



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: 31.12.2024
RAPOR NO: 2024-OZ-344

**ATIL
UZUN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
ATIL UZUN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/12/2024
12:34

**NURSEL
AKKOC**

Bu belge *****
kimlik numaralı
NURSEL AKKOC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/12/2024
12:42

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	06.12.2024 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	31.12.2024 tarih ve 2024-OZ-344 sayılı Rapor. Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m ² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli taşınmazda kain Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 31.12.2024 tarihi itibarıyla Pazar satış 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 m ² 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. <u>Ana Yapı:</u> 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; 31.12.2024 tarihi itibarıyla Pazar satış değeri (peşin);

22.075.756.560 TL

(Yirmi iki milyar yetmiş beş milyon yediyüz elli altı bin beş yüz altmış Türk Lirası) (KDV Hariç) TL

26.490.907.872 TL

(Yirmi altı milyar dört yüz doksan milyon Dokuz yüz yedi bin sekiz yüz yetmiş iki Türk 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 Atıl Uzun SPK L.No: 401221	Sorumlu Değerleme Uzmanı Nursel Akkoç SPK L.No: 403230
---	--

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.Gayrimenkullerin 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
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	39
4. 1. 2. 1. İl	39
4. 1. 2. 2. İlçe	43
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	44
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	44
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	44

4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	44
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	44
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	44
Emsaller	45
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	51
Emsaller Ve Yorumlanması	52
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	55
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	56
5.4 Diğer tespit ve analizler	65
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	65
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	65
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	65
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	65
7. SONUÇ	67
EKLER	68

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 olmadığını varsayıldığını.

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.12.2024 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024-OZ-364 rapor numarası ile; Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m ² yüzölçümlü Arsa Ana Gayrimenkul Nitelikli 1 no.lu parselde kain Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 31.12.2024 tarihi itibarıyla Pazar satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Atıl Uzun ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Nursel Akkoç tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	10.12.2024-30.12.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak 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 itibarı 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 itibarı 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 itibarı 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 itibarı 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 itibarı ile 13.648.971.000 TL (KDV hariç), 06.08.2024 tarih 2024-OZ-164 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.06.2024 tarihi itibarı ile 17.565.753.782 TL (KDV hariç), Pazar satış 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, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan projenin 31.12.2024 tarihi itibarıyla Pazar Satış 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. 16.10.2024 tarihinde 130 nolu isim değişikliği ruhsatı alınmıştır.

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. 10.09.2024 tarihinde 108 nolu isim değişikliği ruhsatı alınmıştır.

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)

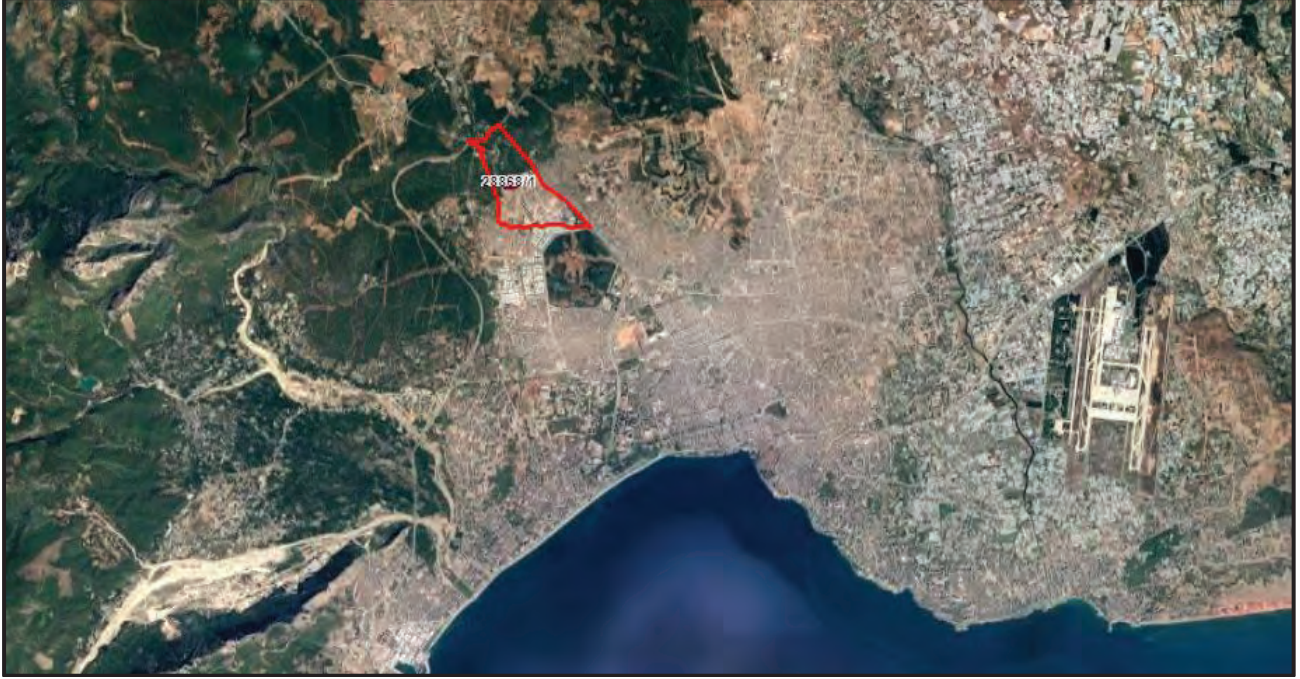
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

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 içerisinde 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 19.12.2024 tarih saat 14:22'de temin edilen takyidat belgesi 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
YEVMIYE	:	31662
TAPU CİNSİ	:	Ana Taşınmaz

3.3.2 Tapu İncelemesi

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 19.12.2024 tarih saat 14:22'de alınan takyidat belgesi ekte sunulmuştur; Halihazırda Taşınmaz üzerinde herhangi 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 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. 16.10.2024 tarihinde 130 nolu isim değişikliği ruhsatı alınmıştır.

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. 10.09.2024 tarihinde 108 nolu isim değişikliği ruhsatı alınmıştır.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Taşınmazın yapı denetim faaliyetlerini

-Alanya Kale Ltd. Şti' Şirketi, Kızlar Pınarı Mahallesi, Hacıkadiroğlu Sok. No:11/B Alanya/Antalya

-Antalya Çamlıca Yapı Denetim Şirketi; Toros Mahallesi, 807 Sk. No:3 Konyaaltı/Antalya,

-Alaiye Yapı Denetim Şirketi; Hacet Mahallesi, Büyük Hasbahçe Caddesi, Nazifoğlu Apt. No: 45/17 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 Mahallesiine 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 "Özürllüler 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, gayrisihhi 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 7 m.'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)	Ruhsat inşaat alanı
A blok	332	327	5	43.970 m ²
B blok	204	204	-	19.658 m ²
C blok	180	180	-	16.850 m ²
D blok	209	209	-	24.790 m ²
E blok	251	251	-	28.423 m ²
F blok	232	230	2	31.227 m ²
Havuz				5.307 m ²
Genel Toplam (adet)	1408	1401	7	170.225 m ²

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 itibarı ile, inşaat başlanmış olup; A 1 Blok kaba inşaat, cephe cati ve harçlı imalat, izolasyon ve dograma işleri tamamlanmıştır. Bina içerisinde seramik ve parke imalatları tamamlanmak üzeredir A2 Blok kaba inşaat, harçlı imalat tamamlanmıştır. Cephe mantolama ve izolasyon işleri tamamlanmaya yakındır. Pvc dograma malzemelerini sahadadır. Bina içerisinde katlara sap atılmaktadır.

F blok perde izolasyon ve kaba ince işleri ilerlemekte; kaba yapısı, % 90 seviyesinde kaba ilerlemesi vardır. Tüm projenin ~% 34 fiziki ilerlemesi mevcuttur.

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 ünite 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), 27.12.2024 tarihi itibarı ile satışı gerçekleşen 8281 adedi için satış vaadi sözleşmeleri gerçekleştirildiğine dair belgeler tarafımıza ibraz edilmiştir.

Ekte 160 sayfa (ilk ve son sayfası imzalı eklenmiştir) Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 27.12.2024 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş KDV hariç 2.115.339.200-TL tutarındaki 8281 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 itibarı ile, inşaatı devam etmekte olup (A Blokte kaba yapı işleri tamamlanmış, Duvar ve Cephe işleri ilerlemiş, içerdeki harçlı imalatlar başlamıştır. Tüm dekorasyon projeleri hazırlanmıştır. A bloğun yarısında pencere doğramaları takılmıştır.

İnceleme tarihi itibarı ile, inşaat başlanmış olup; A 1 Blok kaba inşaat, cephe çatı ve harçlı imalat, izolasyon ve dograma işleri tamamlanmıştır. Bina içerisinde seramik ve parke imalatları tamamlanmak üzeredir. A2 Blok kaba inşaat, harçlı imalat tamamlanmıştır. Cephe mantolama ve izolasyon işleri tamamlanmaya yakındır. Pvc dograma malzemeleri sahadadır. Bina içerisinde katlara sap atılmaktadır. F blok perde izolasyon ve kaba ince işleri ilerlemekte; kaba yapısı, % 90 seviyesinde kaba ilerlemesi vardır. Tüm projenin ~% 34 fiziki ilerlemesi mevcuttur.



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 düzenlenmiştir. 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 vasıta ile ulaşım mümkündür. Proje, Antalya Hava Limanına ~16 km, 20 dakika mesafededir.

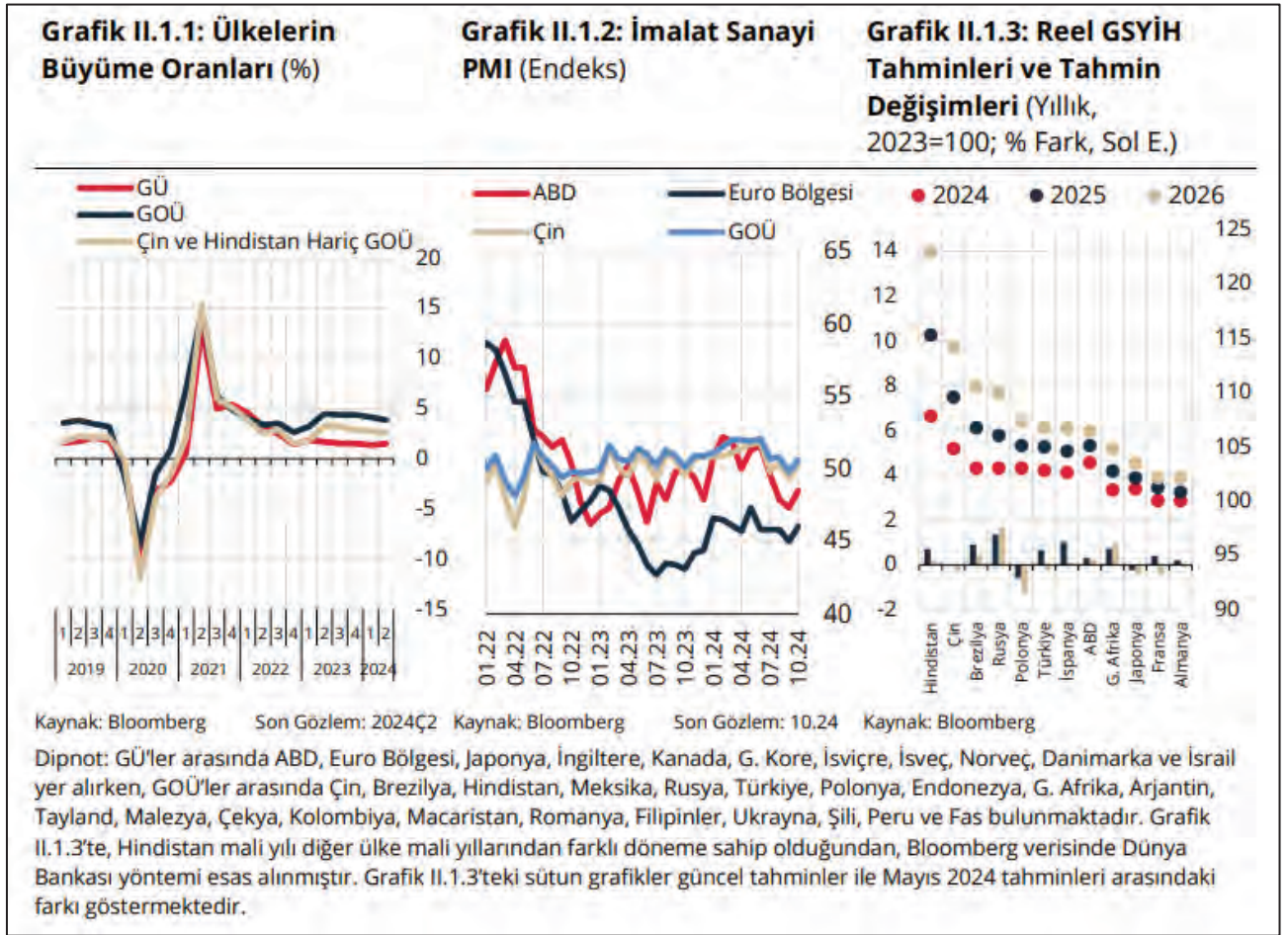


4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

Yurt İçi Temel Makroekonomik Gelişmeler

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimleri sonrasında küresel büyümeye yönelik beklentilerde kademeli bir iyileşme görülmüştür.

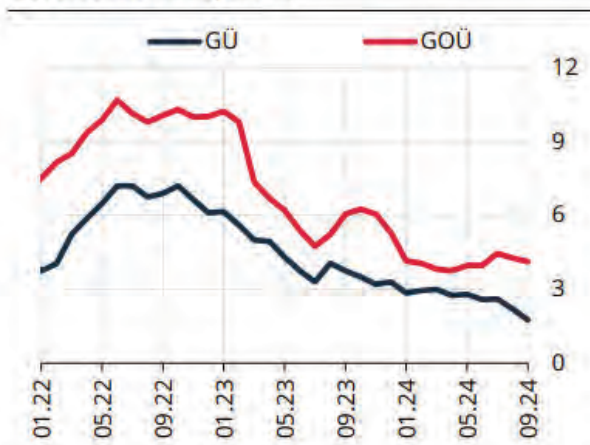
Parasal sıkılığın artırıldığı dönemde küresel ekonomide büyüme oranları yataya yakın bir patikada hareket etmiştir. Gelişmiş ülkelerde (GÜ) politika faiz indirimlerinin başlaması sonrasında küresel büyüme beklentilerinde artış olmuştur (Grafik II.1.1). Diğer taraftan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksleri (PMI), son dönemde bir miktar yükselmesine karşın, eşik değer olan 50 seviyesinin altındaki seyrine devam etmiştir (Grafik II.1.2). ABD'nin büyüme görünümü açısından diğer GÜ'lerden olumlu ayrıştığı ve Euro Bölgesi büyüme tahminlerinin aşağı yönlü güncellendiği görülmektedir. GÜ'lerde parasal gevşeme dönemine girilmesi ile 2025 yıl sonu küresel GSYİH tahminlerinde kademeli toparlanma izlenirken, büyüme oranlarında gelişmekte olan ülkeler (GOÜ) ilk sıralarda yer almaya devam etmektedir (Grafik II.1.3).



Gelişmiş ülkelerde enflasyon görünümü iyileşirken, parasal sıkılık düzeyi temkinli bir şekilde azaltılmaktadır.

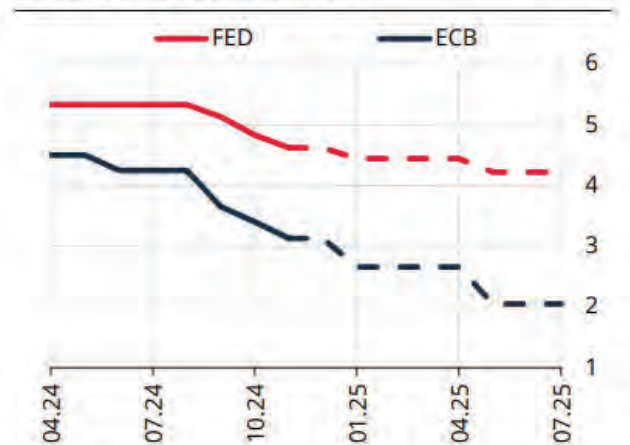
GÜ'lerde enflasyon hedef yüzde 2'ye yakınsarken, gelişmekte olan ülkelerde hedef değer yüzde 3,5'in bir miktar üzerinde seyretmektedir (Grafik II.1.4). Küresel ekonomide arz kaynaklı maliyet baskılarının hafiflemesi ve parasal sıkılaştırma adımları neticesinde zayıflayan talep kompozisyonu enflasyonun ılımlı bir düşüş eğiliminde olmasını sağlayan ana faktörler olarak öne çıkmaktadır. Durağan emtia fiyatlarına bağlı olarak maliyetler üzerinde arz kaynaklı riskler azalsa da jeopolitik belirsizliklerin devam etmesi, global tedarik zincirindeki dalgalanmalar ve küresel gıda fiyatlarında son aylarda yaşanan artışlar global enflasyon için yukarı yönlü riskler ihtiva etmektedir. Küresel ölçekte enflasyondaki düşüş ile birlikte GÜ merkez bankaları faiz indirimlerine başlasa da faiz indirim patikasında temkinli ilerlemeleri beklenmektedir. GÜ faiz indirim beklentilerinde ise enflasyon görünümü üzerindeki risklerle de birlikte farklılaşma olduğu dikkat çekmektedir (Grafik II.1.5).

Grafik II.1.4: GÜ ve GOÜ'lerde Enflasyon Görünümü (Medyan, %)



Kaynak: FRED, Bloomberg Son Gözlem: 30.09.24
Dipnot: Enflasyon oranları, ilgili ülkelerdeki TÜFE yıllık değişimini ifade etmektedir. GOÜ'ler arasında Brezilya, Meksika, Rusya, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Tayland, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya ve Filipinler yer almaktadır. GÜ'ler arasında ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, İsviçre, İsveç, Norveç ve İsrail yer almaktadır.

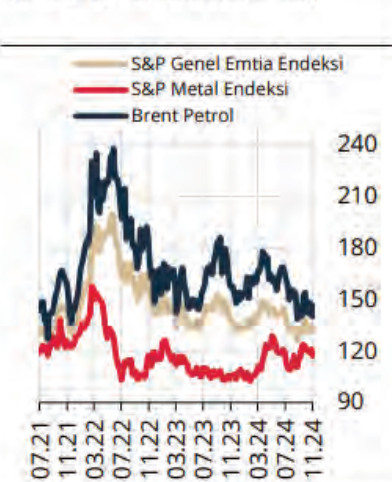
Grafik II.1.5: Piyasa Fiyatlamalarının İma Ettiği Politika Faiz Patikaları (%)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 30.11.24
Dipnot: Kesikli çizgiler ima edilen politika faizlerini göstermektedir.

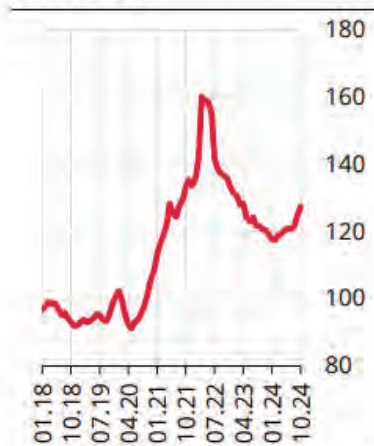
Emtia fiyatları 2022 yılının ilk yarısında gördüğü en yüksek değerlerine göre kayda değer ölçüde gerilemekle beraber emtia alt gruplarında farklılaşmalar görülmektedir. 2024 yılında metal fiyatlarında dalgalanma görülmekle birlikte emtia fiyatları genel olarak son dönemde yataya yakın ılımlı bir seyir izlemektedir (Grafik II.1.6). Diğer taraftan, Ortadoğu kaynaklı jeopolitik risklerin artması, başta petrol olmak üzere emtia fiyatlarında arz kaynaklı yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel tedarik zincirinde gıda fiyatlarının ölçen Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) küresel gıda fiyat endeksi pandemi sonrası dönemde ulaştığı zirveden önemli ölçüde gerilese de gıda endeksinde son dönemde yaşanan artışlar küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklere neden olmaktadır (Grafik II.1.7). Gelişmiş ülkelerde hizmet enflasyonu 2023 yılı başından itibaren önemli ölçüde gerilemekle birlikte halen tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmektedir (Grafik II.1.8).

Grafik II.1.6: Emtia Endeksleri (Endeks, 25.12.2020=100)



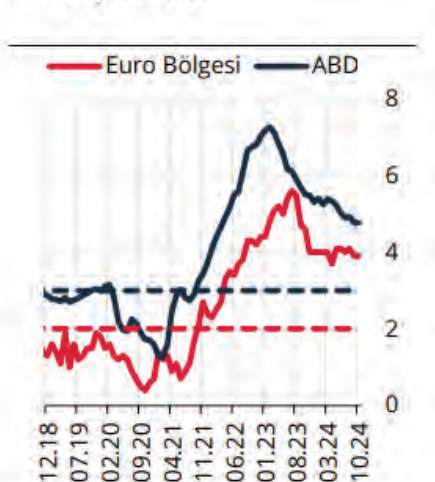
Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 15.11.24
Dipnot: S&P genel emtia ve metal endeksleri, en çok işlem gören emtia ürünlerin ve metallerin vadeli fiyatlarının ağırlıklandırılmasıyla elde edilmektedir.

Grafik II.1.7: Küresel Gıda Fiyat Endeksi (Endeks, 2015=100)

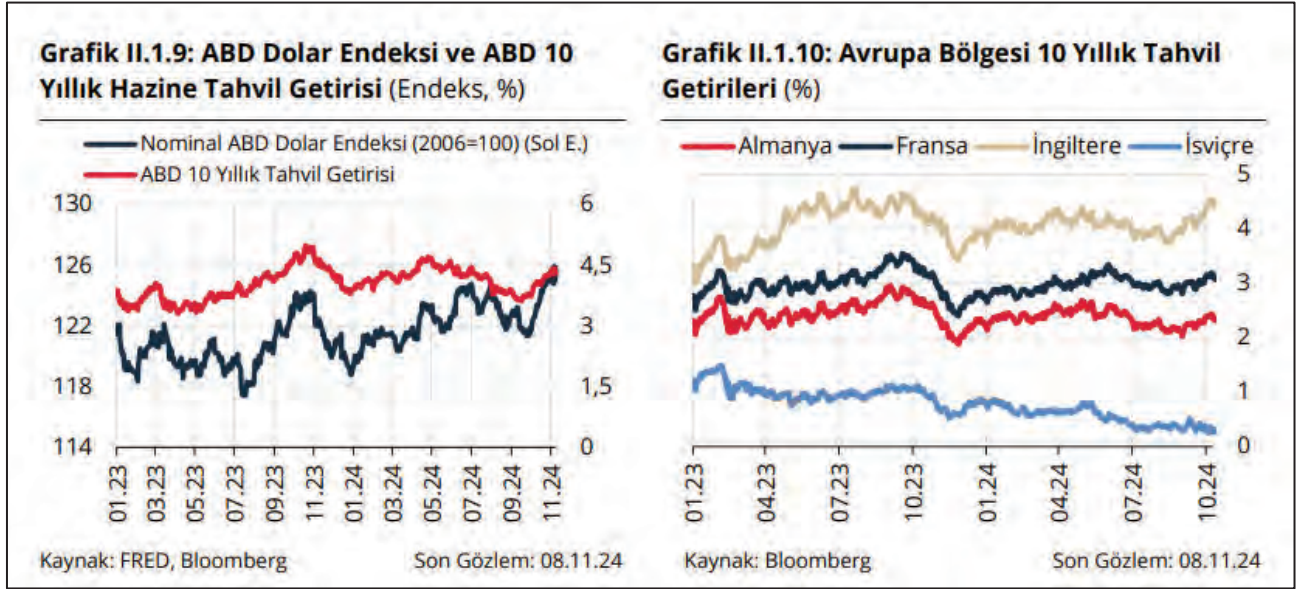


Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 10.24
Dipnot: Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü'nün yayımladığı gıda fiyat endeksi kullanılmıştır.

Grafik II.1.8: GÜ'lerde Hizmet Enflasyonu (%)



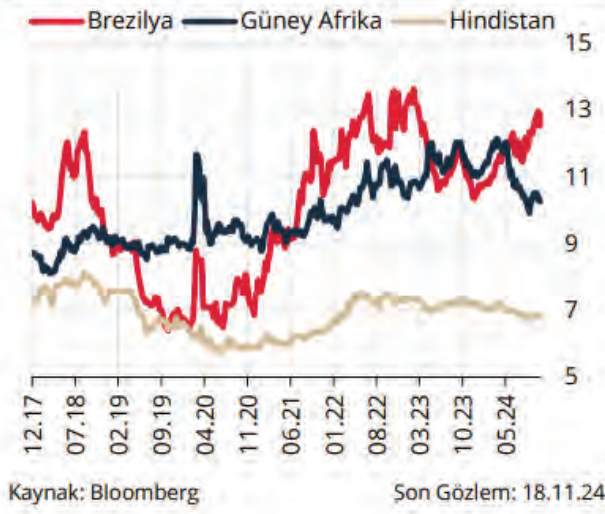
Kaynak: ECB, FRED Son Gözlem: 10.24
Dipnot: Kesikli çizgiler ilgili hizmet enflasyonu için 01.07 - 09.24 dönemi ortalamasını göstermektedir.



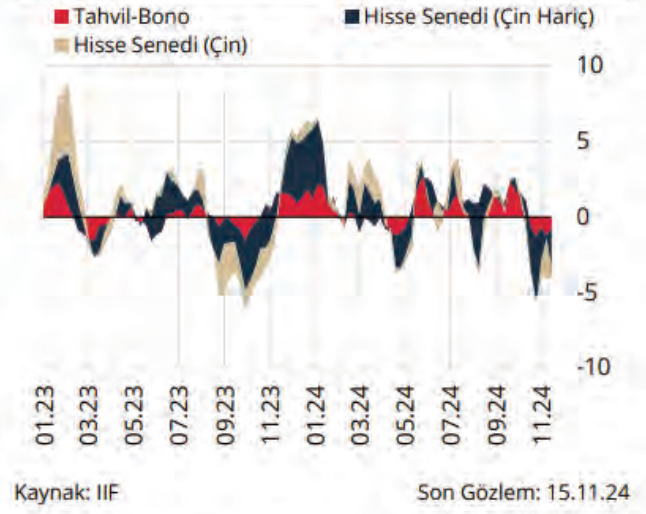
Gelişmiş ülkelerin faiz indirimleri ve buna yönelik iletişimleri piyasa göstergelerini olumlu yönde etkilemiştir. Son dönemdeki jeopolitik belirsizlikler bu göstergelerdeki iyileşmeyi sınırlandırmıştır.

Fed'in faiz indirimleri ABD dolar endeksinde gerilemeye neden olmuştur. Ancak, Fed'in faiz patikasında daha sıkı bir duruş ile ilerleyeceği ve ECB'nin zayıf büyüme görünümünden dolayı daha gevşeyici bir para politikasıyla devam edeceği beklentileri ABD dolarının güçlenmesini desteklemektedir. Jeopolitik risklerin artmasıyla ve Fed'in ve ECB'nin para politikası duruşlarındaki farklılaşma ile birlikte ABD dolar endeksi son dönemde tekrar yukarı yönlü hareketlenmiştir. Benzer bir eğilim ABD 10 yıllık tahvil getirilerinde görülmektedir (Grafik II.1.9). İngiltere, İsviçre ve Avrupa merkez bankalarının düşüş eğilimindeki enflasyon ve durgun ekonomik büyümeye ek olarak faiz indirimlerine devam edileceğinin sinyalini vermesi 10 yıllık tahvil getirilerini baskılamıştır. Bununla beraber jeopolitik riskler ve çekirdek enflasyondaki durağanlık aşağı yönlü hareketi bir miktar yavaşlatmıştır (Grafik II.1.10). GOÜ'lerde para politikası duruşundaki farklılaşmalar ve enflasyon patikasına yönelik belirsizlikler sebebiyle tahvil getirilerinde yüksek seviyeler korunmaktadır (Grafik II.1.11). Fed'in faiz indirim patikasına girmesine karşın para politikası duruşuna yönelik belirsizliğin devam etmesi ve küresel risk iştahındaki dalgalanmalar gelişmekte olan ülkelere yönelik fon akımlarında dalgalanmalara neden olmaktadır (Grafik II.1.12).

Grafik II.1.11: GOÜ'lerin 10 Yıllık Tahvil Getirileri (%)

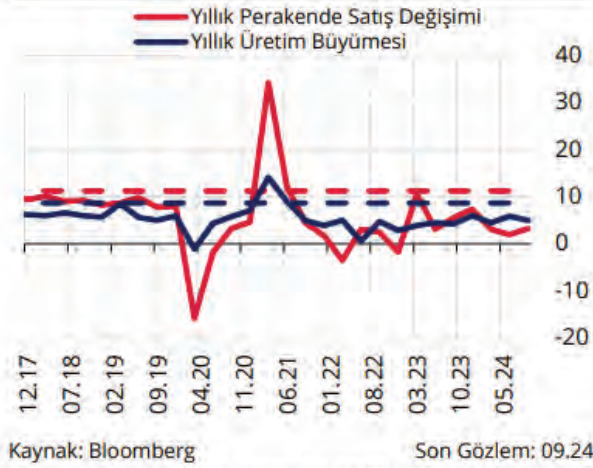


Grafik II.1.12: GOÜ'lere Yönelen Haftalık Fon Akımları (4 Haftalık Birikimli, Milyar ABD Doları)

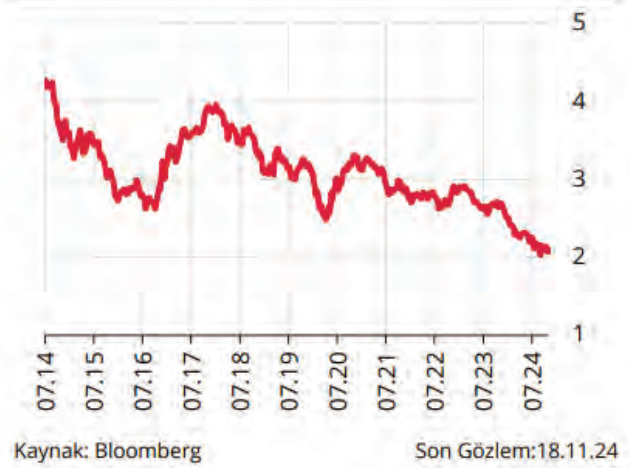


Çin ekonomisinde tarihsel ortalamasının altında olan iç talepteki zayıf görünümün sürmesi, büyümenin potansiyelinin altında devam edeceği beklentisini güçlendirmektedir (Grafik II.1.13). Zayıf iç talebe ve durgun seyreden üretim verilerine bağlı olarak Çin ekonomisinde ekonomik büyümeyi canlandırmak için genişlemeci maliye ve para politikası adımları hızlandırılmış, borçlanma maliyetlerindeki gerilemeye bağlı olarak Çin tahvil getirilerinde düşüş hızlanmıştır (Grafik II.1.14).

Grafik II.1.13: Çin Ekonomik Büyüme Görünümü (%)



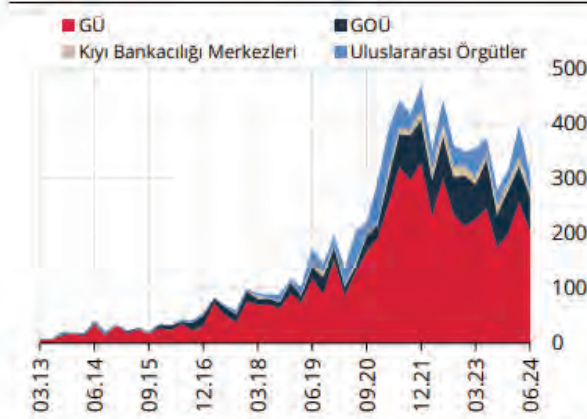
Grafik II.1.14: Çin 10 Yıllık Tahvil Getirisi (%)



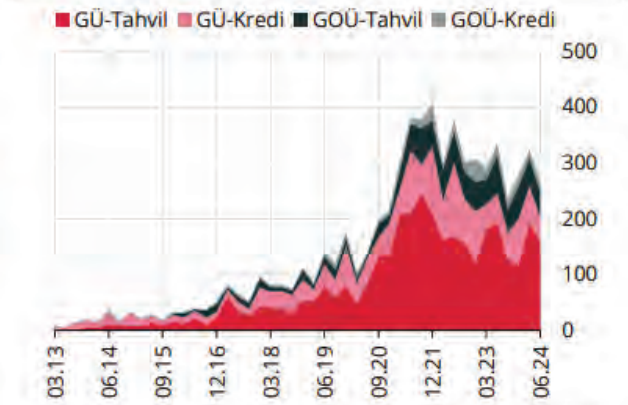
Sürdürülebilirlik temalı borçlanmalarda gelişmiş ülkeler en büyük paya sahip olmayı sürdürmüştür. Gelişmiş ülkelerin borç kompozisyonlarında tahviller büyük ağırlığa sahiptir.

Önceki rapor dönemine göre çevresel, sosyal ve yönetim temalı borçlanmalar bir miktar gerilese de 2023 yılı ikinci çeyrek sonuna göre artmıştır (Grafik II.1.15). GÜ'lerin sürdürülebilirlik temalı borç çeşitlendirmesinde tahvil önemli paya sahip olmaya devam etmiş, 2023 yılı ikinci çeyrek sonuna göre borç kompozisyonlarında tahviller artış kaydetmiştir (Grafik II.1.16).

Grafik II.1.15: Çevresel, Sosyal ve Yönetişim Temalı Borçlanma (Milyar ABD Doları)



Grafik II.1.16: Çevresel, Sosyal ve Yönetişim Temalı Tahvil İhraçları ve Banka Kredileri (Milyar ABD Doları)

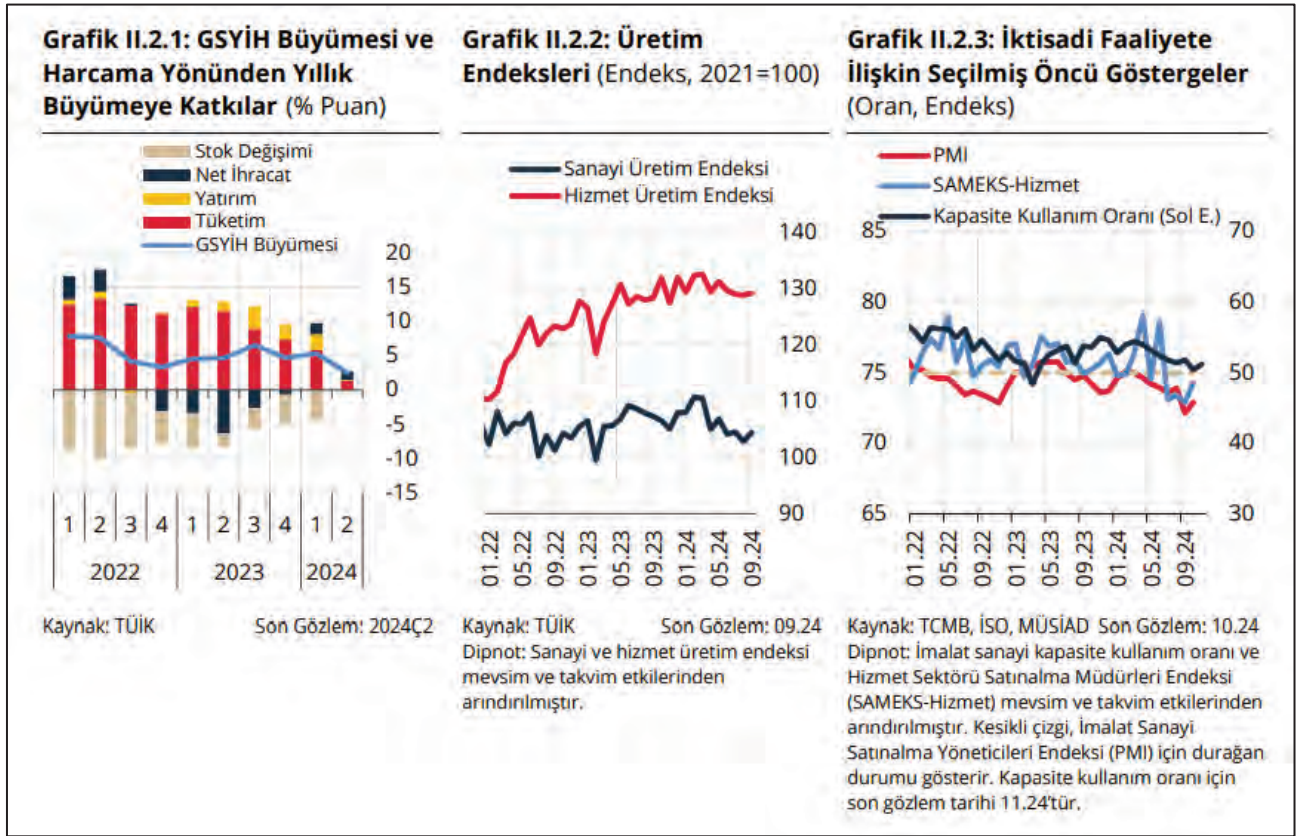


Dipnot: GOÜ, GÜ, kıyı bankacılığı merkezleri, sırasıyla 141, 35 ve 24 farklı ülkenin toplamından oluşmaktadır. Ülke listeleri hakkında detaylı bilgiye IIF kurumsal internet sitesinde yer alan Sürdürülebilir Borç Ekranı başlığından ulaşılabilir. Çevresel, sosyal ve yönetim temalı borçlanma hem tahvil hem de banka kredisi olarak sağlanabilmekte olup, Grafik II.1.16 bu kırılımı GÜ ve GOÜ'ler için detaylı olarak incelemektedir.

Yurt İçi Temel Makroekonomik Gelişmeler

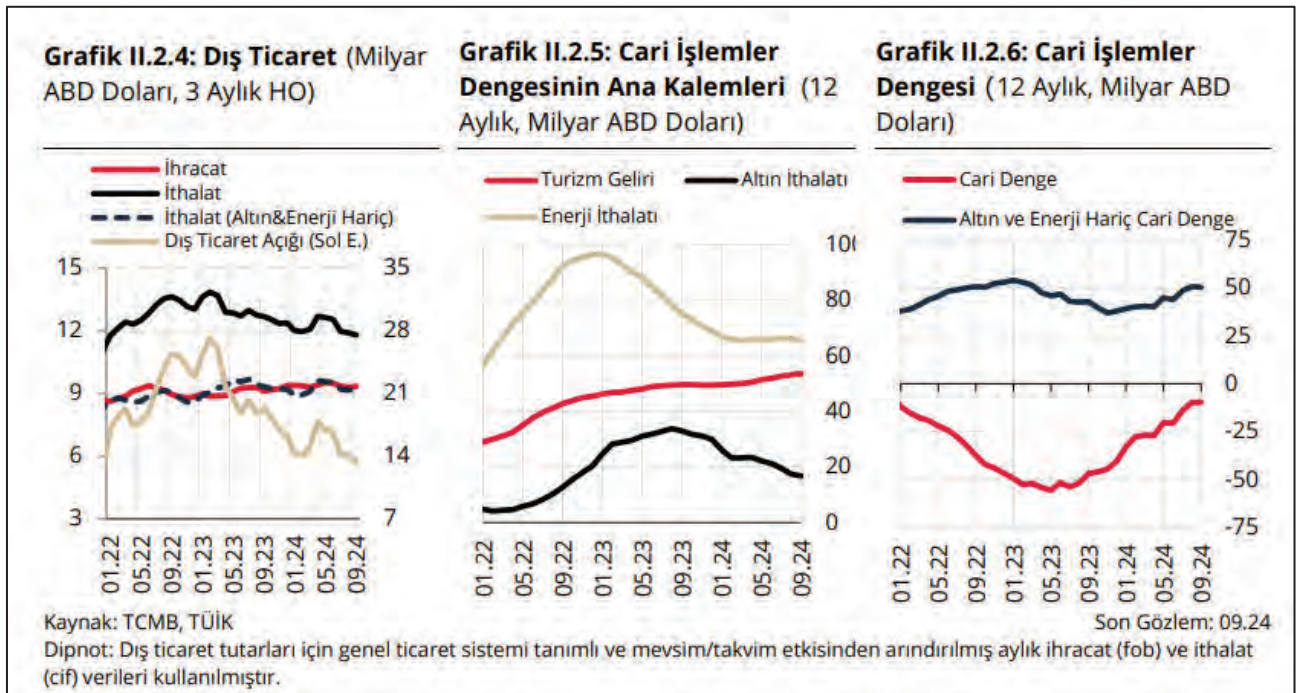
2024 yılının ikinci çeyreğinde iç talepteki dengelenme belirginleşmiştir.

İç talepteki geçmiş yıllara ait canlı seyir 2024 yılının ikinci çeyreği itibarıyla ivme kaybetmiş ve büyüme bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Tüketim ve yatırım harcamalarının büyümeye katkısı bu dönemde belirgin şekilde gerilerken, net ihracatın birinci çeyrekte başlayan pozitif katkısı devam etmektedir (Grafik II.2.1). 2024 yılının ilk çeyreğine kadar üretim göstergelerindeki yükseliş seyri ikinci çeyrek itibarıyla yavaşlamıştır. Öncü göstergeler, hizmet ve sanayi sektörlerinde üretimde yavaşlamanın devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.2.2 ve Grafik II.2.3).



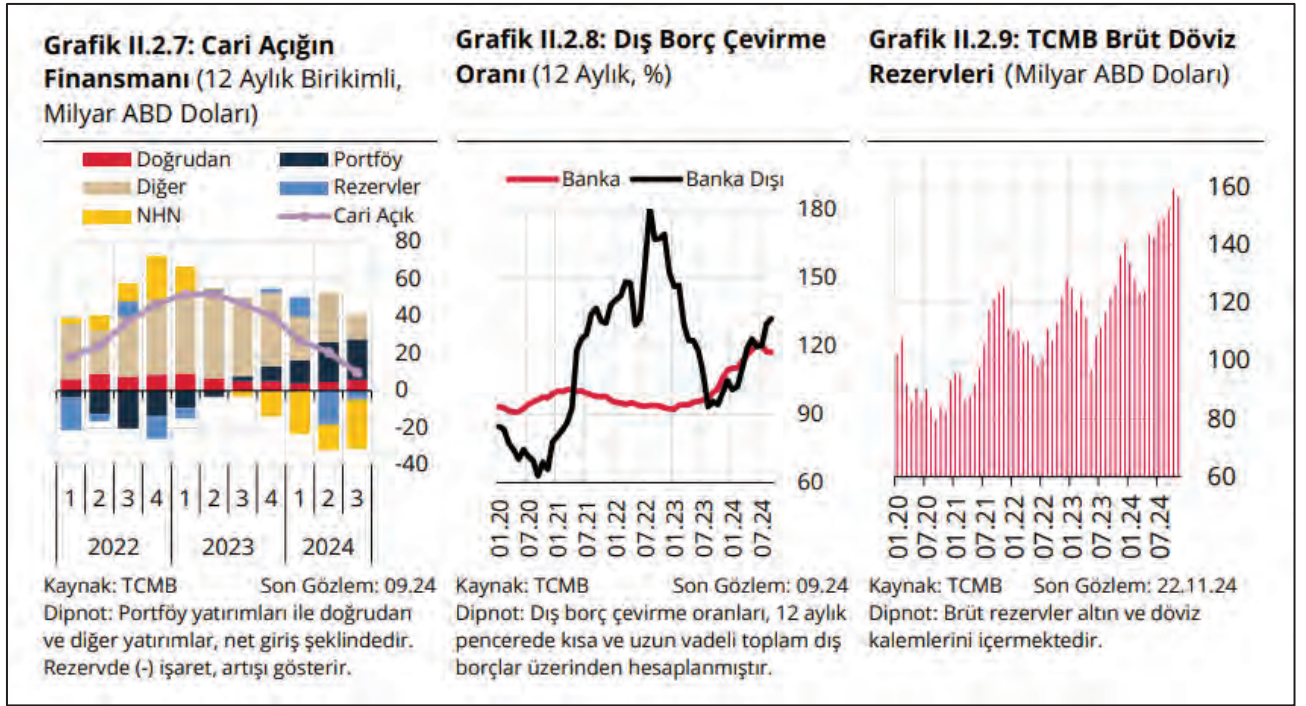
Dış ticaret açığındaki azalma ve hizmetler dengesindeki olumlu görünüm devam ederken cari işlemler dengesi iyileşmektedir.

Dış ticaret açığı, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve küresel enerji fiyatlarında yaşanan normalleşme ile birlikte azalmaya devam etmiştir (Grafik II.2.4). Benzer bir performans güçlü turizm gelirlerinin desteğiyle birlikte cari işlemler kaleminde de gerçekleşmiş olup, 12 aylık cari işlemler açığı yaklaşık 10 milyar ABD doları seviyesine düşerken cari işlemler açığının GSYİH'ye oranı da yüzde 1'in altına gerilemiştir (Grafik II.2.5 ve Grafik II.2.6).



Cari işlemler açığında azalmanın yanı sıra portföy yatırımlarının ve yurt dışı borçlanma işlemlerinin artması uluslararası rezervleri desteklemiştir.

2024 yılının ikinci ve üçüncü çeyreğinde 12 aylık cari açığın finansmanına portföy yatırımları pozitif katkı sağlamıştır. Rezervlerin katkısındaki bir miktar gerilemeyi ise net hata noksan kalemindeki artış telafi etmiştir (Grafik II.2.7). Bankalar, son aylarda dış borçlarını yüksek oranda yenilemiş ve eylül ayı itibarıyla bankaların dış borç yenileme oranı yaklaşık yüzde 117 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise pozitif görünümünü koruyarak yüzde 132 seviyesine yükselmiştir. Özel sektörün sağladığı dış borçlanmanın cari açığın finansmanına pozitif katkısı devam etmektedir (Grafik II.2.8). Uygulanan dezenfasyonist politikalara olan güven brüt rezervlere olumlu yansımaktadır. TCMB brüt rezervleri, yükseliş eğilimini sürdürerek 22 Kasım itibarıyla 156,6 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. (Grafik II.2.9). Swap hariç net rezervler ise yurt içinde yapılan TL karşılığı döviz swapları dâhil edildiğinde 41,8 milyar ABD dolarına yükselmiştir.

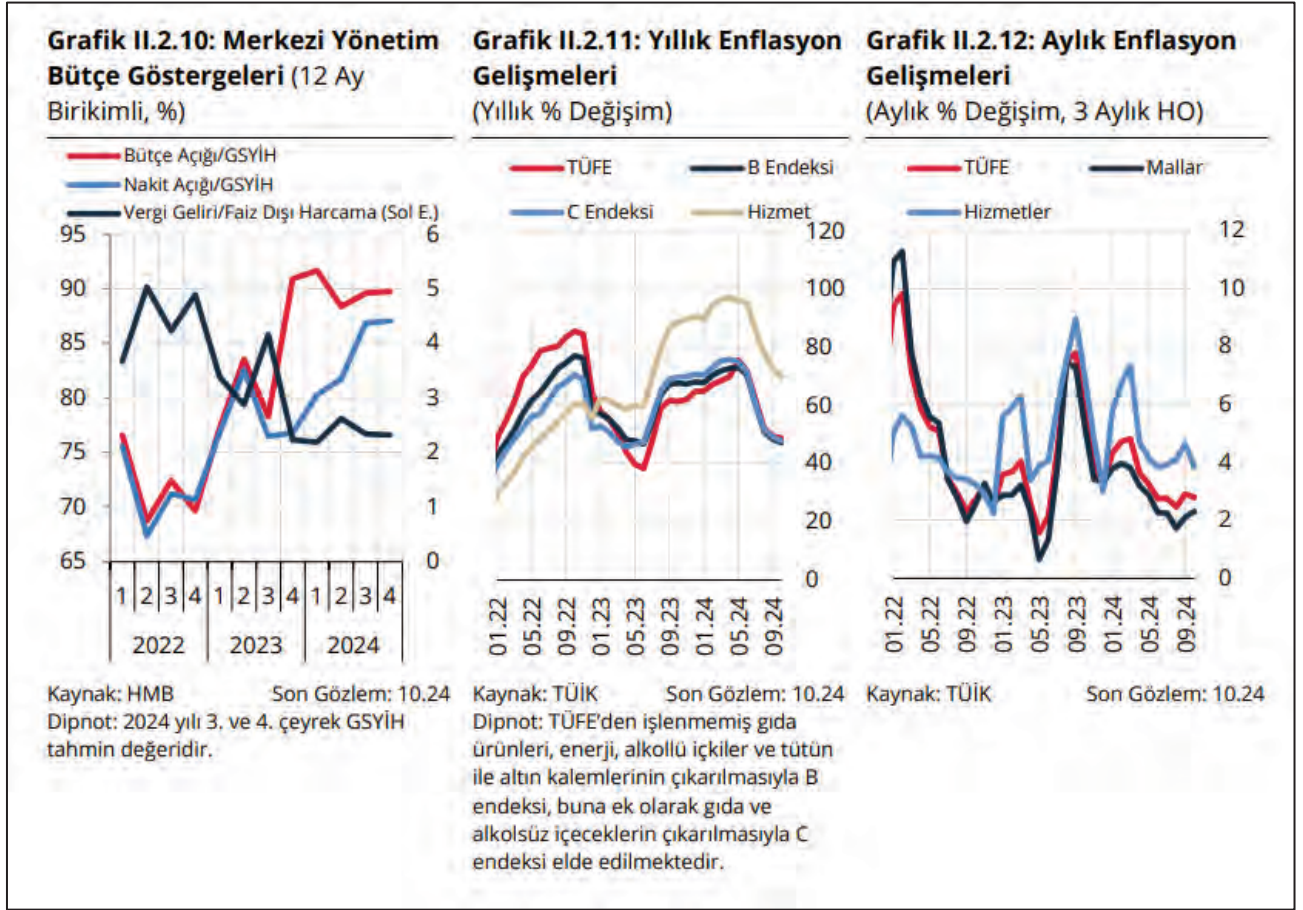


Deprem kaynaklı harcamalar ve artan cari transferlerin etkisiyle yıllık bütçe açığı artmıştır.

Vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranı düşüş kaydetmiştir. Vergi gelirlerinde gözlenen artışa karşın söz konusu düşüşte kuruluşlara yapılan aktarımların faiz dışı harcamaları artırması etkili olmuştur (Grafik II.2.10). Mevcut Rapor döneminde, deprem harcamaları bütçe dengelerinin şekillenmesinde önemli bir rol oynamıştır.

Tüketici enflasyonu yüzde 48,6'ya gerilerken gıda fiyatlarındaki artış ve hizmet fiyatlarındaki katılık enflasyon oranlarındaki düşüşü sınırlandırmıştır.

Manşet enflasyon ve eğilim göstergeleri düşüşünü sürdürmektedir. Hizmet enflasyonuna dair iyileşme eğilimi gözlenmektedir (Grafik II.2.11). Aylık enflasyon gelişmelerinde ılımlı mal enflasyonu ve hizmet enflasyonundaki yavaşlama ile birlikte düşüş eğilimi devam ederken son aylarda ağırlıklı gıda fiyatları kaynaklı yükseliş görülmüştür (Grafik II.2.12). Hizmet enflasyon görünümü üzerinde dönemsel fiyatlama ve geriye doğru endeksleme davranışının etkisi devam etmektedir. Kira ve eğitim alt gruplarında gözlenen fiyat artışları enflasyonun yüksek seyrinde etkili olmuştur. Yıllık enflasyondaki düşüş ve beklentilerdeki iyileşmenin devam etmesi ile birlikte sözleşme oranlarının ve kira güncelleme referans oranlarının yıl sonuna doğru düşmesinin kira fiyat artışlarının yavaşlamasına katkı sunması beklenmektedir.

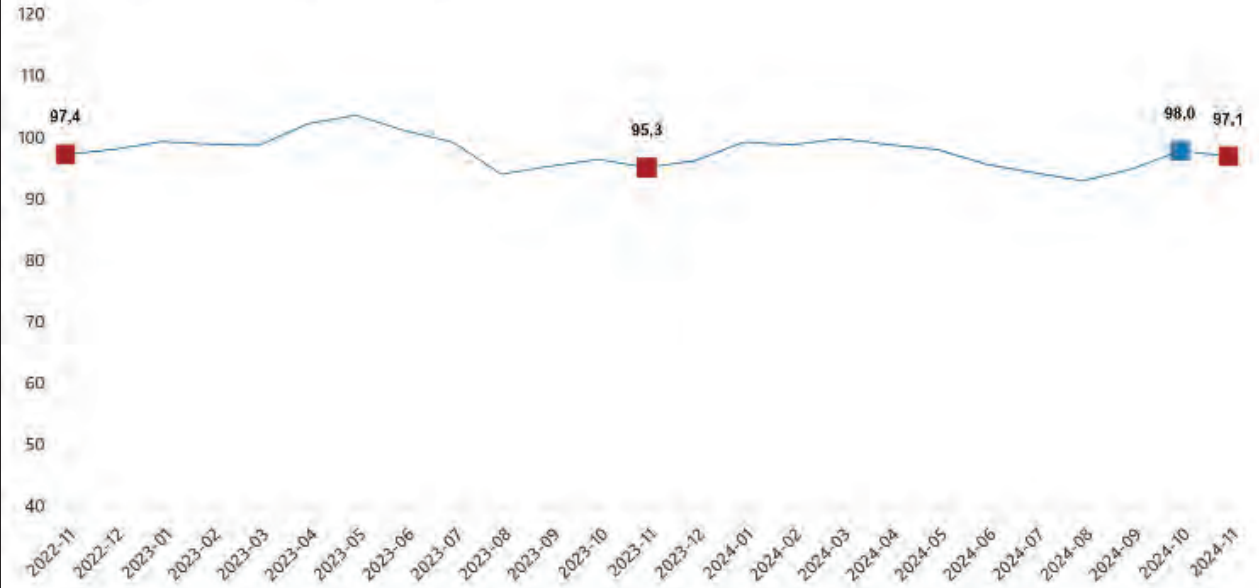


Ekonomik Güven Endeksi, Kasım 2024

Ekonomik güven endeksi Ekim ayında 98,0 iken, Kasım ayında %0,9 oranında azalarak 97,1 değerini aldı.

Bir önceki aya göre Kasım ayında tüketici güven endeksi %1,0 oranında azalarak 79,8 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %1,2 oranında artarak 103,4 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %2,9 oranında azalarak 111,0 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %0,9 oranında artarak 111,7 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 87,8 değerini aldı.

Ekonomik güven endeksi, Kasım 2024



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

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Ekim	Kasım	Ekim	Kasım
Ekonomik güven endeksi	98,0	97,1	3,2	-0,9
Tüketici güven endeksi	80,6	79,8	3,0	-1,0
Reel kesim güven endeksi	102,2	103,4	3,0	1,2
Hizmet sektörü güven endeksi	114,2	111,0	1,5	-2,9
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	110,7	111,7	0,1	0,9
İnşaat sektörü güven endeksi	86,3	87,8	-1,7	1,7

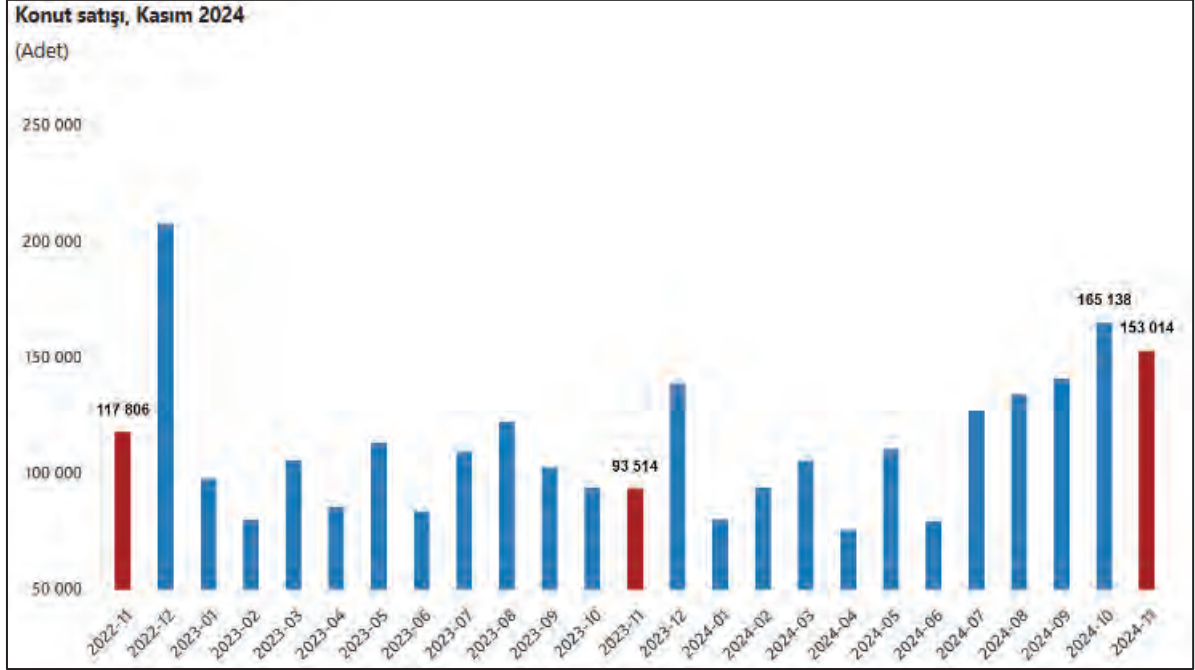
Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir. Tüketici güven endeksinde mevsim etkisi bulunmamaktadır.

30 Kasım 2024- TÜİK

Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2024

Türkiye genelinde Kasım ayında 153 bin 14 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkari olarak gerçekleşti.



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %16,4 arttı

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2024						
	Kasım			Ocak-Kasım		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
İpotekli satış	21 804	5 245	315,7	135 209	171 706	-21,3
Diğer satış	131 210	88 269	48,6	1 130 179	915 643	23,4
Satış durumuna göre toplam satış	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
İlk el satış	49 274	30 472	61,7	407 832	328 299	24,2
İkinci el satış	103 740	63 042	64,6	857 556	759 050	13,0

İpotekli konut satışları 21 bin 804 olarak gerçekleşti

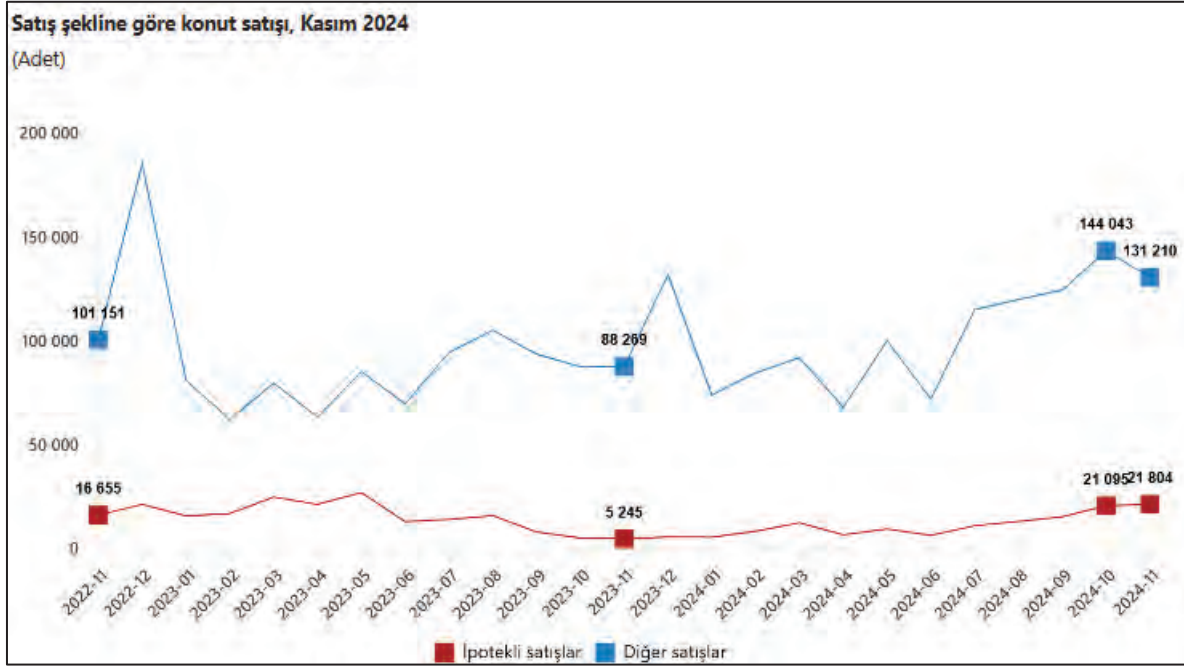
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında

azalarak 135 bin 209 oldu.

Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 131 bin 210 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.



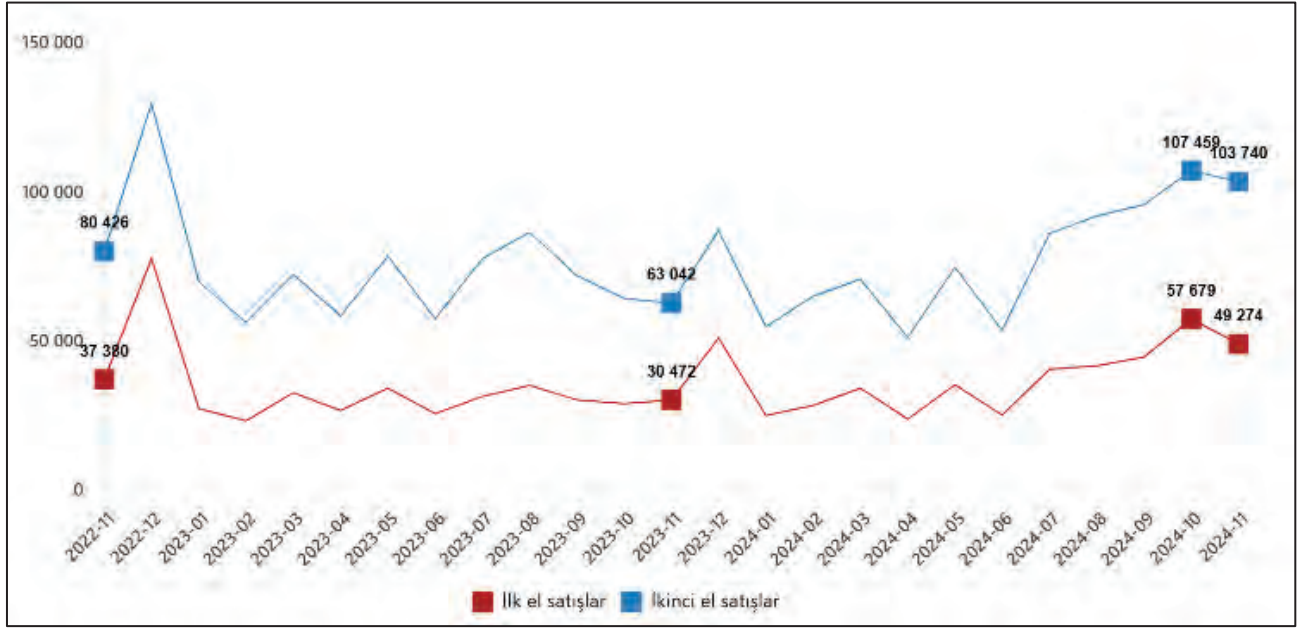
İlk el konut satış sayısı 49 bin 274 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 103 bin 740 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,6 oranında artarak 103 bin 740 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 857 bin 556 olarak gerçekleşti.

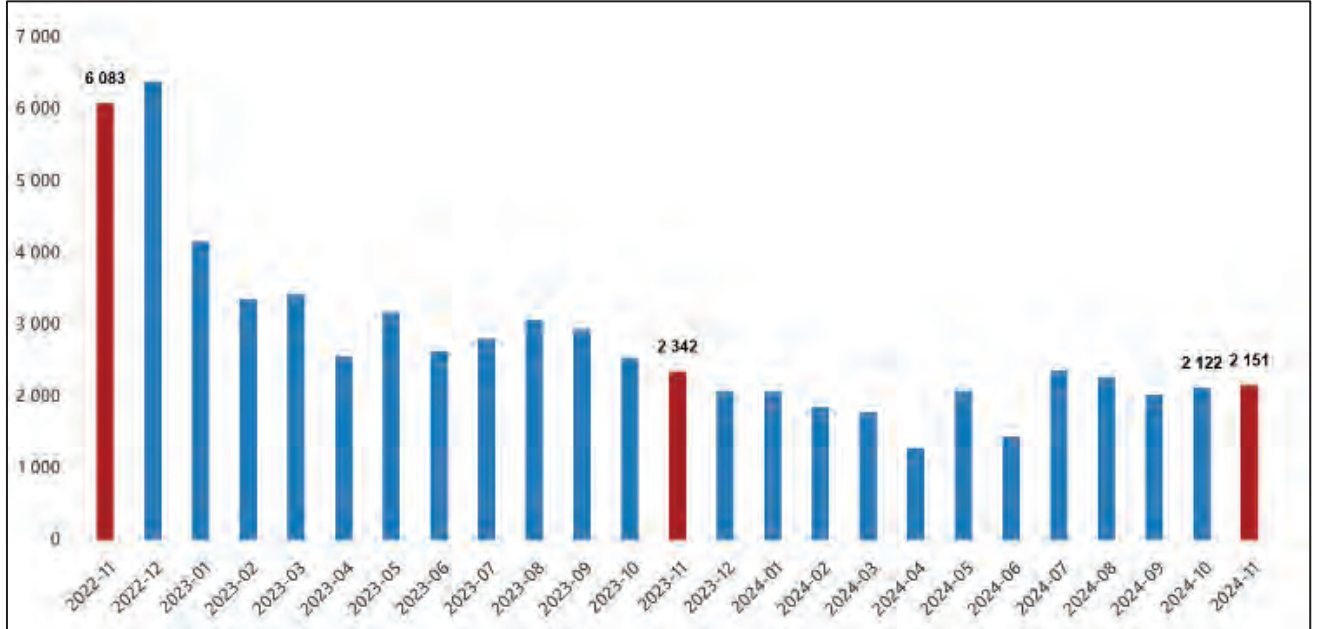
Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2024
(Adet)



Yabancılar Kasım ayında 2 bin 151 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışı, Kasım 2024 (Adet)

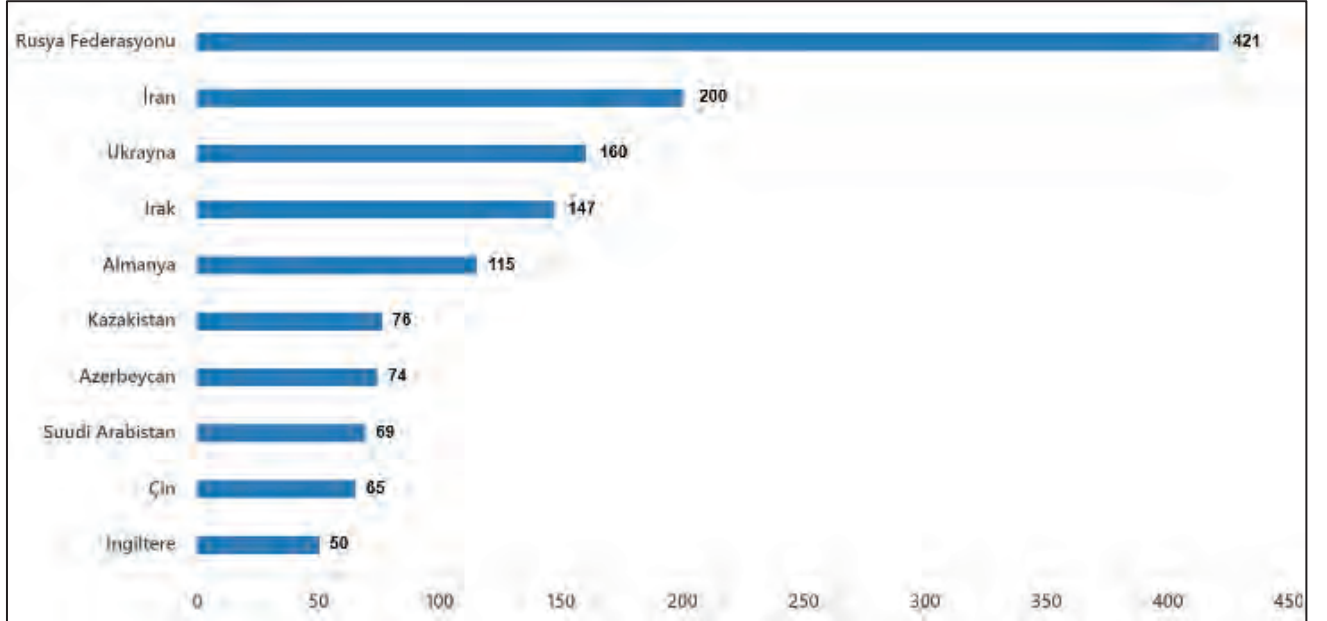


Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı.

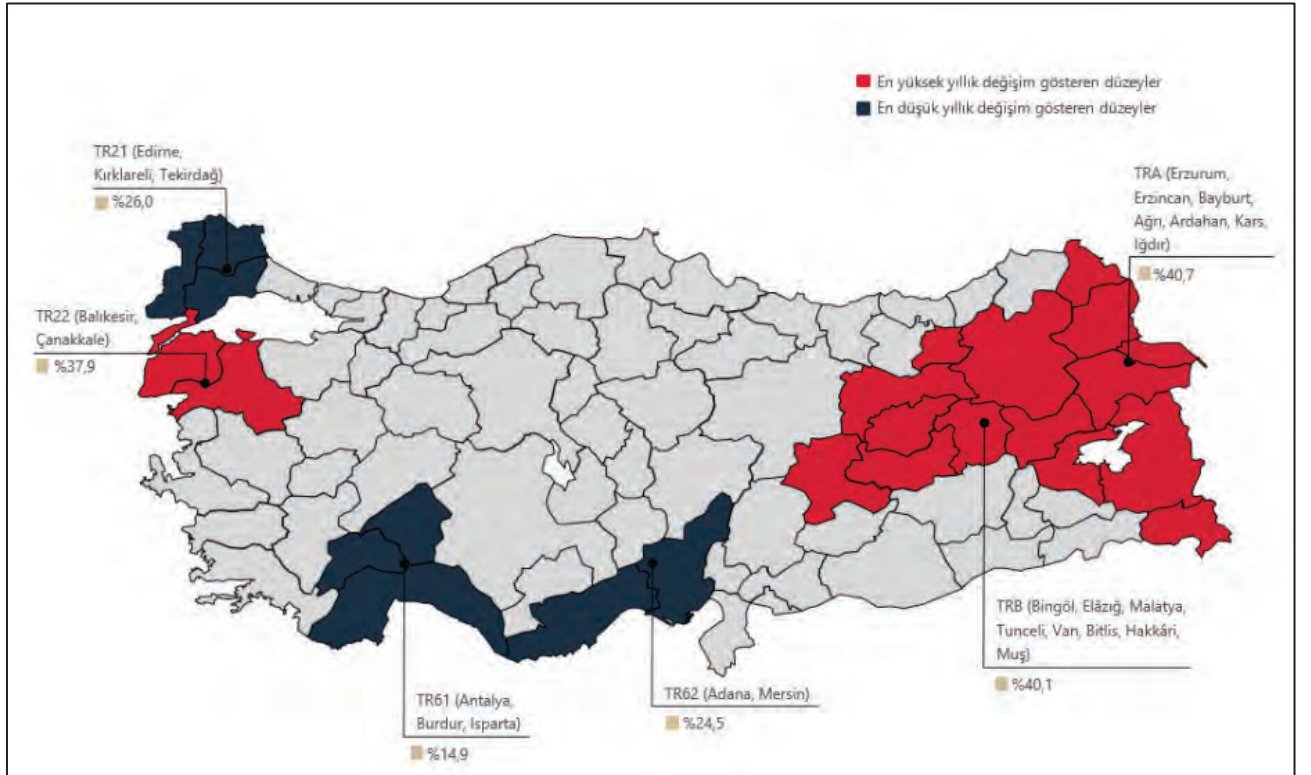
Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Kasım 2024



Konut Fiyat Endeksi

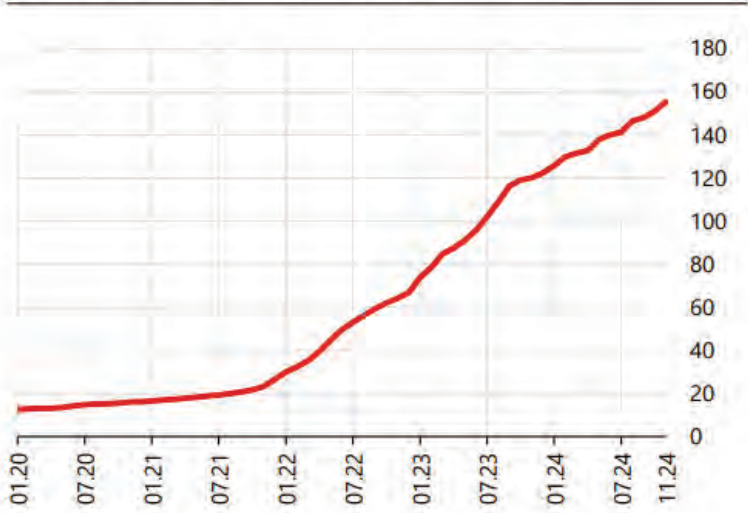
2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır.



Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

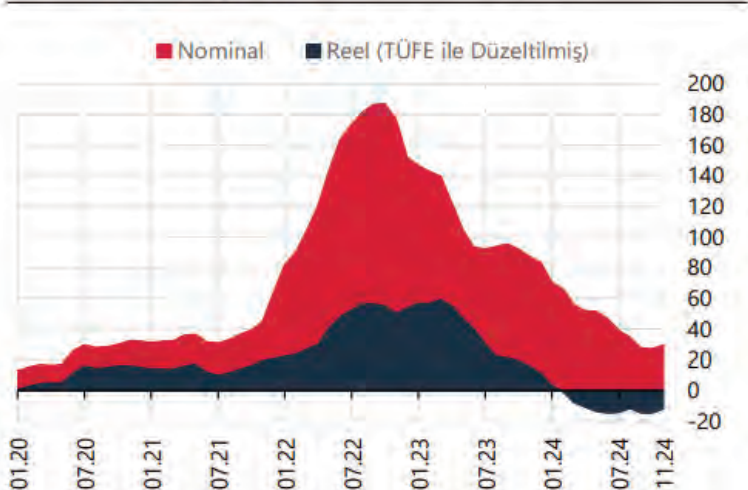
				
Konut Fiyat Endeksi	155,4	145,3	163,8	151,8
Yıllık Değişim	%29,4	%26,2	%34,8	%26,7
Aylık Değişim	%2,8	%2,9	%3,4	%1,9

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



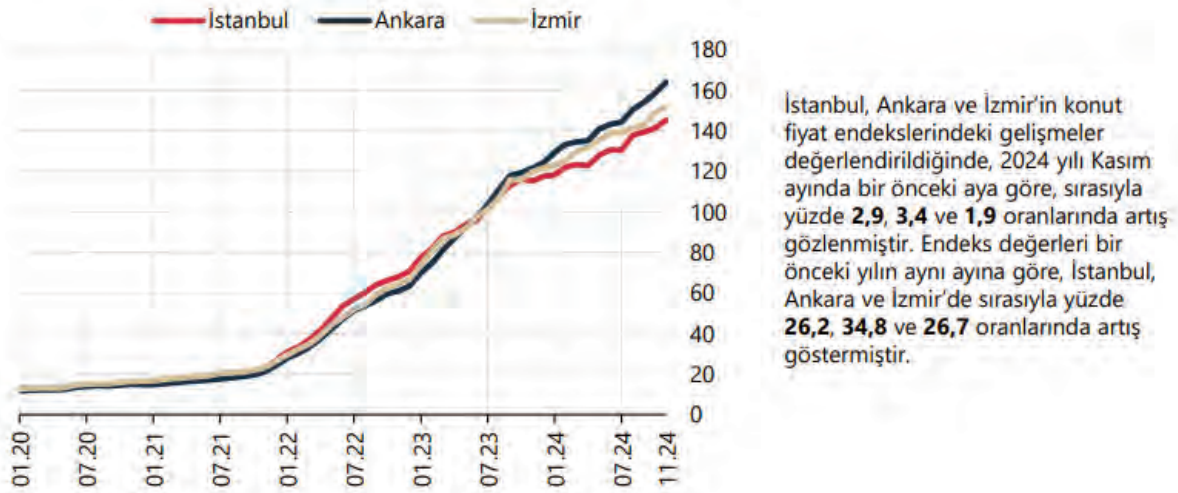
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde **2,8** oranında artarak **155,4** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **29,4** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **12,0** oranında azalış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)



Kaynak: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-pfjqGoH>

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 2024-3 .çeyrek (merkez bankası)

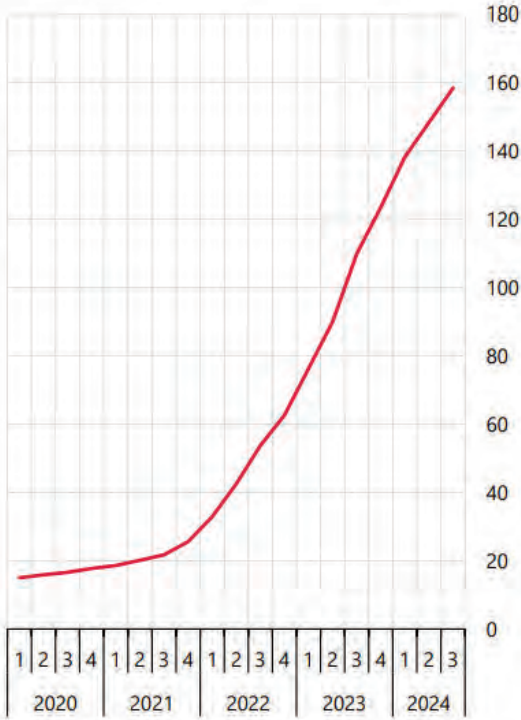
2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,8 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 44,1 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,5 oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

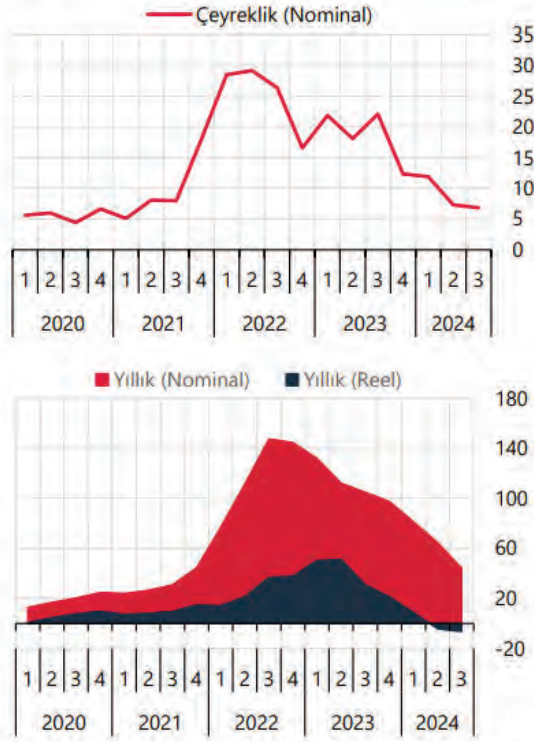
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	158,5 (%44,1)	159,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
	170,2 (%55,6)	176,3 (%61,6)	152,9 (%38,6)
	158,1 (%44,8)	156,0 (%43,8)	170,7 (%50,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

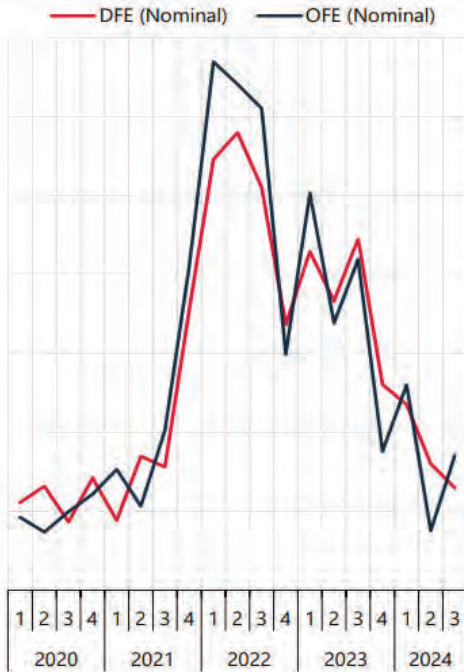
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



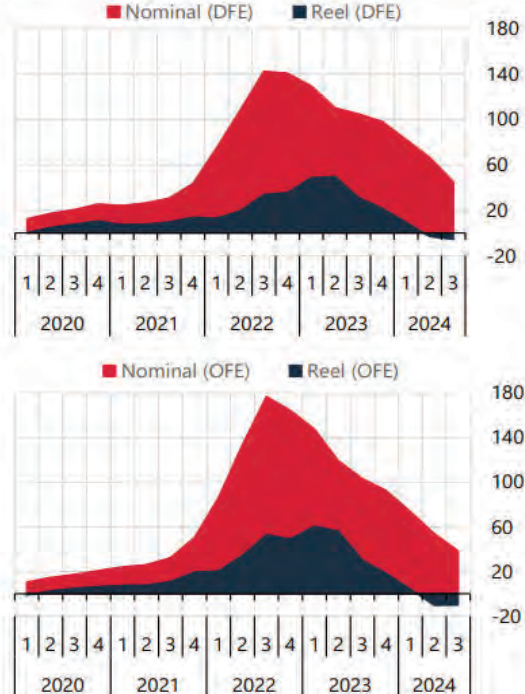
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

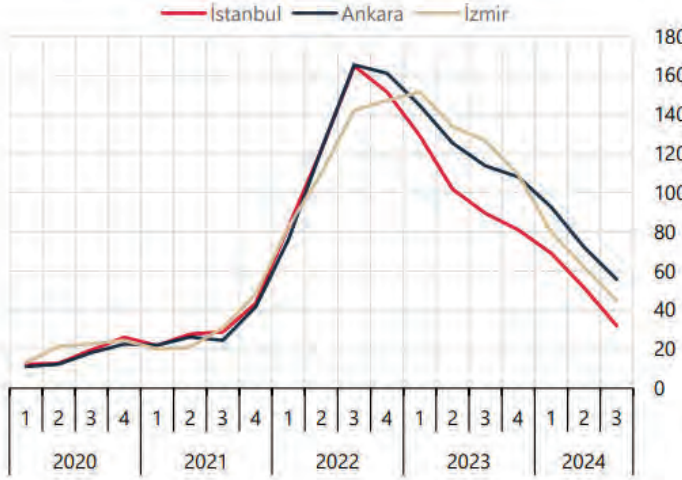


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,5** oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **45,2** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **5,8** oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde **8,5** oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **38,4** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **10,2** oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl
(Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **5,5**, **8,1** ve **8,2** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **32,0**, **55,6** ve **44,8** oranlarında artış göstermiştir.

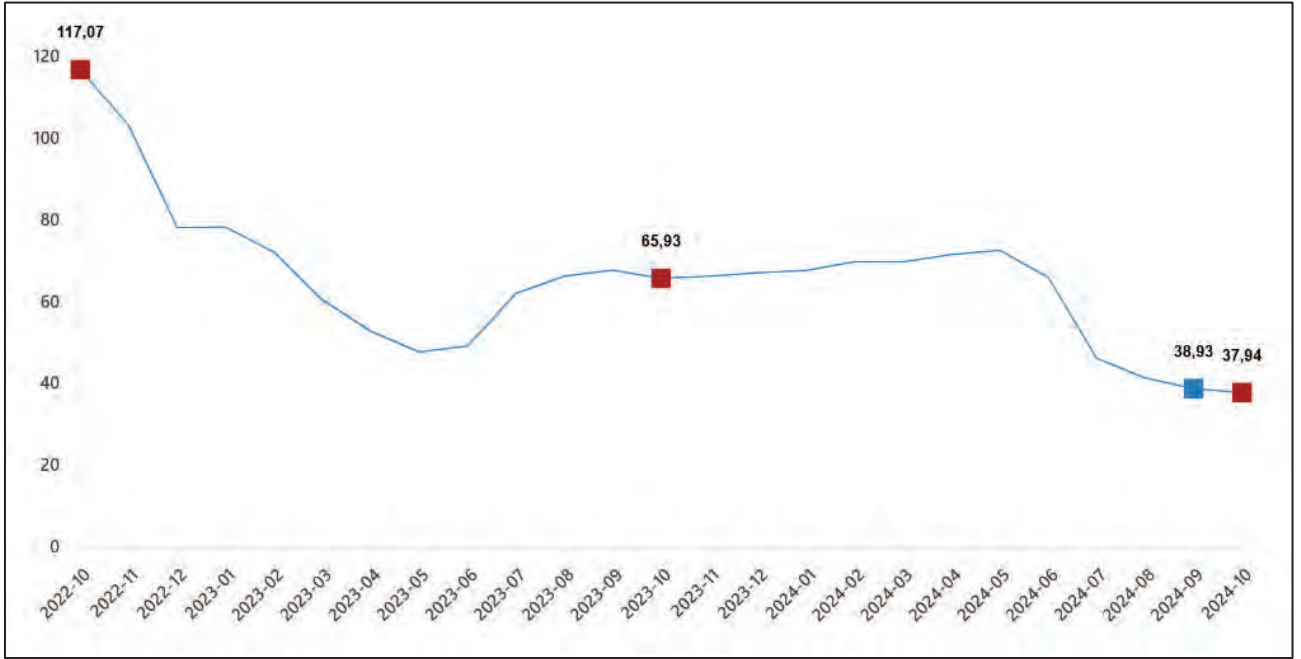
Kaynak : <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-pdSK2Hw>

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2024

İnşaat maliyet endeksi yıllık %37,94 arttı, aylık %1,48 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

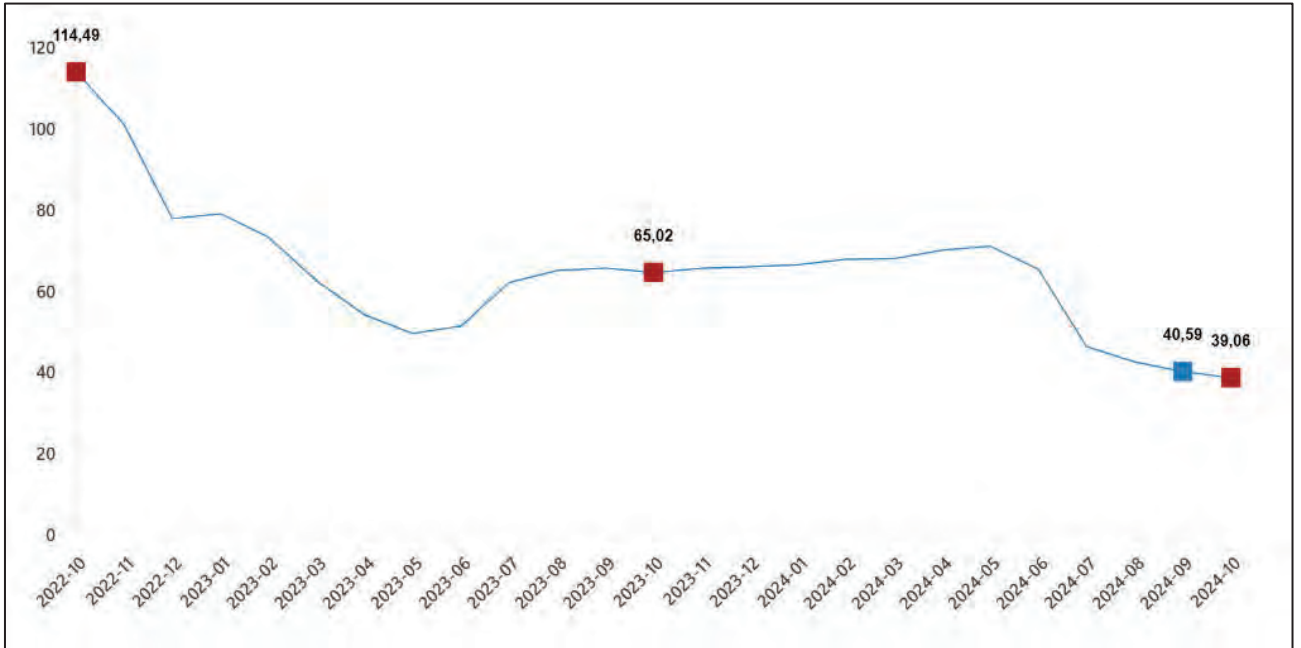
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %39,06 arttı, aylık %1,33 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

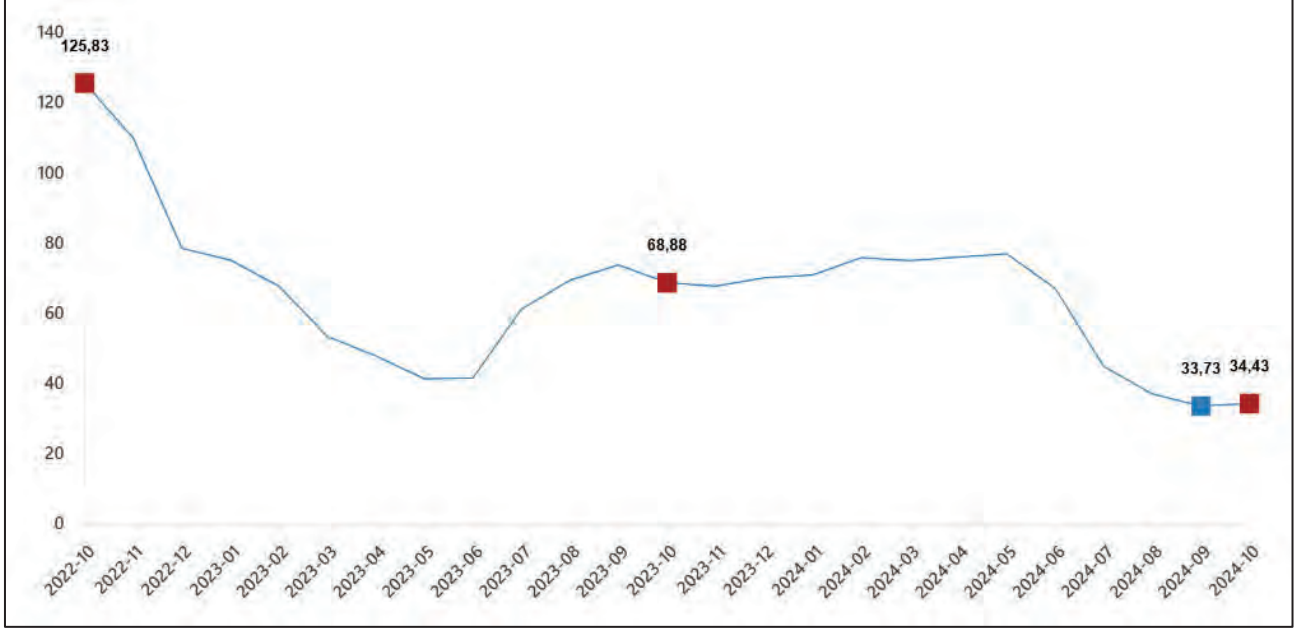
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



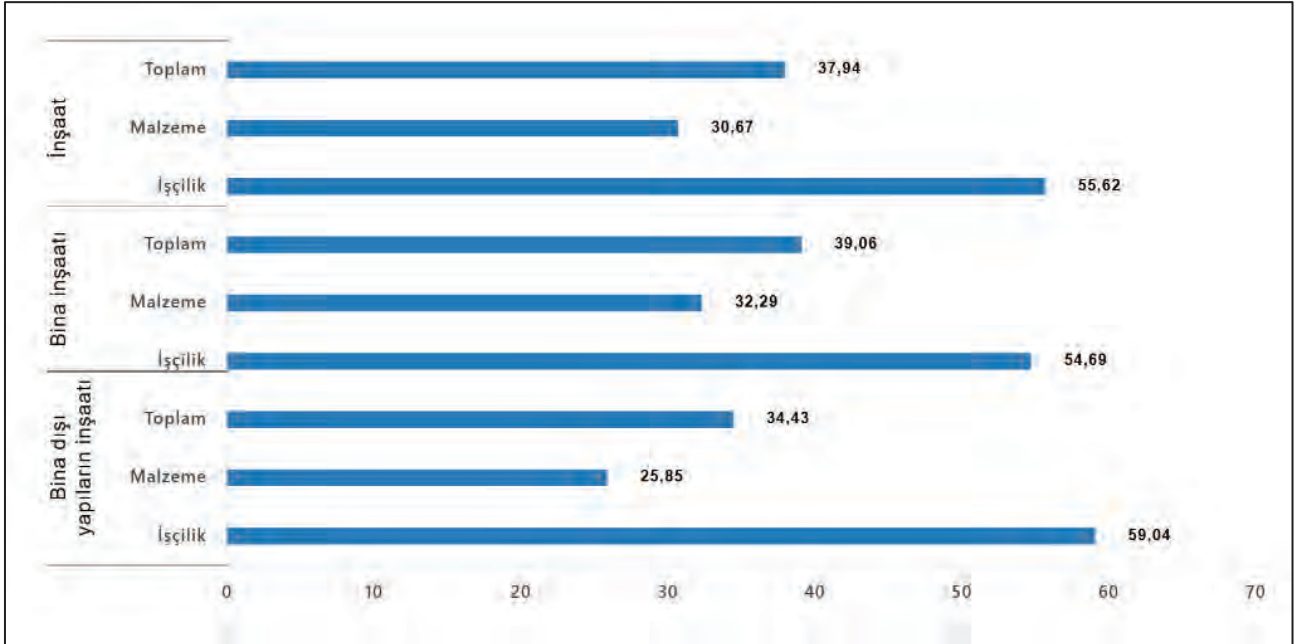
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %34,43 arttı, aylık %1,96 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,43 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,38 arttı, işçilik endeksi %1,04 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,85 arttı, işçilik endeksi %59,04 arttı.

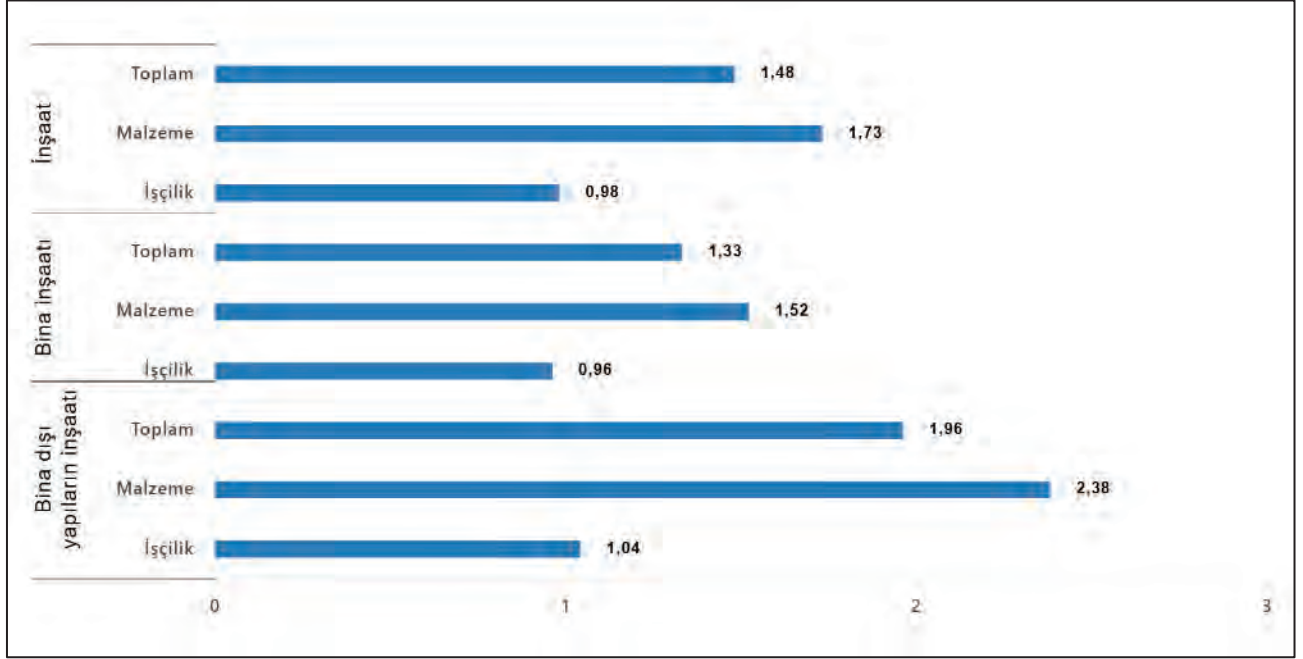
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2024



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları(%), Ekim 2024



Turizm İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2024

Turizm geliri ve gideri için revizyon tamamlandı

Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,9 arttı

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,9 artarak 23 milyar 219 milyon 751 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,7'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 15 milyar 77 milyon 957 bin dolarını kişisel harcamalar, 8 milyar 141 milyon 794 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2024 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 artarak 23 milyon 206 bin 579 kişi oldu. Ziyaretçilerin %12,2'sini 2 milyon 835 bin 74 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 95 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 62 dolar oldu.

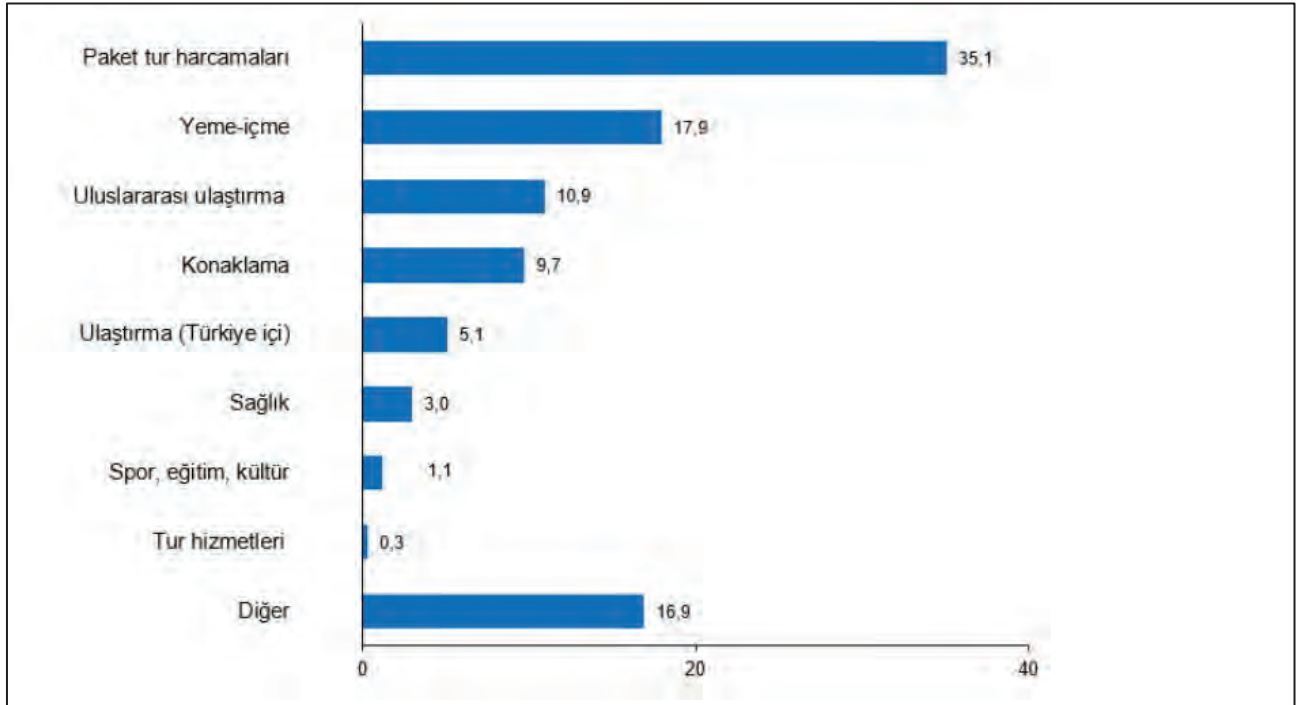
Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2024

Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)						
	2023	2024	Değişim oranı ⁽¹⁾	2023	2024	Değişim oranı ⁽¹⁾
	III	III	(%)	9 Aylık	9 Aylık	(%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	22 338 157	23 219 751	3,9	43 979 823	46 880 070	6,6
Kişi sayısı	22 428 234	23 206 579	3,5	44 605 295	48 314 553	8,3
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	996	1 001	0,5	986	970	-1,6
Gecelik ortalama harcama (ABD \$)	91	95	3,8	92	96	4,4

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

Bu çeyrekte turizm geliri içerisindeki paket tur harcamalarının payı %35,1, yeme içme harcamalarının payı %17,9, uluslararası ulaşım harcamalarının payı ise %10,9 oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre paket tur harcamaları %18 artarken, yeme içme harcamaları ve uluslararası ulaşım harcamaları sırasıyla %2,2 ve %7,6 azaldı.

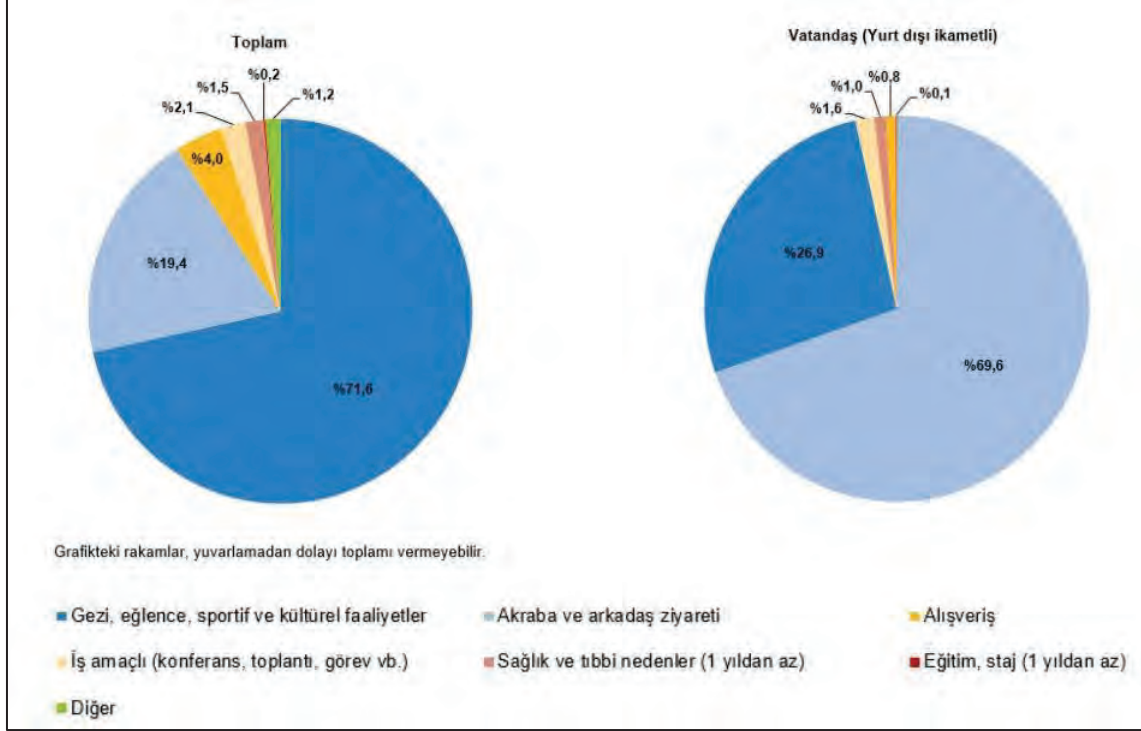
Harcama türlerinin turizm geliri içerisindeki payı (%), III. Çeyrek, 2024



Ziyaretçiler %71,6 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla geldi

İkinci sırada %19,4 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %4 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %69,6 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler, III. Çeyrek, 2024



Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %22,5 azaldı

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %22,5 azalarak 1 milyar 874 milyon 216 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 517 milyon 780 bin dolarını kişisel harcamalar, 356 milyon 436 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2024

	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2023	2024	Değişim oranı ⁽¹⁾	2023	2024	Değişim oranı ⁽¹⁾
	III	III	(%)	9 Aylık	9 Aylık	(%)
Turizm gideri (Bin ABD \$)	2 416 784	1 874 216	-22,5	6 050 884	5 609 673	-7,3
Kişi sayısı	2 978 418	3 286 105	10,3	7 925 097	8 699 118	9,8
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	811	570	-29,7	764	645	-15,5

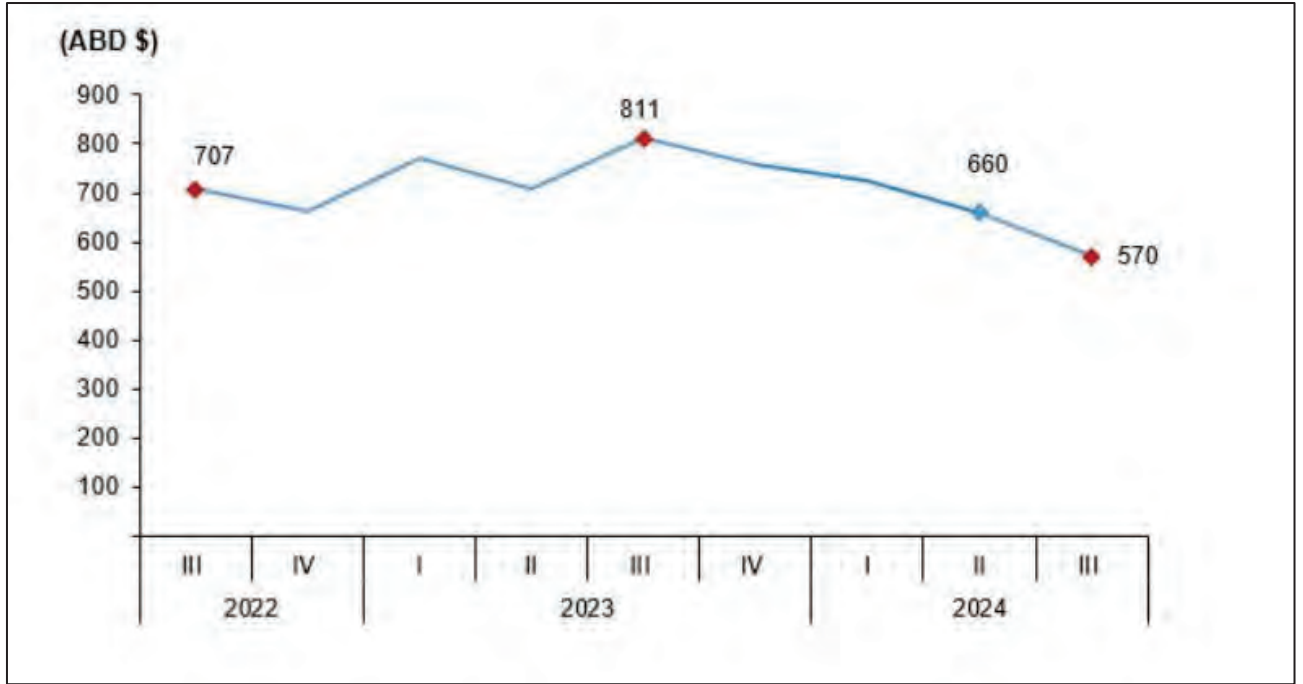
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2023 yılı III. çeyreğine göre %10,3 arttı

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,3 artarak 3 milyon 286 bin 105 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 570 dolar olarak gerçekleşti.

Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2024



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 Toroslar'ın 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 İl nüfus bilgileri							
Yıl	Toplam	Sıra	Fark	Şehir - Kırsal			
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▲				
2017 ^[101]	2.364.396	5	%2▲	Şehir ve kırsal ayrımı kaldırılmıştır.			
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.

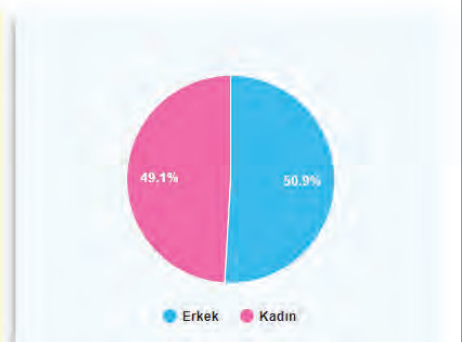
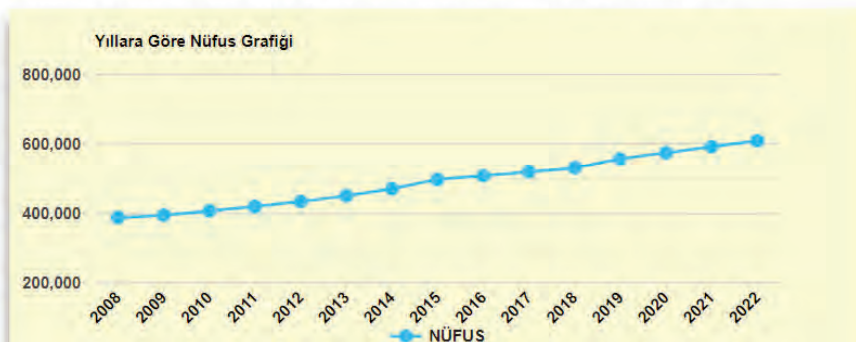
☀️ Antalya (1991-2020) iklimi 🌧️ [Daralt]													
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	23,9	26,7	28,6	36,4	41,7	44,8	45,0	44,8	42,5	38,7	33,0	25,4	45,0
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	15,0	15,9	18,4	21,8	26,4	31,6	34,9	34,9	31,7	27,3	21,6	16,7	24,7
Ortalama 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 Erkek Nüfusu	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 değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi

İnceleme tarihi itibari ile, inşaata başlanmış olup; A 1 Blok kaba inaat, cephe cati ve harcli imalat, izolasyon ve dograma isleri tamamlanmıştır. Bina içerisinde seramik ve parke imalatları tamamlanmak üzeredir A2 Blok kaba inaat, harçlı imalat tamamlanmıştır. Cephe mantolama ve izolasyon isleri tamamlanmaya yakındır. Pvc dograma malzemelerini sahadadır. Bina içerisinde katlara sap atılmaktadır. F blok perde izolasyon ve kaba ince işleri ilerlemekte; kaba yapısı, % 90 seviyesinde kaba ilerlemesi vardır. Tüm projenin ~% 34 fiziki ilerlemesi mevcuttur. Genel inaat faaliyetleri sürmektedir. Tamamlandığında, Devremülk projesi olacağı, etap etap faaliyete geçireceği 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 örnekler 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: İbikler Frup Grup 2M Emlak - 0532 179 13 25

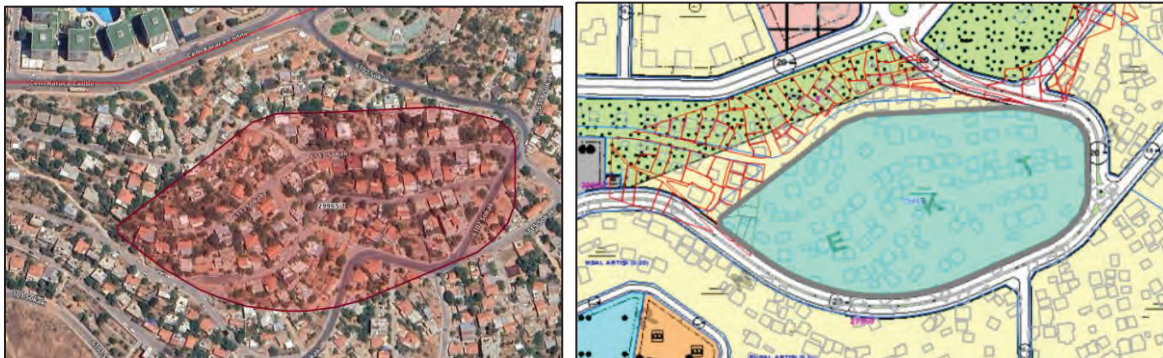
Duraliler (tapuda Duraliler Mahallesi) Mahallesinde, taşınmazın 5 km güneybatısında 30403 ada 7 parsel konumunda, Emsal=0,80, Ticaret alanında kalmakta olan 2.551,70 m² alana sahip arsa içinde 100 m2 hisse; 3.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (35.000-TL/m2)

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-konyaalti-bahcesehir-koleji-karsisi-ticari-pluskonut-imarli-parcel-1197156632/detay>



2-Emsal: Balo Gayrimenkul- 0552 759 45 23

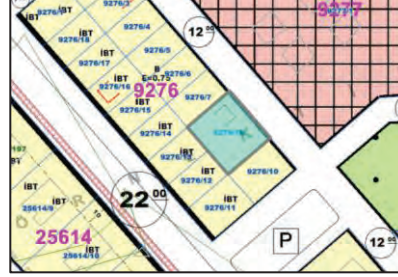
4,2 km doğusunda Yavuz Selim Mahallesi 29965 ada 1 parsel konumunda, Emsal 0,80 Konut Alanı yapılaşma şartlarında 44.120 m2 arsanın 34 m2 hissesi 600.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (17.647-TL/m2)



<https://www.hepsiemlak.com/antalya-kepez-yavuz-selim-satilik/imarli-konut/123949-71>

3-Emsal:Eviniz Hazır Emlak 0532 510 30 36

Kütükçü Mahallesinde Emsal 0,75 yapılaşma şartlarında 9276 ada 19 parsel konumunda; 560 m2 Konut İmarlı Arsa (20.090-TL/m2) 11.250.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.



<https://www.hepsiemlak.com/antalya-kepez-fevzi-cakmak-satilik/imarli-konut/117073-442>

4-Emsal: Aydemir Emlak-0532 475 02 52

3,7 km güneyde Avnitolunay- 28151 ada 5 parsel konumunda Emsal 0,80 Konut Alanı yapılaşma şartlarında 695 m2 Arsa 14.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır (20.144-TL/m2)



<https://www.hepsiemlak.com/antalya-kepez-avni-tolunay-satilik/bahce/139484-209>

5- Emsal: Navite Real Estate- 0544 862 77 72

Taşınmazın 1,5 km doğusunda Göçerler Mahallesinde (tapuda Fatih Mahallesi), 30024 ada 1 parsel konumunda, Emsal=0,80, Konut alanında kalmakta olan ara sokağa cephe (imar planında 20 metrelik yola cephe) 10.701,98 m² alana sahip arsa içinde 230 m2 hisse; 6.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (29.348 -TL/m2)



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-fatih-mahallesi-satilik-kose-ticari-pluskonut-arsa-1194917191/detay>

6- Emsal: Nissin Emlak- 0532 164 89 82

Taşınmazın 1,4 km doğusunda Göçerler Mahallesi (tapuda Fatih Mahallesi), 30023 ada 3 parsel konumunda, Emsal=0,80, Konut alanında kalmakta olan ara sokağa cephe 6.148,97 m² alana sahip arsa içinde 1680 m2 hisse; 64.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (38.095 –TL/m2)



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

1-Emsal: Leader Team Emlak -0539 432 22 34

Santral mahallesinde, 300m . güneyde Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu (C50) 95 m2 alanlı dükkan 40.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-suryapi-sur-cadde-carsi-etabinda-kiralik-dukkani-1206177321/detay>

2-Emsal: Açı Emlak -0501 756 49 86

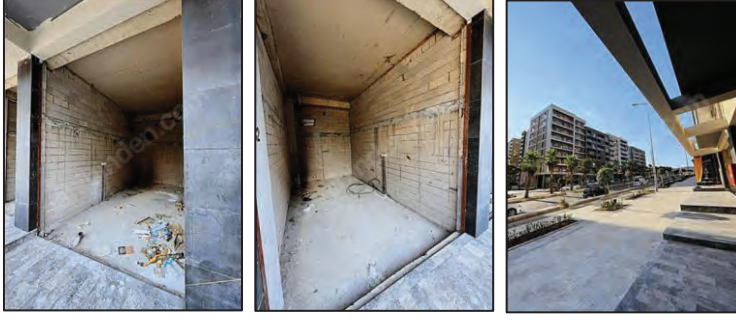
Santral mahallesinde, 300m . güneyde Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde (C51) konumlu 27 m2 alanlı dükkan 21.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-aci-gayrimenkul-den-sur-cadde-kiralik-dukkani-magaza-1189875633/detay>

3-Emsal: Leader Team Emlak -0539 432 22 34

Santral mahallesinde, 300m . güneyde Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 32 m2 alanlı dükkan 22.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-suryapi-sur-cadde-carsi-etabinda-kiralik-dukkani-1206178886/detay>

4-Emsal: Realty World Center Emlak -532 153 98 23

Santral mahallesinde, 300m . güneyde Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde (A-82) konumlu 31 m2 alanlı dükkan 20.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-sur-yapi-surcadde-uzerinde-yuksek-tavanli-kiralik-dukkani-1100224182/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: Enwesta Emlak – 0539 588 98 18

21 eylül 5 ekim arasında 2 hafta; 2.blok 5.katta; 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 400.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-erzin-5-yildizli-otelde-omur-boyu-tatil-imkani-1211364119/detay>

2- Emsal: Ceoworld Emlak – 0536 014 07 27

1.blok, 4.katta Orman cepheli; 25. Hafta; 2 hafta; 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 395.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-hatay-erzin-5-yildizli-satilik-devre-mulk-1218724417/detay>

3- Emsal: Sahibinden -534 38 39 83

31. hafta; 2 haftalık kullanımlı; havuza bakan cephede, 2+1 planda, 60 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 500.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-erzin-isos-thermal-kirmizi-donem-2-plus1-tapulu-devremulk-1218486805/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; 400.000-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: sahibinden- 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; 500.000-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: sahibinden – 0532 282 24 55

(Nisan veya Kasım ayında kullanılabilen) 2 hafta; 1+1, 64 m² olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 300.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-club-patara-da-nisan-veya-kasim-2-hafta-deniz-manzarali-1119132599/detay>

(Devre kiralının, devre satış rakamlarının % 8-% 11'i aralığında olduğu tespit edilmiştir.)

Modern Saraylar:

Antalya-Alanya –Avsallar

12.500 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: Erdinç Emlak Konya - 0 (533) 734 43 80

6-7-8.aylarda kullanılabilen 1 hafta; 1+1 plan tertibinde, 65 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 460.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (21 yıl kullanım hakkı kaldığı beyan ediliyor)

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-modern-saraylarda-satilik-yuksek-yaz-donemi-devremulk-1072907663/detay>

8- Emsal: Sahibi- 505 292 84 96

Temmuz Ağustos kullanılabilen 2 hafta; 1+1 plan tertibinde, 40 m2 devremülk nitelikli taşınmaz 510.000-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>

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 değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha düşük olduğu görülmüştür. Arsa emsallerinin istenen rakamlar üzerinden 17.647-TL/m² ile 38.095.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüş olup, imar fonksiyonu, konumu, alanı, yapılaşma hakkı vb. özelliklere göre birim değer 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; 47.800-TL/m² arsa birim değeri öngörülmüştür.

Bölgeden elde edilen arsa emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıda bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaza göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza nazaran avantajlı ise (-) düzeltme, Emsal taşınmaz; değerlendirme 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.

Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

Arsa Emsal karşılaştırma ve uyumlulaştırma tablosu (TL/m2)

Satış Değeri	3.500.000,00	600.000,00	11.250.000,00	14.000.000,00	6.750.000,00	64.000.000,00
İmarı ve hisse durumu	E=0,80 T-hisseli	E=0,80 K-hisseli	E=0,80 K	E=0,80 K	E=0,80 K -hisseli	E=0,80 K -hisseli
Arsa Emsal karşılaştırma ve uyumlulaştırma tablosu (TL/m2)						
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Yüzölçümü (m²)	100	34	560	695	230	1.680
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	35.000 TL	17.647 TL	20.089 TL	20.144 TL	29.348 TL	38.095 TL
Pazarlık Payı %	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Zaman Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m²)	33.250 TL	16.765 TL	19.085 TL	19.137 TL	27.880 TL	36.190 TL
Hisseli olma durumu düzeltmesi %	30%	30%	0%	0%	30%	30%
Konum Düzeltmesi %	30%	0%	30%	30%	0%	0%
Yol cephesi düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölçü düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İmar durumu ve Fonksiyonu düzeltmesi %	50%	55%	55%	55%	50%	50%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m2)	69.825 TL	31.015 TL	35.307 TL	35.403 TL	50.185 TL	65.143 TL
Nihai düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (TL/m2)	47.813 TL					

PAZAR YAKLAŞIMA GÖRE ARSA DEĞERİ(TL)		
ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	PARSELİN DEĞERİ (tl)
45.170	47.800	2.159.126.000 ₺

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

Satılık emsal projelerdeki devrelerin 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)	400.000	395.000	500.000	400.000	500.000	300.000	460.000	510.000
Devremülk süresi (Hafta)	2	2	2	2	2	2	1	2
Haftalık Fiyat (TL)	200.000	197.500	250.000	200.000	250.000	150.000	460.000	255.000
Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	45	45	60	45	45	45	50	40
Haftalık Birim Fiyat (TL/m2)	4.444	4.389	4.167	4.444	5.556	3.333	9.200	6.375
Pazarlık Payı %	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Satılabilirliği Düşünülen Birim Fiyat (TL/m2)	4.356	4.301	4.083	4.356	5.444	3.233	9.016	6.248
Proje Prestij Düzeltmesi %	16%	16%	21%	6%	6%	6%	16%	16%
Sosyal Donatılar ve Rekreasyon Alanları %	0%	0%	0%	7%	7%	7%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi %	7%	7%	7%	0%	0%	0%	7%	7%
İnşaat Kalitesi Yaş ve Mimari Özellikleri %	2%	2%	2%	12%	12%	12%	2%	2%
Termal Özelliklere Sahip Olması %	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%
Hava Alanına Yakınlık ve Ulaşım İmkanları %	30%	30%	30%	40%	40%	40%	35%	35%
Kendi Plajının Olması %	0%	0%	0%	-21%	-21%	-21%	0%	0%
Toplam Düzeltme %	55%	55%	60%	55%	55%	55%	71%	71%
Düzeltilmiş Birim Değer TL/m2	6.769	6.684	6.550	6.742	8.428	5.005	15.399	10.671
Mevsim (Dönem) Düzeltmesi %	7%	7%	7%	7%	7%	7%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer II (TL/m2)	7.247	7.156	7.013	7.219	9.024	5.359	15.399	10.671
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m2)	8.636							
Yıllık Devre Adedi	48							
Bağımsız Bölüm Satış Değeri (TL/m2)	414.530							

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 ~414.530-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın yer aldığı projenin inşaat ömrü, gelir süresinin uzunluğu gibi etkenler de dikkate alınarak; değerleme konusu projede tarafımıza ibraz edilen satış raporları ve liste fiyatları incelendiğinde, 30.12.2024 tarihi itibarıyla

yaz dönemi (G grubu; Temmuz-Eylül 3. Hafta arası) devremülklerin güncel liste fiyatlarının ortalamasının 487.994-TL/m² olduğu tespit edilmiş, raporun takip eden bölümlerinde yer alan gelir indirgeme hesaplamalarında başlangıç satış fiyatları belirlenirken değerlendirme konusu projenin liste fiyatlarına (*27.12.2024 itibari ile güncel) % 14 iskonto uygulanarak 419.675-TL/m² birim değeri alınması uygun görülmüştür. (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 'a ilişkin yapılan incelemede, burada yer alan devremülk kiralalarının, devre satış rakamlarının % 8- %11'i aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu gözlemlere ilişkin bilgilere gayrimenkul değerlendirme raporunun 40 - 50. sayfalarında yer verilmiş olup, emsal analizi incelemelerinde yapılan gözlemler, projenin niteliği, mesleki tecrübe ve muhafazakâr bir bakış açısı sonucu devremülk kiralalarının 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 kirası (TL/ay)	40.000 TL	21.000 TL	22.000 TL	20.000 TL
DÜKKAN KİRASİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL/m²-ay)				
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m²)	95	27	32	31
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²-ay)	421 TL	778 TL	688 TL	645 TL
Pazarlık Payı %	3%	5%	5%	5%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m²-ay)	408 TL	739 TL	653 TL	613 TL
Konum Düzeltmesi %	-10%	-10%	-10%	-10%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	-9%	-9%	-9%	-9%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	-2%	-2%	-2%	-2%
Büyüklik ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	321 TL	581 TL	513 TL	482 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	474 TL			

Dükkanların değeri (6005 m²); aşağıda verilen karşılaştırma tablosuna göre emsallerin kira gelirlerine kıyasla ~474-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, müteahhit, 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 29.000-TL/m² alınmıştır)

Ancak projenin devremülk olarak tasarlanmış olması nedeniyle birim maliyet ortalama 29.000-TL/m² kabul edilmiştir (toplam inşaatın 5307 m² si havuz olup; havuz için ~ 14.500-TL/m², 164.918 m² diğer birimler için ~ 29.464-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 (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	
170.225	29.000-TL	4. 936.525.000 ₺

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. 936.525.000 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%8) (A)	394.922.000 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	394.922.000 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%6) (B)	296.191.500 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti +A+B+C)	6.022.560.500 TL

Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti

Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti +A+B+C)	6.022.560.500 TL
Arsa Değeri	2.159.126.000 TL
Proje Geliştirme Maliyeti (Girişimci karı) % 40 ((Arsa+Proje için öngörülen toplam maliyet)*0,40)	3.272.674.200 TL
Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti	11.454.359.700 TL

* Değerlemesi yapılan 28868 ada 1 parselde mimari projeler onaylanmış; ruhsatlar alınmıştır. İnceleme tarihi itibari ile; genel fiziki inşaat seviyesi % 34 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 indirim 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 ~% 30,60 dir. Politika faizinin yükselme eğilimi dikkate alınarak iş bu risksiz getiri oranı % 30 kabul edilmiştir.



Kaynak: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield> (24.12.2024 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 ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen 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: % 30 Risksiz getiri Oranı + % 6 Risk Primi = % 36 İskonto oranı.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 36 olarak kabul edilmiştir.

Varsayımlar:

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılırken üzerinde proje geliştirilen parselin tarafımıza iletilen satılabilir alanları ve devre sayısı ile birlikte 27.12.2024 tarihine kadar gerçekleşen satışlar incelenmiştir.

Devremülk projesi için 13 yıllık nakit akışı düzenlenmiş olup; inşaatın ilk dört yılda tamamlanacağı kabul edilmiştir. Projeksiyon dönemi boyunca (13 yılda) 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 % 65 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 243.505-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 B (Şubat döneminde) grup ortalama 252.194.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 C (Mart döneminde) grup ortalama 280.597.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 D (Nisan döneminde) grup ortalama 298.750.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 E (Mayıs döneminde) grup ortalama 313.513-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 F (Haziran döneminde) grup ortalama 385.846-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 G (Temmuz-Eylül 3. Hafta döneminde) grup ortalama 419.675.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 H (Eylül sonu) grup ortalama 377.874.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 I (Ekim döneminde) grup ortalama 318.874-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 J (Kasım döneminde) grup ortalama 265.424.-TL/M² ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Ortalama birim değerlerin yıllık satış fiyat artış oranı; % 36 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	748	1.070	129.613.456	121.188	243.505
Şubat	B	192	275	39.015.553	141.682	252.194
Mart	C	10	15	2.567.623	170.229	280.597
Nisan	D	193	279	49.879.953	178.768	298.750
Mayıs	E	300	431	79.273.434	183.751	313.513
Haziran	F	978	1.501	240.457.044	160.205	385.846
Temmuz-Eylül 3. hafta	G	5.090	8.300	1.371.969.250	165.288	419.675
Eylül Sonu	H	154	224	45.541.376	202.932	377.874
Ekim	I	402	607	107.465.699	177.123	318.466
Kasım	J	214	313	49.555.810	158.357	265.424
		8.281	13.016	2.115.339.200	162.519	

Ekte 160 sayfa (ilk ve son sayfası imzalı eklenmiştir) Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 27.12.2024 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş KDV hariç 2.115.339.200-TL -TL tutarındaki 8281 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 inşaa maliyeti öngörülmüş ve maliyetleri hesapları "Maliyet Yöntemi" başlığı altında irdelenmiştir. Nakit akışında birim maliyet 29.000.-TL/m² öngörülmüştür.

Parsel üzerinde inşaa çalışmalarının 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 % 36 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, müteahhit 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. Raporu 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 (% 36) 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	29.000,00	TL
Grup	Devre Adet Dağılımı	m2 Dağılımı
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)		36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	
Satış Oranı	11,00%	4,15%	4,57%	4,99%	5,35%	5,72%	5,43%	4,04%	4,41%	4,63%	4,32%	4,58%	2,65%	0,84%	66,667%
A dönem	5,42%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	0,08%	0,00%	55,00%
B dönem	2,79%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	1,21%	55,00%
C dönem	0,15%	1,25%	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%	6,25%	6,75%	6,85%	55,00%
D dönem	2,83%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	1,17%	55,00%
E dönem	4,37%	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%	6,25%	6,75%	3,88%	0,00%	55,00%
F dönem	15,22%	7,50%	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%	8,75%	9,00%	9,25%	7,78%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	90,00%
G dönem	30,60%	10,00%	10,25%	10,50%	10,50%	10,50%	7,65%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	90,00%
H dönem	9,10%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	8,40%	0,00%	0,00%	90,00%
I dönem	6,15%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	0,00%	0,00%	0,00%	55,00%
J dönem	3,17%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	0,83%	55,00%
Kümülatif Satış Oranı	11,00%	15,14%	19,71%	24,70%	30,05%	35,77%	41,20%	45,24%	49,65%	54,28%	58,60%	63,18%	65,83%	66,67%	
Satılan m2	13.016	4.907	5.406	5.906	6.337	6.769	6.426	4.784	5.215	5.477	5.116	5.420	3.135	992	78.905
A	1.070	395	493	592	690	789	888	986	1.085	1.184	1.282	1.381	15	0	10.849
B	275	148	197	247	296	345	395	444	493	542	592	641	690	119	5.425
C	15	123	173	222	271	321	370	419	468	518	567	616	666	675	5.425
D	279	148	197	247	296	345	395	444	493	542	592	641	690	116	5.425
E	431	173	222	271	321	370	419	468	518	567	616	666	382	0	5.425
F	1.501	740	764	789	814	838	863	888	912	768	0	0	0	0	8.877
G	8.300	2.712	2.780	2.848	2.848	2.848	2.074	0	0	0	0	0	0	0	24.411
H	224	123	136	148	160	173	185	197	210	222	234	207	0	0	2.219
I	607	197	247	296	345	395	444	493	542	592	641	626	0	0	5.425
J	313	148	197	247	296	345	395	444	493	542	592	641	690	82	5.425
Kümülatif Satış m2	13.016	17.923	23.329	29.235	35.572	42.340	48.766	53.550	58.765	64.242	69.359	74.778	77.913	78.905	
Satılan Adet	8.281	2.698	2.976	3.254	3.495	3.736	3.555	2.666	2.907	3.054	2.859	3.029	1.762	561	44.832
A	748	218	273	328	382	437	492	546	601	655	710	765	9	0	6.164
B	192	83	111	138	166	194	221	249	277	304	332	360	388	67	3.082
C	10	70	98	126	154	182	210	238	266	294	322	350	378	384	3.082
D	193	83	111	138	166	194	222	249	277	305	332	360	388	65	3.082
E	300	96	124	151	179	206	234	261	289	316	343	371	213	0	3.082
F	978	408	421	435	449	462	476	489	503	423	0	0	0	0	5.044
G	5.090	1.478	1.515	1.552	1.552	1.552	1.130	0	0	0	0	0	0	0	13.870
H	154	68	75	82	89	96	103	109	116	123	130	115	0	0	1.261
I	402	110	137	165	192	219	247	274	302	329	357	348	0	0	3.082
J	214	83	111	138	166	194	221	249	277	304	332	360	387	46	3.082
Kümülatif Satış adet	8.281	10.979	13.955	17.209	20.703	24.439	27.994	30.660	33.567	36.621	39.480	42.509	44.271	44.832	
Satış Fiyatı (TL/m2)	162.519	509.614	681.036	912.603	1.223.273	1.642.449	2.154.518	2.592.473	3.511.079	4.715.364	6.094.065	8.251.111	11.163.638	15.140.125	
A	121.188	331.166	450.386	612.525	833.035	1.132.927	1.540.781	2.095.462	2.849.828	3.875.766	5.271.042	7.168.618	9.749.320	13.259.075	
B	141.682	342.984	466.458	634.383	862.761	1.173.355	1.595.763	2.170.238	2.951.524	4.014.073	5.459.139	7.424.429	10.097.223	13.732.223	
C	170.229	381.612	518.993	705.830	959.929	1.305.504	1.775.485	2.414.660	3.283.938	4.466.155	6.073.971	8.260.001	11.234.417	15.278.808	
D	178.768	406.300	552.568	751.492	1.022.030	1.389.960	1.890.346	2.570.871	3.496.384	4.755.083	6.466.912	8.795.001	11.961.201	16.267.234	
E	183.751	424.378	579.874	788.628	1.072.535	1.458.647	1.983.760	2.697.913	3.669.162	4.990.061	6.786.482	9.229.616	12.552.278	17.071.098	
F	160.205	524.750	713.660	970.578	1.319.986	1.795.182	2.441.447	3.320.368	4.515.700	6.141.352	8.352.239	11.359.045	15.448.302	21.009.690	
G	165.288	570.758	776.231	1.055.674	1.435.717	1.952.575	2.655.501	3.611.482	4.911.615	6.679.797	9.084.524	12.354.952	16.802.735	22.851.720	
H	202.932	513.909	698.916	950.526	1.292.715	1.758.093	2.391.006	3.251.768	4.422.405	6.014.471	8.179.680	11.124.365	15.129.136	20.575.626	
I	177.123	433.114	589.035	801.087	1.089.479	1.481.691	2.015.100	2.740.536	3.727.129	5.068.895	6.893.697	9.375.428	12.750.583	17.340.793	
J	158.357	360.977	490.929	667.663	908.022	1.234.910	1.679.477	2.284.089	3.106.361	4.224.650	5.745.525	7.813.913	10.626.922	14.452.614	

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

Satış Tutarı (TL)	2.115.339.200	2.500.619.078	3.681.816.828	5.389.396.725	7.751.916.618	11.116.985.012	13.845.656.458	12.401.340.954	18.310.647.325	25.826.964.902	31.180.128.795	44.717.583.464	34.894.785.245	15.012.481.586	228.845.662.187
A	129.613.456	130.652.892	222.109.916	362.483.383	575.140.301	893.932.354	1.367.716.502	2.066.771.603	3.091.890.318	4.587.240.909	6.758.534.939	9.898.654.249	150.318.265	0	30.235.059.089
B	39.015.553	50.743.208	92.014.351	156.424.397	255.284.616	405.051.590	629.565.900	963.235.828	1.455.556.362	2.177.512.317	3.230.636.456	4.759.804.378	6.971.282.720	1.636.171.537	22.822.299.213
C	2.567.623	47.048.445	89.580.240	156.637.448	260.366.246	418.479.567	656.691.013	1.012.179.747	1.538.513.216	2.312.628.287	3.444.714.896	5.092.187.237	7.479.404.614	10.318.275.308	32.829.273.887
D	49.879.953	60.110.559	109.000.480	185.300.816	302.410.931	479.825.344	745.785.678	1.141.052.087	1.724.256.487	2.579.487.704	3.827.021.758	5.638.478.723	8.258.202.684	1.878.906.150	26.979.719.355
E	79.273.434	73.594.490	128.685.223	213.903.437	343.801.161	539.503.360	831.554.512	1.263.962.858	1.899.935.748	2.829.999.533	4.183.477.571	6.144.691.857	4.798.581.510	0	23.330.964.694
F	240.457.044	388.174.243	545.514.203	765.831.552	1.074.078.752	1.505.012.167	2.107.017.034	2.947.415.828	4.119.832.346	4.713.928.071	0	0	0	0	18.407.261.240
G	1.371.969.250	1.548.094.215	2.158.043.335	3.006.522.813	4.088.871.025	5.560.864.594	5.508.178.047	0	0	0	0	0	0	0	23.242.545.280
H	45.541.376	63.359.080	94.785.184	140.626.746	207.190.072	303.653.767	442.175.489	641.449.243	926.894.156	1.334.727.584	1.916.075.599	2.303.780.682	0	0	8.420.056.978
I	107.465.699	85.436.754	145.242.482	237.035.730	376.096.692	584.561.716	894.379.425	1.351.506.686	2.021.854.003	2.999.696.121	4.419.552.284	5.870.483.141	0	0	19.093.310.735
J	49.555.810	53.405.192	96.841.414	164.630.404	268.676.819	426.300.553	662.592.859	1.013.767.074	1.531.914.690	2.291.744.376	3.400.115.292	5.009.503.197	7.336.995.452	1.179.128.590	23.485.171.719
Tahsilat (TL)	1.050.386.241	2.565.324.406	3.209.337.728	4.706.364.766	6.806.908.660	9.770.957.653	12.754.187.880	12.979.067.155	15.946.924.777	22.820.437.871	29.038.863.238	39.302.601.596	38.883.904.533	29.010.395.684	228.845.662.187
A	40.822.519	167.182.673	185.527.106	306.333.996	490.077.534	766.415.533	1.178.202.843	1.787.149.563	2.681.842.832	3.989.100.673	5.890.017.327	8.642.606.525	4.049.652.659	60.127.306	30.235.059.089
B	13.466.449	55.995.029	75.505.894	130.660.379	215.740.528	345.144.800	539.760.176	829.767.857	1.258.628.148	1.888.729.935	2.809.386.800	4.148.137.209	6.086.691.383	4.424.684.625	22.822.299.213
C	527.582	30.269.108	72.567.522	129.814.564	218.874.727	355.234.239	561.406.434	869.984.253	1.327.979.829	2.002.982.259	2.993.880.252	4.433.198.301	6.524.517.663	13.310.037.154	32.829.273.887
D	15.733.698	70.212.591	89.444.511	154.780.681	255.566.885	408.859.579	639.401.544	982.945.523	1.490.974.727	2.237.395.217	3.328.008.137	4.913.895.937	7.210.313.100	5.182.187.224	26.979.719.355
E	24.969.255	98.460.874	106.648.930	179.816.151	291.842.071	461.222.480	714.734.051	1.090.999.519	1.645.546.592	2.457.974.019	3.642.086.356	5.360.206.142	5.337.025.649	1.919.432.604	23.330.964.694
F	118.168.727	355.192.863	482.578.219	677.704.613	950.779.872	1.332.638.801	1.866.215.087	2.611.256.310	3.650.865.738	4.476.289.781	1.885.571.228	0	0	0	18.407.261.240
G	768.330.265	1.532.495.514	1.914.063.687	2.667.131.022	3.655.931.740	4.972.067.167	5.529.252.666	2.203.271.219	0	0	0	0	0	0	23.242.545.280
H	13.373.685	70.183.139	82.214.742	122.290.121	180.564.741	264.948.289	386.686.800	561.739.741	812.716.191	1.171.594.213	1.683.536.393	2.148.698.649	921.512.273	0	8.420.056.978
I	39.161.864	119.565.888	121.320.191	200.318.431	320.472.307	501.175.706	770.452.341	1.168.655.782	1.753.715.076	2.608.559.273	3.851.609.819	5.290.110.798	2.348.193.256	0	19.093.310.735
J	15.832.197	65.766.728	79.466.925	137.514.808	227.058.253	363.251.059	568.075.936	873.297.388	1.324.655.643	1.987.812.501	2.956.766.926	4.365.748.035	6.405.998.550	4.113.926.770	23.485.171.719
Stok Oranı (m2 üzerinden)	89,00%	84,86%	80,29%	75,30%	69,95%	64,23%	58,80%	54,76%	50,35%	45,72%	41,40%	36,82%	34,17%	33,33%	
A	94,58%	92,58%	90,08%	87,08%	83,58%	79,58%	75,08%	70,08%	64,58%	58,58%	52,08%	45,08%	45,00%	45,00%	
B	97,21%	95,71%	93,71%	91,21%	88,21%	84,71%	80,71%	76,21%	71,21%	65,71%	59,71%	53,21%	46,21%	45,00%	
C	99,85%	98,60%	96,85%	94,60%	91,85%	88,60%	84,85%	80,60%	75,85%	70,60%	64,85%	58,60%	51,85%	45,00%	
D	97,17%	95,67%	93,67%	91,17%	88,17%	84,67%	80,67%	76,17%	71,17%	65,67%	59,67%	53,17%	46,17%	45,00%	
E	95,63%	93,88%	91,63%	88,88%	85,63%	81,88%	77,63%	72,88%	67,63%	61,88%	55,63%	48,88%	45,00%	45,00%	
F	84,78%	77,28%	69,53%	61,53%	53,28%	44,78%	36,03%	27,03%	17,78%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
G	69,40%	59,40%	49,15%	38,65%	28,15%	17,65%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
H	90,90%	85,90%	80,40%	74,40%	67,90%	60,90%	53,40%	45,40%	36,90%	27,90%	18,40%	10,00%	10,00%	10,00%	
I	93,85%	91,85%	89,35%	86,35%	82,85%	78,85%	74,35%	69,35%	63,85%	57,85%	51,35%	45,00%	45,00%	45,00%	
J	96,83%	95,33%	93,33%	90,83%	87,83%	84,33%	80,33%	75,83%	70,83%	65,33%	59,33%	52,83%	45,83%	45,00%	
Stok m2	105.341	100.434	95.028	89.122	82.785	76.017	69.591	64.807	59.592	54.115	48.998	43.579	40.444	39.452	
A	18.657	18.262	17.769	17.177	16.487	15.698	14.810	13.824	12.739	11.555	10.273	8.892	8.877	8.877	
B	9.588	9.440	9.243	8.996	8.700	8.355	7.960	7.516	7.023	6.481	5.889	5.248	4.558	4.438	
C	9.848	9.725	9.552	9.330	9.059	8.738	8.369	7.949	7.481	6.963	6.396	5.779	5.114	4.438	
D	9.584	9.436	9.239	8.992	8.696	8.351	7.957	7.513	7.020	6.477	5.885	5.244	4.554	4.438	
E	9.432	9.259	9.037	8.766	8.445	8.075	7.656	7.188	6.670	6.103	5.486	4.821	4.438	4.438	
F	8.362	7.622	6.858	6.069	5.255	4.417	3.554	2.666	1.754	986	986	986	986	986	
G	18.823	16.111	13.330	10.483	7.635	4.787	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	
H	2.241	2.118	1.982	1.835	1.674	1.502	1.317	1.119	910	688	454	247	247	247	
I	9.256	9.059	8.813	8.517	8.171	7.777	7.333	6.840	6.297	5.706	5.065	4.438	4.438	4.438	
J	9.550	9.402	9.205	8.958	8.662	8.317	7.923	7.479	6.986	6.443	5.851	5.210	4.520	4.438	
Devremlik Kiralama Doluluk Oranı	0%	0%	0%	34%	36%	38%	41%	43%	47%	49%	52%	56%	59%	62%	
A	27%	33%	30%	33%	36%	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	
B	22%	25%	28%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%	52%	55%	58%	61%	
C	19%	22%	25%	28%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%	52%	55%	58%	
D	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	63%	66%	69%	72%	
E	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	63%	66%	69%	72%	75%	
F	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%	125%	130%	
G	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%	125%	130%	
H	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%	105%	
I	30%	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	63%	66%	69%	
J	22%	25%	28%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%	52%	55%	58%	61%	

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

Kiralanın Devremülük m2	0	0	0	30.531	30.179	29.183	28.238	28.145	27.790	26.540	25.597	24.192	23.803	24.552
A	0	0	0	4.638	4.946	5.180	5.332	5.391	5.350	5.200	4.931	4.535	4.793	5.060
B	0	0	0	1.979	2.175	2.339	2.468	2.556	2.599	2.592	2.532	2.414	2.233	2.308
C	0	0	0	1.773	1.993	2.185	2.343	2.464	2.543	2.576	2.558	2.485	2.352	2.219
D	0	0	0	2.967	3.170	3.294	3.378	3.415	3.401	3.332	3.205	3.013	2.753	2.816
E	0	0	0	3.156	3.257	3.402	3.664	3.986	4.135	3.967	3.731	3.423	3.284	3.418
F	0	0	0	3.945	3.679	3.313	2.843	2.133	1.491	838	868	898	927	957
G	0	0	0	6.814	5.344	3.590	2.170	2.170	2.305	2.305	2.387	2.468	2.550	2.631
H	0	0	0	734	753	751	724	616	545	413	286	163	165	173
I	0	0	0	2.555	2.697	2.800	2.860	2.873	2.834	2.739	2.583	2.397	2.530	2.663
J	0	0	0	1.971	2.166	2.329	2.456	2.543	2.585	2.577	2.516	2.397	2.215	2.308
Kiralanın Devremülük adet*	0	0	0	17.347	17.147	16.581	16.044	15.992	15.789	15.080	14.544	13.745	13.524	13.950
A	0	0	0	2.635	2.810	2.943	3.029	3.063	3.040	2.954	2.802	2.577	2.724	2.875
B	0	0	0	1.124	1.236	1.329	1.402	1.452	1.476	1.473	1.439	1.372	1.269	1.311
C	0	0	0	1.007	1.132	1.241	1.331	1.400	1.445	1.464	1.454	1.412	1.337	1.261
D	0	0	0	1.686	1.801	1.872	1.919	1.940	1.932	1.893	1.821	1.712	1.564	1.600
E	0	0	0	1.793	1.851	1.933	2.082	2.265	2.350	2.254	2.120	1.945	1.866	1.942
F	0	0	0	2.241	2.090	1.882	1.615	1.212	847	476	493	510	527	544
G	0	0	0	3.871	3.036	2.040	1.233	1.233	1.310	1.310	1.356	1.402	1.449	1.495
H	0	0	0	417	428	427	411	350	310	235	162	92	94	98
I	0	0	0	1.452	1.532	1.591	1.625	1.632	1.610	1.556	1.468	1.362	1.437	1.513
J	0	0	0	1.120	1.230	1.323	1.395	1.445	1.469	1.464	1.430	1.362	1.258	1.311
* Grup bazında ortalama m2/adet oranı kullanılmıştır.														
Devremülük Kira Fiyatı (TL/m2)	0	0	0	5.834	7.757	10.269	13.618	18.353	24.825	33.497	45.641	62.293	84.906	115.445
A	10.301	28.149	38.283	52.065	70.808	96.299	130.966	178.114	242.235	329.440	448.039	609.332	828.692	1.127.021
B	12.043	29.154	39.649	53.923	73.335	99.735	135.640	184.470	250.880	341.196	464.027	631.076	858.264	1.167.239
C	14.469	32.437	44.114	59.996	81.594	110.968	150.916	205.246	279.135	379.623	516.288	702.151	954.925	1.298.699
D	15.195	34.535	46.968	63.877	86.873	118.147	160.679	218.524	297.193	404.182	549.688	747.575	1.016.702	1.382.715
E	15.619	36.242	49.289	67.033	91.165	123.985	168.620	229.323	311.879	424.155	576.851	784.517	1.066.944	1.451.043
F	13.617	44.604	60.661	82.499	112.199	152.590	207.523	282.231	383.835	522.015	709.940	965.519	1.313.106	1.785.824
G	14.049	48.514	65.980	89.732	122.036	165.969	225.718	306.976	417.487	567.783	772.185	1.050.171	1.428.232	1.942.396
H	17.249	43.682	59.408	80.795	109.881	149.438	203.236	276.400	375.904	511.230	695.273	945.571	1.285.977	1.748.928
I	15.055	36.815	50.068	68.092	92.606	125.944	171.283	232.946	316.806	430.856	585.964	796.911	1.083.800	1.473.967
J	13.460	30.683	41.729	56.751	77.182	104.967	142.756	194.148	264.041	359.095	488.370	664.183	903.288	1.228.472
Devremülük Kira Geliri (TL)	0	0	0	2.137.593.695	2.809.218.126	3.596.218.405	4.614.637.233	6.198.763.251	8.278.632.563	10.668.320.193	14.019.333.524	18.083.643.522	24.252.080.925	34.012.686.651
A	0	0	0	241.467.558	350.218.233	498.851.674	698.262.358	960.250.729	1.296.030.688	1.713.039.894	2.209.301.648	2.763.334.220	3.972.301.668	5.702.459.728
B	0	0	0	106.718.357	159.503.572	233.315.613	334.717.590	471.431.560	651.941.461	884.494.730	1.175.051.532	1.523.454.995	1.916.668.702	2.693.942.658
C	0	0	0	106.356.321	162.614.368	242.420.423	353.625.542	505.788.094	709.977.015	978.033.823	1.320.853.747	1.744.968.734	2.246.281.885	2.882.063.911
D	0	0	0	189.551.483	275.366.353	389.232.225	542.702.303	746.155.677	1.010.746.102	1.346.925.324	1.761.509.397	2.252.308.425	2.798.773.899	3.893.901.393
E	0	0	0	211.539.137	296.938.623	421.841.443	617.892.513	913.981.197	1.289.744.173	1.682.568.089	2.152.101.102	2.685.151.411	3.504.276.801	4.959.025.225
F	0	0	0	325.445.657	412.745.030	505.483.947	590.011.554	601.991.437	572.219.739	437.637.542	616.193.659	866.592.355	1.217.419.414	1.708.531.586
G	0	0	0	611.403.909	652.183.745	595.819.768	489.779.769	666.100.486	962.515.202	1.309.020.675	1.843.101.111	2.592.070.381	3.641.431.620	5.110.400.631
H	0	0	0	59.287.217	82.784.422	112.199.675	147.179.010	170.175.701	205.207.257	211.010.762	198.717.520	153.883.057	212.451.881	301.871.926
I	0	0	0	173.975.245	249.717.455	352.602.308	489.852.056	669.196.069	897.778.356	1.179.989.533	1.513.497.284	1.909.980.912	2.741.883.710	3.925.222.595
J	0	0	0	111.847.811	167.146.326	244.451.331	350.614.539	493.683.302	682.472.569	925.499.820	1.228.806.523	1.591.899.032	2.000.591.345	2.835.266.597
														128.670.827.087
														20.405.527.398
														10.151.240.769
														11.252.983.862
														15.207.172.582
														18.735.059.714
														7.854.271.919
														18.473.827.398
														1.854.766.429
														14.103.695.923
														10.632.279.194

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

İnşaat İlerleme Oranı	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	0,00%												100%
İnşaat İlerleme (m2)	42.556	42.556	42.556	42.556	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	170.225
İnşaat Maliyeti Artış Oranları	0	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	
Birim Maliyet	18.799	39.440	53.638	72.948	99.210	134.925	183.498	249.557	339.398	461.581	627.751	853.741	1.161.087	1.579.079			
Toplam İnşaat Maliyeti	800.000.000	1.678.418.500	2.282.649.160	3.104.402.858	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.865.470.518	
Satış Giderleri	162.540.240	239.318.094	350.310.787	503.874.580	722.604.026	899.967.670	806.087.162	1.190.192.076	1.678.752.719	2.026.708.372	2.906.642.925	2.274.661.041	975.811.303	14.737.470.994			
Taşı Harçları	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Genel Giderler	87.521.668	128.863.589	188.628.885	271.317.082	389.094.475	484.597.976	434.046.933	640.872.656	903.943.772	1.091.304.508	1.565.115.421	1.224.817.484	525.436.855	7.935.561.305			
Satış Giderleri Toplamı	250.061.908	368.181.683	538.939.673	775.191.662	1.111.698.501	1.384.565.646	1.240.134.095	1.831.064.733	2.582.696.490	3.118.012.879	4.471.758.346	3.499.478.525	1.501.248.159	22.673.032.299			
Kredi Kullanımı	0	0	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	0	0	0	
Kredi Geri Ödemesi	0	0	0	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	0	
Net Nakit Akışı Devremülk Satış (TL)	1.050.386.241	636.843.998	558.506.885	1.063.022.236	6.031.716.998	8.659.259.152	11.369.622.234	11.738.933.060	14.115.860.044	20.237.741.381	25.920.850.358	34.830.843.250	35.384.426.008	27.509.147.525	199.107.159.371		

*Genel fiziki inşaat seviyesi % 34 seviyelerinde olmakla birlikte; toplam harcamalara oranlandığında; finansal tablolarda % 25 kabul edilmiştir.

Kiralama Giderleri	0	0	0	224.447.233	294.967.903	377.602.933	484.536.909	650.870.141	869.256.419	1.120.163.120	1.472.009.020	1.898.782.570	2.546.468.497	3.571.332.098	13.510.436.844		
Aidat Giderleri	0	0	0	187194430	231.179.940	281.026.666	341.178.618	428.194.533	532.580.463	652.558.454	805.077.845	977.266.117	1.236.219.799	1.639.644.986	7.312.121.851		
Devremülk Kiralama Gider Toplamı	0	0	0	411.641.663	526.147.844	658.629.598	825.715.527	1.079.064.674	1.401.836.882	1.772.721.574	2.277.086.865	2.876.048.687	3.782.688.296	5.210.977.085	20.822.558.695		
Net Nakit Akışı Devremülk Kira (TL)	0	0	0	1.725.951.032	2.283.070.282	2.937.588.807	3.788.921.705	5.119.698.577	6.876.795.681	8.895.498.618	11.742.046.659	15.207.594.835	20.469.392.629	28.801.709.566	107.848.268.392		
Ticari Üniteler(Dolulu oranı %)				100%	100%	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	6.005	6.005		
Ticari Üniteler (TL/m2/ay)	474	645	877	1.192	1.622	2.205	2.999	4.079	5.547	7.544	10.260	13.954	18.978	25.810			
Ticari Üniteler (Kira Geliri TL)	0	0	0	85.919.022	116.849.870	158.915.823	216.125.519	293.930.706	399.745.760	543.654.234	739.369.758	1.005.542.871	1.367.538.305	1.859.852.095	6.787.443.965		
Net Nakit Akışı Ticari Ünite Kira (TL)	0	0	0	85.919.022	116.849.870	158.915.823	216.125.519	293.930.706	399.745.760	543.654.234	739.369.758	1.005.542.871	1.367.538.305	1.859.852.095	6.787.443.965		
İskonto Oranı	36,0%																
İskonto Katsayıları	1	1,36	1,85	2,52	3,42	4,65	6,33	8,61	11,70	15,92	21,65	29,44	40,04	54,45			
NBD Devremülk Satış (TL)	1.050.386.241	468.267.646	301.960.903	422.596.236	1.763.134.011	1.861.170.651	1.796.853.148	1.364.131.594	1.206.135.435	1.271.486.831	1.197.457.645	1.183.139.617	883.782.209	505.209.285	15.275.711.451		
NBD Devremülk Kira (TL)	0	0	0	686.138.431	667.365.340	631.388.203	598.800.537	594.938.445	587.590.620	558.881.998	542.443.761	516.573.997	511.255.574	528.947.365	6.424.324.269		
NBD Ticari Ünite Kira (TL)	0	0	0	34.156.440	34.156.440	34.156.440	34.156.440	34.156.440	34.156.440	34.156.440	34.156.440	34.156.440	34.156.440	34.156.440	34.156.440	375.720.840	
NBD (Devremülk Satış+Devremülk Kira+Ticari Ünite)	1.050.386.241	468.267.646	301.960.903	1.142.891.106	2.464.655.791	2.526.715.293	2.429.810.125	1.993.226.479	1.827.882.495	1.864.525.269	1.774.057.846	1.733.870.054	1.429.194.223	1.068.313.090	22.075.756.560		
	0		0														
Devremülk Satışlarından Tahsilat	1.050.386.241	2.565.324.406	3.209.337.728	4.706.364.766	6.806.908.660	9.770.957.653	12.754.187.880	12.979.067.155	15.946.924.777	22.820.437.871	29.038.863.238	39.302.601.596	38.883.904.533	29.010.395.684	228.845.662.187		
Devremülk Kira Geliri	0	0	0	2.137.592.695	2.809.218.126	3.596.218.405	4.614.637.233	6.198.763.251	8.278.632.563	10.668.220.193	14.019.133.524	18.083.643.522	24.252.080.925	34.012.686.651	128.670.827.087		
Ticari Ünite Kira Geliri	0	0	0	85.919.022	116.849.870	158.915.823	216.125.519	293.930.706	399.745.760	543.654.234	739.369.758	1.005.542.871	1.367.538.305	1.859.852.095	6.787.443.965		
Kiralama Giderleri	0	0	0	224.447.233	294.967.903	377.602.933	484.536.909	650.870.141	869.256.419	1.120.163.120	1.472.009.020	1.898.782.570	2.546.468.497	3.571.332.098	13.510.436.844		
Aidat Giderleri	0	0	0	187.194.430	231.179.940	281.026.666	341.178.618	428.194.533	532.580.463	652.558.454	805.077.845	977.266.117	1.236.219.799	1.639.644.986	7.312.121.851		
Nominal Gelir Nakit Akışı	1.050.386.241	2.565.324.406	3.209.337.728	6.518.234.821	9.206.828.811	12.867.462.283	16.759.235.104	18.392.696.439	23.223.466.218	32.259.590.724	41.520.279.655	55.515.739.302	60.720.835.467	59.671.957.345	343.481.374.544		
İskonto Katsayısı	1,00	1,36	1,85	2,52	3,42	4,65	6,33	8,61	11,70	15,92	21,65	29,44	40,04	54,45			
Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki NBD Gelir Nakit Akışı (TL)	1.050.386.241	1.886.267.946	1.735.152.318	2.591.273.638	2.691.252.428	2.765.657.284	2.648.626.642	2.137.337.199	1.984.338.570	2.026.789.650	1.918.099.739	1.885.767.452	1.516.599.254	1.095.883.719	27.933.432.081		

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

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre; (KDV hariç)

PROJENİN 31.12.2024 tarihli NET DEĞERİ	22.075.756.560 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK TOPLAM HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	27.933.432.081 TL

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

	34,00%	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	İskonto Oranı
Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa	₺19.814.607.306	₺19.766.377.826	₺19.718.857.602	₺19.672.031.104	₺19.625.883.251	
Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa	₺20.997.726.915	₺20.947.145.073	₺20.897.307.081	₺20.848.196.651	₺20.799.797.967	
Satış fiyatı baz senaryo	₺22.180.846.524	₺22.127.912.320	₺22.075.756.560	₺22.024.362.198	₺21.973.712.682	
Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa	₺23.363.966.133	₺23.308.679.567	₺23.254.206.039	₺23.200.527.745	₺23.147.627.398	
Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa	₺24.547.085.742	₺24.489.446.815	₺24.432.655.519	₺24.376.693.292	₺24.321.542.113	
	%10 düşük olursa	%5 düşük olursa	29.000-TL/m2	%5 yüksek olursa	%10 yüksek olursa	İnşaat Maliyetleri
Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa	₺20.089.096.977	₺19.910.360.727	₺19.718.857.602	₺19.533.737.914	₺19.348.618.227	
Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa	₺21.267.546.456	₺21.088.810.206	₺20.897.307.081	₺20.712.187.394	₺20.527.067.706	
Satış fiyatı baz senaryo	₺22.445.995.935	₺22.260.876.248	₺22.075.756.560	₺21.890.636.873	₺21.705.517.185	
Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa	₺23.624.445.414	₺23.445.709.164	₺23.254.206.039	₺23.069.086.352	₺22.883.966.664	
Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa	₺24.802.894.894	₺24.617.775.206	₺24.432.655.519	₺24.247.535.831	₺24.062.416.144	
	34,00%	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	İskonto Oranı
İnşaat maliyeti % 10 düşük olursa	₺22.551.085.899	₺22.498.151.695	₺22.445.995.935	₺22.394.601.573	₺22.343.952.057	
İnşaat maliyeti % 5 düşük olursa	₺22.365.966.212	₺22.313.032.008	₺22.260.876.248	₺22.209.481.886	₺22.158.832.370	
İnşaat maliyeti baz senaryo	₺22.180.846.524	₺22.127.912.320	₺22.075.756.560	₺22.024.362.198	₺21.973.712.682	
İnşaat maliyeti % 5 yüksek olursa	₺21.995.726.837	₺21.942.792.633	₺21.890.636.873	₺21.839.242.511	₺21.788.592.995	
İnşaat maliyeti % 10 yüksek olursa	₺21.810.607.149	₺21.757.672.945	₺21.705.517.185	₺21.654.122.823	₺21.603.473.307	

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 değerlendirme 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 değer 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 değer 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 31.12.2024 tarihli değeri ise **22.075.756.560 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)	2.159.126.000 TL	2.590.951.200 TL
HALİHAZIR İNŞAA SEVİYESİNE GÖRE YATIRIM MALİYETİ (B+C/2) +(inşaat maliyeti x 0,34)	(493.652.500 TL+ 1.678.418.500TL) 2.172.071.000 TL	2.606.485.200 TL
TAŞINMAZIN 31.12.2024 TARİHLİ YATIRIM DEĞERİ	4.331.197.000 TL	5.197.436.400 TL

PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 31.12.2024 TARİHLİ DEĞERİ	22.075.756.560 TL	26.490.907.872 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ	27.933.432.081 TL	33.520.118.497,2 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 31.12.2024 TARİHLİ DEĞERİ	22.075.756.560 TL	26.490.907.872 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ	27.933.432.081 TL	33.520.118.497,2 TL

Nihai Değer Takdiri;

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; 31.12.2024 tarihi itibarıyla Pazar Satış değeri (peşin);

22.075.756.560 TL

(Yirmi iki milyar yetmiş beş milyon yediyüz elli altı bin beş yüz altmış Türk Lirası) (KDV Hariç) TL

26.490.907.872 TL

(Yirmi altı milyar dört yüz doksan milyon Dokuz yüz yedi bin sekiz yüz yetmiş iki Türk 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: Atıl Uzun SPK L.No: 401221	Sorumlu Değerleme Uzmanı: Nursel Akkoç SPK L.No: 403230

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, 105 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 itibari 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