadır. Bu havalimanlarından Antalya Havalimanı; ile havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. İl sınırları içerisinden geçen D350 Karayolu Antalya'yı İzmir ve Ege Bölgesi'ne; D350 Karayolu Antalya'nın Akdeniz bölgesindeki diğer illere olan bağlantısını sağlarken; D650 Karayolu Antalya'nın Burdur – Kütahya – Afyonkarahisar ve Eskişehir ile olan bağlantısını, D687 Karayolu Antalya ile Konya ili ile olan bağlantısını sağlamaktadır. Antalya ilinin karayolu ile İstanbul'a 695 km; İzmir'e 455 km.; Ankara'ya 483 km. Muğla'ya 212 km. mesafede yer almaktadır. Antalya il sınırları içerisinde otoban bulunmamaktadır. Denizyolu ile erişimde en önemli ticari liman; Antalya Limanıdır. Ayrıca il sınırları içerisinde Antalya, Kaş, Kemer, Finike ve Alanya ilçelerinde belediye ve özel sektör tarafından işletilen marinalar bulunmaktadır.

Antalya il topraklarının büyük bir kısmı dağlık alanlardan oluşmakta olup, Toros dağlarının bir çok tepesi 2.500 m. – 3.000 m'yi aşmaktadır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İç kesimlerde ise "Soğuk Yarı-Kara İklim" tipi görülmektedir. Antalya'nın kıyı bölgesinde yazlar uzun ve sıcak geçmektedir. Yağmur, Aralık, Ocak ayları ile çok nadir olarak ilk ve sonbahar aylarında sağanak halinde yağmaktadır.

Tarihsel süreç içerisinde Antalya ilinin nüfus yapısına bakıldığında il nüfusunun sürekli artış gösterdiği görülmektedir. İl nüfusu özellikle bölgenin turizm bölgesi ilan edilmesinden sonra hızla artış göstermiştir. 1927 sayımında 206.270 olan nüfusu; 1965'te 486.910 kişiye, 1970'te 577.334 kişiye ve 1985 yılında 891.149 kişiye, 1990 yılında 1.132.211 kişiye, 2000 yılında ise 1.719.751 kişiye ulaşmıştır. Daha sonraki dönemlerde de artış gösteren nüfus 2007 -2015 döneminde yıllık %2 - %4 arasında değişen oranlarda artış göstererek 2015'te 2.288.456 kişi olarak tespit edilmiştir. 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre il nüfusu, 2.777.677 kişidir.

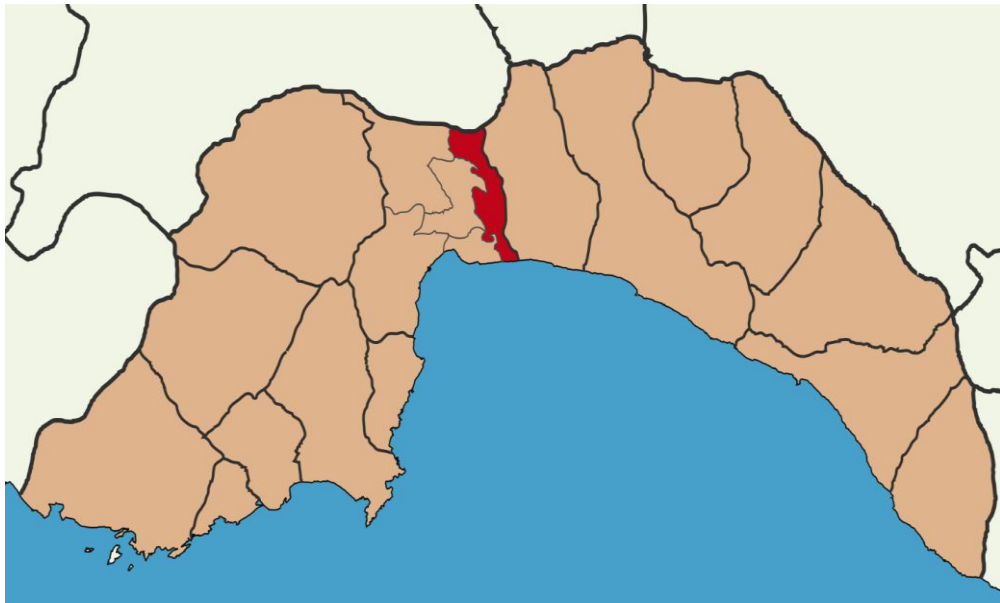


Harita 1 - Antalya'nın Konumu

4.1.2 - Aksu İlçesi

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

İlçe ekonomisi tarım ve turizme dayanmaktadır. Antik Perge kenti, Kurşunlu Şelalesi, EXPO 2016 Fuar Merkezi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçe nüfusu 87.070 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

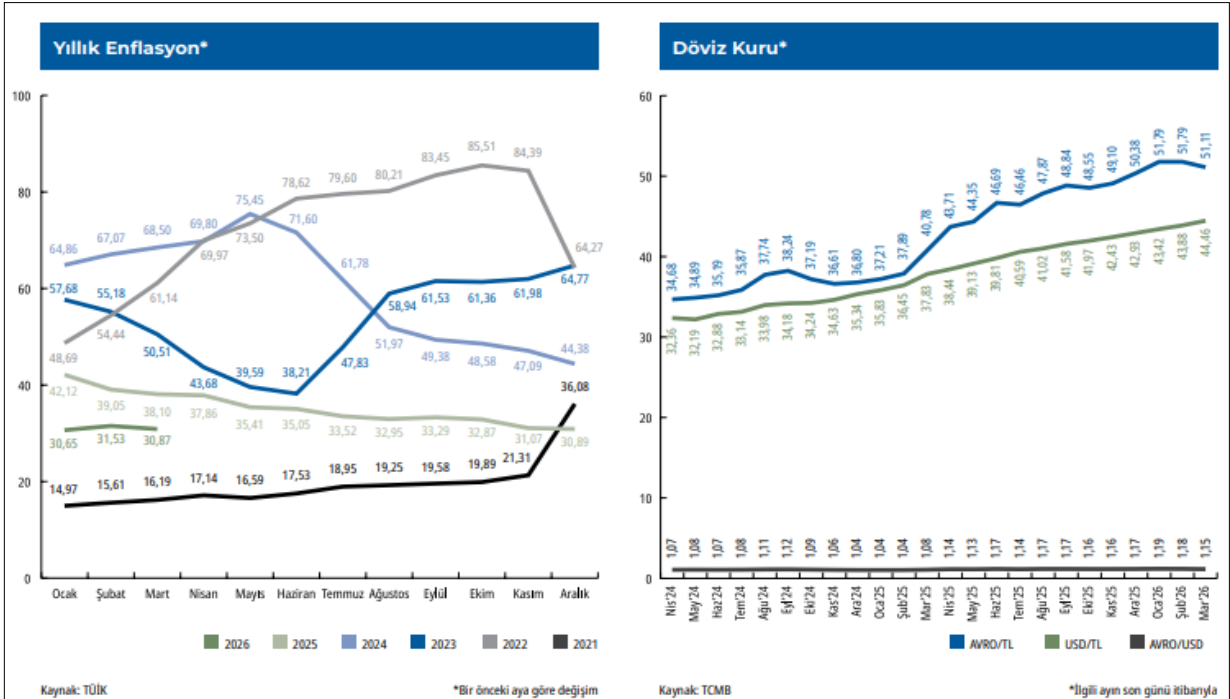
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaştırma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtdışında ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılmalıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

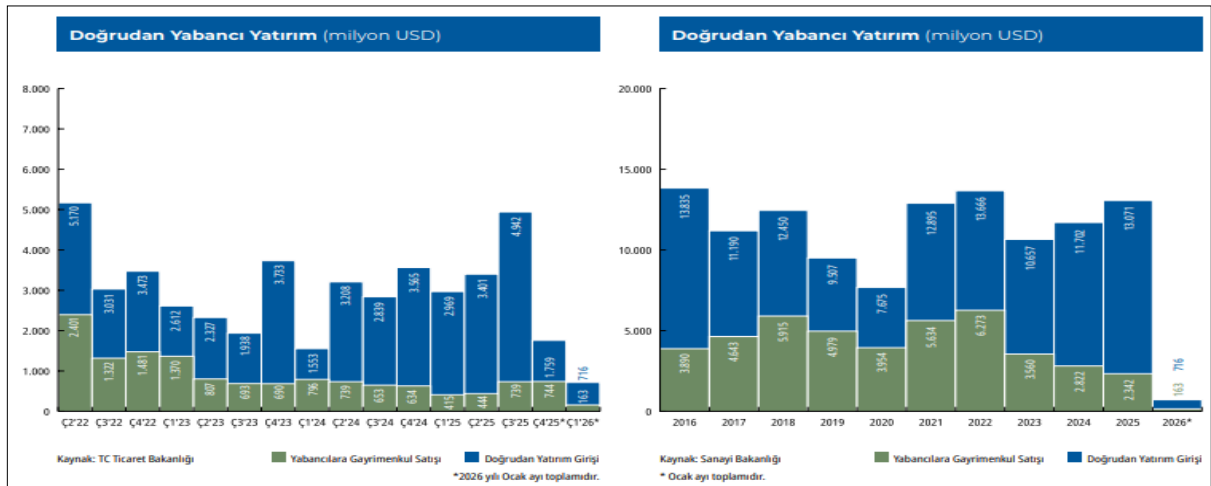
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

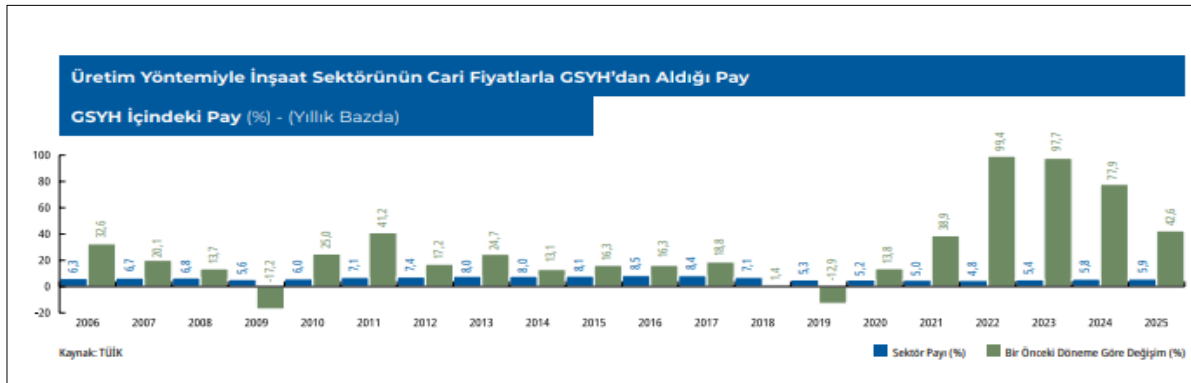
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

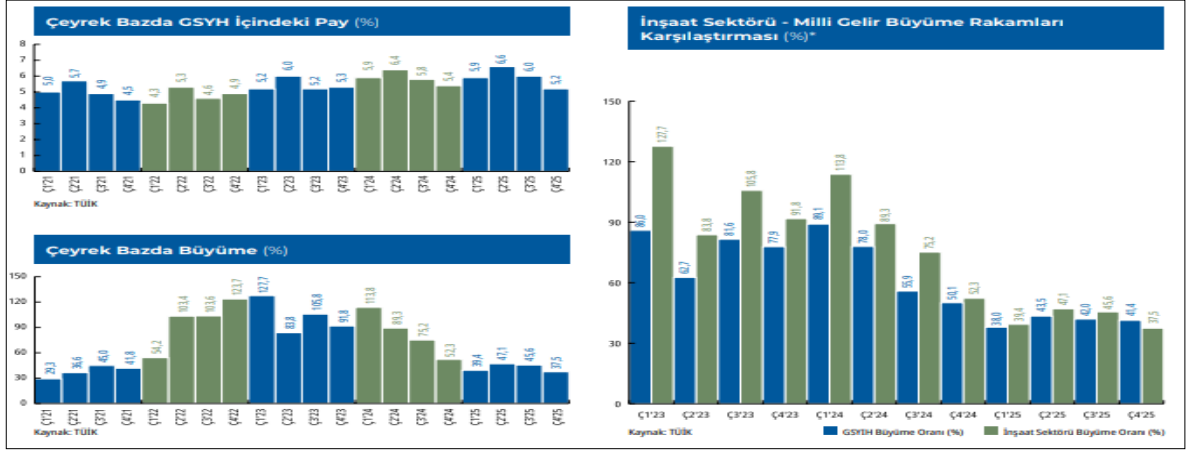
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmeyle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2026 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,3 oranında gerileme kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %40,1 oranında gerilemiş ve 349.396 adet olmuştur. Bu rakam, 14 yıllık veri tarihinde kaydedilen birinci çeyrek satış rakamları arasında en yüksek üçüncü veri olarak dikkat çekmektedir.

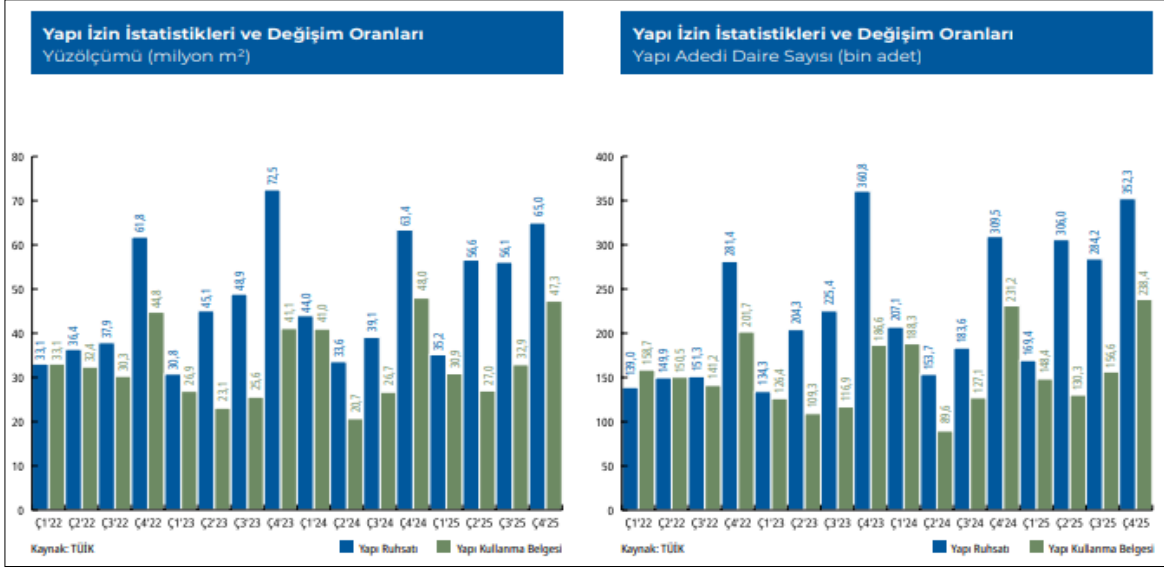
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken 2026 yılı birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi 5 puanlık düşüşle %26,8'e gerilemiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%3,4 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin tamamında reel değişim negatif bölgede iken İzmir'deki reel değişim -%5,0 ile ülke ortalamasının da gerisinde kalmıştır.

Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 48.323 TL/m² olurken; üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 79.396 TL/m², İzmir'de 52.510 TL/m², Ankara'da ise 44.105 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %1,7 artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%1,2 oranında bir gerileme görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.579 adede ulaşırken ikinci el satışlar 241.817 adet olarak kaydedilmiştir. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2025 ortalaması olan %32,4'ün gerisinde kalmış ve %30,8 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi olmuştur. Konut kredisi faizlerindeki gerilemelerin ve sınırlamalarda yapılan değişikliklerin ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0 iken 2026 yılının ilk çeyreğinde %35,4'e gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık %6,1 oranında bir gerilemeyle 278.120 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşüyle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın ilk çeyreğinde %1,4 iken 2026 yılında %1,2'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 639 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.939 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.196 adetle Antalya ikinci sırayı, 239 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.

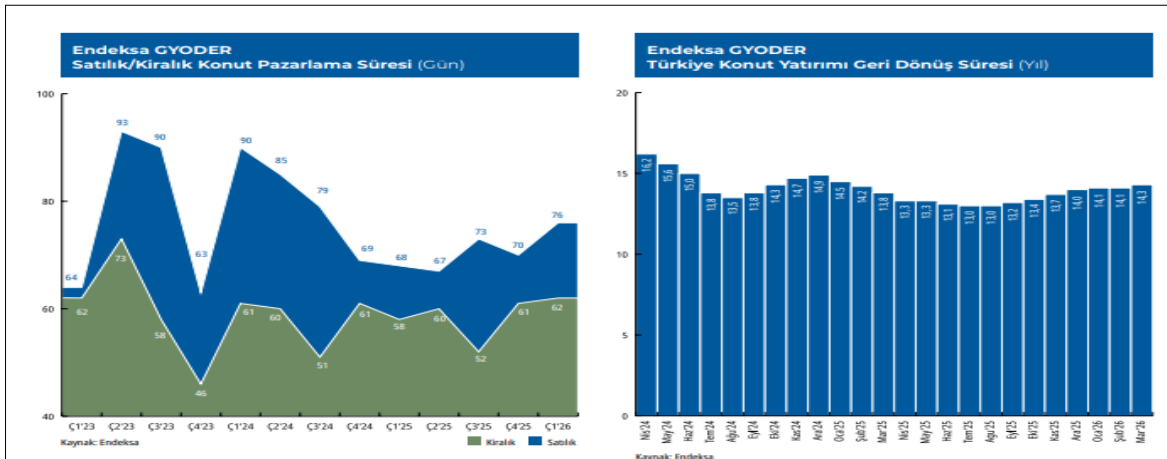


İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)			
ŞUBAT	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2026	2.244	11,53	25,71
2025	1.785	10,45	23,96
2024	1.440	19,70	70,01
2023	847	17,80	72,50
2022	491	21,84	90,31

İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim			
ŞUBAT	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2026	2.244	1.972	2.894
2025	1.785	1.594	2.241
2024	1.440	1.334	1.693
2023	847	862	810
2022	491	530	397

Kaynak: TÜİK

(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

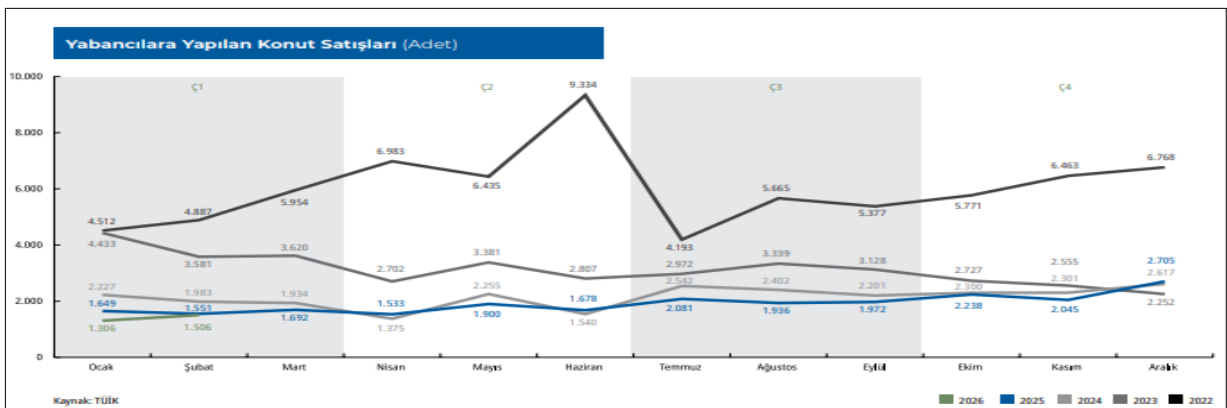
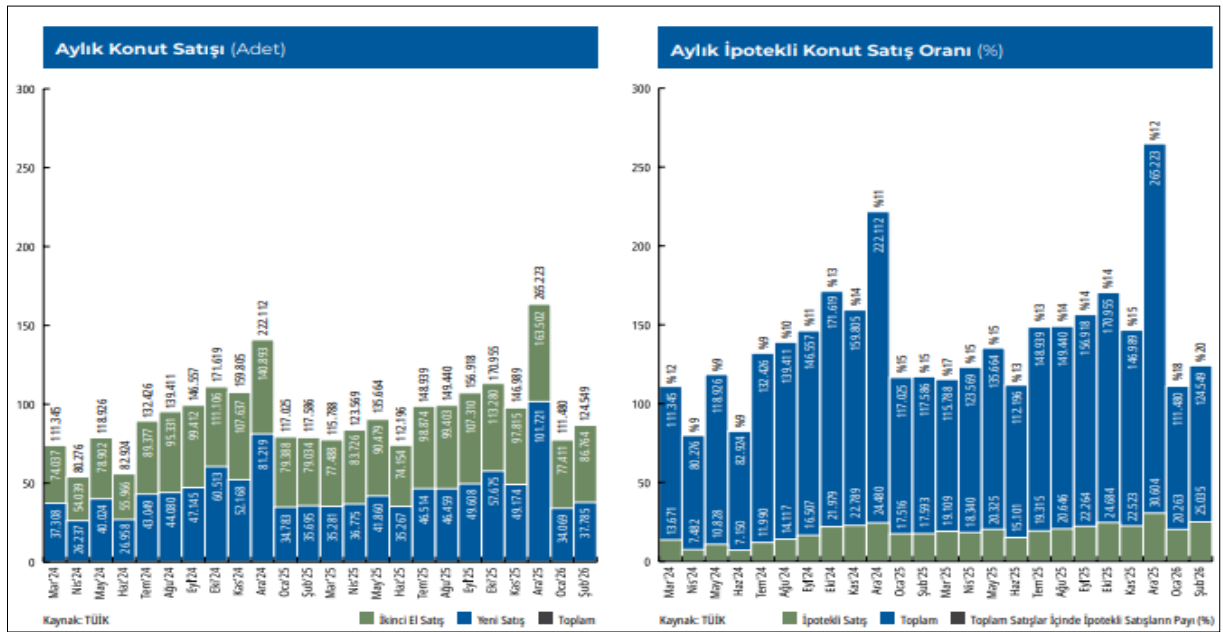


(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																
	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	71.854
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	164.175
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	236.029
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	45.298

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Aksu Belediyesi ve Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V mülkiyeti dışında mülkiyete sahip bağımsız bölümlerin tapu kayıtları mülkiyet sahibinin bilinmemesi ve KVKK kapsamında temin edilememiş, raporda sunulmamıştır.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- * Deniz ve sahil hattına erişimi iyi durumdadır.
- * Nitelikli villa projesi olarak tasarlanmıştır.
- * Golf tesisleri bölgesine yakın konumda yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Proje natamam durumdadır.
- * Ruhsat süresi dolmuş durumdadır.
- * Parselasyon iptali nedeni ile imar çapı düzenlenememektedir.
- * 24 adet villa anahtar teslim hale getirilse dahi aynı parselde farklı maliklere ait 14 adet villanın tamamlanıp tamamlanamayacağı belirsizlik taşımaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Antalya ili Aksu ilçesinde yer alan projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve nakit akışında kullanılacak villa birim m² değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Çınar Emlak

Tel 0549 580 30 07

Taşınmaza yakın konumda Kemeragzı villa bölgesinde yer almakta olan 379 m² net yüz ölçümüne sahip 9128 ada 11 parsel 10.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel Taks:0.30 KAKS: 0,60, H:2 kat, konut alanında kalmaktadır. Net imar parseli olup yüzölçümü olarak küçüktür.

SATILIK	379 .-M ²	10.000.000 .-TL	26.385 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 NEO Gayrimenkul

Tel 0542 532 90 03

Altıntaş'ta yer almakta olan 1.298 m² brüt yüz ölçümüne sahip 15245 ada 4 parsel 40.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel KAKS: 0,70 ,5 kat, konut alanında kalmaktadır. Tamamının ticaret veya tamamının konut yapılabileceği beyan edilmiştir. İmara açık parsel olup imar yapılaşma koşulları daha iyidir.

SATILIK	1298 .-M ²	40.000.000 .-TL	30.817 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 Sahibinden

Tel 0536 863 56 37

Belek yerleşimi içerisinde oteller bölgesinin hemen arkasında 587 m² net yüz ölçümüne sahip arsa 11.500.000 TL bedelle satılıktır. Villa imarına sahip olduğu beyan edilmiştir. Yüzölçümü olarak küçük olup Serik ilçesi sınırları dahilindedir.

SATILIK	587 .-M ²	11.500.000 .-TL	19.591 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 By Kadir Gayrimenkul

Tel 0532 055 00 32

Muratpaşa İlçesine bağlı Ermenek Mahallesi villa bölgesi içerisinde 409 m² net yüz ölçümüne sahip Kaks:0.60 emsal değerli 2 kat villa imarlı parsel 12.250.000 TL bedelle satılıktır. İmara açık olup yüzölçümü olarak küçüktür. Şehir merkezine yakın konumdadır.

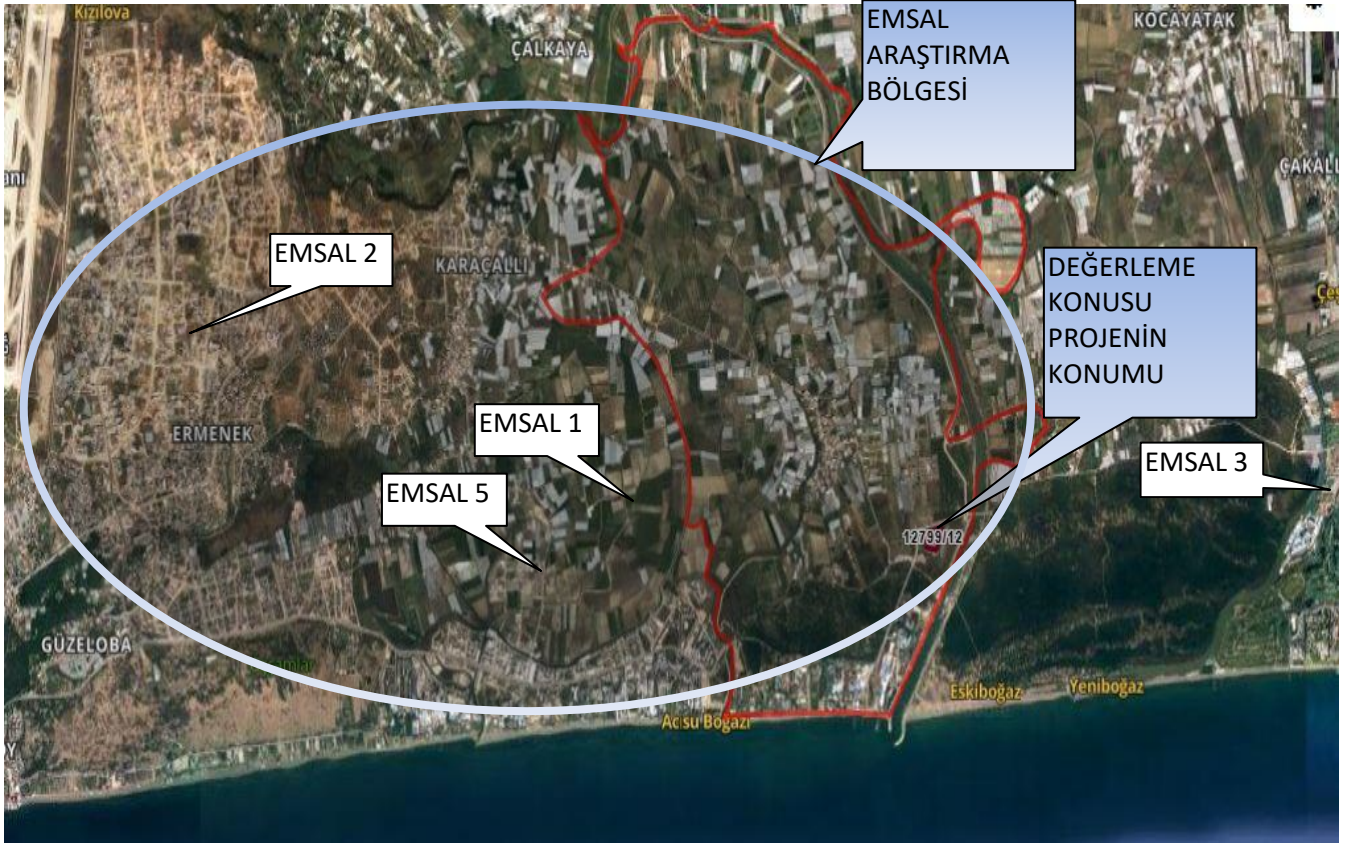
SATILIK	409 .-M ²	12.250.000 .-TL	29.951 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Tam Nokta Neo Gayrimenkul

Tel 0 (545) 767 42 48


Taşınmaza yakın konumda Kemerağzı mahallesinde yer almakta olan 577 m² brüt yüz ölçümüne sahip arsa 15.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel TASK:0,30, KAKS: 0,60,2 kat, konut alanında kalmaktadır.

SATILIK	577 .-M ²	15.000.000 .-TL	25.997 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------



Satılık Konut Proje Emsalleri

*



Kemerağzında 5-6 yıllık bir villa sitesinde 400 m² olarak pazarlanan 5+1 tipte villa 55.000.000 TL bedelle satılıktır. Benzer donatılara sahip olduğu düşünülmektedir.

İkinci El Konut Emsalleri				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Rus Pegas Emlak 0501 495 40 60	5+1	400m ²	55.000.000 TL	137.500 TL/m ²
Ortalama				137.500 TL/m²

*

Defne Grande Villas



Yapım aşamasında olan villa projesinin haziran 2027 teslimli olduğu beyan edilmiştir. Kemerağzı lokasyonunda yer alan vilaların arsa paylarının 289 m² brüt kapalı alanlarının ise 260 m² olduğu belirtilmiştir. Lansman fiyatı olduğu vurgulanmıştır. 30.000.000 TL bedelle satılıktır.

1. El Villa Projesi				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Keller Williams Talya 0531 080 90 07	5+1	260m ²	30.000.000 TL	115.385 TL/m ²
Ortalama				115.385 TL/m²

* **Heaven Hill**



Kemerağzında yer alan Heaven Hill projesinde 2+2 nitelikte 140 m² net kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen villa 17.500.000 TL bedelle satılıktır. İkiz villa tipindedir. Tip olarak daha dezavantajlı olduğu düşünülmektedir. Aynı projede 150 m² net kullanım alanına sahip tripleks villa ise 19.000.000 TL bedelle satılıktır.

1. El Villa Projesi

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Neo Gayrimenkul 0532 514 56 30	2+2	140m ²	17.500.000 TL	125.000 TL/m ²
Grand Emlak	2+1	150m ²	19.000.000 TL	126.667 TL/m ²
Ortalama				125.833 TL/m²

*



Kemerağzı yerleşimi içerisinde yaşam başlama aşamasında 1.el nitelikte tam müstakil villa satılık durumdadır. 380 m² brüt pazarlanan villa 46.500.000 TL bedelle satılıktır.

1. El Villa Projesi

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Realty World Dex Gayrimenkul 0533 484 57 78	4+1	380m ²	46.500.000 TL	122.368 TL/m ²
Ortalama				122.368 TL/m²

*



Altıntaş yerleşimi içerisinde villa projesi içerisinde ikiz villa tipinde 180 m² brüt pazarlanan villa 22.500.000 TL bedelle satılıktır.

1. El Villa Projesi				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vatan Yapı İnşaat	4+1	180m ²	22.500.000 TL	125.000 TL/m ²
Ortalama				125.000 TL/m²

Satılık Konut Proje Emsalleri

Sel Emlak Antalya

Tel 0555 997 47 69

Proje içerisinde 3+1 planlı tripleks ikiz villa tipinde taşınmaz 140 m² brüt pazarlanan villa 17.000.000 TL bedelle satılıktır. Kemerağzı bölgesindedir.

SATILIK	140 .-M ²	17.000.000 .-TL	121.429 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

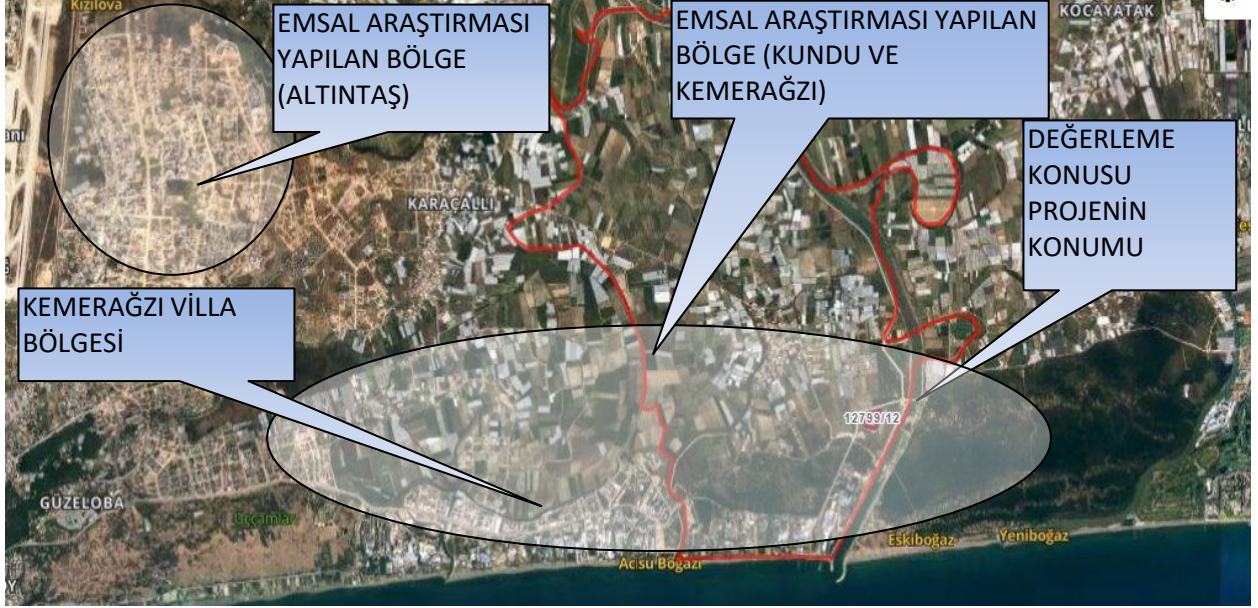
Rus Pegas Emlak

Tel 0501 495 40 60

Aynı lokasyon içerisinde ultra lüks olarak tasarlanmış 3 katlı 5+1 plan tertibi ile pazarlanan 400 m² brüt pazarlanan villa 54.500.000 TL bedelle satılıktır. Site içerisinde yer almamakta olup mustakil havuzlu ve kullanıma hazır durumdadır. Malzeme işçilik kalitesi üst düzeydedir.

SATILIK	400 .-M ²	54.500.000 .-TL	136.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

KONUT EMSALLERİ HARİTASI



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz imar planı kapsamında net parseldir. Yapılan incelemelerde bölgedeki farklı yapılaşma koşulları farklı imarlı parsellerin satılık bilgilerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazlar üzerinden pazarlık payı mevcuttur. İmarlı arsa birim değerlerinin 20.000-30.000.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, konumuna, niteliği, kat sayısı, havuzlu olup olmamasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. Nitelikli projelerde yer alan villaların ortalama birim m² değerinin 115.000.-140.000.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.**

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		10.000.000 SATILIK 0%	40.000.000 SATILIK 0%	11.500.000 SATILIK 0%	12.250.000 SATILIK 0%	15.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	28.090,67	379 26.385 ORTA KÜÇÜK -10%	1.298 30.817 BENZER 0%	587 19.591 ORTA KÜÇÜK -10%	409 29.951 ORTA KÜÇÜK -10%	577 25.997 ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	Emsal: 0,40	E:0,30 BENZER 0%	E:0,70 ORTA İYİ -10%	E:0,30 BENZER 0%	E:0,30 BENZER 0%	E:0,30 BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%	Konut BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -8%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-5%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-10%	0%	-5%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	25.000	25.066	27.735	19.591	28.454	23.917

1 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
12799	12	28.090,67	25.000	702.266.750
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				702.270.000

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	2. El Villa Projesi	Defne Grandes	Heaven Hill	1. El Villa Projesi	1. El Villa Projesi
SATIŞ FİYATI		55.000.000	30.000.000	19.000.000	46.500.000	22.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	600,00	400	260	150	380	180
BİRİM M ² DEĞERİ		137.500	115.385	126.667	122.368	125.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		8%	10%	10%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		3%	-5%	-5%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	124.000	141.625	109.615	120.333	122.368	125.000

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılarak karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, gelir yönteminde ortalama birim m² fiyatı için 124.000.-TL/m² birim değer kullanılmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda projenin 1/1 hissesinin mevcut ve tamamlanması durumundaki değerleri bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir. Vakıf GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan 24 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki ve mevcut durum değerleri pazar yaklaşımına göre takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazların Değeri

VAKIF GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE BULUNAN 24 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.907.275.000 TL
VAKIF GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE BULUNAN 24 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.063.922.500 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 12799 ada 12 parsel için 25.000.-TL/m² arsa birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat ~%50 seviyesindedir. Son ruhsat tarihi 2019 olup, inşaat çalışmaları devam etmemektedir. Ruhsat süresi dolmuş olup, ruhsat yenilemesi yapılması gerekmektedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 12799 ada 12 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B yapı sınıfına ait birim maliyet 21.050.-TL/m², 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 42.350.-TL/m² 'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (12799 Ada 12 Parseldeki Projenin)									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
A	VA	45.000	.-TL/M ²	X	778,00	M ²	=	35.010.000	.-TL
B	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
C	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
D	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
E	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
F	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
G	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
H	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
İ	VA	45.000	.-TL/M ²	X	774,00	M ²	=	34.830.000	.-TL
J	VA	45.000	.-TL/M ²	X	630,00	M ²	=	28.350.000	.-TL
K	VA	45.000	.-TL/M ²	X	630,00	M ²	=	28.350.000	.-TL
L	VA	45.000	.-TL/M ²	X	629,00	M ²	=	28.305.000	.-TL
M	VA	45.000	.-TL/M ²	X	629,00	M ²	=	28.305.000	.-TL
N	VA	45.000	.-TL/M ²	X	629,00	M ²	=	28.305.000	.-TL
O	VA	45.000	.-TL/M ²	X	629,00	M ²	=	28.305.000	.-TL
P	VA	45.000	.-TL/M ²	X	629,00	M ²	=	28.305.000	.-TL
R	VA	45.000	.-TL/M ²	X	774,00	M ²	=	34.830.000	.-TL
S	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
T	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
U	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
V	VA	45.000	.-TL/M ²	X	774,00	M ²	=	34.830.000	.-TL
Y	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
Z	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
AA	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
AB	VA	45.000	.-TL/M ²	X	638,00	M ²	=	28.710.000	.-TL
AC	IVB	45.000	.-TL/M ²	X	523,00	M ²	=	23.535.000	.-TL
AD	IVB	45.000	.-TL/M ²	X	523,00	M ²	=	23.535.000	.-TL
AE	IVB	45.000	.-TL/M ²	X	523,00	M ²	=	23.535.000	.-TL
AF	IVB	45.000	.-TL/M ²	X	523,00	M ²	=	23.535.000	.-TL
AG	IVB	45.000	.-TL/M ²	X	523,00	M ²	=	23.535.000	.-TL
AH	IVB	45.000	.-TL/M ²	X	508,00	M ²	=	22.860.000	.-TL
Aİ	IVB	45.000	.-TL/M ²	X	508,00	M ²	=	22.860.000	.-TL
AJ	IVB	45.000	.-TL/M ²	X	508,00	M ²	=	22.860.000	.-TL
AK	IVB	45.000	.-TL/M ²	X	508,00	M ²	=	22.860.000	.-TL
AL	IVB	45.000	.-TL/M ²	X	508,00	M ²	=	22.860.000	.-TL
AN	IVB	45.000	.-TL/M ²	X	508,00	M ²	=	22.860.000	.-TL
AO	IVB	45.000	.-TL/M ²	X	523,00	M ²	=	23.535.000	.-TL
AP	VA	45.000	.-TL/M ²	X	630,00	M ²	=	28.350.000	.-TL
AR	IIIB	22.500	.-TL/M ²	X	10.621,00	M ²	=	238.972.500	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	1.285.357.500	.-TL

(Vakıf GYO A.Ş. Mülkiyetindeki taşınmazlara ait ruhsat bilgileri bold karakter ile gösterilmiştir.)

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %10'i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %8 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti =	1.285.357.500
Çevre düzeni, peyzaj (%10) =	128.535.750
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	1.413.893.250
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B) =	70.694.663
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) =	1.484.587.913
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C) =	113.111.460
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C) =	1.597.699.373
İnşaat Tamamlanma Oranı =	50,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	742.293.956

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
12799 ada 12 parsel Arsa Değeri =	702.270.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	1.484.587.913 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C) =	113.111.460 TL
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	328.028.687 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	2.627.998.059 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	2.628.000.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	1.484.587.913 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	50,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	742.293.956 TL

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	702.270.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	742.293.956	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	1.444.563.956	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL) =	1.445.000.000	.-TL

- 12799 Ada 12 Parseldeki Kndü Villas Projesinin Yeniden İnşaat Etme (İkamet) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	2.628.000.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	1.445.000.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

12799 ada 12 Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son beş yılın ortalaması olarak ~%23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların 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 hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde ruhsatların süresinin dolmuş olması, inşaat seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 27,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ina tablosunda %27,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan Kndu Villas Projesi kapsamında 12799 ada 12 Parsel için ruhsatlar alınmıştır.

Tarafımıza gönderilen proje ve ruhsatlar incelendiğinde, toplam satılabilir mesken Alanı: 23.253 m²'dir. Satılabilir alan bilgileri Vakıf GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır. Vakıf GYO A.Ş. tarafından bildirilen eklenti ve tahsis alanları satışa esas alana dahil olup, birim değer takdirinde dikkate alınmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 124.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeden Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, paçal yapı inşaat birim maliyeti yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımında öngörülmüştür. Proje inşaat seviyeli olup, kalan inşaat maliyeti üzerinden projeksiyon yapılmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 24 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 36 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Proje için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon Farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	50,00%	50,00%	0,00%
Maliyet (TL)	591.717.052 TL	591.717.052 TL	
TOPLAM (TL)	1.183.434.103 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	50,00%	50,00%	0,00%
Maliyet (TL)	591.717.052 TL	769.232.167 TL	0 TL
TOPLAM (TL)	1.360.949.219 TL		

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %27,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde dönem sonu toplam hasılat değerinin ~3.726.758.310.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %27,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 2.294.252.000.-TL olarak öngörülmüştür.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

PROJENİN TAMAMININ TAMAMLANMASI DURUMUNDA DÖNEM SONU TOPLAM HASILAT DEĞERİ (38 ADET VİLLA)	3.726.758.310
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (38 ADET VİLLA)	2.294.252.000
PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (38 ADET VİLLA)	1.351.408.000

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	23.253,00
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	0,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	23.253,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	33.874,00
ORTALAMA BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	56.849,74
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.925.728.059,38
GERÇEKLEŞEN İNŞAAT MALİYETİ (TL)	742.293.956,25
KALAN İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.183.434.103,13
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		35,00%	35,00%	30,00%
Satılan Brüt Alan		8.139 m ²	8.139 m ²	6.976 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		124.000 TL/m ²	161.200 TL/m ²	201.500 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı (Konut)			30%	25%
Satış Geliri (Konut)		1.009.180.200 TL	1.311.934.260 TL	1.405.643.850 TL
GELİRLER (Toplam)		1.009.180.200 TL	1.311.934.260 TL	1.405.643.850 TL
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)				2.294.252.000
NAKİT ÇIKIŞLARI				
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		50,00%	50,00%	0,00%
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	1.183.434.103,13 TL	591.717.052 TL	591.717.052 TL	0 TL
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		591.717.052 TL	769.232.167 TL	0 TL
GİDERLER (Toplam)		591.717.052 TL	769.232.167 TL	0 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		417.463.148 TL	542.702.093 TL	1.405.643.850 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)	
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			27,00%	
Projenin Net Bugünkü Değeri (TL)			1.351.408.000 TL	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut ruhsat ve projesine uygun olarak inşaatın tamamlanması olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

12799 ADA 12 PARSELİN ARSA DEĞERİ (1/1)	702.270.000 TL
12799 ADA 12 PARSEL ÜZERİNDE VAKIF GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE YER ALAN <u>24 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ</u> DEĞERİ	1.907.275.000 TL
12799 ADA 12 PARSEL ÜZERİNDE VAKIF GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE YER ALAN 24 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.063.922.500 TL

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (1/1)	1.445.000.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (1/1)	2.628.000.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMININ TAMAMLANMASI DURUMUNDA DÖNEM SONU TOPLAM HASILAT DEĞERİ (38 ADET VİLLA)	3.726.758.310 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (38 ADET VİLLA)	2.294.252.000 TL
PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (38 ADET VİLLA)	1.351.408.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Müşteri talebi doğrultusunda 12799 ada 12 parselde yer alan projenin 1/1 hisse değeri için iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Vakıf GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 24 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki değeri için pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup müşteri tarafından iletilen 24 adet bağımsız bölüm için, birim bazlı tamamlanması durumundaki bugünkü değeri eklerde belirtilmiştir.

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

Projeye ilişkin herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza iletilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, tapu maliklerince açılmış dava sonucu Antalya 1. İdare Mahkemesince 2014/1231 Esas, 2016/169 Karar No ile 18.02.2016 tarihinde Parselasyon Planı iptal edilmiştir. Taşınmazın tamamı dikkate alındığında taşınmazların ruhsat süresinin dolduğu, bölgede parselasyon iptali nedeni ile hali hazırda imar çapı verilmediği bilgisi edinilmiştir.

6.5.5 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi konusu proje kapsamında 12799 ada 12 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazın inşaat işlerinin hali hazırda devam etmediği ve ruhsat süresinin dolduğu görülmüştür. Bölgede parselasyon planı iptal edilmiş olup halihazırda imar çapı verilememektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira değeri takdir edilmemiştir.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "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.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

Değerleme konusu 12799 ada 12 parselin ruhsat ve projelerinin mevcut olmasına karşın, ruhsat süresinin dolmuş olması, bölgede parselasyon planı iptali olması nedeni ile hali hazırda imar çapı verilemediği , parselasyon planının hazırlanması, onayı ve süreçlerinin tamamlanması halinde imar çapının verileceği bilgisinin temin edilmiş olması nedeni ile ruhsat yenilemesi yapılmadan taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne Projeler başlığında alınması risk teşkil etmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu 24 adet taşınmazın;

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

24 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.063.922.500	1.276.707.000
24 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.907.275.000	2.288.730.000

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3 şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.