Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 45.170,00 m² yüzölçümlü 1 parsel Numaralı Taşınmaz

HAZIRLAYAN
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

RAPOR TARİHİ: 06.08.2024
RAPOR NO: 2024-OZ-164

AHMET RAMOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali AHMET RAMOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/08/2024 15:39

HALIL IBRAHIM BEKTAS
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL IBRAHIM BEKTAS tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/08/2024 15:47

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	02.07.2024 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	06.08.2024 tarih ve 2024-OZ-164 sayılı Rapor. Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli taşınmazda kain Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 30.06.2024 tarihi itibariyle adil piyasa değeri takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Santral Mahallesi, 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri Kepez/Antalya
Gayrimenkulün Kullanımı	Devremülk Proje Değerlemesi
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazın Tapu Bilgileri "3.3.1 Tapu Bilgileri" Bölümünde Belirtilmiştir.
İmar Durumu	Kepez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 28868 ada, 1 Parsel sayılı yer; 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1,70, "Konut Alanında" yer almakta olup, ayrık nizam, hmaks: 37,50 m., dir.
Resmi Evrak	Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. Ana Yapı; A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu tadilat ruhsatı ve 21.10.2022 tarih ve 161 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/06 nolu tadilat ruhsatı, 20.07.2023 tarih, 148 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Havuz: 17.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir.

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; 30.06.2024 tarihi itibariyle piyasa değeri (peşin);

17.565.753.782 TL (On yedi milyar beş yüz altmış beş milyon yediyüzelliüç bin yedi yüz seksen iki Türk Lirası) (KDV Hariç) TL
21.078.904.539- TL (Yirmi bir milyar yetmiş sekiz milyon dokuz yüz dört bin beş yüz otuz dokuzTürk Lirası) (% 20* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ahmet Ramoğlu	Halil İbrahim Bektaş
SPK L.No: 402999	SPK L.No: 400515

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ 2
1. RAPOR BİLGİLERİ 6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7
2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri 7
2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi 7
2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 8
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ 8
3.1.Gayrimenkulerin Yeri ve Konumu 8
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri 9
3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
3.3.1 Tapu Bilgileri 10
3.3.2 Tapu İncelemesi 10
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler 10
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş 10
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ 11
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri 11
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri 11
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri 12
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.) 13
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi 13
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş 14
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar 14
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.) 14
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi 14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER 14
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ 16
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler 31
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 35
4. 1. 2. 1. İl 35
4. 1. 2. 2. İlçe 38
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 39
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler 39
4. 2. 2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi 39
4. 2. 3. Taşınmazın değerleme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi 39

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR 39
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) 39
Emsaller 40
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki 46
Emsaller Ve Yorumlanması 47
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı 50
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu 51
5.4 Diğer tespit ve analizler 60
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti 60
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler 60
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi 60
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ 60
7. SONUÇ 62
EKLER 63

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
✓ Değerleme raporunun Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını.

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.07.2024 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 06.08.2024 tarihinde, 2024-OZ-164 rapor numarası ile; Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m² yüzölçümlü Arsa Ana Gayrimenkul Nitelikli 1 no.lu parselde kain **Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 30.06.2024 tarihi itibariyle piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.**
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerleme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Ahmet RAMOĞLU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	02.07.2024-05.08.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.07.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ	:	Şirketimizce konu taşınmaz için daha önce; - 24.06.2022 tarih 2022-OZ-110 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye, 30.06.2022 tarihi itibari ile 4.237.897.263 TL(KDV hariç), - 07.12.2022 tarih 2022-OZ-257 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.09.2022 tarihi itibari ile 5.200.000.000 TL(KDV hariç), - 31.01.2023 tarih 2022-OZ-298 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 31.12.2022 tarihi itibari ile 6.006.000.000 TL(KDV hariç), -11.08.2023 tarih 2023-OZ-142 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.06.2023 tarihi itibari ile 9.858.488.000 TL(KDV hariç), 31.12.2023 tarih 2023-OZ-294 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 31.12.2023 tarihi itibari ile 13.648.971.000 TL(KDV hariç), piyasa değeri takdir edilmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş
ŞİRKETİN ADRESİ : Atatürk Mahallesi Vedat Günyol Caddesi Sedef 2 No: 46F D:20 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NOSU : 0216 478 34 77
FAALİYET KONUSU : Şirketin iştigal konusu her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek yanı sıra her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermektir.
KURULUŞ TARİHİ : 14.03.2006
SERMAYESİ : 360.000-TL
TİCARET SİCİL NO : 581900529482

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlemesi konusunda hizmet vermek amacıyla 14.03.2006 tarihinde kurulmuş olup, SPK'nın Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca Listeye alınmış ve bu husus SPK'nın 28.12.2007 tarih ve 2007/54 sayılı haftalık bülteninde yayınlanmıştır.

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 07.04.2011 tarihli Kararı ile Şirketimize, Bankalara, Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

ŞİRKETİN ÜNVANI : Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Burhaniye Mahallesi, Burhaniye Abdullahağa Caddesi, Sur Yapı Blok No: 21 iç kapı no:1 Üsküdar/İstanbul
TELEFON NO : +90 (216) 912 08 00 FAX: +90 (216) 422 65 14
ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 167.500.000 TL
HALKA ARZ TARİHİ : 7-8 Aralık 2023
HALKA AÇIKLIK ORANI : % 26,87
KURULUŞ TARİHİ : 24.03.2022
TİCARİ SİCİL NO : 370711-5
FAALİYET KONUSU : Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Rapor, değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan projenin 30.06.2024 tarihi itibariyle adil piyasa değeri takdiri amaçlı tanzim edilmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için;

A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu, 21.10.2022 tarih ve 161 nolu isim değişikliği ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 327 adet mesken, 5 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 43.970,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 204 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 19.658,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 180 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 16.850,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 209 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 24.790,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 251 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 28.423,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih 19/06 nolu tadilat ruhsatı, 20.07.2023 148 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. İsim değişikliği Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 230 adet mesken, 2 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 31.227,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.
Havuz: 17.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı binada, 5.307,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

Tesis; jeotermal su kaynağından faydalanacaktır. Tarafımıza 02.12.2022 tarih ve AR.07.22/JTK-32 nolu; Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Arama Ruhsatı ibraz edilmiştir. (Rapor ekinde mevcuttur)

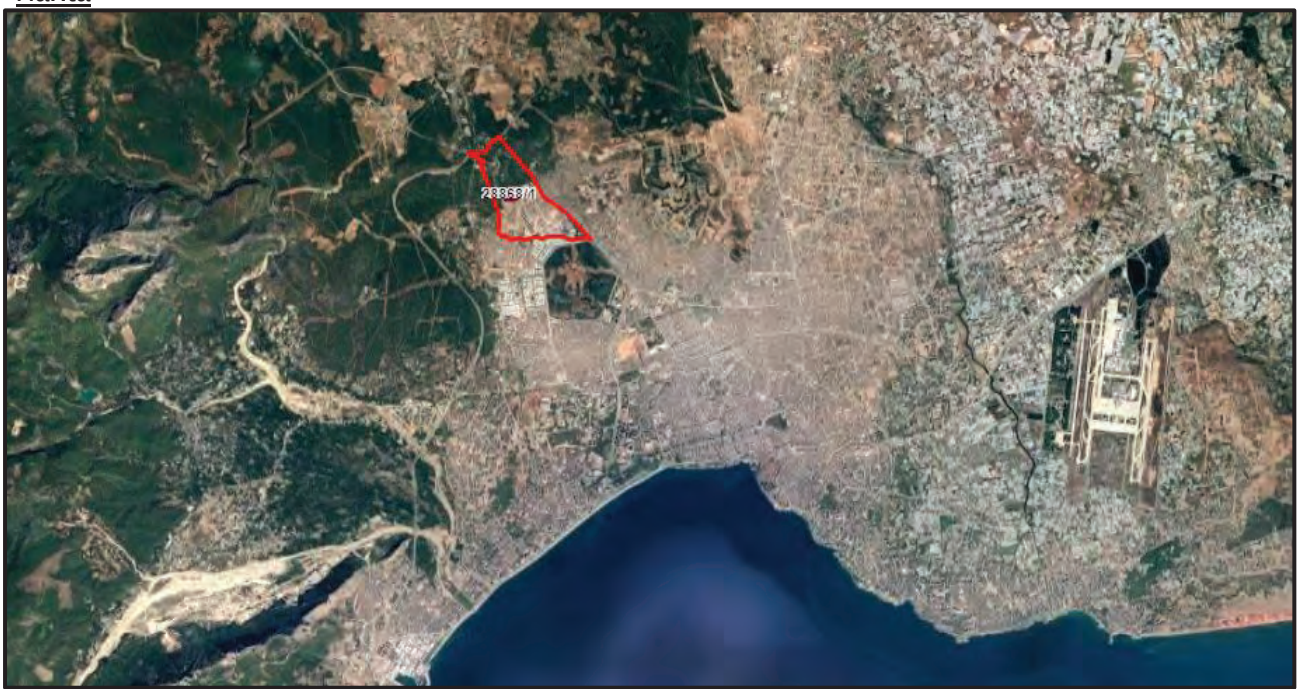
3.1.Gayrimenkulerin Yeri ve Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz; Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi, 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Antalya kent merkezinden kuzey yönde Antalya- Burdur Karayolu olarak kullanılan Namık Kemal Bulvarı üzerinde Antalya Ferrokrom fabrikası kavşağı olarak bilinen kavşağın batı yönüne dönülerek 5 Temmuz Kurtuluş Caddesi'nde ilerlenildiğinde yer alan taşınmaza ulaşım sağlanabilmektedir. Parsel Santral Mahallesi kentsel dönüşüm uygulaması alanı içerisinde yer almaktadır. Bölge Kepez Belediyesi sınırları içerisindedir ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

Taşınmazın konumlu olduğu bölge, orta yoğunluklu konut alanı olarak gelişmiştir. Yakın çevresinde; Kepez Kentsel dönüşüm bölgesi, Sur Yapı Antalya Projesi ve 5 Temmuz Kurtuluş Caddesi gibi bilinirliği yüksek referans noktaları yer almaktadır. Bölge Kepez İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

Harita



36.9431, 30.6360

3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 01.07.2024 tarih saat 13:11'de temin edilen aktif-pasif kayıtlı takyidat belgeleri üzerinde incelemeler yapılmıştır.

3.3.1 Tapu Bilgileri

Taşınmaz Id	:	94383191
SAHİBİ ve HİSSESİ	:	SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
İLİ	:	Antalya
İLÇESİ	:	Kepez
MAHALLESİ	:	Kepez
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	28868
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	ARSA
ARSA ALANI (m2)	:	45.170,00
CİLT	:	11
SAYFA	:	1070
TARİH	:	11.08.2023
YEVMİYE	:	31662
TAPU CİNSİ	:	Ana Taşınmaz

3.3.2 Tapu İncelemesi

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 02.07.2024 tarih saat 13:11'de alınan takyidat belgeleri ekte sunulmuştur; Halihazırda Taşınmaz üzerinde hehangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rapor ekinde takyidat belgeleri mevcuttur. (EK: 1)

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

16.05.2022 tarihinde Sur Yapım İnşaat A.Ş. ve Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki taşınmaz hisseleri "Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir, 11.08.2023 tarihinde "Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.
Taşınmaz üzerindeki rehinler; 30.11.2022 tarih ve 76899 yevmiye, 30.11.2022 tarih ve 76833 yevmiye ve 30.11.2022 tarih ve 77060 yevmiyeli işlemler terkin edilmiştir.

3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Projeler" başlığı altında alınabileceği kanaatine varılmıştır.

3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ

3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için;

A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu tadilat ruhsatı, 21.10.2022 tarih 161 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. İsim değişikliği Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 327 adet mesken, 5 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 43.970,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 204 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 19.658,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 180 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 16.850,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 209 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 24.790,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 251 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 28.423,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih 19/06 nolu tadilat ruhsatı, 20.07.2023 148 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. İsim değişikliği Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 230 adet mesken, 2 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 31.227,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

Havuz: 10.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı binada, 5.307,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Taşınmazın yapı denetim faaliyetlerini yürüten Alanya Kale Ltd. Şti' (2200 izin belgesi) dir. Şirket, Kızlar Pınarı Mahallesi Hacıkadiroğlu Sok. No:11/B Alanya/Antalya adresinde faaliyet göstermektedir.

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

Kepez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 28868 ada, 1 Parsel sayılı yer; 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1,70, "Konut Alanı"nda yer almakta olup, ayrık nizam, hmaks: 37,50 m., dir.

İmar durum belgesi ektedir. (EK: 2)

PLAN NOTLARI
A. Genel hükümler

- Planlama alanı, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, Bakanlar Kurulu'nca 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı kararı ile ilân edilen ve 25.12.2014 tarihli resmi gazete de yayınlanarak yürürlüğe giren riskli alan sınırı ve çevresini kapsayan alandır.

- Bu plan "plan hükümleri" ve "plan açıklama raporu" ile bir bütündür.

- Planlama alanı içerisinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu plan notları geçerlidir.

- Bu plan, Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında hazırlanacak kentsel tasarım projesine göre uygulanacaktır.

- Kentsel Tasarım Projesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca bir bütün halinde veya donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar pafta dikkate alınarak etaplar halinde de onaylanabilir.

- Uygulama, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılır.

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği ile konusu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.

- Bu plan kapsamında 2872 sayılı çevre kanunu, su kirliliği kontrolü yönetmeliği, yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmelik", içme suyu temin edilen akifer ve kaynakların koruma alanlarının belirlenmesi hakkında tebliğ" ve katı atıkların kontrolü yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

- Planlama alanı "antalya duraliler kaynağı içme suyu kuyuları 1.derece koruma alanı" içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle "antalya duraliler kaynağı içme suyu kuyuları koruma alanı ilanı"nda ve antalya su ve atıksu idaresi genel müdürlüğünün "su havzaları koruma ve kontrol yönetmeliği"nde belirtilen hükümler geçerlidir. 23.11.2015 tarihli ve 41575 sayılı asat genel müdürlüğü kurum görüşü geçerlidir.

- Planlama alanı kapsamı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Deprem Yönetmeliği", "Sığınak Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı genelge kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 09.11.2012 tarihinde onaylanan "Antalya ili, Kepez ilçesi, Kepez Mahallesi ve Santral Mahallesine ait 1/1000 ölçekli revize imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu" koşullarına uyulacaktır.

- 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Maddesi ve bu maddeye bağlı olarak çıkartılan "karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

- Antalya Batı Çevreyolunun tamamlanması ve karayollarının Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmesi ile birlikte planlama alanının doğusundaki burdur yoluna bakan parsellerde çekme mesafesi 10 m. olacaktır.

- 5378 sayılı "Özürlüler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel sosyal, teknik, altyapı alanlarında ve yapılarında, türk standartları enstitüsü'nün ilgili standardına uyulacaktır.

- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Birden fazla yapı yapılması durumunda h/2 şartı aranmaz.

- Blok boyu ve derinlik şartı aranmaz.

- Konut alanları, ticaret alanları, eğitim tesisleri, sosyal ve kültürel tesis alanları, sağlık tesisi, rekreasyon ve park alanı, belediye hizmet alanı gibi kamu ya da özel tüm alanlarda yeraltı ve yerüstü otopark alanları yapılabilir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu kapsamında hazırlanacak kentsel tasarım projesinde detaylandırılacaktır.

1.1 Konut Alanları

- Konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

- Bu alanlarda rezidans (yüksek nitelikli konut) yapılabilir.

- Bu alanlarda emsal: 1,70'dir. Yapılaşma ayrık nizam'dır. Yençok: 37,50 m'dir.

- Yola bakan cephelerde zemin kat çekme mesafesi min.5m'dir. Tramvay hattına ilişkin oluşturulacak istasyon alanlarında çekme mesafesi şartı aranmaz.

- Zemin üstü katlarda çıkmalar parsel izdüşümüne kadar yaklaşabilir.

- Bodrum katlar; iskan edilemez. Bodrum katların avluya bakan cephelerinde zemin izdüşümü dışında maksimum 6m büyütülerek bodrum kat oluşturulabilir. Bodrum katların 35 m.'lik yollara ve ada içi yollara cephe veren kısımlarında zemin izdüşümü kadar bodrum yapılabilir. 25 m.'lik yollara cephe veren konut adalarında bodrum katların avluya bakan cephelerinde bodrum kat zemin izdüşümünün dışına taşabilir.

- Zemin katta; ticaret yapılması durumunda, zemin kat yüksekliği 7m.'yi aşamaz. Asma kat yapılabilir.

- Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.

3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. (Resmi imar durum belgesi ektedir)

3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

6 Blok inşaat ve Havuz inşaatı için alınmış yapı ruhsatları mevcuttur. Dosyasında olumsuz bir tespit yada tutanağa rastlanmamıştır.

Toplam Ünite Sayısı;

	Toplam Ünite	Daire (adet)	Ticari (adet)
A blok	332	327	5
B blok	204	204	-
C blok	180	180	-
D blok	209	209	-
E blok	251	251	-
F blok	232	230	2
Genel Toplam (adet)	1408	1401	7

Kat irtifakı tesis edilmemiş olup, yukarıdaki tabloda belirtilen şekli ile tesis edileceği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "Sur Yapı Tatil Evleri Antalya" olarak tanımlanmış devremülk projesinin, ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.
İnceleme tarihi itibari ile, inşaata başlanmış olup (A blok inşaatı ~70 oranda kabası tamamlanmıştır, F blok zemin 1. kat seviyesinde, B blok temel seviyededir) genel inşaat seviyesi % 25 seviyelerindedir.

3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan konu taşınmazın İmar Bilgileri açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Arsa üzerinde "Sur Yapı Tatil Evleri Antalya" olarak tanımlanmış devremülk projesi planlanmıştır. Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1401 adet devremülk ünitesi (her ünitede 48 devreden toplam 67.248 devre) ve 7 adet dükkanı olan bir proje geliştirilmiştir. Toplam satılabilir devre alanı 118.357 m² dir.

3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)

1401 adet mesken nitelikli taşınmazın; projesinde toplam 67.248 devrenin (1 haftalık), 30.06.2024 tarihi itibari ile satışı gerçekleşen 6979 adedi için satış vaadi sözleşmeleri gerçekleştirildiğine dair belgeler tarafımıza ibraz edilmiştir.

Ekte 132 sayfa (ilk ve son sayfası imzalı eklenmiştir) Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 30.06.2024 tarihi itibariyle satışı gerçekleşmiş KDV hariç 1.467.544.209-TL tutarındaki 6979 adet sözleşmeyi içeren liste ek olarak bulunmaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır. (İnşaatı devam etmektedir.)

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Değerleme Konusu taşınmaz; 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri posta adresinde yer almaktadır. 28868 ada 1 parsel; Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde konumlu "Arsa" niteliğinde olup, 45.170 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuğa benzer şekildedir.
Proje; Sur Yapı Tatil Evleri Devremülk Projesidir. Arsa üzerinde 1408 adet ünite, toplam 170.225 m² alan için ruhsat alınmış olup; inşaatı devam etmektedir. A blok kaba inşaatı 5.normal kat seviyesindedir; İnceleme tarihi itibari ile, inşaatı devam etmekte olup (A1 Blokta kaba yapı işleri tamamlanmış, Duvar ve Cephe işleri ilerlemiş, içerdeki harçlı imalatlar başlamıştır. Tüm dekorasyon projeleri hazırlanmıştır. A2 Blok Kaba Yapı işleri %75 seviyesinde ilerlemiştir. F Blok Kaba Yapı işleri %45 ilerlemiştir. B Blokta hafriyat tamamlanmıştır) genel inşaat seviyesi % 25 seviyelerindedir.

Tadilat ruhsatı 1401 adet mesken, 7 adet ofis-işyeri nitelikli ünite olmak üzere toplam 1408 adet ünite ve konut alanları toplam 97.160 m², Ticari alan 6.005 m², ortak alan 67.060 olmak üzere toplam yaklaşık brüt 170.225 m² alan için düzenlemiştir. Tadilat ruhsatı; A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 adet blok için düzenlenmiştir. Ruhsatlar; A, D, E ve F bloklar 2 bodrum, zemin, 11 normal kat olmak üzere 14 kat, B, C bloklar 1 bodrum, zemin, 11 normal kat olmak üzere 13 Kat yapı için düzenlenmiştir.

Antray isimli şehir içi toplu taşıma hattının durağı çok yakında olup, Kaleiçi (şehir merkezi), Antalya Hava Limanı na tek vasıtayla ulaşım mümkündür. Proje, Antalya Hava Limanına ~16 km, 20 dakika mesafededir.

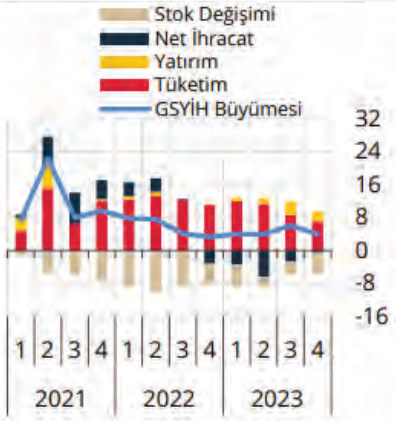
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

Yurt İçi Temel Makroekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet 2023 yılının ikinci yarısında güçlü seyrini sürdürmüş, iç talepte ise dengelenme gerçekleşmiştir.

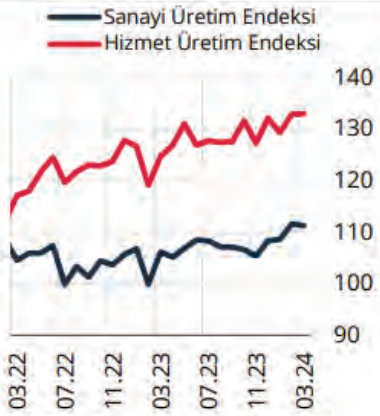
İktisadi faaliyetteki canlı seyir 2023 yılının son çeyreğinde de devam ederken büyüme bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının son çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye katkısı azalırken, net ihracatın katkısı artmıştır. Yatırım harcamalarının büyümeye katkısı ise 2023 yılının ilk yarısına göre pozitif görünüm arz etmektedir (Grafik II.2.1). 2024 yılının ilk çeyreğinde sanayi ve hizmet üretimi artmıştır (Grafik II.2.2). Öncü göstergeler, iktisadi faaliyetteki canlı seyrin 2024 yılının ilk çeyreğinde de devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.2.3).

Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkılar (% Puan)



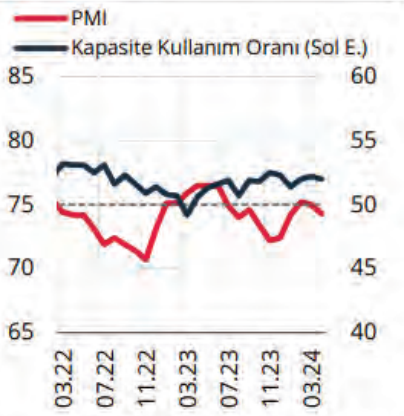
Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 2023Ç4

Grafik II.2.2: Üretim Endeksleri (Endeks, 2021=100)



Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 03.24
Dipnot: Sanayi ve hizmet üretim endeksi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır.

Grafik II.2.3: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Oran, Endeks)



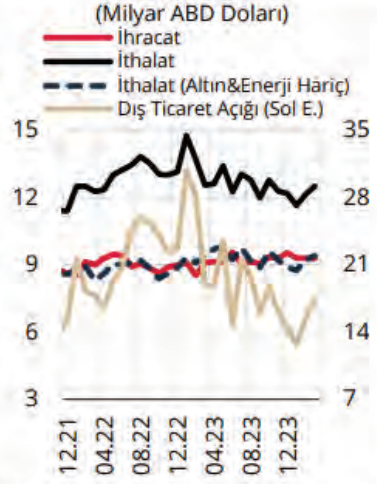
Kaynak: TCMB, İSO Son Gözlem: 04.24
Dipnot: İmalat sanayi kapasite kullanım oranı mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır. Kesikli çizgi, İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksi (PMI) için durağan durumu gösterir.

Dış ticaret açığındaki azalma ve hizmetler dengesindeki olumlu görünüm cari işlemler dengesindeki iyileşmenin devam etmesini sağlamıştır.

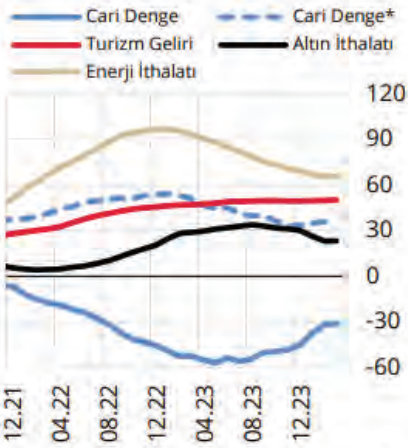
Dış ticaret açığı, altın hariç ihracat artışı ve ithalattaki gerileme ile birlikte azalmıştır. Enerji ithalatındaki düşüş cari işlemler açığındaki azalışı desteklerken, son aylarda altın ve enerji hariç ithalattaki artış nedeniyle dış ticaret açığı bir miktar artmıştır. Önümüzdeki dönemde jeopolitik gelişmeler, küresel emtia fiyatları ile iç ve dış talepteki seyir, cari işlemler açığı üzerinde etkili olabilecektir (Grafik II.2.4).

Grafik II.2.4: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri

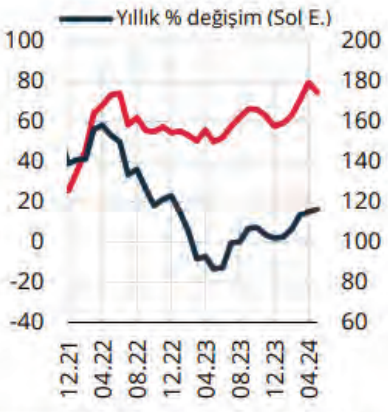
Dış Ticaret
(Milyar ABD Doları)



Cari İşlemler
(12 Aylık, Milyar ABD Doları)



Küresel Emtia Fiyatları
(Ocak 2020=100, %)



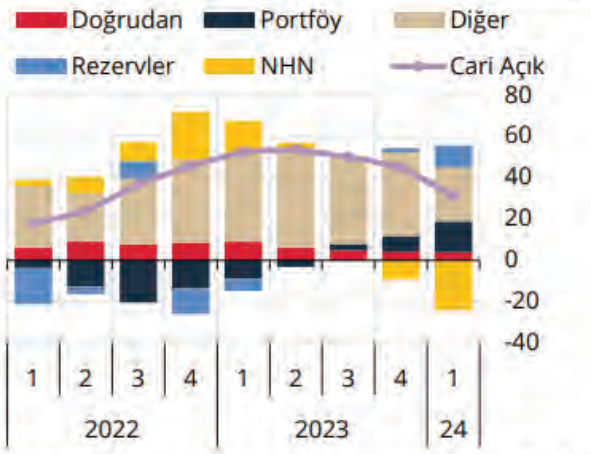
Kaynak: TCMB, TÜİK, Ticaret Bakanlığı, Refinitiv Son Gözlem: 03.24 (Emtia fiyatları 16.05.2024)

Dipnot: Dış ticaret tutarları için genel ticaret sistemi tanımlı ve mevsim/takvim etkisinden arındırılmış aylık ihracat (fob) ve ithalat (cif) verileri kullanılmıştır. (*) işareti, enerji ve altın hariç cari işlemler dengesini göstermektedir. Emtia Endeksi (Refinitiv/CoreCommodity CRB Index), ham petrol, altın, bakır, canlı hayvan, şeker gibi 19 adet emtia vadeli (futures) fiyatlarının aritmetik ortalamasını yansıtmaktadır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında uzun vadeli kalemlerin ve portföy akımlarının ağırlığı artarken, net hata noksan kaleminin katkısı azalmaktadır.

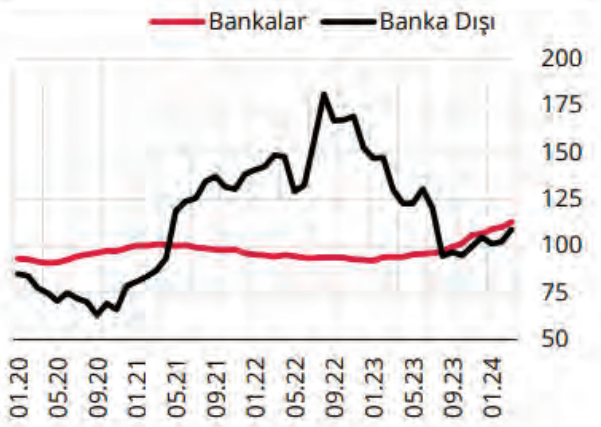
2024 yılının ilk çeyreğinde 12 aylık cari açığın finansmanına portföy yatırımları ve rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.5). Bankalar, dış borçlarını yüzde 100'ün üzerinde yenilemeye devam ederken, mart ayı itibarıyla bankaların dış borç yenileme oranı yüzde 113 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise 100'ün üzerinde kalmaya devam ederek pozitif görünümünü korumuştur. Özel sektörün sağladığı dış borçlanmanın yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına etkisi pozitif olmuştur (Grafik II.2.6).

Grafik II.2.5: Cari Açığın Finansmanı (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 03.24
Dipnot: Portföy yatırımları ile doğrudan ve diğer yatırımlar, net giriş şeklindedir. Rezervde (-) işaret, artışı gösterir.

Grafik II.2.6: Dış Borç Yenileme Oranı (12 aylık, %)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 03.24
Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.

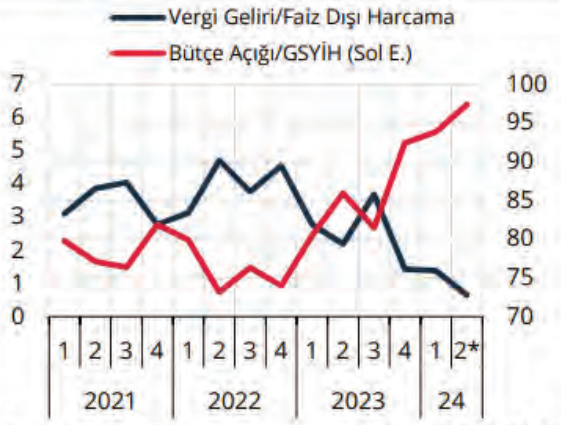
Kamu maliyesinde deprem kaynaklı harcamaların etkisi sürmekte olup 2024 yılı genelinde söz konusu harcamalar kamu maliyesi görünümünün temel belirleyicisi olacaktır.

Deprem felaketinin kamu maliyesi üzerindeki etkileri 2024 yılı ilk çeyreğinde de sürmüştür. Deprem harcamalarının etkisiyle 2023 yıl sonunda yüzde 5,2 seviyesinde gerçekleşen bütçe açığının milli gelire oranının, nisan ayı itibarıyla yüzde 6,4 olması öngörülmektedir. Bu artışta personel giderleri ve cari transferler etkili olmuştur (Grafik II.2.7)

Tüketici enflasyonu ağırlıklı olarak hizmet enflasyonundaki yüksek seyrin etkisiyle 2024 yılı nisan ayında yüzde 69,8'e yükselmiştir.

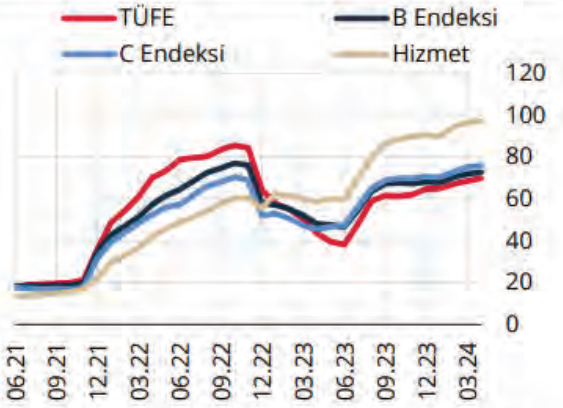
Zamana bağlı fiyat ayarlamalarının ve yönetilen/yönlendirilen fiyatların geçmiş enflasyona endekslenerek güncellenmesinin yanı sıra ücret uyarlamalarının etkisiyle yıllık enflasyondaki artış devam etmiştir. B ve C endekslerinde yükseliş devam ederken enflasyondaki artışın ana sürükleyicisi fiyatlama davranışlarındaki güçlü atalet nedeniyle hizmetler sektörü olmuştur (Grafik II.2.8). Enflasyonun ulaştığı yüksek seviyelerde jeopolitik gelişmeler de önemli bir paya sahip olmuştur. 2024 yılının ilk üç aylık döneminde jeopolitik gelişmeler ve üretim kesintilerini takiben küresel emtia fiyatları, enerji grubu öncülüğünde yükselmiştir. Jeopolitik gelişmelerin alternatif ticaret rotalarının tercih edilmesine ve teslimat sürelerinin uzamasına neden olması navlun ücretlerini artırmıştır.

Grafik II.2.7: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri (12 Ay Birikimli, %)



Kaynak: TCMB, HMB Son Gözlem: 04.24
Dipnot: 2024 yılı GSYİH değerleri tahmindir.
* 2. Çeyrek verileri sadece nisan ayını içermektedir.

Grafik II.2.8: Enflasyon Gelişmeleri (Yıllık % Değişim)



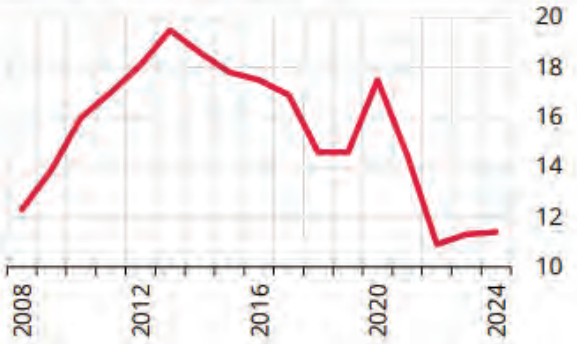
Kaynak: TCMB, TÜİK Son Gözlem: 04.24
Dipnot: TÜFE'den işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın kalemlerinin çıkarılmasıyla B endeksi, buna ek olarak gıda ve alkolsüz içeceklerin çıkarılmasıyla C endeksi elde edilmektedir.

Hanehalkı Gelişmeleri

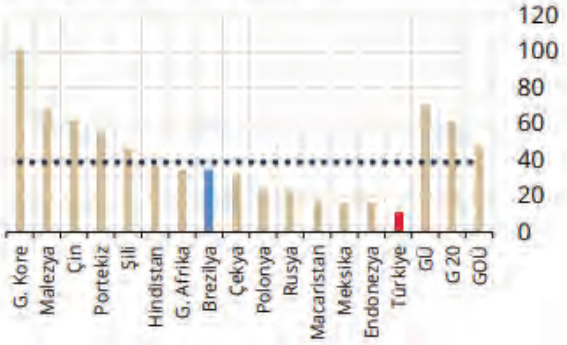
Türkiye'de hanehalkı borçluluğu, gelişmiş ve gelişmekte olan ülke ortalamasının belirgin altında kalmaya devam etmektedir.

2024 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'nin hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı emsal ülke değerlerinin belirgin altında yüzde 11,4 olarak gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1 ve Grafik III.1.2). Son yıllarda borçluluktaki gerilemede, iktisadi faaliyetteki canlılık, yüksek enflasyon kaynaklı nominal milli gelirdeki hızlı büyüme ve bireysel kredilere yönelik uygulanmakta olan makroihtiyati tedbirlerin etkili olduğu değerlendirilmektedir. Söz konusu oranda 2023 yılında görülen sınırlı artış ise büyük ölçüde bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı gerçekleşmiştir. 2024 yılında bireysel kredilere yönelik uygulanmakta olan makroihtiyati tedbirlerin devam etmesinin yanı sıra sıkılaşan finansal koşulların borç artışını sınırlaması öngörülmektedir. Finansal koşulların sıkılaştığı bu dönemde hanehalkı toplam borçluluk oranının nispeten düşük seviyede olması, hanehalkı borcu kaynaklı risklerin yönetilmesine katkı sağlamaktadır

Grafik III.1.1: Türkiye'de Hanehalkı Borçluluğu (Borç/GSYİH, %)



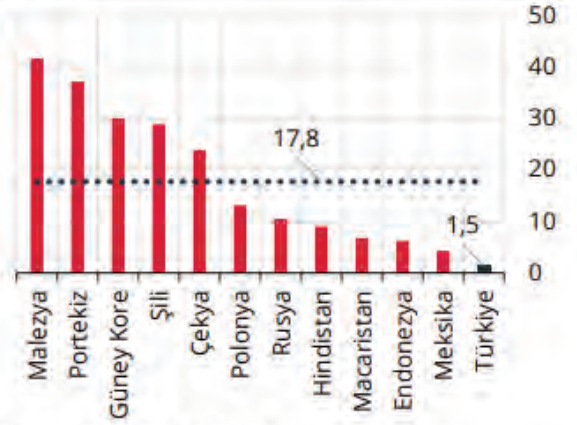
Grafik III.1.2: Emsal Ülkelerin Hanehalkı Borçluluğu (Borç/GSYİH, %)



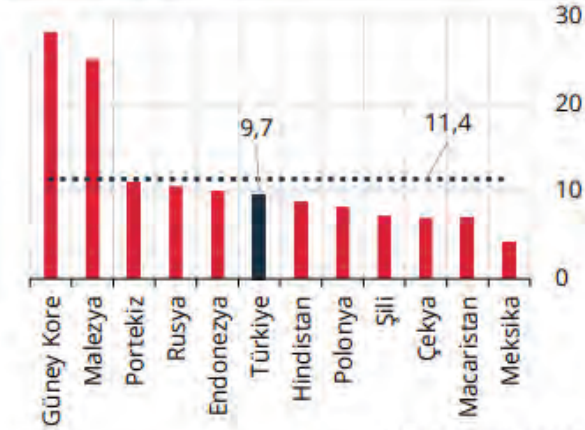
Kaynak: BIS — Son Gözlem: 2023 Ç3

Dipnot: Hanehalkı borçluluğu (hanehalkı ve hanehalkına hizmet eden kâr amacı olmayan kuruluşların borçlanma senetleri ve kredilerinin toplamı) / GSYİH oranı olarak hesaplanmaktadır. Mavi renk ile gösterilen ülke örneklemde medyan borçluluğa sahiptir. Yatay çizgi örneklemin ortalama değeridir. Türkiye'nin 2024 (Ç1) verisi Tablo III.1.1 ile tahmin edilmiştir.

Grafik III.1.3: Konut Kredilerinin GSYİH'ye Oranı (%)



Grafik III.1.4: Konut Hariç Bireysel Kredilerin GSYİH'ye Oranı (%)



Kaynak: IMF, Global Economy — Son Gözlem: 12.23

Dipnot: Oran, güncel toplam konut kredisi ve konut hariç bireysel kredi bakiyesinin 2023 yıl sonu GSYİH'ye bölünmesiyle hesaplanmıştır. Yatay çizgiler seçili ülkelerin ortalama değerleridir. Konut hariç bireysel kredi bakiyesi; konut kredisi hariç hanehalkına kullandırılan diğer tüm kredi türlerini (BKK, taşıt kredileri, öğrenci kredileri gibi) içermektedir.

Borçluluğa alt kırılımda bakıldığında, konut kredilerinin GSYİH'ye oranının da diğer ülkeler ortalamasının oldukça altında yer aldığı, konut hariç bireysel kredilerin GSYİH'ye oranının ise emsal ülkeler ortalamasının sınırlı altında yer aldığı görülmektedir. Son yıllarda Türkiye'de konut fiyatlarındaki artış nedeniyle konut alım gücünün daralması, konut kredilerine yönelik uygulanan makroihtiyati düzenlemeler ve kredi faiz oranlarının yüksek seyretmesi, konut kredisi kullanımının ve payının azalmasına neden olmuştur. Ayrıca, Türkiye'de konut kredilerinin gelişmiş ülke uygulamalarına göre daha kısa vadeli kullandırılması ve borcun sabit faizli yapısı nedeniyle zaman içinde anapara borcunun azalması gibi faktörler de konut kredisi/GSYİH oranının diğer ülke ortalamalarının altında kalmasında etkili olmuştur (Grafik III.1.3). Dijitalleşme ile birlikte ödeme kolaylığı sağlayan kredi kartlarının özellikle enflasyonist dönemde taksit olanakları ile birlikte kolay erişilebilir bir finansman imkânı sunması ve dayanıklı/yarı dayanıklı mal ve hizmet alımlarında ihtiyaç kredisi kullanım tercihi Türkiye'de konut hariç bireysel kredilerin GSYİH'ye oranının görece yüksek seyrinde etkili olmaktadır (Grafik III.1.4).

Tablo III.1.1: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	03.23		09.23		03.24		3 Aylık Büyüme (Yıllıklandırılmış)
	Milyar TL	GSYİH'ye Oranı	Milyar TL	GSYİH'ye Oranı	Milyar TL	GSYİH'ye Oranı	
Toplam Yükümlülükler	**1.988**	**11,6**	**2.580**	**11,4**	**3.224**	**11,5**	**59,0**
Konut Kredisi	447	2,6	507	2,2	512	1,8	7,5
Taşıt Kredisi	74	0,4	96	0,4	102	0,4	-9,5
İhtiyaç Kredisi	844	4,9	949	4,2	1.130	4,0	51,0
Bireysel Kredi Kartları	585	3,4	988	4,4	1.433	5,1	102,9
VYŞ Alacakları	37	0,2	41	0,2	47	0,2	33,5

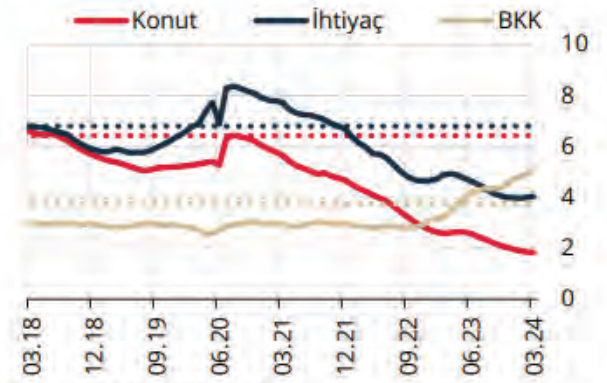
Kaynak: TCMB, BDDK, TOKİ

Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir. 2024 yılı 1. çeyrek GSYİH tahmin değerleridir. VYŞ: Varlık Yönetim Şirketleri.

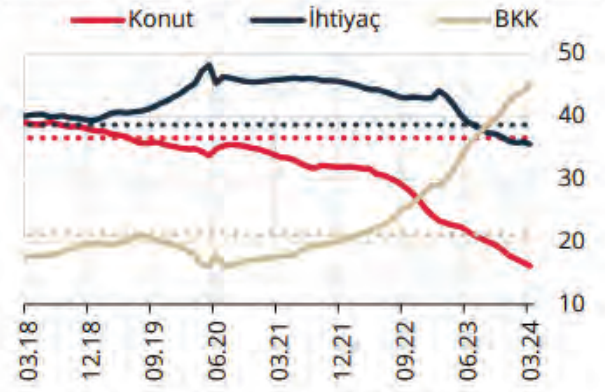
Hanehalkı finansal yükümlülüklerindeki artışta kredi kartı borçları belirleyici olmaktadır.

Tüketici temel mal ve hizmet enflasyonu, dijitalleşme kaynaklı kullanım kolaylıkları, ödemelerde banknot kullanımının azalarak kart kullanımının yaygınlaşması, bankaların yüksek limit artırımları, kredi kartı taksit imkânları gibi faktörler kredi kartı bakiye büyümesinde etkili olmuştur. Bunun yanında, 2023 yılı son çeyreğine kadar kredi kartı azami akdi faiz oranlarının ihtiyaç kredisi faiz oranının belirgin altında olması ve enflasyonist ortamda borca bırakma davranışı da BKK bakiye artışına neden olmuştur (Tablo III.1.1). 2024 yılı mart ve nisan aylarında kredi kartı nakit çekim (KMH dâhil) ve kredi kartı alışveriş işlemlerinde geçerli olan azami akdi faiz oranlarının yükseltilmesi sonrasında BKK bakiye büyümesi yavaşlamaktadır.

Grafik III.1.5: Hanehalkı Finansal Borçlarının GSYİH'ye Oranı (%)



Grafik III.1.6: Hanehalkı Finansal Borçlarının Dağılımı (%)



Kaynak: TCMB, BDDK, TÜİK

Son Gözlem: 03.24

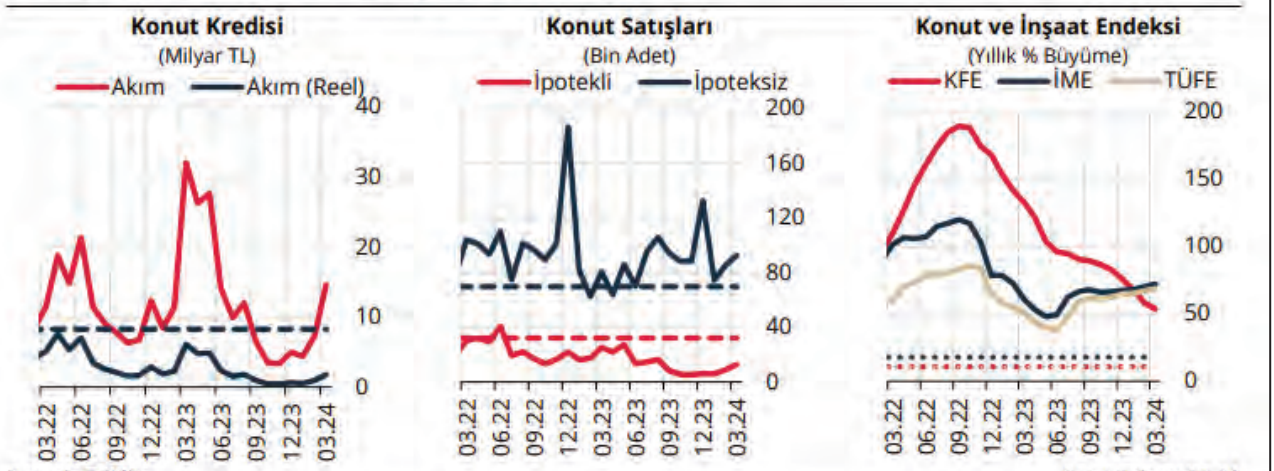
Dipnot: Yükümlülükler TGA'ları da içermektedir. 2024 yılı 1. çeyrek GSYİH tahmin değerleridir. Kesikli çizgiler ilgili serilerin 2012-2019 yılları ortalama değerleridir.

Konut ve ihtiyaç kredilerinin GSYİH'ye oranları tarihsel ortalamalarının altında yer almaya devam etmektedir (Grafik III.1.5). Konut kredilerinin 2012-2019 döneminde yaklaşık olarak yüzde 37 olan bireysel kredilerdeki payı yüzde 16'ya kadar gerilemiştir. İhtiyaç kredisi payı dönem ortalamasına yakın seyrederken BKK payı ise hızla artış kaydederek yüzde 44'e ulaşmıştır (Grafik III.1.6).

Konut kredisi kullanımları tarihsel ortalamasının altında seyrederken konut satışları ağırlıklı olarak ipoteksiz satışlardan gelmektedir.

Konut fiyatlarının gelmiş olduğu mevcut seviye, finansal koşullarda yaşanan sıkılaşma ve birden fazla konut sahipliği için uygulanan makroihtiyati politikaların etkisiyle konut kredisi kullanımları oldukça sınırlı seyretmektedir. Bu gelişmelerin etkisiyle 2022 yılı ikinci yarısından bu yana konut kredisi kullanımlarında ve ipotekli konut satışlarında görülen zayıf görünüm devam etmektedir (Grafik III.1.16). Bu gelişmelerle birlikte konutta yıllık fiyat artış hızı ivme kaybetmeye devam ederek inşaat maliyet endeksi (İME) ve TÜFE artışlarının altına gerilemiştir. Önümüzdeki dönemde kira artışlarının konut fiyat gelişmelerini takip etmesiyle bireylerin harcanabilir gelirinde iyileşme olabileceği öngörülmektedir.

Grafik III.1.16: Konut Kredisi, Satışı ve Fiyat Gelişmeleri



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 03.24

Dipnot: Konut kredisi aylık akım kullandırımlardır. Kesikli çizgiler 2012-2019 yılları ortalama yıllık endeks değişimlerini (İME için 2016-2019 dönemi), reel konut kredisi kullandırımını ve ilgili konut satışlarını göstermektedir. Reelleştirme için konut fiyat endeksi kullanılmıştır.

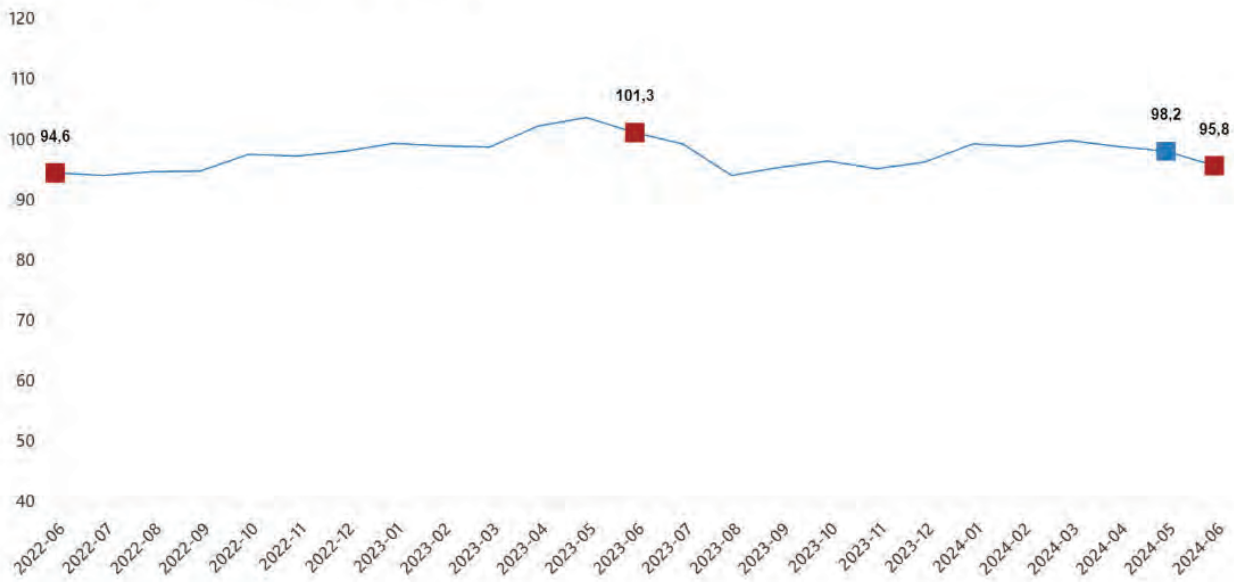
Finansal İstikrar Raporu - Mayıs 2024

Ekonomik Güven Endeksi, Haziran 2024

Ekonomik güven endeksi Mayıs ayında 98,2 iken, Haziran ayında %2,5 oranında azalarak 95,8 değerini aldı.

Bir önceki aya göre Haziran ayında tüketici güven endeksi %2,7 oranında azalarak 78,3 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %1,9 oranında azalarak 100,5 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %1,5 oranında azalarak 115,4 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %2,6 oranında azalarak 108,8 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,5 oranında azalarak 87,9 değerini aldı.

Ekonomik güven endeksi, Haziran 2024



Ekonomik güven endeksi, güven endeksleri ve değişim oranları, Haziran 2024

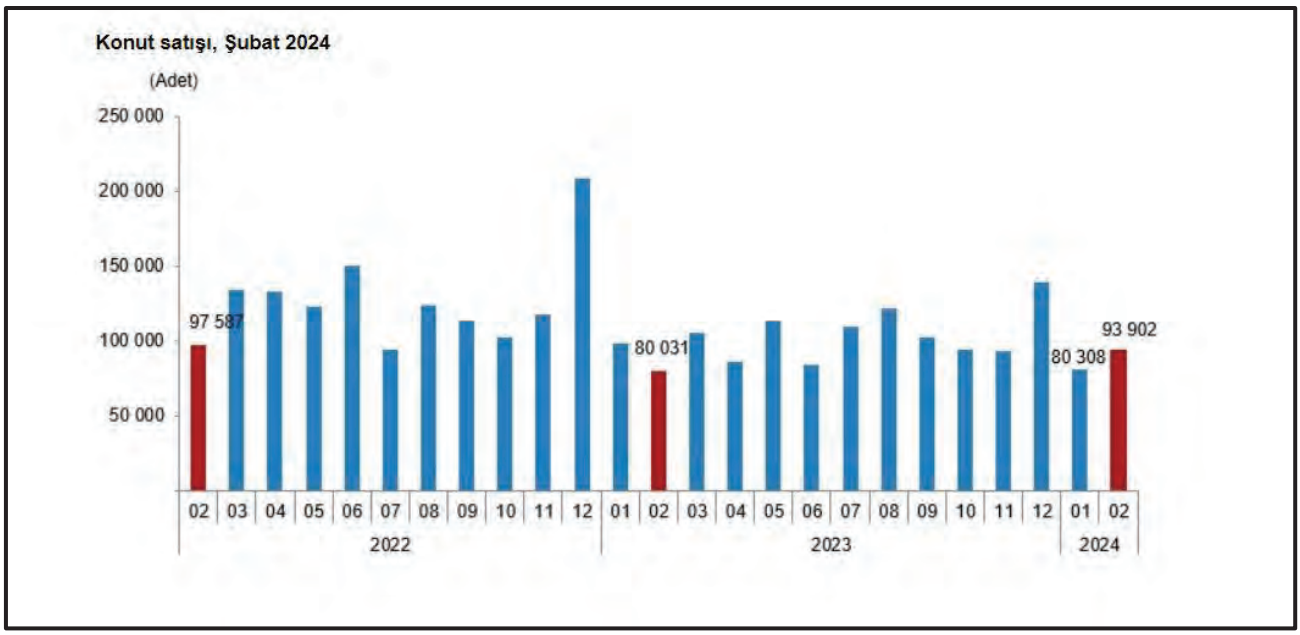
	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Mayıs	Haziran	Mayıs	Haziran
Ekonomik güven endeksi	98,2	95,8	-0,8	-2,5
Tüketici güven endeksi	80,51	78,3	0,1	-2,7
Reel kesim güven endeksi	102,4	100,5	-1,1	-1,9
Hizmet sektörü güven endeksi	117,1	115,4	0,0	-1,5
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	111,7	108,8	-3,3	-2,6
İnşaat sektörü güven endeksi	88,3	87,9	-0,3	-0,5

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir. Tüketici güven endeksinde mevsim etkisi bulunmamaktadır.

Konut Satış İstatistikleri, Şubat 2024

Türkiye genelinde Şubat ayında 93 bin 902 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 93 bin 902 oldu. Konut satışlarında İstanbul 16 bin 344 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 300 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 168 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 45 konut ile Tunceli ve 51 konut ile Bayburt oldu.



Konut satışları Ocak-Şubat döneminde %2,0 azaldı

Konut satışları Ocak-Şubat döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 azalışla 174 bin 210 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Şubat 2024

	Şubat			Ocak - Şubat		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**93 902**	**80 031**	**17,3**	**174 210**	**177 739**	**-2,0**
İpotekli satış	8 827	17 357	-49,1	14 742	33 560	-56,1
Diğer satış	85 075	62 674	35,7	159 468	144 179	10,6
Satış durumuna göre toplam satış	**93 902**	**80 031**	**17,3**	**174 210**	**177 739**	**-2,0**
İlk el satış	28 594	23 476	21,8	53 857	51 008	5,6
İkinci el satış	65 308	56 555	15,5	120 353	126 731	-5,0

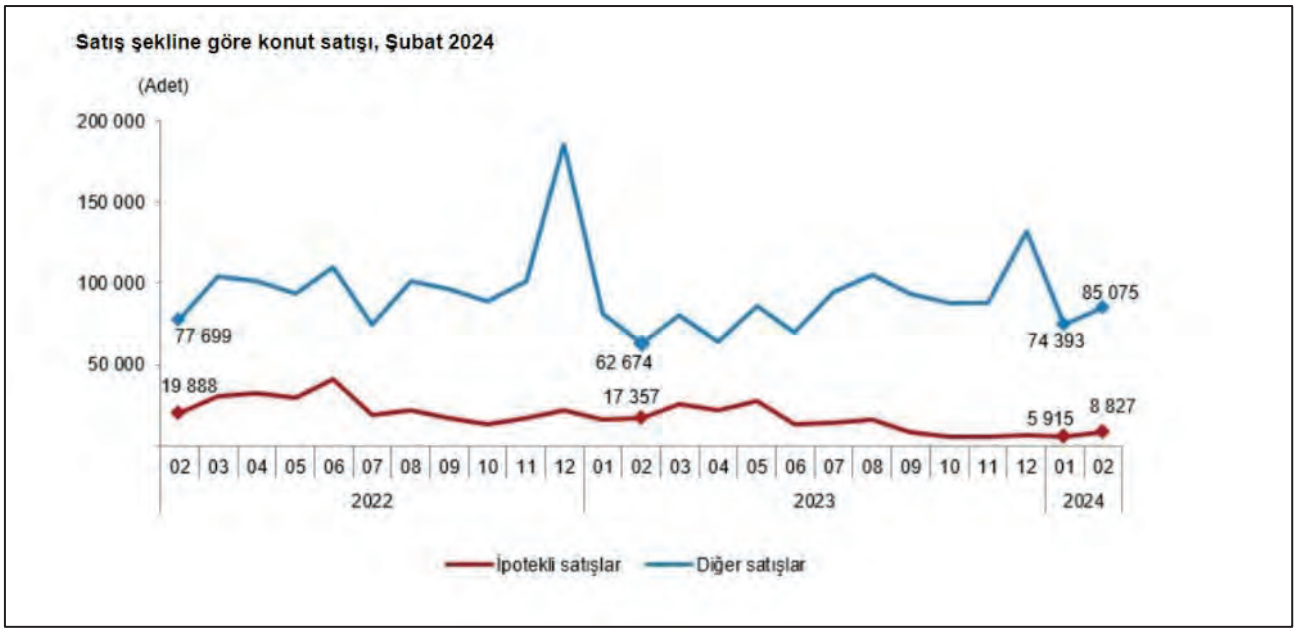
İpotekli konut satışları 8 bin 827 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,1 azalış göstererek 8 bin 827 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %56,1 azalışla 14 bin 742 oldu.

Şubat ayındaki ipotekli satışların 2 bin 60'ı, Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 3 bin 464'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 85 bin 75 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,7 artarak 85 bin 75 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %90,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,6 artışla 159 bin 468 oldu.



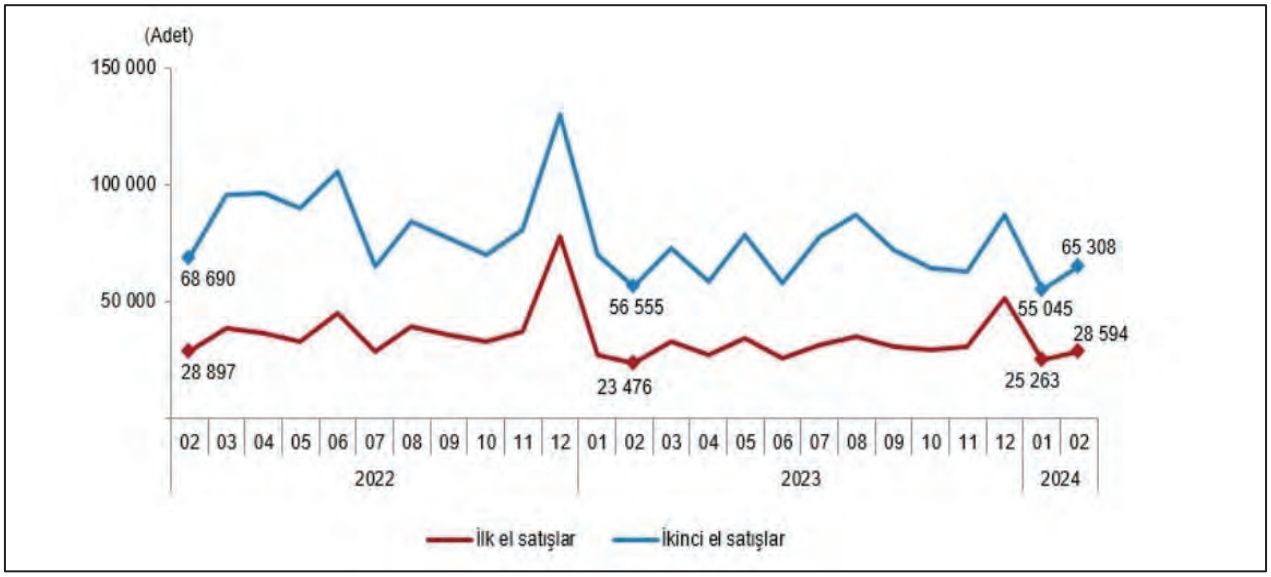
İlk el konut satış sayısı 28 bin 594 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,8 artarak 28 bin 594 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 artışla 53 bin 857 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 65 bin 308 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,5 artış göstererek 65 bin 308 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,5 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,0 azalışla 120 bin 353 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Şubat 2024



Yabancılara Şubat ayında bin 846 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %44,9 azalarak bin 846 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 691 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 659 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izledi.

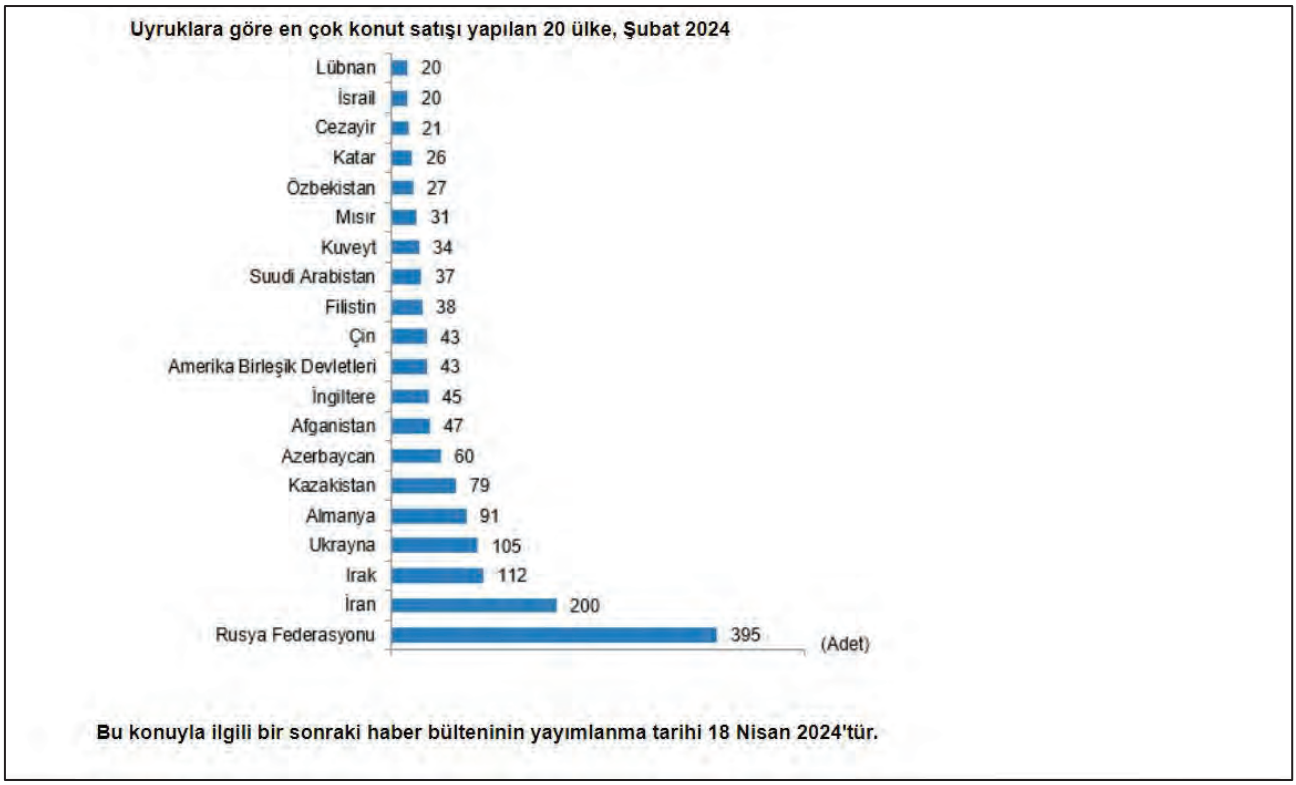
Yabancılara yapılan konut satışı, Şubat 2024

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,0 azalarak 3 bin 907 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Şubat ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 395 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 200 konut ile İran, 112 konut ile Irak ve 105 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Şubat 2024



Turizm İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2024

Turizm geliri ve gideri için revizyon tamamlandı

Turizm İstatistikleri için 2022 yılında gerçekleştirilen revizyonun devamı niteliğinde olan 2024 yılı revizyonu ile Emniyet Genel Müdürlüğünden alınan günübirlik ziyaretçilere ilişkin verinin kullanımına başlanmış, ziyaretçilerin kullandıkları sınır kapısı türü (deniz, demir, hava, kara) ayrımında hesaplamalar yapılmış ve örnekleme tasarımı güncellenmiştir. Bunun sonucunda, turizm gelir ve gideri için planlanan revizyonlar tamamlanmış olup, söz konusu revizyon 2012 yılından 2023 yılını kapsayacak şekilde uygulanmıştır.

Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %5,4 arttı

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 7 milyar 775 milyon 627 bin dolarını kişisel harcamalar, 1 milyar 9 milyon 174 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %10,1 arttı

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2024 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,1 artarak 9 milyon 10 bin 90 kişi oldu. Ziyaretçilerin %21,6'sını 1 milyon 942 bin 94 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 93 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 64 dolar oldu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2024

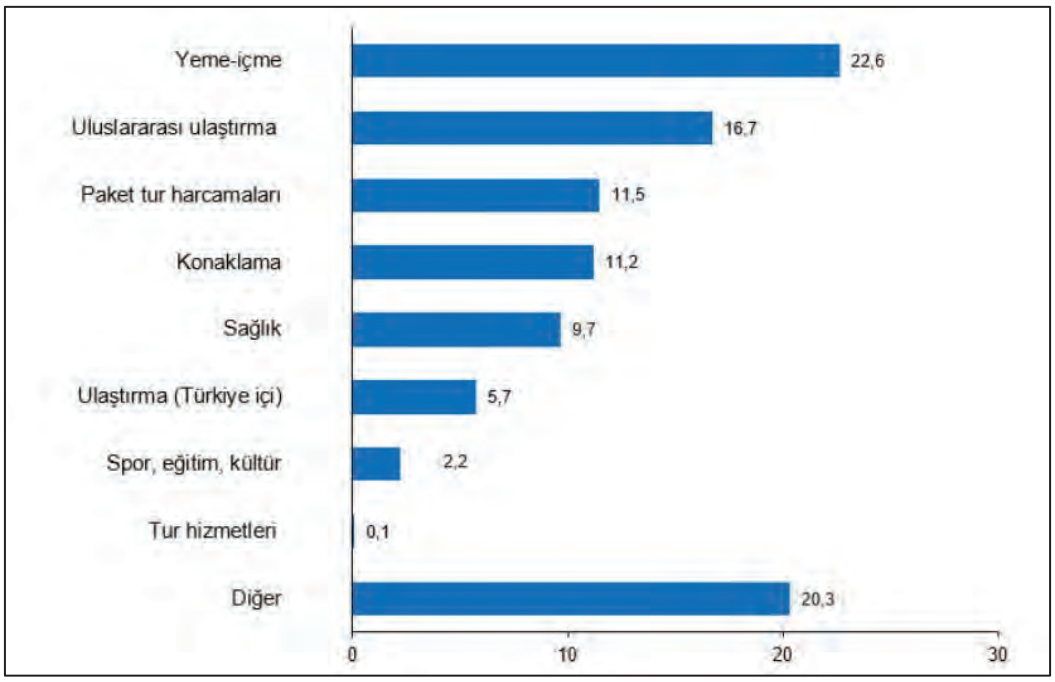
	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)		
	2023 I	2024 I	Değişim oranı (1) (%)
Turizm geliri (Bin ABD $)	8 334 167	8 784 800	5,4
Kişi sayısı	8 181 566	9 010 090	10,1
Kişi başı ortalama harcama (ABD $)	1 019	975	-4,3
Gecelik ortalama harcama (ABD $)	84	93	10,6

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Bu çeyrekte turizm geliri içerisindeki yeme içme harcamalarının payı %22,6, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı %16,7, paket tur harcamalarının payı ise %11,5 oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yeme içme harcamaları %2,8, uluslararası ulaştırma harcamaları %11,8 ve paket tur harcamaları %19,4 arttı.

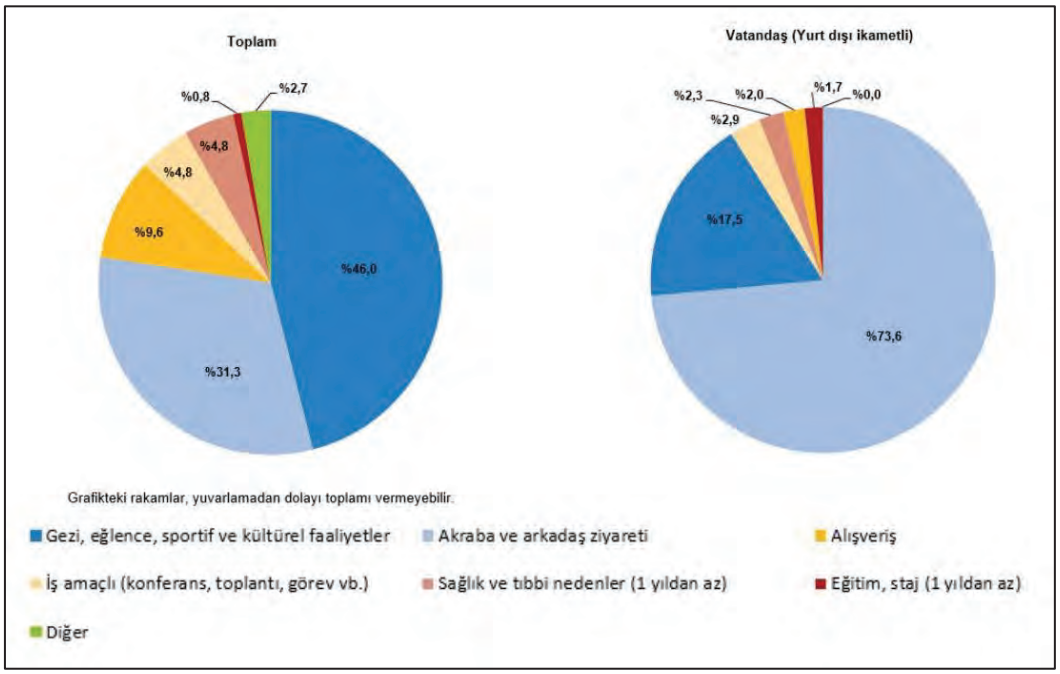
Harcama türlerinin turizm geliri içerisindeki payı (%), I. Çeyrek, 2024



Ziyaretçiler %46 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla geldi

İkinci sırada %31,3 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %9,6 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %73,6 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, I. Çeyrek, 2024



Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %11,3 arttı

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %11,3 artarak 1 milyar 779 milyon 649 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 444 milyon 620 bin dolarını kişisel harcamalar, 335 milyon 30 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

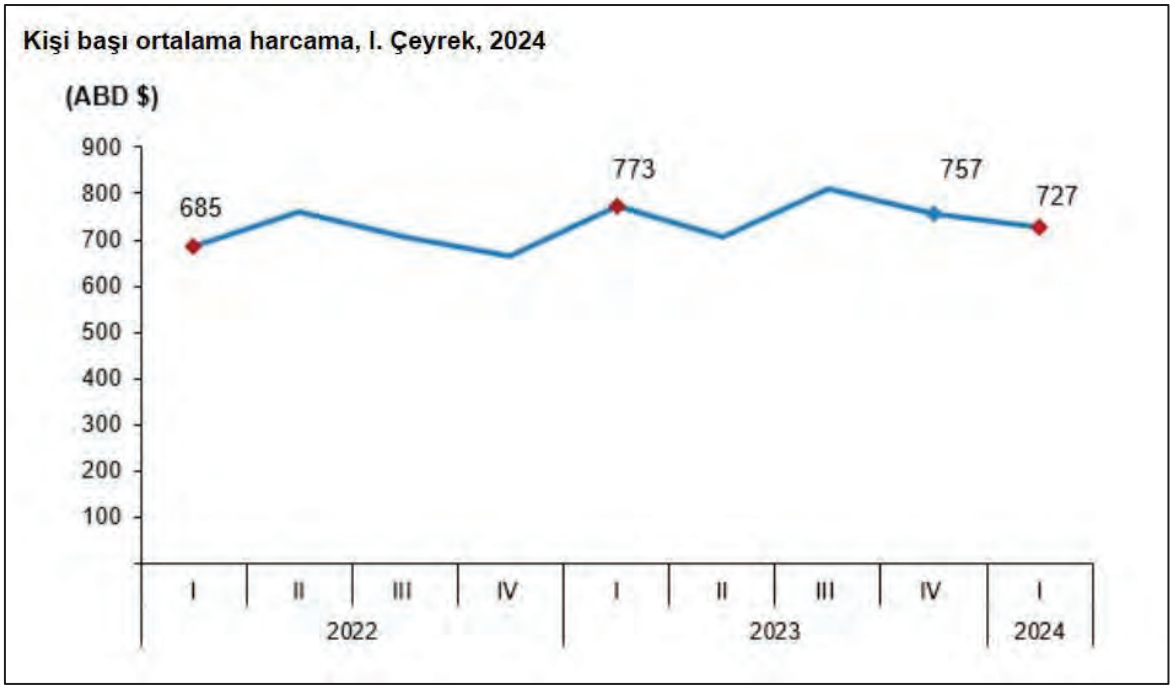
Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2024

	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)		
	2023 I	2024 I	Değişim oranı (1) (%)
Turizm gideri (Bin ABD $)	1 598 920	1 779 649	11,3
Kişi sayısı	2 069 229	2 449 225	18,4
Kişi başı ortalama harcama (ABD $)	773	727	-6,0

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2023 yılı I. çeyreğine göre %18,4 arttı

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %18,4 artarak 2 milyon 449 bin 225 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 727 dolar olarak gerçekleşti.



4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

Türkiye Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 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(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu

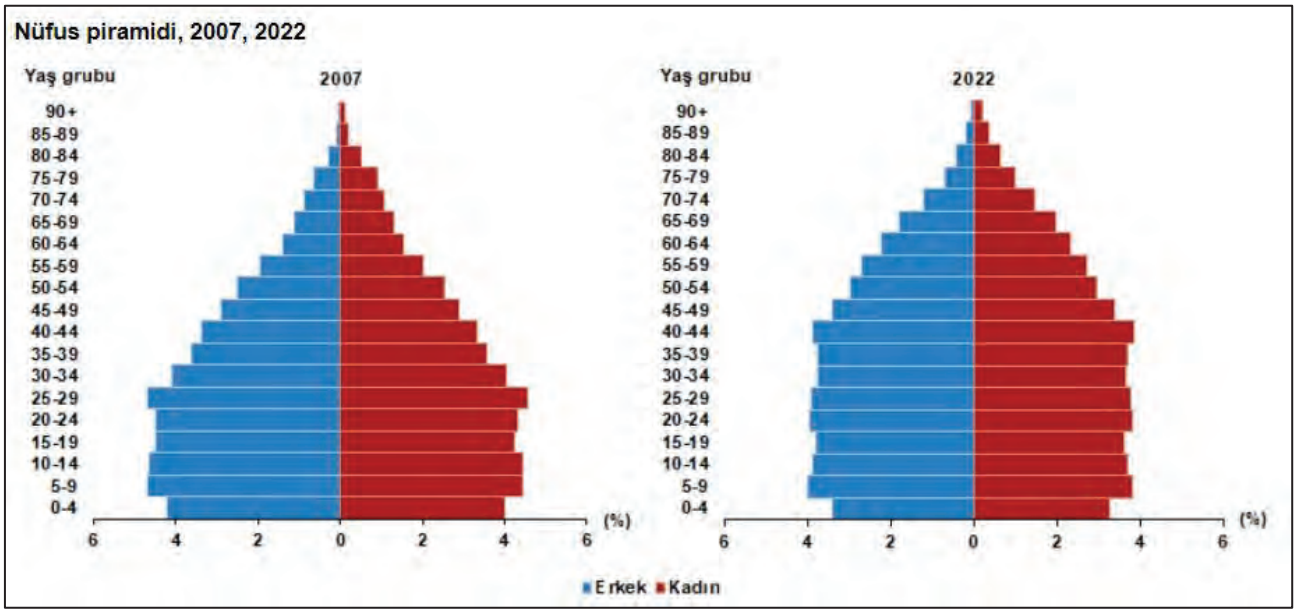
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

				Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 907 951	7 955 820	7 952 131	18,65	18,63	18,68
Ankara	5 782 285	2 856 479	2 925 806	6,78	6,69	6,87
İzmir	4 462 056	2 215 716	2 246 340	5,23	5,19	5,28
Bursa	3 194 720	1 595 869	1 598 851	3,75	3,74	3,76
Antalya	2 688 004	1 351 702	1 336 302	3,15	3,17	3,14

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

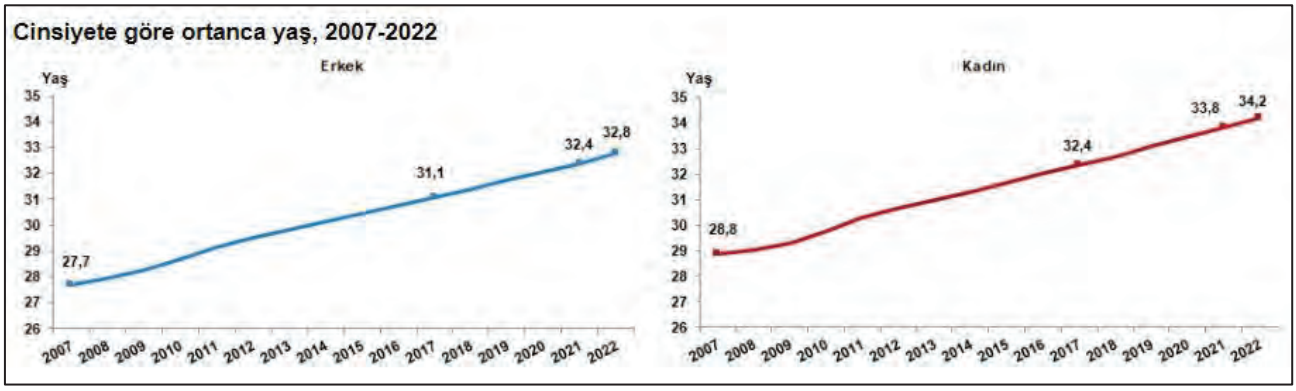
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 33,5'e yükseldi

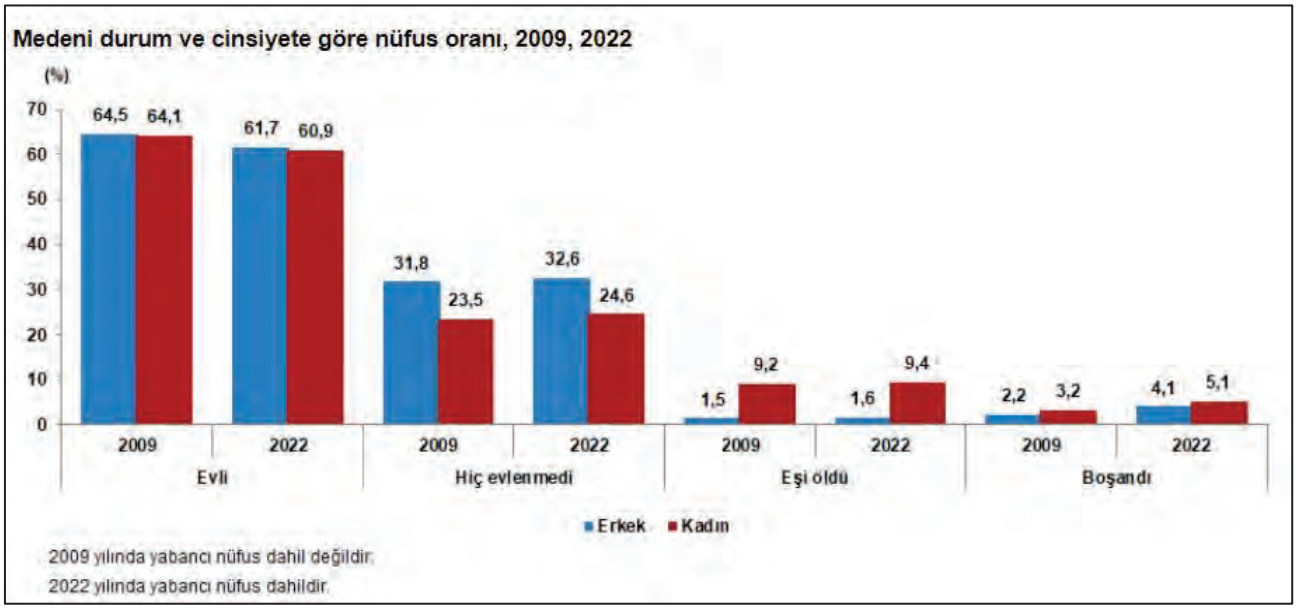
Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.



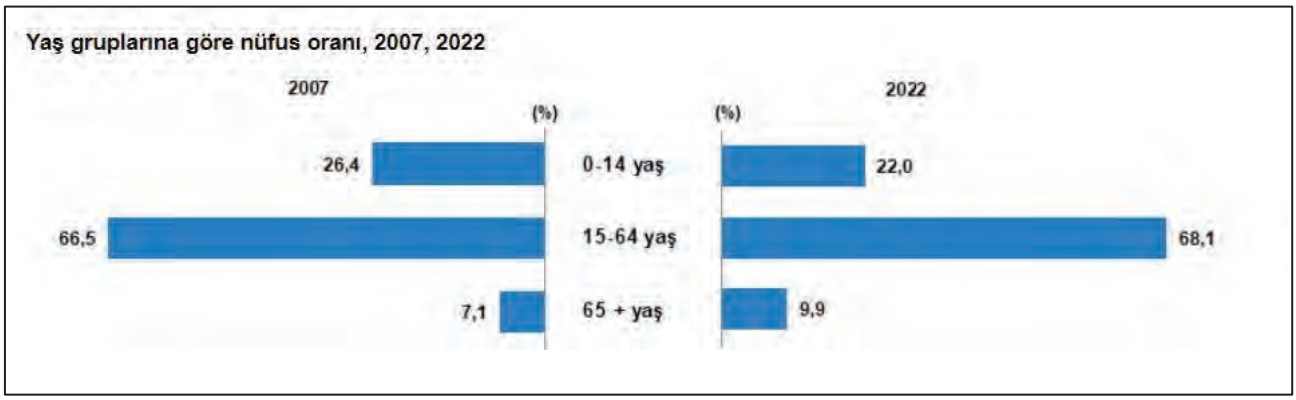
Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü

Ülkemizde 2009 ve 2022 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2022 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü



Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,1 oldu

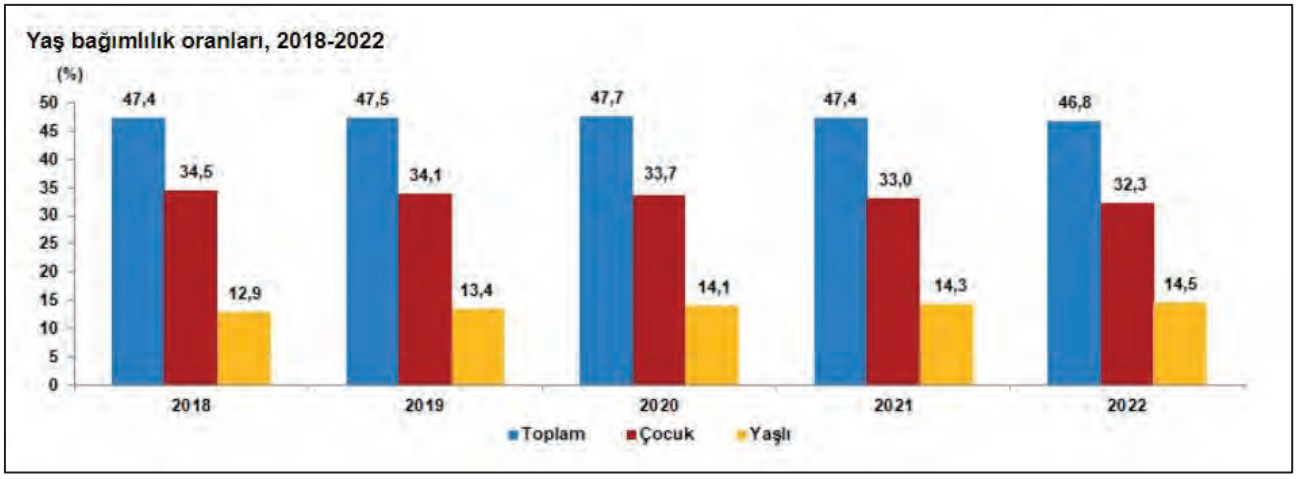
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2021 yılında %47,4 iken 2022 yılında %46,8'e düştü.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33'ten, %32,3'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,3'ten %14,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2022 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 32,3 çocuğa ve 14,5 yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 3 bin 62 kişi düştü

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 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, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşti.

Kaynak: https://data.tuik.gov.tr/

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4. 1. 2. 1. İl

Antalya; Türkiye'nin güneyinde, Akdenize kıyısı olan bir şehirdir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 20 belediye bulunmaktadır.

Antalya 36° 54' 29" Kuzey ile 30° 41' 44" Doğu gps koordinatlarında yer alır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüz ölçümü 20.177 km2 kadardır. Bu Türkiye yüz ölçümünün % 2,6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17,6'sını oluşturur. İl arazisinin ortalama olarak % 77,8'i dağlık, % 10,2'si ova, % 12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batıdaki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Ayrı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır. Antalya'nın güneyin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır.

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 4. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. 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 880 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan yaklaşık 280'i 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. Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde % 28 iken, Antalya'da % 7 düzeyindedir. Antalya ili ulusal geliri içerisindeki sanayi payı sadece % 4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

Antalya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık beşinci şehridir. 2022 sonu itibarıyla il nüfusu 2.688.004'dür
Yıllara Göre Antalya Nüfusu:

Yıllara Göre Antalya Nüfusu

Yıl	Antalya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	**2.688.004**	1.351.702	1.336.302
2021	**2.619.832**	1.314.755	1.305.077
2020	**2.548.308**	1.281.943	1.266.365
2019	**2.511.700**	1.265.171	1.246.529
2018	**2.426.356**	1.222.086	1.204.270
2017	**2.364.396**	1.192.582	1.171.814
2016	**2.328.555**	1.174.936	1.153.619
2015	**2.288.456**	1.156.076	1.132.380
2014	**2.222.562**	1.122.997	1.099.565
2013	**2.158.265**	1.090.843	1.067.422
2012	**2.092.537**	1.058.070	1.034.467
2011	**2.043.482**	1.034.655	1.008.827
2010	**1.978.333**	1.001.908	976.425
2009	**1.919.729**	973.554	946.175
2008	**1.859.275**	942.262	917.013
2007	**1.789.295**	908.000	881.295

Antalya il nüfus bilgileri

Yıl	Toplam	Sıra	Fark	Şehir - Kır			
1940[81]	256.366	34		%19	49.903	206.463	%81
1945[82]	278.178	32	%9▲	%18	48.714	229.464	%82
1950[83]	311.442	30	%12▲	%17	53.972	257.470	%83
1955[84]	357.568	27	%15▲	%19	67.480	290.088	%81
1960[85]	416.130	26	%16▲	%23	95.424	320.706	%77
1965[86]	486.910	23	%17▲	%27	129.657	357.253	%73
1970[87]	577.334	21	%19▲	%30	176.008	401.326	%70
1975[88]	669.357	19	%16▲	%33	223.089	446.268	%67
1980[89]	748.706	18	%12▲	%38	280.837	467.869	%62
1985[90]	891.149	15	%19▲	%45	397.712	493.437	%55
1990[91]	1.132.211	11	%27▲	%53	602.194	530.017	%47
2000[92]	1.719.751	7	%52▲	%54	936.240	783.511	%46
2007[93]	1.789.295	7	%4▲	%63	1.127.634	661.661	%37
2008[94]	1.859.275	7	%4▲	%69	1.273.940	585.335	%31
2009[95]	1.919.729	7	%3▲	%69	1.331.743	587.986	%31
2010[96]	1.978.333	7	%3▲	%70	1.392.974	585.359	%30
2011[97]	2.043.482	6	%3▲	%71	1.450.209	593.273	%29
2012[98]	2.092.537	6	%2▲	%71	1.492.674	599.863	%29
2013[99]	2.158.265	5	%3▲				
2014[100]	2.222.562	5	%3▲				
2015[101]	2.288.456	5	%3▲				
2016[101]	2.328.555	5	%2▲	Şehir ve kır ayrımı kaldırılmıştır.			
2017[101]	2.364.396	5	%2▲				
2018[101]	2.426.356	5	%3▲				
2019[101]	2.511.700	5	%4▲				
2020[101]	2.548.308	5	%1▲				
2021[101]	2.619.832	5	%3▲				
2022[101]	2.688.004	5	%3▲				

Güncel nüfus verisi (2022 sonu) [değiştir | kaynağı değiştir]

TÜİK verilerine göre 2022 yılı sonunda Antalya ilinin nüfus bilgileri aşağıdaki gibidir.[102]

2022 yılı sonunda Antalya ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	**Nüfus 2021**	**Nüfus 2022**	**Fark**	**Değişim (%)**	**Mahalle sayısı**	**Alanı km^2**	**Yoğunluk**
Akseki	10.575	10.477	-98	-0,93	51	1544	7
Aksu	75.633	77.623	1.990	2,60	35	406	191
Alanya	350.636	364.180	13.544	3,79	102	1577	231
Demre	27.150	27.691	541	1,97	17	329	84
Döşemealtı	73.809	79.495	5.686	**7,42**	33	687	116
Elmalı	40.614	40.774	160	0,39	60	1433	28
Finike	49.407	49.720	313	0,63	26	768	65
Gazipaşa	52.126	53.702	1.576	2,98	53	1111	48
Gündoğmuş	7.170	7.188	18	0,25	29	1175	6
İbradı	2.868	2.875	7	0,24	9	778	4
Kaş	61.488	62.866	1.378	2,22	54	1750	36
Kemer	46.615	49.383	2.768	5,77	12	412	120
Kepez	591.895	**608.675**	16.780	2,80	68	292	2085
Konyaaltı	199.609	204.795	5.186	2,57	39	546	375
Korkuteli	55.883	56.285	402	0,72	58	2433	23
Kumluca	72.478	73.496	1.018	1,40	41	1225	60
Manavgat	245.740	252.941	7.201	2,89	106	2351	108
Muratpaşa	521.183	526.293	5.110	0,98	55	96	**5482**
Serik	134.953	139.545	4.592	3,35	66	1263	110
Antalya	**2.619.832**	**2.688.004**	**68.172**	**2,60**	**914**	**20.176**	**133**

(*) İl hakkında bilgiler ve görseller, TÜİK ve çeşidi internet sitelerinden derlenmiştir.

Antalya (1991-2020) iklimi [Daralt]													
Aylar	**Oca**	**Şub**	**Mar**	**Nis**	**May**	**Haz**	**Tem**	**Ağu**	**Eyl**	**Eki**	**Kas**	**Ara**	**Yıl**
En yüksek sıcaklık (°C)	23,9	26,7	28,6	36,4	41,7	44,8	45,0	44,8	42,5	38,7	33,0	25,4	45,0
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	15,0	15,9	18,4	21,8	26,4	31,6	34,9	34,9	31,7	27,3	21,6	16,7	24,7
Ortalama sıcaklık (°C)	9,8	10,8	13,1	16,4	20,9	25,7	28,9	29,0	25,6	20,9	15,3	11,4	19,0
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	5,9	6,5	8,3	11,3	15,7	20,1	23,4	23,7	20,1	15,9	10,7	7,5	14,1
En düşük sıcaklık (°C)	−4,3	−4,6	−1,6	1,4	6,7	11,1	14,8	13,6	10,3	4,9	0,0	−1,9	−4,6
Ortalama yağış (mm)	210,6	112,7	94,5	63,1	37,0	10,1	4,0	5,0	22,0	76,6	152,1	271,7	1.059,4
Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü[68]													

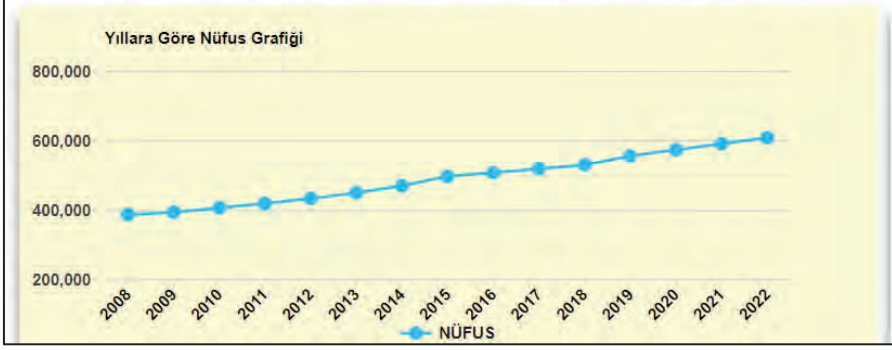
4. 1. 2. 2. İlçe

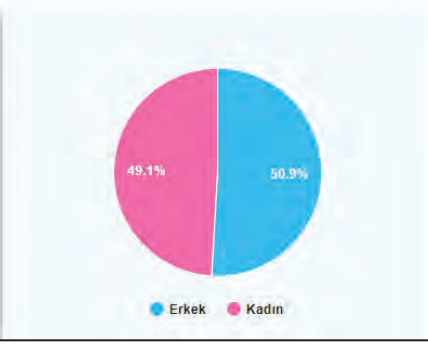
Kepez Antalya'nın ana merkezinde bulunan 5 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. 2022 nüfus verilerine göre Kepez'de 608.675 kişi yaşamaktadır. 60 mahallesi 7 köyü vardır. Varsak belediyesi sınırlarında bulunan Düden Şelalesi yerli ve yabancı turistlerin akınına uğrar. Şehir merkezi'ne ulaşımı sağlayan hafif raylı sistemi de mevcuttur. Antalya Büyükşehir Belediyesi Şehirlerarası Otobüs Terminali Kepez'de bulunmaktadır. İlçede hayvanat bahçesi ile piknik ve mesire alanı bulunmaktadır. İlçede bulunan Ahatlı Vakıf Çiftliği ve Zeytinliği, şehir içindeki en büyük yeşil alan olmasına karşın resmi olarak halka açık değildir. Antalya'nın Masadağı ve Kepezüstü bölgelerinden kent manzarası izlenebilmektedir. Kepezüstü'nde Buca'daki Atatürk Maskı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük ikinci Atatürk Maskı bulunmaktadır. İlçede Yeşil Antalya Sanayi Sitesi, Pamuklu Dokuma, Ferrokrom, Çimento Fabrikaları ve Kepez Hidro Elektrik Santrali bulunur. Arazi yapısı güneye gidildikçe düzleşir. Kuzeybatıda Döşemealtı, güneybatıda Konyaaltı, güneyde Muratpaşa, doğuda Aksu ilçeleri yer alır.

ANTALYA KEPEZ NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	ANTALYA	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	298.870
Toplam Nüfus	608.675	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	309.805	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	298.870	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	608.675	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez ErkekNüfusu	309.805	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	68

ANTALYA KEPEZ NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ





4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Söz konusu projede; Spa & Wellness'ı, Sıcak Su Havuzları, Kumsallı Yüzme Havuzu, Tematik Yüzme Havuzları, Kadınlara Özel Yüzme Havuzları, Özel Plajı(ücretsiz otobüsle ulaşım), Ormanı, Aquaparkları, çocukların keyifle vakit geçirebileceği Çocuk Kulübü ve Macera Parkuru bulunmakta olup, 5 yıldızlı otel konforunda devremülk projesi inşa edilmesi planlanmaktadır.

4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde herhangi bir aykırılık veya yıkım kararı bulunmamaktadır.

4. 2. 2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Değerleme konusu ana taşınmazın; 30.06.2017 tarihli yeni yapı ruhsatları, 10.03.2022 tarihli tadilat ruhsatları, 20.07.2023 tarihli isim değişikliği ruhsatları bulunmaktadır. Taşınmazın yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir imalatı bulunmamaktadır.

4. 2. 3. Taşınmazın değerleme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi

İnceleme tarihi itibari ile, inşaata başlanmış olup (A blok inşaatı ~70 oranda kabası tamamlanmıştır, F blok zemin 1. kat seviyesinde, B blok temel seviyededir) genel inşaat seviyesi % 25 seviyelerindedir. Havuz imalatı için hafriyat çalışmaları sürmektedir. Tamamlandığında, Devremülk projesi olacağı, etap etap faaliyete geçirileceği bilgisi edinilmiştir.

Taşınmaz üzerindeki proje için gereken tüm izinler ve ruhsat alınmıştır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı, Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Pazar (Piyasa) Değeri (Emsallerine kıyasla) Yaklaşımı yöntemleridir.

Devremülk Projesinin halihazır durumu değerinin tespitinde; devremülklerin ve ticari ünitelerin gelirleri emsallerine kıyasla belirlenerek gelir kapitalizasyon yöntemine göre değer takdiri yapılmıştır. İşletme ile görüşülerek, gerçekleşen verileri temin edilmiş; projeksiyonları dikkate alınmıştır.

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosya-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Taşınmazın değerinin tespitinde; gerçekleşen değerlerin güncel fiyatlarının doğruluğunun teyidinde bu yöntem kullanılmıştır.

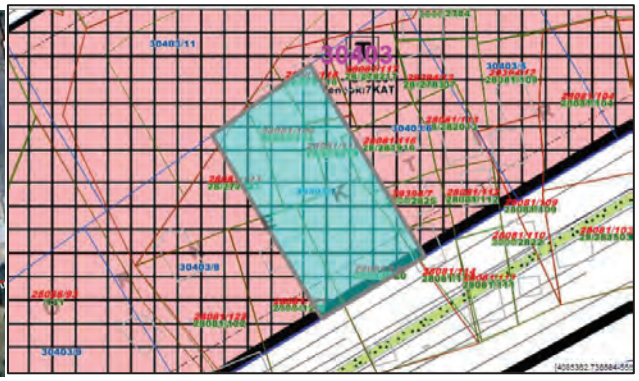
Emsaller

Satılık Arsa Emsalleri (Maliyetle yatırım değerinin tespitinde arsa değerinin belirlenmesinde kullanılmış emsallerdir)

1-Emsal: 15 Burdur Emlak - 0532 323 20 27

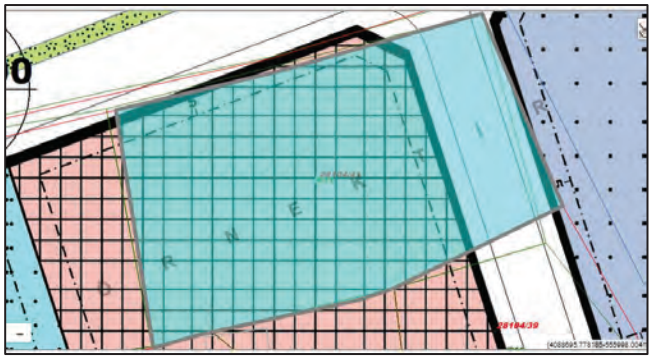
Duraliler (tapuda Duraliler Mahallesi) Mahallesinde, taşınmazın 5 km güneybatısında 30403 ada 7 parsel konumunda, Emsal=0,80, Ticaret alanında kalmakta olan 2.551,70 m² alana sahip arsa içinde 255 m2 hisse; 7.450.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-karabulut-emlaktan-bahce-sehir-koleji-karsisi-ticari-arsa-1180793768/detay



2-Emsal: Tokay Yatırım Emlak - 0532 305 63 02

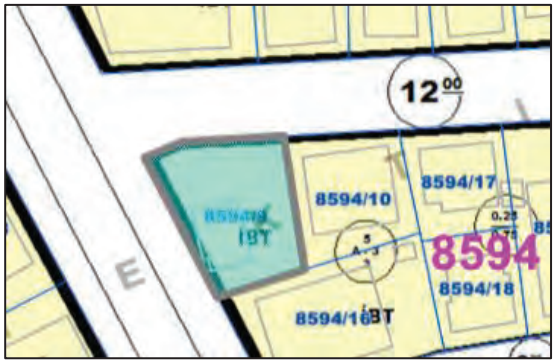
Duraliler Mahallesinde (tapuda Ünsal Mahallesinde), taşınmazın 1,0 km güneyinde 28104 ada 41 parsel konumunda, Emsal=0,80, 12 kat ticaret+ konut alanında kalmakta olan 2152 m² (net) alana sahip arsa; 41.900.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (800 m2 civarında terki vardır, henüz uygulama yapılmamıştır)



https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-antalya-kepez-ilcesi-unsal-mahallesi-imar-0-3donum-tarla-satlik-1105489485/detay

3-Emsal: İsmail Kaya emlak -0554 589 85 80

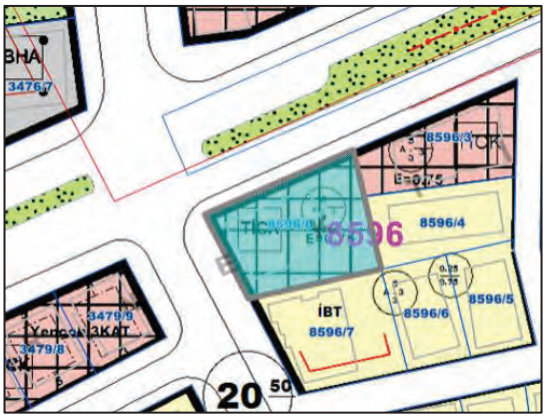
Şafak Mahallesinde (tapuda Şafak Mahallesi), taşınmazın 3,0 km güneyinde 8594 ada 9 parsel konumunda, Emsal=0,75, tamamı 3 kat konut alanında kalmakta olan 470 m2 arsa 19.250.000.-TL bedel ile satılıktır. (zemin katta ticari seçenekli)



https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-safak-mah-kose-parsel-istege-bagli-ticari-plus-konut-470-m2-1152330731/detay

4-Emsal: Fatih Kabu Emlak. – 0850 549 24 97

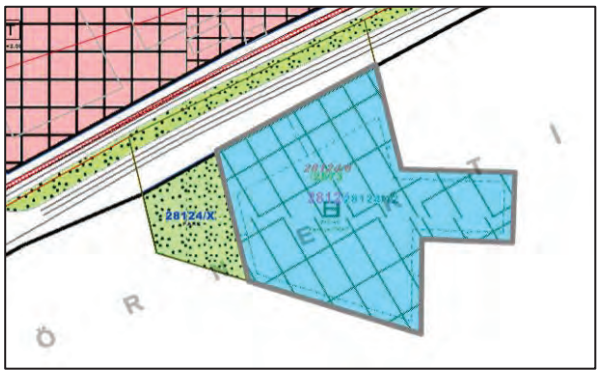
Duraliler Mahallesinde (tapuda Şafak Mahallesinde), taşınmazın 2,9 km güneyinde 8596 ada 8 parsel konumunda (35 m lik bulvara cepheli), Emsal=0,80, 3 kat Ticaret Alanında kalmakta olan 864 m2 arsa 48.500.000-TL bedel ile satılıktır.



https://www.emlakjet.com/ilan/antalya-akdeniz-yeni-sanayi-girisinde-satilik-864m2-kose-parsel-14002481/

5-Emsal: Karaarslan İnşaat Emlak - 0555 145 40 42

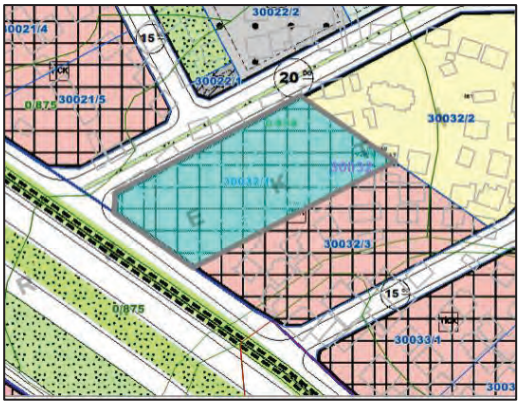
Santral Mahallesinde (Tapuda Kepez Mahallesinde), taşınmazın 1,2 km güneydoğsununda (eski ferikrom arazisi) 28124 ada 12 parsel konumunda (5 temmuz kurtuluş caddesine cepheli) Emsal=0,40, hmaks=4 kat KDKÇA Alanında kalmakta olan 11.641,63 m2 arsa 350.000.000-TL bedel ile satılıktır.



https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-ticari-arsa-sur-yapi-yani-884361122/detay

6- Emsal: HT Group Antalya.- 0534 984 17 95

Fatih (tapuda Fatih Mahallesi) Mahallesinde, taşınmazın 1,23 km doğusunda 30032 ada 1 parsel konumunda, Emsal=0,80, Ticaret +Konut alanında kalmakta olan Antalya Bulvarına cephe 6470,66 m² alana sahip arsa içinde 105 m2 hisse; 2.900.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

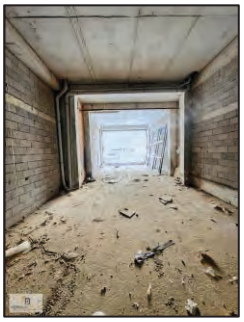


https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-ticari-pluskonut-arsa-1136848967/detay

Kiralık Dükkan Emsalleri (İNA tablosunda dükkan gelirlerinin tespitinde kullanılmış emsallerdir)

1-Emsal: Poyraz Global Emlak -0541 719 49 45

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 95 m2 alanlı dükkan 40.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-poyraz-dan-antalya-sur-cadde-de-kiralik-100m2-genis-dukkan-1173472067/detay

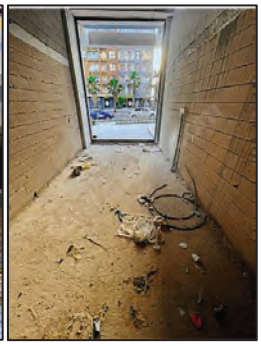
2-Emsal: Turyap Premium Emlak -0541 7133746

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 27 m2 alanlı dükkan 17.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.

https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-sur-cadde-28-m2-kiralik-dukkan-magaza-1176337062/detay

3-Emsal: Leader Emlak -537 278 9174

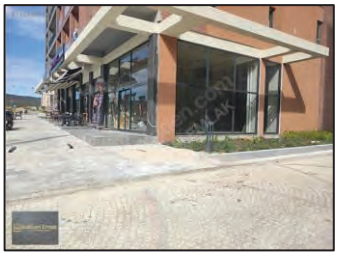
Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 30 m2 alanlı dükkan 15.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-sur-yapi-sur-cadde-carsi-etabinda-sayili-dukkan-1181375183/detay

4-Emsal: Buldum Emlak -532 654 37 56

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde köşe konumlu 95 m2 alanlı dükkan 45.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-surcadde-de-kiralik-kose-100m2-dukkan-1155920433/detay

Devremülk Emsalleri

Hatay Erzin Hattuşa İsos Termal: (ömür boyu kullanım haklı)

Tesiste termal su, buhar banyosu, sauna, açık kapalı havuzlar, tuz odaları, hamam, masaj odaları, çocuk kreşi wifi gibi hizmetler bulunmaktadır. Amanos Ormanına komşudur. Deniz kıyısı yoktur; plaja kuş uçuşu 14 km mesafededir. Adana Havalimanına 80 km, Hatay Havaalanına 90 km, İskenderun şehir merkezine 35 km ve Erzin' e, Osmaniye şehir merkezine 18 km mesafede konumlanıyor. Burnaz Plajına ücretsiz servisleri vardır.

Satılık Emsaller

1- Emsal: Sahibinden - 0545 272 42 60

Haziran aynın ilk haftası 1 hafta; 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 180.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-satilik-erzin-isos-termal-1-plus1-7-gunluk-deniz-manzarali-1181315274/detay

2- Emsal: Sahibinden - 0 (530) 660 29 08
Eylül döneminde 1 hafta; 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 199.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-erzin-isos-omur-boyu-satilik-devremulk-eylul-ayi-deniz-manzarali-1181113515/detay
3- Emsal: Sahibinden 532 658 02 09
Mart ayında kullanılabilen 1 hafta; 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 200.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (29 yıllık olduğu beyan edilmektedir)
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-erzin-isos-termal-otelde-29-yillik-devre-tatil-1160595727/detay

Okulların kapalı olduğu beyaz dönemler ile okulların açık olduğu kırmızı dönemler arasında % 30-40 gibi bir değer farkı olduğu gözlemlenmiştir.
(Devre kiralarının, devre satış rakamlarının % 8-% 11'i aralığında olduğu tespit edilmiştir.)

Club Patara Evleri: (ömür boyu kullanım haklı)
Antalya–Kaş İlçesi Kalkan mahallesinde 1993 yılında inşa edilmiş devremülk daire ve villalardan oluşmaktadır. Tesisin plajı (ücretsiz), havuzları (ücretsiz), cafe-restoranları (ücretli), su sporları (ücretli), tenis kortları (ücretli), fitness salonu (ücretsiz), SPA (ücretli), tesis içinde shuttle/minibüs ile ulaşım apart-plaj arası (ücretsiz), Club Patara-Kalkan arası tekne ile ulaşım (ücretli) vb bulunmaktadır. Antalya Havalimanına 200 km takribi 3 saat mesafededir. Mavi bayraklı kendi plajı var.

Satılık Emsaller
4- Emsal: Sahibi - 0 (532) 282 24 55
(1 Mayıs-15 Mayıs tarihleri aralığında kullanılabilen) 2 hafta; 1+1, 80 m² olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 350.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-club-patara-da-satilik-manzarali-terasli-1-15-mayis-1125652592/detay
5- Emsal: Sahibi- 0 (532) 282 24 55
(16 Ekim-30 Ekim tarihleri aralığında kullanılabilen) 2 hafta; 1+1, 63 m² olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 400.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-club-patara-da-satilik-16-30-ekim-deniz-manzarali-1-plus1-1019498902/detay
6- Emsal: KW Kent Emlak – 0532 409 00 62
(16 Ekim-30 Ekim tarihleri aralığında kullanılabilen) 2 hafta; 1+1, 85 m² olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 425.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-club-patara-deniz-manzarali-devremulk-1182007785/detay
(Devre kiralarının, devre satış rakamlarının % 8-% 11'i aralığında olduğu tespit edilmiştir.)

Modern Saraylar:
Antalya-Alanya –Avsallar
12500 m2 alan üzerine kuruludur. İslami konsepttir. Termal özelliği yoktur. Denize kıyısı olmayıp, 2 km mesafedeki plaja yarım saatte bir ücretsiz ring servisi mevcuttur. İbadethanesi mevcut projedir. Antalya Havalimanına 102 km, takribi 1,5 saat mesafededir.

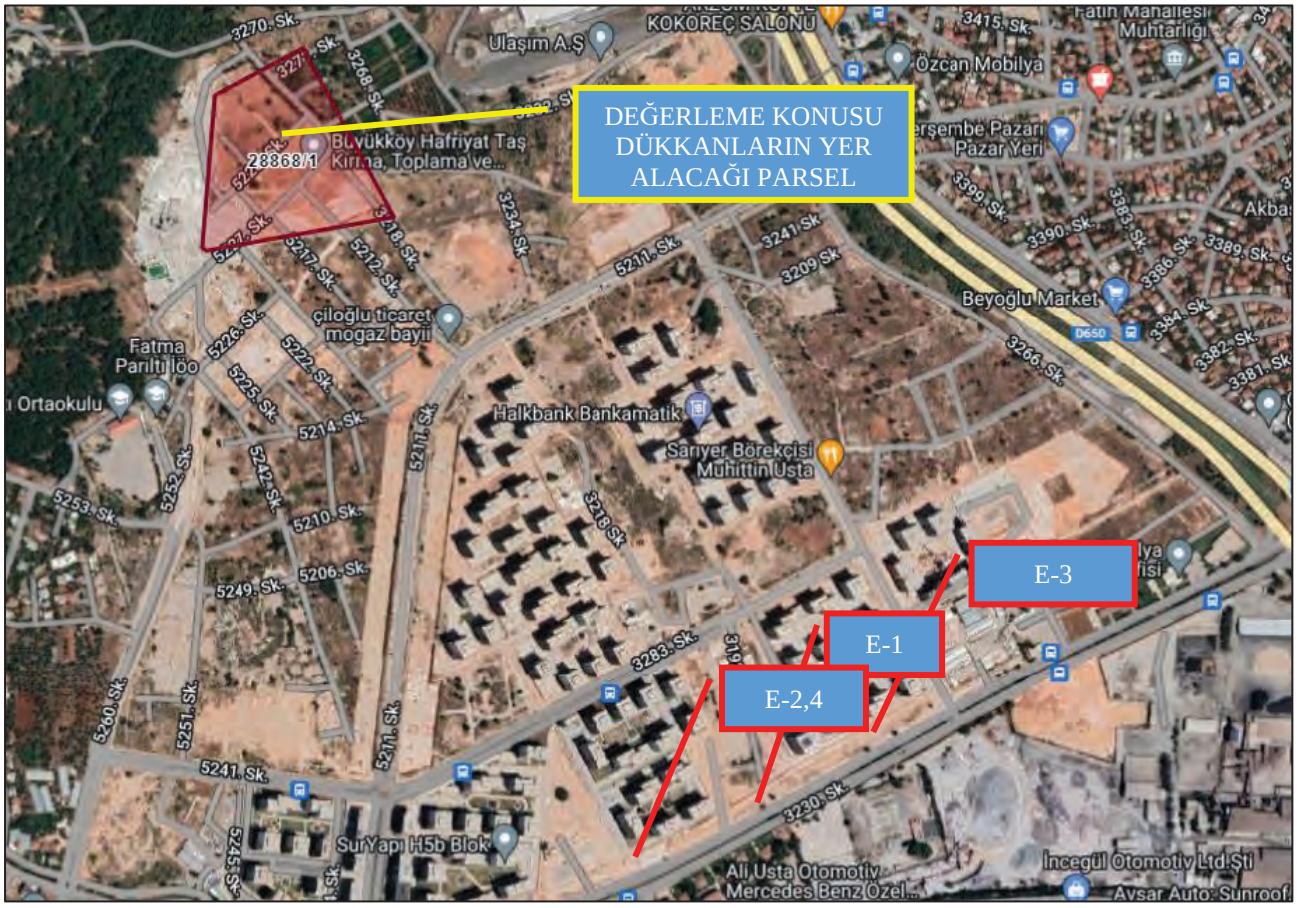
Satılık Emsaller
7- Emsal: Hilmi Öztaş Emlak - 0 (541) 799 62 69
6-7-8.aylarda kullanılabilen 2 hafta; 2+1 plan tertibinde, 50 m2 devremülk nitelikli taşınmaz 485.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (değişmemiş)
https://www.hepsiemlak.com/antalya-alanya-avsallar-satilik/devremulk-apartman-dairesi/92999-127

8- Emsal: Sahibi- 505 292 84 96
Temmuz Ağustos kullanılabilen 2 hafta; 1+1 plan tertibinde, 40 m2 devremülk nitelikli taşınmaz 475.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.
https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-modern-saraylarda-temmuz-agustos-tapu-ozellikli-1-plus1-acil-satilik-652457272/detay

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki

Arsa Emsal Haritası

Kiralık Dükkan Emsal Haritası



Emsaller Ve Yorumlanması

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Arsa nitelikli emsal taşınmazların yapılaşma haklarının değerleme konusu taşınmazlara göre daha düşük olduğu görülmüştür. Arsa emsallerinin istenen rakamlar üzerinden 19.471-TL/m2 ile 56.134.-TL/m2 aralığında değiştiği görülmüş olup, imar fonksiyonu, konumu, alanı, yapılaşma hakkı vb. özelliklere göre birim değerin farklılaştığı görülmüştür. Ulaşılan emsaller, taşınmazlara göre imar hakları düşük ve küçük ölçekli parseller olması nedeni ile daha düşük şerefiyelidir. Değerleme konusu taşınmaz; alan olarak nitelikli proje geliştirilebilir büyüklükte olup, emsal avantajı nedeni ile daha kıymetlidir. Ulaşılabilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan 6 adedi seçilerek (ada parseli tespit edilmiş, tam konumu ve imarı öğrenilebilmiş emsaller) konu parseller için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Değerlemeye konu parselin özelliklerine göre; emsallerine kıyasla; 44.950-TL/m2 arsa birim değeri öngörülmüştür.

Bölgeden elde edilen arsa emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıda bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaza göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmaza nazaran avantajlı ise (-) düzeltme, Emsal taşınmaz; değerleme konusu taşınmaza nazaran dezavantajlı ise (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.
Düzeltme 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 bulunulmaktadır.

Arsa Emsal karşılaştırma ve uyumlulaştırma tablosu (TL/m2)

Arsa Emsal karşılaştırma ve uyumlulaştırma tablosu (TL/m2)						
Düzeltme Kriterleri	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**	**Emsal 6**
Yüzölçümü (m²)	255	2.152	470	864	11.642	105
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	29.216 TL	19.471 TL	40.957 TL	56.134 TL	30.065 TL	27.619 TL
Pazarlık Payı %	5%	3%	5%	3%	20%	3%
Zaman Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satılabileceği düşünülen Birim Değeri (TL/m²)	27.755 TL	18.900 TL	38.910 TL	54.450 TL	24.052 TL	26.790 TL
Hisseli olma durumu düzeltmesi %	30%	0%	15%	0%	0%	30%
Konum Düzeltmesi %	-5%	10%	-5%	-5%	-15%	-20%
Yol cephesi düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük düzeltmesi %	0%	0%	-10%	0%	0%	-10%
İmar durumu ve Fonksiyonu düzeltmesi %	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m2)	45.796 TL	28.351 TL	54.473 TL	73.508 TL	30.065 TL	37.507 TL
Nihai düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**44.950 TL**					

PAZAR YAKLAŞIMA GÖRE ARSA DEĞERİ(TL)		
ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	PARSELİN DEĞERİ (tl)
45.170	44.950	2.030.391.500 ₺

Bölgedeki devremülk-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

Satılık emsal projelerdeki devrelerlerin karşılaştırma tablosu*;

*değerleme konusu taşınmazın avantajlı olduğu durumlarda (+) düzeltme yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEVRE SATIŞ BEDELİ/HAFTA)								
	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**	**Emsal 6**	**Emsal 7**	**Emsal 8**
	Hattuşa Isos Termal	Hattuşa Isos Termal	Hattuşa Isos Termal	Club Patara	Club Patara	Club Patara	Modern Saraylar	Modern Saraylar
Devremülk Satış Fiyatı (TL)	180.000	199.000	200.000	350.000	400.000	425.000	485.000	475.000
Devremülk süresi (Hafta)	1	1	1	2	2	2	2	2
Haftalık Fiyat (TL)	180.000	199.000	200.000	175.000	200.000	212.500	242.500	237.500
Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	45	45	45	45	45	45	50	40
Haftalık Birim Fiyat (TL/m2)	4.000	4.422	4.444	3.889	4.444	4.722	4.850	5.938
Pazarlık Payı %	2%	20%	2%	2%	2%	3%	2%	2%
Satılabileceği Düşünülen Birim Fiyat (TL/m2)	3.920	3.538	4.356	3.811	4.356	4.581	4.753	5.819
Proje Prestij Düzeltmesi %	15%	15%	20%	5%	5%	5%	15%	15%
Sosyal Donatılar ve Rekreasyon Alanları %	0%	0%	0%	5%	5%	5%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi %	5%	5%	5%	0%	0%	0%	5%	5%
İnşaat Kalitesi Yaş ve Mimari Özellikleri %	0%	0%	0%	10%	10%	10%	0%	0%
Termal Özelliklere Sahip Olması %	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%
Hava Alanına Yakınlık ve Ulaşım İmkanları %	28%	28%	28%	38%	38%	38%	33%	33%
Kendi Plajının Olması %	0%	0%	0%	-21%	-21%	-21%	0%	0%
Toplam Düzeltme %	48%	48%	53%	47%	47%	47%	63%	63%
Düzeltilmiş Birim Değer TL/m2	5.802	5.236	6.664	5.602	6.403	6.733	7.747	9.485
Mevsim (Dönem) Düzeltmesi %	7%	7%	7%	7%	7%	7%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer II (TL/m2)	6.212	5.606	7.135	5.998	6.855	7.209	7.747	9.485
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m2)	**7.031**							
Yıllık Devre Adedi	**48**							
Bağımsız Bölüm Satış Değeri (TL/m2)	**337.486**							

Emsal devremülklerin bulunan Ortalama Devre fiyatının; Temmuz-Eylül Döneminde gerçekleşen satış bedelleriyle anlamlı ilişkisi görülmüştür.
Piyasada tespit edilen devremülk emsallerinde gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra yaz dönemi için ortalama m2 satış fiyatı yaklaşık ~337.486-TL olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu projede tarafımıza ibraz edilen satış raporları ve liste fiyatları incelendiğinde, 30.06.2024 tarihi itibarıyla yaz dönemi (G grubu; Temmuz-Eylül 3. Hafta arası) devremülklerin güncel liste fiyatlarının ortalamasının 387.915-TL/m2 olduğu, ayrıca 2024 yılı Haziran ayında yine G Grubu'ndan 201 adet devremülkün satıldığı ve bu satışların ortalama m2 fiyatının ise 334.021-TL olduğu görülmüştür.

Buna göre emsal projelere göre tespit edilen rayiç fiyatlar; liste fiyatlarının ~% 10-15 altında kalmaktadır. Öte yandan değerleme konusu projede halen önemli bir stok olduğu dikkate alındığında, satış fiyatlarının zaman içinde emsal projelere yakınlaşabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle raporun takip eden bölümlerinde yer alan gelir indirgeme hesaplamalarında başlangıç satış fiyatları belirlenirken değerleme konusu projenin liste fiyatlarına (*30.06.2024 itibari ile güncel) % 13 iskonto uygulanmıştır. (55. sayfada; hesaplamalarda kullanılan, devre birim fiyatları verilmiştir)

Gerçekleşen satışların birim fiyatlarının emsal devremülk projeleri ile anlamlı ilişki içinde olduğu tarafımızca tespit edilmiştir.

Devre kira bedellerinin; devre satış fiyatının % 8,5 u olacağı yönünde kanaat oluşmuştur. Bu doğrultuda kabullerle rapor tanzim edilmiştir. (Devremülk emsallerinden Club Patara Evleri, Erzin Hattuşa isos, Modern Saraylar ve Club Flipper'e ilişkin yapılan incelemede, burada yer alan devremülk kiralarının, devre satış rakamlarının % 8- %11'i aralığında olduğu gözlemlernmiştir. Söz konusu gözlemlere ilişkin bilgilere gayrimenkul değerleme raporunun 40 - 50. sayfalarında yer verilmiş olup, emsal analizi incelemelerinde yapılan gözlemler, projenin niteliği, mesleki tecrübe ve muhafazakâr bir bakış açısı sonucu devremülk kiralarının devre satış rakamlarının % 8,5'u olacağı kabul edilmiştir.)

Dükkan nitelikli emsaller ise taşınmazın konumlu olduğu bölgeden seçilmiş olup dükkan kira değerlerinin emsal karşılaştırma tablosu aşağıda verilmiştir;

DÜKKAN KİRASI EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL/m2-ay)				
Düzeltme Kriterleri	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**
Brüt Alan (m²)	95	27	30	95
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²-ay)	421 TL	630 TL	500 TL	474 TL
Pazarlık Payı %	3%	5%	5%	5%
Satılabileceği düşünülen Birim Değeri (TL/m²-ay)	408 TL	598 TL	475 TL	450 TL
Konum Düzeltmesi %	-8%	-8%	-8%	-8%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	-8%	-8%	-8%	-8%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	-2%	-2%	-2%	-2%
Büyüklük ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	334 TL	489 TL	390 TL	369 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	395 TL			

Dükkanların değeri (6005 m2); aşağıda verilen karşılaştırma tablosuna göre emsallerin kira gelirlerine kıyasla ~395-TL/m2 kira geliri olacağı kabulü ile ilk yıl kira geliri tespit edilip; sonraki yıllar değer artışı dikkate alınarak, inşaatın tamamlanmasından sonraki gelirleri nakit akımları tablosu ile hesaplanarak değeri tespit edilmiştir.

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapılanmaların değeri, 6.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren 'Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi' nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur.
Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi eklemesi ile yapılır.
İncelenen ruhsat belgesine göre blokların tamamı 4C yapı sınıfına göre alınmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığının Resmi gazete ile yayınladığı 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, tablosunda 4C yapı birim değeri 18.700-TL, 2024 yılı 5C grubu yapı birim maliyetleri tablosundaki (5 yıldızlı otel) yapı türü için 24.300-TL dir. (Yılbaşında yapı yaklaşık maliyetleri tablosuna gelecek artırım ve reel birim maliyetler dikkate alınarak iş bu bedel ortalaması 25.000-TL/m2 alınmıştır)
Ancak projenin devremülk olarak tasarlanmış olması nedeniyle birim maliyet ortalama 25.000-TL/m² kabul edilmiştir (toplam inşaatın 5307 m2 si havuz olup; havuz için ~ 12.500-TL/m2, 164.918 m2 diğer birimler için ~ 25.400-TL/m2 alınmıştır; birim değer paçalda hesaplanmıştır). Değerlemeye konu parseller için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, orta-üst / üst gelir düzeyine hitap edecek bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İnşaat Maliyet Hesabı:

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyetinin net bugünkü değeri (TL)		
İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	
170.225	**25.000-TL**	**4.255.625.000 ₺**

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 8'i olacağı varsayılmıştır.
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %6'sı 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 + yapı) % 40'ı oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin imalat değeri hesabı;

Tamamlanması durumu değeri öngörülen yapılar için toplam maliyet;

28868 Ada 1 Parsel İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	**4.255.625.000** TL
Çevre düzeni, peyzaj (%8) (A)	340.450.000 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	340.450.000 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%6) (B)	255.337.500 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti +A+B+C)	**5.191.862.500 TL**

Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti

Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti+A+B+C)	**5.191.862.500 TL**
Arsa Değeri	**2.030.391.500** TL
Proje Geliştirme Maliyeti (Girişimci karı) % 40 ((Arsa+Proje için öngörülen toplam maliyet)*0,40)	**2.888.901.600 TL**
Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti	**10.111.155.600 TL**

* Değerlemesi yapılan 28868 ada 1 parselde mimari projeler onaylanmış; ruhsatlar alınmıştır. İnceleme tarihi itibari ile; genel inşaat seviyesi % 25 seviyelerindedir.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

Gelir Kapitalizasyon yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyon yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direk Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

İş bu rapordaki gelir kapitalizasyonu ile değer tespitinde İndirgenmiş Nakit Akışları dikkate alınmıştır.

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir;

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1401 adet mesken (her bir meskende 48 devre öngörülmektedir (toplam 67.248 devre), her bir devre 7 günlüktür) ve 7 adet dükkan yer almaktadır. Toplam satılabilir devremülk alanı 118.357 m² dir.

Devremülklerin nakit akış tablosunda kullanılan Veriler;

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 + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

10 yıl vadeli tahvil faizi ~%28,365 dir. Politika faizinin yükselme eğilimi dikkate alınarak iş bu risksiz getiri oranı % 28 kabul edilmiştir.

Kaynak: https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield (01.07.2024 itibari ile)

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 ayarlamanın 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 hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırması ile ölçülebilir.
Gayrimenkulün proje nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir.

Ülke Risk primi;

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 28 Risksiz getiri Oranı + % 6 Risk Primi = % 34 İskonto oranı.
Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 34 olarak kabul edilmiştir.

Varsayımlar:

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılırken üzerinde proje geliştirilen parselin tarafımıza iletilen satılabilir alanları ve devre sayısı ile birlikte 30.06.2024 tarihine kadar gerçekleşen satışlar incelenmiştir.

Devremülk projesi için 13 yıllık nakit akışı düzenlenmiş olup; inşaatın ilk dört yılda tamamlanacağı kabul edilmiştir. Projeksiyon dönemi boyunca Haziran-Eylül dönemi devremülklerin % 90'ının kalan dönemlerdeki devremülklerin ise % 55' inin satılacağı öngörülmüştür (satılması planlanan kısmın). Kalan stokların ise kiralama yolu ile gelir getireceği kabul edilmiştir. Kiralama doluluk oranı yıllara göre tabloda gösterilmiştir. Kabullerimiz; Doluluk oranının, 4. yılda; dönemlere göre % 22 ila % 70 aralığında; sonraki yıllarda daha yüksek olacağı öngörülmektedir. İş bu kabulümüz, bölgedeki turizm tesislerinin doluluk oranları da dikkate alınarak şirketimizin sektör tecrübesine dayanarak takdir edilmiştir. Devremülkler dönemlere göre gruplandırılmış olup; güncel başlangıç ortalama birim değeri takdir edilmiştir. Projeksiyonda 13. yıl sonunda, Proje'deki devre mülklerin %67 sinin satılacağı; ticari birimler ile kalan %33 oranındaki devre mülkün ise kira amaçlı elde tutulacağı kabul edilmiştir.

A (Aralık-Ocak döneminde) grup ortalama 205.248-TL/M² ile gerçekleşeceği,
B (Şubat döneminde) grup ortalama 212.478.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
C (Mart döneminde) grup ortalama 236.213.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
D (Nisan döneminde) grup ortalama 251.603.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
E (Mayıs döneminde) grup ortalama 264.232-TL/M² ile gerçekleşeceği,
F (Haziran döneminde) grup ortalama 322.168-TL/M² ile gerçekleşeceği,
G (Temmuz-Eylül 3. Hafta döneminde) grup ortalama 337.486.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
H (Eylül sonu) grup ortalama 319.151.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
I (Ekim döneminde) grup ortalama 268.482-TL/M² ile gerçekleşeceği,
J (Kasım döneminde) grup ortalama 223.455.-TL/M² ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.
Ortalama birim değerlerin yıllık satış fiyat artış oranı; % 34 alınmış, nakit akışı tabosunda gösterilmiştir. Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

SATIŞ TABLOSU		Gerçekleşen Satışlar				Güncel (Başlangıç)
Dönemler	**Grup**	Adet	m2	Tutar	m2 Birim Fiyat	m2 Birim Fiyat
Aralık-Ocak	A	548	776	69.144.017	89.125	205.248
Şubat	B	137	196	22.137.266	112.742	212.478
Mart	C	8	12	1.950.751	157.636	236.213
Nisan	D	151	223	35.034.266	157.413	251.603
Mayıs	E	238	343	55.627.028	161.962	264.232
Haziran	F	828	1.270	165.009.750	129.886	322.168
Temmuz-Eylül 3. hafta	G	4.522	7.232	1.003.187.500	138.719	337.486
Eylül Sonu	H	89	130	15.135.996	116.412	319.151
Ekim	I	299	456	68.892.196	150.983	268.482
Kasım	J	159	229	31.425.438	137.391	223.455
		6.979	**10.868**	**1.467.544.209**	**135.036**	

Ekte 132 sayfa (ilk ve son sayfası imzalı eklenmiştir) Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 30.06.2024 tarihi itibariyle satışı gerçekleşmiş KDV hariç 1.467.544.209-TL tutarındaki 6979 adet sözleşmeyi içeren liste ek olarak bulunmaktadır.

Kira gelirleri hesabı;
Devrenin kirasının; devre satış fiyatının % 8,5 u olacağı öngörülmektedir. (Satılık devremülklerin, aynı dönemdeki kiralık ilanlarına oranla iş bu bedel tespit edilmiştir)

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri:
Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda ortalama birim inşa maliyeti öngörülmüş ve maliyetleri hesapları "Maliyet Yöntemi" başlığı altında irdelenmiştir. Nakit akışında birim maliyet 25.000.-TL/m² öngörülmüştür.
Parsel üzerinde inşaai çalışmaların sürdüğü görülmüştür. Taşınmazın nakit akışlarında ruhsattaki inşaat alanı parsel alanları oranında dağıtılarak hesaplamalar yapılmıştır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin gerçekleşme oranları ve maliyetleri yıllara göre dağılımı kabulleri nakit akışı tablolarında gösterilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı dikkate alınarak % 34 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek devremülk projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, müteahit firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden devremülk projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde % 3 - % 8 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde satış gelirinin % 6,5 oranında satış & pazarlama maliyeti, % 3,5'i kadar genel giderler hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Dükkanların değerinin tespitinde;

Dükkanların değerinin tespitinde emsallerine kıyasla bugünkü kira değeri tespit edilip; inşaatların tamamlandığı yıl olası kira geliri bulunmuş; sonraki yıllar için gelirlerinin devre kira artış oranlarında (% 34) artacağı kabulü ile Nakit akımları tablosunun gösterdiği nakit akımlarının net bugünkü değeri dikkate alınmıştır.

Bağımsız Birim	1.401	Adet
Devre/yıl	48	Dönem
Toplam Devre Sayısı	67.248	Adet
Toplam Satılabilir Alan	118.357	m2
İnşaat Alanı	170.225	m2
İnşaat m2 Maliyeti	25.000,00	TL

Grup	Devre Adet Dağılım	m2 Dağılım
A	11.208	19.726
B	5.604	9.863
C	5.604	9.863
D	5.604	9.863
E	5.604	9.863
F	5.604	9.863
G	15.411	27.123
H	1.401	2.466
I	5.604	9.863
J	5.604	9.863
	67.248	**118.357**

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projenin uygulanmaması veya farklı bir proje geliştirilmesi durumunda taşınmazın Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan değeri değişecektir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yıllar	Gerçekleşen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Toplam
Satış Fiyatı Artış Oranı (TL)		34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	
Satış Oranı	9,18%	4,17%	4,59%	5,01%	5,66%	6,36%	6,07%	4,37%	4,74%	5,10%	4,71%	4,37%	1,99%	0,36%	**66,667%**
A dönem	3,93%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,55%	5,05%	5,55%	6,05%	6,55%	7,05%	5,27%	0,00%	0,00%	**55,00%**
B dönem	1,99%	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	4,23%	4,73%	5,23%	5,73%	6,23%	6,73%	7,23%	2,93%	0,00%	**55,00%**
C dönem	0,13%	1,25%	1,75%	2,25%	2,75%	3,58%	4,08%	4,58%	5,08%	5,58%	6,08%	6,58%	7,08%	4,27%	**55,00%**
D dönem	2,26%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,90%	4,40%	4,90%	5,40%	5,90%	6,40%	6,90%	5,94%	0,00%	**55,00%**
E dönem	3,48%	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	4,23%	4,73%	5,23%	5,73%	6,23%	6,73%	7,23%	1,44%	0,00%	**55,00%**
F dönem	12,88%	7,50%	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%	8,75%	9,00%	9,25%	9,50%	0,62%	0,00%	0,00%	0,00%	**90,00%**
G dönem	26,66%	10,00%	10,25%	10,50%	11,75%	11,85%	8,99%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	**90,00%**
H dönem	5,27%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	2,23%	0,00%	**90,00%**
I dönem	4,63%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,55%	5,05%	5,55%	6,05%	6,55%	7,05%	4,57%	0,00%	0,00%	**55,00%**
J dönem	2,32%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,90%	4,40%	4,90%	5,40%	5,90%	6,40%	6,90%	5,88%	0,00%	**55,00%**
Kümülatif Satış Oranı	9,18%	13,35%	17,94%	22,95%	28,61%	34,97%	41,04%	45,41%	50,15%	55,25%	59,95%	64,32%	66,31%	66,67%	
Satılan m2	10.868	4.932	5.431	5.930	6.701	7.527	7.182	5.176	5.607	6.039	5.570	5.172	2.351	422	**78.905**
A	776	395	493	592	690	898	996	1.095	1.193	1.292	1.391	1.039	0	0	**10.849**
B	196	173	222	271	321	417	466	515	565	614	663	713	289	0	**5.425**
C	12	123	173	222	271	353	402	451	501	550	599	648	698	422	**5.425**
D	223	148	197	247	296	385	434	483	533	582	631	681	586	0	**5.425**
E	343	173	222	271	321	417	466	515	565	614	663	713	142	0	**5.425**
F	1.270	740	764	789	814	838	863	888	912	937	61	0	0	0	**8.877**
G	7.232	2.712	2.780	2.848	3.187	3.214	2.438	0	0	0	0	0	0	0	**24.411**
H	130	123	136	148	160	173	185	197	210	222	234	247	55	0	**2.219**
I	456	197	247	296	345	449	498	547	597	646	695	451	0	0	**5.425**
J	229	148	197	247	296	385	434	483	533	582	631	681	580	0	**5.425**
Kümülatif Satış m2	10.868	15.799	21.230	27.160	33.861	41.388	48.570	53.745	59.353	65.391	70.961	76.132	78.483	78.905	
Satılan Adet	6.979	2.716	2.995	3.274	3.701	4.164	3.983	2.899	3.141	3.383	3.126	2.905	1.326	239	**44.832**
A	548	220	275	330	385	500	555	610	665	720	775	579	0	0	**6.164**
B	137	97	125	153	181	235	263	290	318	346	374	401	163	0	**3.082**
C	8	70	98	126	154	200	228	256	284	312	340	368	396	239	**3.082**
D	151	83	111	139	167	217	245	272	300	328	356	383	330	0	**3.082**
E	238	97	124	152	179	233	261	288	316	344	371	399	80	0	**3.082**
F	828	410	424	437	451	465	478	492	506	519	34	0	0	0	**5.044**
G	4.522	1.476	1.513	1.550	1.734	1.749	1.326	0	0	0	0	0	0	0	**13.870**
H	89	69	76	83	90	97	104	111	118	124	131	138	31	0	**1.261**
I	299	111	138	166	193	251	279	307	334	362	390	253	0	0	**3.082**
J	159	83	111	139	166	216	244	272	300	327	355	383	326	0	**3.082**
Kümülatif Satış adet	6.979	9.695	12.690	15.964	19.665	23.828	27.811	30.710	33.851	37.235	40.361	43.266	44.593	44.832	
Satış Fiyatı (TL/m2)	135.036	409.936	540.745	715.048	953.053	1.250.923	1.629.307	1.952.240	2.607.396	3.484.028	4.437.801	5.945.361	7.963.986	10.608.817	
A	89.125	275.032	368.543	493.847	661.756	886.752	1.188.248	1.592.253	2.133.619	2.859.049	3.831.126	5.133.708	6.879.169	9.218.087	
B	112.742	284.721	381.526	511.245	685.069	917.992	1.230.109	1.648.346	2.208.784	2.959.771	3.966.092	5.314.564	7.121.516	9.542.831	
C	157.636	316.526	424.145	568.354	761.594	1.020.537	1.367.519	1.832.475	2.455.517	3.290.393	4.409.126	5.908.229	7.917.027	10.608.817	
D	157.413	337.148	451.778	605.383	811.213	1.087.026	1.456.615	1.951.864	2.615.497	3.504.767	4.696.387	6.293.159	8.432.833	11.299.996	
E	161.962	354.071	474.455	635.769	851.931	1.141.587	1.529.727	2.049.834	2.746.778	3.680.682	4.932.114	6.609.033	8.856.105	11.867.180	
F	129.886	431.705	578.485	775.170	1.038.728	1.391.895	1.865.140	2.499.287	3.349.045	4.487.720	6.013.545	8.058.150	10.797.921	14.469.214	
G	138.719	452.232	605.990	812.027	1.088.117	1.458.076	1.953.822	2.618.121	3.508.283	4.701.099	6.299.473	8.441.293	11.311.333	15.157.186	
H	116.412	427.662	573.067	767.910	1.028.999	1.378.859	1.847.671	2.475.879	3.317.678	4.445.689	5.957.223	7.982.678	10.696.789	14.333.697	
I	150.983	359.766	482.087	645.997	865.635	1.159.951	1.554.335	2.082.809	2.790.964	3.739.891	5.011.454	6.715.349	8.998.567	12.058.080	
J	137.391	299.430	401.236	537.656	720.459	965.416	1.293.657	1.733.500	2.322.890	3.112.673	4.170.982	5.589.116	7.489.415	10.035.816	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Satış Tutarı (TL)	1.467.544.209	2.021.617.404	2.936.708.833	4.240.363.462	6.386.154.749	9.415.403.548	11.701.438.932	10.104.116.092	14.620.095.714	21.038.905.658	24.716.919.410	30.746.452.415	18.720.785.367	4.472.684.120	**162.589.189.914**
A	69.144.017	108.506.538	181.748.451	292.251.509	456.886.526	795.896.328	1.183.699.001	1.743.201.875	2.546.331.099	3.694.074.058	5.327.926.356	5.333.896.501	0	0	**21.733.562.259**
B	22.137.266	49.143.989	84.668.072	138.667.487	219.598.875	382.541.241	573.268.607	849.468.816	1.247.215.315	1.817.230.838	2.630.678.827	3.787.199.563	2.060.985.777	0	**13.862.804.672**
C	1.950.751	39.024.026	73.209.073	126.128.774	206.570.904	359.846.514	549.634.096	826.878.975	1.229.112.671	1.809.278.071	2.641.870.518	3.831.473.283	5.524.605.697	4.472.684.120	**21.692.267.475**
D	35.034.266	49.879.797	89.118.570	149.273.605	240.031.956	418.135.668	632.135.359	943.318.356	1.393.030.943	2.039.500.488	2.964.534.947	4.282.826.581	4.943.413.784	0	**18.180.234.321**
E	55.627.028	61.114.001	105.290.693	172.442.756	273.086.620	475.716.892	712.899.763	1.056.374.115	1.550.999.812	2.259.854.137	3.271.433.824	4.709.648.561	1.260.210.608	0	**15.964.698.808**
F	165.009.750	319.345.882	442.187.598	611.645.296	845.217.344	1.166.912.187	1.609.652.399	2.218.560.907	3.055.451.382	4.204.961.740	367.425.072	0	0	0	**15.006.369.558**
G	1.003.187.500	1.226.609.707	1.684.748.433	2.312.625.410	3.467.836.864	4.686.449.495	4.762.847.144	0	0	0	0	0	0	0	**19.144.304.553**
H	15.135.996	52.725.822	77.717.862	113.609.383	164.922.955	237.996.510	341.694.989	488.396.038	695.353.859	986.584.416	1.395.468.847	1.968.345.531	587.381.850	0	**7.125.334.058**
I	68.892.196	70.968.118	118.871.598	191.145.530	298.824.178	520.551.719	774.191.974	1.140.131.823	1.665.414.178	2.416.089.297	3.484.701.616	3.029.374.431	0	0	**13.779.156.658**
J	31.425.438	44.299.525	79.148.484	132.573.711	213.178.527	371.356.995	561.415.600	837.785.189	1.237.186.454	1.811.332.612	2.632.879.404	3.803.687.964	4.344.187.650	0	**16.100.457.552**

Tahsilat (TL)	793.050.434	1.887.464.217	2.570.672.261	3.718.901.610	5.527.838.234	8.203.704.028	10.787.024.778	10.743.045.228	12.813.703.865	18.471.381.681	23.245.713.909	28.334.639.213	23.531.052.186	11.960.998.267	**162.589.189.914**
A	25.809.692	108.438.248	152.451.686	248.050.286	391.032.519	660.292.407	1.028.577.932	1.519.400.725	2.225.079.409	3.234.976.875	4.674.385.437	5.331.508.443	2.133.558.600	0	**21.733.562.259**
B	8.092.285	43.531.375	70.458.439	117.067.721	187.226.320	317.364.295	496.977.661	738.988.732	1.088.116.715	1.589.224.629	2.305.299.631	3.324.591.268	2.751.471.291	824.394.311	**13.862.804.672**
C	744.888	24.620.279	59.535.054	104.960.894	174.394.052	298.536.270	473.719.063	715.981.023	1.068.219.193	1.577.211.911	2.308.833.539	3.355.632.177	4.847.352.732	6.682.526.399	**21.692.267.475**
D	9.312.522	55.649.623	73.423.061	125.211.591	203.728.616	346.894.183	546.535.482	818.845.157	1.213.145.908	1.780.912.670	2.594.521.164	3.755.509.928	4.679.178.903	1.977.365.514	**18.180.234.321**
E	13.946.522	78.348.906	87.620.016	145.581.931	232.829.074	394.664.783	618.026.614	918.984.374	1.353.149.533	1.976.312.407	2.866.801.949	4.134.362.666	2.639.985.789	504.084.243	**15.964.698.808**
F	94.214.055	262.403.225	393.050.911	543.862.217	751.788.525	1.038.234.250	1.432.556.314	1.974.997.504	2.720.695.192	3.745.157.597	1.902.439.739	146.970.029	0	0	**15.006.369.558**
G	595.238.778	1.143.914.546	1.501.492.942	2.061.474.619	3.005.752.282	4.199.004.443	4.732.288.085	1.905.138.858	0	0	0	0	0	0	**19.144.304.553**
H	9.927.650	36.843.839	67.721.046	99.252.775	144.397.526	208.767.088	300.215.598	429.715.618	612.570.731	870.092.193	1.231.915.075	1.739.194.857	1.139.767.323	234.952.740	**7.125.334.058**
I	26.190.329	85.282.738	99.710.206	162.235.957	255.752.719	431.860.702	672.735.872	993.755.883	1.455.301.236	2.115.819.249	3.057.256.688	3.211.505.305	1.211.749.772	0	**13.779.156.658**
J	9.573.714	48.431.438	65.208.900	111.203.620	180.936.601	308.085.608	485.392.158	727.237.353	1.077.425.948	1.581.674.149	2.304.260.687	3.335.364.540	4.127.987.776	1.737.675.060	**16.100.457.552**

Stok Oranı (m2 üzerinden)	90,82%	86,65%	82,06%	77,05%	71,39%	65,03%	58,96%	54,59%	49,85%	44,75%	40,05%	35,68%	33,69%	33,33%
A	96,07%	94,07%	91,57%	88,57%	85,07%	80,52%	75,47%	69,92%	63,87%	57,32%	50,27%	45,00%	45,00%	45,00%
B	98,01%	96,26%	94,01%	91,26%	88,01%	83,78%	79,06%	73,83%	68,11%	61,88%	55,16%	47,93%	45,00%	45,00%
C	99,87%	98,62%	96,87%	94,62%	91,87%	88,30%	84,22%	79,65%	74,57%	69,00%	62,92%	56,35%	49,27%	45,00%
D	97,74%	96,24%	94,24%	91,74%	88,74%	84,84%	80,44%	75,54%	70,14%	64,24%	57,84%	50,94%	45,00%	45,00%
E	96,52%	94,77%	92,52%	89,77%	86,52%	82,29%	77,57%	72,34%	66,62%	60,39%	53,67%	46,44%	45,00%	45,00%
F	87,12%	79,62%	71,87%	63,87%	55,62%	47,12%	38,37%	29,37%	20,12%	10,62%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
G	73,34%	63,34%	53,09%	42,59%	30,84%	18,99%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
H	94,73%	89,73%	84,23%	78,23%	71,73%	64,73%	57,23%	49,23%	40,73%	31,73%	22,23%	12,23%	10,00%	10,00%
I	95,37%	93,37%	90,87%	87,87%	84,37%	79,82%	74,77%	69,22%	63,17%	56,62%	49,57%	45,00%	45,00%	45,00%
J	97,68%	96,18%	94,18%	91,68%	88,68%	84,78%	80,38%	75,48%	70,08%	64,18%	57,78%	50,88%	45,00%	45,00%

Stok m2	107.489	102.558	97.127	91.197	84.496	76.969	69.787	64.612	59.004	52.966	47.396	42.225	39.874	39.452
A	18.950	18.556	18.063	17.471	16.780	15.883	14.887	13.792	12.599	11.306	9.916	8.877	8.877	8.877
B	9.667	9.494	9.272	9.001	8.680	8.264	7.798	7.282	6.718	6.104	5.440	4.728	4.438	4.438
C	9.851	9.727	9.555	9.333	9.062	8.709	8.307	7.856	7.355	6.805	6.206	5.558	4.860	4.438
D	9.641	9.493	9.295	9.049	8.753	8.368	7.934	7.451	6.918	6.336	5.705	5.025	4.438	4.438
E	9.520	9.347	9.125	8.854	8.533	8.117	7.651	7.135	6.571	5.957	5.293	4.581	4.438	4.438
F	8.593	7.853	7.089	6.299	5.486	4.647	3.784	2.897	1.984	1.047	986	986	986	986
G	19.892	17.179	14.399	11.551	8.364	5.150	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712
H	2.336	2.212	2.077	1.929	1.769	1.596	1.411	1.214	1.004	782	548	301	247	247
I	9.407	9.210	8.963	8.667	8.322	7.873	7.375	6.828	6.231	5.585	4.889	4.438	4.438	4.438
J	9.634	9.486	9.289	9.043	8.747	8.362	7.928	7.445	6.912	6.330	5.699	5.018	4.438	4.438

Devremülk Kiralama Doluluk Oranı	0%	0%	0%	0%	37%	39%	41%	44%	47%	49%	52%	56%	59%	62%
A					30%	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%
B					25%	28%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%	52%
C					22%	25%	28%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	50%
D					36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	63%
E					39%	42%	48%	55%	62%	65%	68%	71%	74%	77%
F					70%	75%	80%	80%	85%	85%	88%	91%	94%	97%
G					70%	75%	80%	80%	85%	85%	88%	91%	94%	97%
H					45%	50%	55%	55%	60%	60%	63%	66%	67%	70%
I					33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%
J					25%	28%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%	52%

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Kiralanan Devremülk m2	0	0	0	0	31.103	29.775	28.440	28.187	27.660	26.057	24.832	23.501	23.518	24.552	
A	0	0	0	0	5.034	5.241	5.359	5.379	5.291	5.088	4.760	4.527	4.793	5.060	
B	0	0	0	0	2.170	2.314	2.417	2.476	2.486	2.441	2.339	2.175	2.175	2.308	
C	0	0	0	0	1.994	2.177	2.326	2.435	2.501	2.518	2.483	2.390	2.236	2.219	
D	0	0	0	0	3.190	3.301	3.368	3.386	3.352	3.260	3.106	2.887	2.683	2.816	
E	0	0	0	0	3.291	3.420	3.662	3.956	4.074	3.872	3.599	3.252	3.284	3.418	
F	0	0	0	0	3.840	3.486	3.028	2.317	1.687	890	868	898	927	957	
G	0	0	0	0	5.855	3.863	2.170	2.170	2.305	2.305	2.387	2.468	2.550	2.631	
H	0	0	0	0	796	798	776	668	603	469	345	199	165	173	
I	0	0	0	0	2.746	2.834	2.876	2.868	2.804	2.681	2.494	2.397	2.530	2.663	
J	0	0	0	0	2.187	2.341	2.458	2.531	2.557	2.532	2.451	2.308	2.175	2.308	
Kiralanan Devremülk adet*	0	0	0	0	17.672	16.918	16.159	16.015	15.716	14.805	14.109	13.353	13.362	13.950	
A	0	0	0	0	2.860	2.978	3.045	3.056	3.006	2.891	2.704	2.572	2.724	2.875	
B	0	0	0	0	1.233	1.315	1.373	1.407	1.412	1.387	1.329	1.236	1.236	1.311	
C	0	0	0	0	1.133	1.237	1.322	1.384	1.421	1.431	1.411	1.358	1.270	1.261	
D	0	0	0	0	1.813	1.876	1.914	1.924	1.904	1.852	1.765	1.640	1.524	1.600	
E	0	0	0	0	1.870	1.943	2.080	2.248	2.315	2.200	2.045	1.848	1.866	1.942	
F	0	0	0	0	2.182	1.980	1.720	1.317	958	506	493	510	527	544	
G	0	0	0	0	3.327	2.195	1.233	1.233	1.310	1.310	1.356	1.402	1.449	1.495	
H	0	0	0	0	452	453	441	379	342	267	196	113	94	98	
I	0	0	0	0	1.560	1.610	1.634	1.629	1.593	1.523	1.417	1.362	1.437	1.513	
J	0	0	0	0	1.242	1.330	1.396	1.438	1.453	1.439	1.392	1.312	1.236	1.311	
* Grup bazında ortalama m2/adet oranı kullanılmıştır.															
Devremülk Kira Fiyatı (TL/m2)	0	0	0	0	6.117	7.998	10.461	13.901	18.536	24.618	33.041	44.377	59.499	79.644	
A	7.576	23.378	31.326	41.977	56.249	75.374	101.001	135.341	181.358	243.019	325.646	436.365	584.729	783.537	
B	9.583	24.201	32.430	43.456	58.231	78.029	104.559	140.109	187.747	251.580	337.118	451.738	605.329	811.141	
C	13.399	26.905	36.052	48.310	64.736	86.746	116.239	155.760	208.719	279.683	374.776	502.199	672.947	901.749	
D	13.380	28.658	38.401	51.458	68.953	92.397	123.812	165.908	222.317	297.905	399.193	534.919	716.791	960.500	
E	13.767	30.096	40.329	54.040	72.414	97.035	130.027	174.236	233.476	312.858	419.230	561.768	752.769	1.008.710	
F	11.040	36.695	49.171	65.889	88.292	118.311	158.537	212.439	284.669	381.456	511.151	684.943	917.823	1.229.883	
G	11.791	38.440	51.509	69.022	92.490	123.936	166.075	222.540	298.204	399.593	535.455	717.510	961.463	1.288.361	
H	9.895	36.351	48.711	65.272	87.465	117.203	157.052	210.450	282.003	377.884	506.364	678.528	909.227	1.218.364	
I	12.834	30.580	40.977	54.910	73.579	98.596	132.118	177.039	237.232	317.891	425.974	570.805	764.878	1.024.937	
J	11.678	25.452	34.105	45.701	61.239	82.060	109.961	147.348	197.446	264.577	354.533	475.075	636.600	853.044	
Devremülk Kira Geliri (TL)	0	0	0	0	2.283.044.999	2.857.532.674	3.570.007.364	4.701.730.379	6.152.282.541	7.697.790.567	9.845.602.824	12.514.761.725	16.791.360.854	23.464.795.552	**89.878.909.479**
A	0	0	0	0	283.166.622	395.062.709	541.288.661	727.983.565	959.632.262	1.236.459.415	1.549.933.262	1.975.493.069	2.802.876.048	3.964.512.454	**14.436.408.067**
B	0	0	0	0	126.367.026	180.547.150	252.748.966	346.909.799	466.651.192	614.227.770	788.643.791	982.432.201	1.316.475.123	1.872.081.359	**6.947.084.376**
C	0	0	0	0	129.054.515	188.868.091	270.371.940	379.327.824	521.968.181	704.250.629	930.388.124	1.200.183.744	1.504.437.359	2.001.156.643	**7.830.007.050**
D	0	0	0	0	219.984.889	305.020.999	417.001.978	561.830.988	745.179.834	971.179.673	1.240.059.573	1.544.094.823	1.923.132.445	2.704.889.568	**10.632.374.769**
E	0	0	0	0	238.319.486	331.828.288	476.115.177	689.348.381	951.123.158	1.211.317.690	1.508.992.169	1.827.030.283	2.472.399.271	3.447.326.444	**13.153.800.347**
F	0	0	0	0	339.045.763	412.382.194	479.975.253	492.304.698	480.162.451	339.609.198	443.654.448	614.763.902	850.941.330	1.176.652.703	**5.629.491.939**
G	0	0	0	0	541.522.054	478.709.794	360.362.260	482.885.428	687.508.128	921.260.892	1.278.059.817	1.770.984.250	2.451.353.584	3.389.648.286	**12.362.294.494**
H	0	0	0	0	69.611.609	93.529.100	121.887.653	140.496.940	169.917.935	177.374.228	174.838.181	135.015.320	150.210.353	210.294.494	**1.443.175.813**
I	0	0	0	0	202.063.498	279.451.212	380.005.546	507.674.528	665.173.480	852.178.184	1.062.226.875	1.368.064.197	1.935.050.804	2.729.440.081	**9.981.328.406**
J	0	0	0	0	133.909.537	192.133.136	270.249.930	372.968.228	504.965.920	669.932.889	868.806.584	1.096.699.936	1.384.484.537	1.968.793.521	**7.462.944.216**

İnşaat İlerleme Oranı	15,00%	25,00%	24,00%	23,00%	13,00%										**100%**
İnşaat İlerleme (m2)	25.534	42.556	40.854	39.152	22.129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**170.225**
İnşaat Maliyeti Artış Oranları	0	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	34,0%	
Birim Maliyet	16.057	33.500	44.890	60.153	80.604	108.010	144.733	193.943	259.883	348.244	466.646	625.306	837.910	1.122.800	
Toplam İnşaat Maliyeti	**410.000.000**	**1.425.634.375**	**1.833.936.060**	**2.355.079.557**	**1.783.716.778**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**7.808.366.770**
Satış Giderleri		131.405.131	190.886.074	275.623.625	415.100.059	612.001.231	760.593.531	656.767.546	950.306.221	1.367.528.868	1.606.599.762	1.998.519.407	1.216.851.049	290.724.468	**10.472.906.971**
Tapu Harçları		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Genel Giderler		70.756.609	102.784.809	148.412.721	223.515.416	329.539.124	409.550.363	353.644.063	511.703.350	736.361.698	865.092.179	1.076.125.835	655.227.488	156.543.944	**5.639.257.600**
Satış Giderleri Toplamı		**202.161.740**	**293.670.883**	**424.036.346**	**638.615.475**	**941.540.355**	**1.170.143.893**	**1.010.411.609**	**1.462.009.571**	**2.103.890.566**	**2.471.691.941**	**3.074.645.242**	**1.872.078.537**	**447.268.412**	**16.112.164.570**
Kredi Kullanımı		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Finansman Gideri			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Kredi Geri Ödemesi			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Toplam	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Net Nakit Akışı Devremülk Satış (TL)	**793.050.434**	**259.668.102**	**443.065.318**	**939.785.707**	**3.105.505.982**	**7.262.163.674**	**9.616.880.885**	**9.732.633.619**	**11.351.694.294**	**16.367.491.115**	**20.774.021.968**	**25.259.993.972**	**21.658.973.649**	**11.513.729.855**	**139.078.658.574**

*Genel inşaat seviyesi % 25 seviyelerinde olmakla birlikte; toplam harcamalara oranlandığında; finansal tablolarda % 15 kabul edilmiştir.

Kiralama Giderleri	0	0	0	0	239.719.725	300.040.931	374.850.773	493.681.690	645.989.667	808.268.010	1.033.788.297	1.314.049.981	1.763.092.890	2.463.803.533	**9.437.285.495**
Aidat Giderleri	0	0	0	0	186.066.902	221.602.652	262.810.163	323.329.794	393.728.938	469.412.208	563.769.023	674.574.201	854.079.047	1.131.164.226	**5.080.537.153**
Devremülk Kiralama Gider Toplamı	0	0	0	0	425.786.627	521.643.583	637.660.936	817.011.484	1.039.718.605	1.277.680.217	1.597.557.319	1.988.624.182	2.617.171.937	3.594.967.759	**14.517.822.649**
Net Nakit Akışı Devremülk Kira (TL)	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.857.258.372**	**2.335.889.091**	**2.932.346.428**	**3.884.718.895**	**5.112.563.937**	**6.420.110.350**	**8.248.045.504**	**10.526.137.543**	**14.174.188.917**	**19.869.827.793**	**75.361.086.830**
Ticari Üniteler(Dolulu oranı %)					100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Ticari Üniteler (Kiralanan m2)					6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	
Ticari Üniteler (TL/m2/ay)	395	529	709	950	1.274	1.707	2.287	3.064	4.106	5.502	7.373	9.880	13.239	17.740	
Ticari Üniteler (Kira Geliri TL)	0	0	0	0	91.772.074	122.974.579	164.785.936	220.813.154	295.889.627	396.492.100	531.299.414	711.941.215	954.001.228	1.278.361.646	**4.768.330.974**
Net Nakit Akışı Ticari Unite Kira (TL)	**0**	**0**	**0**	**0**	**91.772.074**	**122.974.579**	**164.785.936**	**220.813.154**	**295.889.627**	**396.492.100**	**531.299.414**	**711.941.215**	**954.001.228**	**1.278.361.646**	**4.768.330.974**
İskonto Oranı	34,0%														
İskonto Katsayıları	1	1,34	1,80	2,41	3,22	4,32	5,79	7,76	10,40	13,93	18,67	25,01	33,52	44,91	
NBD Devremülk Satış (TL)	**793.050.434**	**193.782.166**	**246.750.567**	**390.583.993**	**963.192.687**	**1.680.900.634**	**1.661.136.981**	**1.254.575.454**	**1.091.999.149**	**1.175.002.873**	**1.112.942.182**	**1.009.904.856**	**646.219.848**	**256.362.003**	**12.476.403.826**
NBD Devremülk Kira (TL)	**0**	**0**	**0**	**0**	**576.040.649**	**540.664.963**	**506.508.207**	**500.755.824**	**491.813.409**	**460.892.146**	**441.878.697**	**420.839.270**	**422.902.874**	**442.416.916**	**4.804.712.956**
NBD Ticari Unite Kira (TL)	**0**	**0**	**0**	**0**	**28.463.700**	**28.463.700**	**28.463.700**	**28.463.700**	**28.463.700**	**28.463.700**	**28.463.700**	**28.463.700**	**28.463.700**	**28.463.700**	**284.637.000**
NBD (Devremülk Satış+Devremülk Kira+Ticari Unite)	**793.050.434**	**193.782.166**	**246.750.567**	**390.583.993**	**1.567.697.037**	**2.250.029.297**	**2.196.108.887**	**1.783.794.979**	**1.612.276.258**	**1.664.358.719**	**1.583.284.578**	**1.459.207.826**	**1.097.586.422**	**727.242.620**	**17.565.753.782**
		0	0												
Devremülk Satışlarından Tahsilat	793.050.434	1.887.464.217	2.570.672.261	3.718.901.610	5.527.838.234	8.203.704.028	10.787.024.778	10.743.045.228	12.813.703.865	18.471.381.681	23.245.713.909	28.334.639.213	23.531.052.186	11.960.998.267	**162.589.189.914**
Devremülk Kira Geliri	0	0	0	0	2.283.044.999	2.857.532.674	3.570.007.364	4.701.730.379	6.152.282.541	7.697.790.567	9.845.602.824	12.514.761.725	16.791.360.854	23.464.795.552	**89.878.909.479**
Ticari Unite Kira Geliri	0	0	0	0	91.772.074	122.974.579	164.785.936	220.813.154	295.889.627	396.492.100	531.299.414	711.941.215	954.001.228	1.278.361.646	**4.768.330.974**
Kiralama Giderleri	0	0	0	0	239.719.725	300.040.931	374.850.773	493.681.690	645.989.667	808.268.010	1.033.788.297	1.314.049.981	1.763.092.890	2.463.803.533	**9.437.285.495**
Aidat Giderleri	0	0	0	0	186.066.902	221.602.652	262.810.163	323.329.794	393.728.938	469.412.208	563.769.023	674.574.201	854.079.047	1.131.164.226	**5.080.537.153**
Nominal Gelir Nakit Akışı	**793.050.434**	**1.887.464.217**	**2.570.672.261**	**3.718.901.610**	**7.476.868.681**	**10.662.567.699**	**13.884.157.143**	**14.848.577.277**	**18.222.157.429**	**25.287.984.131**	**32.025.058.828**	**39.572.717.971**	**38.659.242.331**	**33.109.187.706**	**242.718.607.718**
İskonto Katsayısı	1,00	1,34	1,80	2,41	3,22	4,32	5,79	7,76	10,40	13,93	18,67	25,01	33,52	44,91	
Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki NBD Gelir Nakit Akışı (TL)	**793.050.434**	**1.408.555.386**	**1.431.650.847**	**1.545.611.333**	**2.318.998.990**	**2.467.958.257**	**2.398.229.442**	**1.914.041.082**	**1.752.917.220**	**1.815.394.540**	**1.715.702.375**	**1.582.133.396**	**1.153.441.991**	**737.201.393**	**23.034.886.688**

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre; (KDV hariç)

PROJENİN 30.06.2024 tarihli NET DEĞERİ	**17.565.753.782 TL**
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK TOPLAM HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	**23.034.886.688 TL**

Duyarlılık analizi ise; İskonto oranı, İnşaat maliyeti ve satış rakamları dikkate alınarak aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

	32,00%	33,00%	**34,00%**	35,00%	36,00%	**İskonto Oranı**
Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa	₺17.545.508.634	₺17.500.536.483	₺17.456.235.558	₺17.412.590.943	₺17.369.588.160	
Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa	₺17.601.097.430	₺17.555.707.318	₺17.510.994.670	₺17.466.944.432	₺17.423.541.991	
Satış fiyatı baz senaryo	₺17.656.686.226	₺17.610.878.153	**₺17.565.753.782**	₺17.521.297.921	₺17.477.495.822	
Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa	₺17.712.275.022	₺17.666.048.988	₺17.620.512.895	₺17.575.651.410	₺17.531.449.654	
Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa	₺17.767.863.817	₺17.721.219.823	₺17.675.272.007	₺17.630.004.900	₺17.585.403.485	

	%10 düşük olursa	%5 düşük olursa	**25.000-TL/m2**	%5 yüksek olursa	%10 yüksek olursa	**İnşaat Maliyetleri**
Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa	₺17.817.963.683	₺17.637.099.620	₺17.456.235.558	₺17.275.371.495	₺17.094.507.433	
Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa	₺17.872.722.795	₺17.691.858.733	₺17.510.994.670	₺17.330.130.608	₺17.149.266.545	
Satış fiyatı baz senaryo	₺17.927.481.907	₺17.746.617.845	**₺17.565.753.782**	₺17.384.889.720	₺17.204.025.657	
Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa	₺17.982.241.020	₺17.801.376.957	₺17.620.512.895	₺17.439.648.832	₺17.258.784.770	
Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa	₺18.037.000.132	₺17.856.136.069	₺17.675.272.007	₺17.494.407.944	₺17.313.543.882	

	32,00%	33,00%	**34,00%**	35,00%	36,00%	**İskonto Oranı**
İnşaat maliyeti % 10 düşük olursa	₺18.018.414.351	₺17.972.606.278	₺17.927.481.907	₺17.883.026.046	₺17.839.223.947	
İnşaat maliyeti % 5 düşük olursa	₺17.837.550.288	₺17.791.742.215	₺17.746.617.845	₺17.702.161.984	₺17.658.359.885	
İnşaat maliyeti baz senaryo	₺17.656.686.226	₺17.610.878.153	**₺17.565.753.782**	₺17.521.297.921	₺17.477.495.822	
İnşaat maliyeti % 5 yüksek olursa	₺17.475.822.163	₺17.430.014.090	₺17.384.889.720	₺17.340.433.859	₺17.296.631.760	
İnşaat maliyeti % 10 yüksek olursa	₺17.294.958.101	₺17.249.150.028	₺17.204.025.657	₺17.159.569.796	₺17.115.767.697	

5.4 Diğer tespit ve analizler

Taşınmazın değerlemesinde belirtilen konuların dışında herhangi bir tespit ve analiz bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

Taşınmazın kat, katta konumu, çevresel özellikleri, plan tertipleri, kullanım amaçları, emsal taşınmazlara oranla diğer olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir.

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler:

1. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkanlarının çeşitli olması,
2. Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması,
3. Ruhsat almış olması,

Olumsuz Özellikler:

1. Belirli alıcı kitlesine hitap etmesi,
2. Yakın çevresinde eski ve düzensiz yapılaşmalar olması,
3. İnşaat seviyesinin düşük olması,

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,
İnşaat izinlerini almış olması,
Maketten devremülk satışlarına mevzuatla getirilen sınırlamalar nedeni ile, ruhsatının alınmış olmasının halihazırda getirdiği katma değer,
Gayrimenkul piyasasındaki yükselme yazlık gayrimenkulleride etkilemiştir; bu durum, alternatif tatil fırsatı arayışlarına yönelimi artırmıştır.

Tehditler:

Devremülkte kullanılan eşyaların çabuk yıpranması,
Ekonomik durgunluk.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/1/ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilirler. Aynı tebliğin 22/1/d maddesine göre ise gerçekleştirilecek projenin 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. Yine aynı tebliğin 22/1c maddesine göre portföye 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.

Değerleme konusu proje Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kendi mülkiyetindeki arsa üzerinde geliştirilmekte olup, gerekli tüm izinleri alınmış, projesi ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcut olup halihazırda inşaatı devam eden bir projedir. Ayrıca üzerinde ipotek veya değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Bu bakımdan değerleme konusu projenin sermaye piyasası hükümleri uyarınca Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde proje olarak bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. 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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, imar durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti, genel görüşler ve emsallerin pazarlık payları göz önüne alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Değerleme konusu projeye benzer bir projenin bütün olarak el değiştirdiği bir işlem bilgisi bulunmadığından proje değeri pazar yaklaşımı ile belirlenememiş, ancak gelir öngörülerinde bulunulurken pazar yaklaşımı çerçevesinde emsal devremülk projelerindeki satış fiyatları dikkate alınmıştır.

Devremülk projelerinde bir bağımsız bölümün 48 devremülke ayrılarak satışa sunulması işlem bazında satış bedelini küçültmekte ve çok daha geniş bir alıcı kitlesine hitap edebilmeyi sağlamaktadır. Bu da satıcının elini güçlendirmekte ve muadil bir konut projesine göre oldukça yüksek birim (m2) satış fiyatlarına ulaşılabilmesini sağlamaktadır. Böyle bir durumda değerlemede maliyete odaklanmak çok doğru sonuçlar vermemektedir.

Değerleme konusu projenin devremülk konseptinde olması, maliyet ve gelir arasındaki farkın oldukça yüksek olması, projenin gelir getirmeye başlamış ve alıcılar nezdinde kabul görmüş olması ve inşaatının da ilerlemekte olması dikkate alınarak maliyet yaklaşımının projenin güncel durumunu doğru yansıtmayacağı ve gelir yaklaşımıyla bulunan değerin daha iyi bir gösterge olacağı kanaatine ulaşılmıştır.

Nakit Akımları tablosunda kullanılan satış gelirlerinin belirlenmesinde ve kira gelirlerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Projenin Nakit akımları yöntemi ile tespit edilen 30.06.2024 tarihli değeri ise **17.565.753.782 TL olarak takdir edilmiştir**. Yine projenin nakit akımlarının net bugünkü değerinin tespiti ile ulaşılan değerinin içerisinde, tefrişat değeri mevcut olup, iş bu yöntemle hesaplamalarda, tefrişat değerinin ayrıştırılması imkanı bulunmamaktadır. Bulunan değer, öngörülebilir riskleri içeren değerdir.

	KDV Hariç değeri	KDV Dahil (%20*) Değeri
ARSA DEĞERİ (A)	**2.030.391.500 TL**	**2.436.469.800 TL**
HALİHAZIR İNŞAA SEVİYESİNE GÖRE YATIRIM MALİYETİ (B+C/2) +(inşaat maliyeti x 0,15)	(425.562.500 TL + 638.343.750 TL) **1.063.906.250 TL**	**1.276.687.500 TL**
TAŞINMAZIN 30.06.2024 TARİHLİ YATIRIM DEĞERİ	**3.094.297.750 TL**	**3.713.157.300 TL**

PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 30.06.2024 TARİHLİ DEĞERİ	**17.565.753.782 TL**	**21.078.904.539 TL**
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ	**23.034.886.688 TL**	**27.641.864.025 TL**

Olarak takdir edilmiştir.

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

7. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşa kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgi ve kabuller dikkate alınmıştır. Söz konusu projenin uygulanmaması veya farklı bir proje geliştirilmesi durumunda taşınmazın Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan değeri revize edilmelidir.

	KDV Hariç Değeri	KDV Dahil (%20*) Değeri
PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 30.06.2024 TARİHLİ DEĞERİ	**17.565.753.782 TL**	**21.078.904.539 TL**
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ	**23.034.886.688 TL**	**27.641.864.025 TL**

Nihai Değer Takdiri;

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; 30.06.2024 tarihi itibariyle piyasa değeri (peşin);

17.565.753.782 TL (On yedi milyar beş yüz altmış beş milyon yediyüzelliüç bin yedi yüz seksen iki Türk Lirası) (KDV Hariç) TL
21.078.904.539- TL (Yirmi bir milyar yetmiş sekiz milyon dokuz yüz dört bin beş yüz otuz dokuz Türk Lirası) (% 20* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş

Değerleme Uzmanı Ahmet Ramoğlu SPK L.No: 402999	Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim Bektaş SPK L.No: 400515

NOT:

- *Değerleme raporu, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. İşbu rapor, 103 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.*
- *Değerleme raporu, şirketimiz ve değerleme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibari ile elde edilen bilgi, belge ve mevcut piyasa koşullarına göre azami dikkat ve özenle hazırlanmıştır.*
- *İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazın resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir.*
- *Resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgeler olması durumunda, buna istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir.*
- *Raporumuz, yapıldığı tarih itibarı ile elde edilebilen geçerli bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımasıdır.*

EKLER

1. Onaylı Tapu Kayıt Örneği
2. İmar Durumu
3. Yapı Ruhsatları
4. Satış Belgeleri
5. Fotoğraflar
6. SPK Lisans ve Tecrübe Belgeleri
7. Tapu senedi