



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.

TARİH: 31.12.2023
RAPOR NO: 2023-OZ-294

**AHMET
RAMOGLU**
Bu belge *****
kimlik numaralı
AHMET RAMOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 29/12/2023
16:36

**HALİL
İBRAHİM
BEKTAS**
Bu belge *****
kimlik numaralı
HALİL İBRAHİM
BEKTAS tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 29/12/2023
16:11

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	12.12.2023 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	31.12.2023 tarih ve 2023-OZ-294 sayılı Rapor. Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m ² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli taşınmazda kaim Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 31.12.2023 itibarıyla piyasa değeri takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Santral Mahallesi, 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri Kepez/Antalya
Gayrimenkulün Kullanımı	Devremülk Proje Değerlemesi
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 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, ayırık nizam, hmaks: 37,50 m., dir.
Resmi Evrak	Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. Ana Yapı: A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu tadilat ruhsatı ve 21.10.2022 tarih ve 161 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/06 nolu tadilat ruhsatı, 20.07.2023 tarih, 148 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Havuz: 17.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir.

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; 31.12.2023 tarihi itibarıyla piyasa değeri (peşin);

13.648.971.000 TL (On üç milyar altı yüz kırk sekiz milyon dokuz yüz yetmiş bir bin Türk Lirası)

(KDV Hariç) TL

16.378.765.200 TL (On altı milyar üç yüz yetmiş sekiz milyon yedi yüzaltmış beş bin iki yüz 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 Ahmet Ramoğlu SPK L.No: 402999	Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim Bektaş SPK L.No: 400515
--	---

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri	7
2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	8
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	8
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	11
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	11
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	12
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	12
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	13
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	13
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	14
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	14
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)	14
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	14
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	16
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	26
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	30
4. 1. 2. 1. İl	30
4. 1. 2. 2. İlçe	34
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	35
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	35
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	35
4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	35

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	35
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	35
Emsaller	36
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	42
Emsaller Ve Yorumlanması	44
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	46
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	48
5.4 Diğer tespit ve analizler	57
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	57
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	57
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	57
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	57
7. SONUÇ	59
EKLER	60

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme 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 12.12.2023 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2023 tarihinde, 2023-OZ-294 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 31.12.2023 tarihi itibariyle piyasa 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 Ahmet RAMOĞLU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	18.12.2023-29.12.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 12.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ	:	Şirketimizce konu taşınmaz için daha önce; - 24.06.2022 tarih 2022-OZ-110 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye, 30.06.2022 tarihi itibari ile 4.237.897.263 TL(KDV hariç), - 07.12.2022 tarih 2022-OZ-257 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.09.2022 tarihi itibari ile 5.200.000.000 TL(KDV hariç), - 31.01.2023 tarih 2022-OZ-298 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 31.12.2022 tarihi itibari ile 6.006.000.000 TL(KDV hariç), -11.08.2023 tarih 2023-OZ-142 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.06.2023 tarihi itibari ile 9.858.488.000 TL(KDV hariç), piyasa değeri takdir edilmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Kuruluşu Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Atatürk Mahallesi Vedat Günyol Caddesi Sedef 2 No: 46F D:20
Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NOSU : 0216 478 34 77
FAALİYET KONUSU : Şirketin iştiğal 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 Abdullağa 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 Net Bugünkü piyasa değeri takdiri amaçlı tanzim edilmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için:

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

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

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

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

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

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

Havuz: 17.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı binada, 5.307,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

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

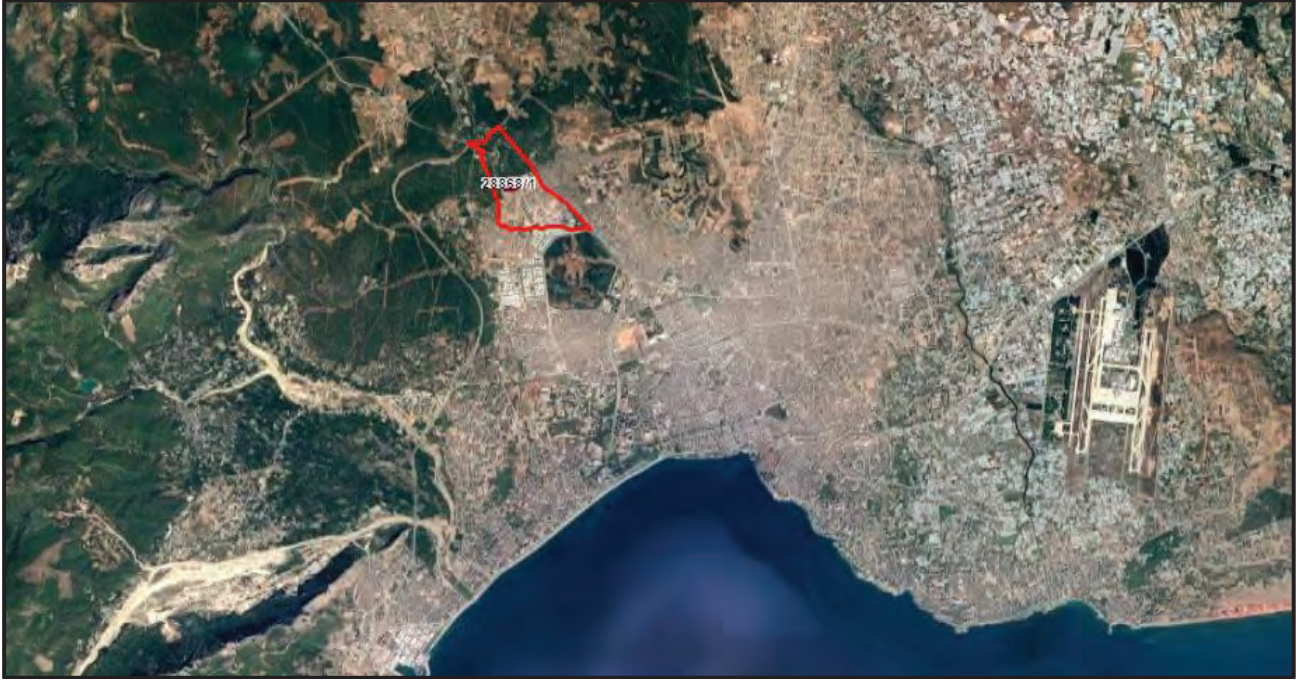
3.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

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 içerisindedir ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

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

Harita



36.9431, 30.6360

3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 19.12.2023 tarih saat 17:29'de temin edilen aktif-pasif kayıtlı tapu kaydı ve 17:29 saat itibari ile alınan takyidat belgeleri üzerinde incelemeler yapılmıştır.

3.3.1 Tapu Bilgileri

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

3.3.2 Tapu İncelemesi

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 19.12.2023 tarih saat 17:29'de temin edilen aktif-pasif kayıtlı tapu kaydı ve 17:29 saat itibari ile alınan takyidat belgeleri 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, 21.10.2022 tarih 161 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. İsim değişikliği Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 327 adet mesken, 5 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 43.970,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

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

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

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

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

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

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

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Taşınmazın yapı denetim faaliyetlerini yürüten Antalya Çamlıca Yapı Denetim Ltd. Şti' dir. Şirket, Toros Mh. 807. Sk. Kurgu Plaza 2 Blok No:3 İç Kapı No:9 Konyaaltı/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, ayırık nizam, hmaks: 37,50 m., dir. İmar durum belgesi ektedir. (EK: 2)

PLAN NOTLARI

A. Genel hükümler

- Planlama alanı, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, Bakanlar Kurulu'nca 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı kararı ile ilân edilen ve 25.12.2014 tarihli resmi gazete de yayınlanarak yürürlüğe giren riskli alan sınırı ve çevresini kapsayan alandır.
- Bu plan "plan hükümleri" ve "plan açıklama raporu" ile bir bütündür.
- Planlama alanı içerisinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu plan notları geçerlidir.
- Bu plan, Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında hazırlanacak kentsel tasarım projesine göre uygulanacaktır.
- Kentsel Tasarım Projesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca bir bütün halinde veya donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar pafta dikkate alınarak etaplar halinde de onaylanabilir.
- Uygulama, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılır.
- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği ile konusu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.
- Bu plan kapsamında 2872 sayılı çevre kanunu, su kirliliği kontrolü yönetmeliği, yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmelik", içme suyu temin edilen akifer ve kaynakların koruma alanlarının belirlenmesi hakkında tebliğ" ve katı atıkların kontrolü yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Planlama alanı "antalya duraliler kaynağı içme suyu kuyuları 1.derece koruma alanı" içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle "antalya duraliler kaynağı içme suyu kuyuları koruma alanı ilanı"nda ve antalya su ve atıksu idaresi genel müdürlüğünün "su havzaları koruma ve kontrol yönetmeliği"nde belirtilen hükümler geçerlidir. 23.11.2015 tarihli ve 41575 sayılı asat genel müdürlüğü kurum görüşü geçerlidir.
- Planlama alanı kapsamı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Deprem Yönetmeliği", "Sığınak Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı genelge kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 09.11.2012 tarihinde onaylanan "Antalya ili, Kepez ilçesi, Kepez Mahallesi ve Santral Mahallesine ait 1/1000 ölçekli revize imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu" koşullarına uyulacaktır.
- 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Maddesi ve bu maddeye bağlı olarak çıkartılan "karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
- Antalya Batı Çevreyolunun tamamlanması ve karayollarının Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmesi ile birlikte planlama alanının doğusundaki burdur yoluna bakan parsellerde çekme mesafesi 10 m. olacaktır.
- 5378 sayılı "Özürülüler 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 7m.'yi aşamaz. Asma kat yapılabilir.
- Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.

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

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

3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

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

Toplam Ünite Sayısı;

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "Sur Yapı Tatil Evleri Antalya" olarak tanımlanmış devremülk projesinin, ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir. İnceleme tarihi itibari ile, inşaata başlanmış olup (A blok inşaatı 5.normal kat seviyesinde kabası tamamlanmıştır, F blok zemin kat döşeme seviyesinde, B blok hafriyatı alınmış seviyededir) genel inşaat seviyesi % 15 seviyelerindedir.

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

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

3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Arsa üzerinde "Sur Yapı Tatil Evleri Antalya" olarak tanımlanmış devremülk projesi planlanmıştır. Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1401 adet devremülk ünitesi (her 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), 25.12.2023 tarihi itibari ile satışı gerçekleşen 5847 adedi için satış vaadi sözleşmeleri gerçekleştirildiğine dair belgeler tarafımıza ibraz edilmiştir.

Sur Tatil Evleri Antalya Projesinde 25.12.2023 itibariyle satışı gerçekleşmiş KDV hariç 983.576.561- TL tutarındaki 5847 adet sözleşmeyi içeren 111 sayfalık (ilk ve son sayfası imzalı şekilde ektedir) satış ekte yer almaktadır.

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; inşaatına başlanmıştır. A blok kaba inşaatı 5.normal kat seviyesindedir; inceleme tarihi itibari ile, inşaatı devam etmekte olup (A blok inşaatı 5.normal kat seviyesinde kabası tamamlanmıştır, F blok zemin kat döşeme seviyesinde, B blok hafriyatı alınmış seviyededir) genel inşaat seviyesi %15 seviyelerindedir. Ruhsata konu proje; Sur Yapı Tatil evleri projesidir.



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.

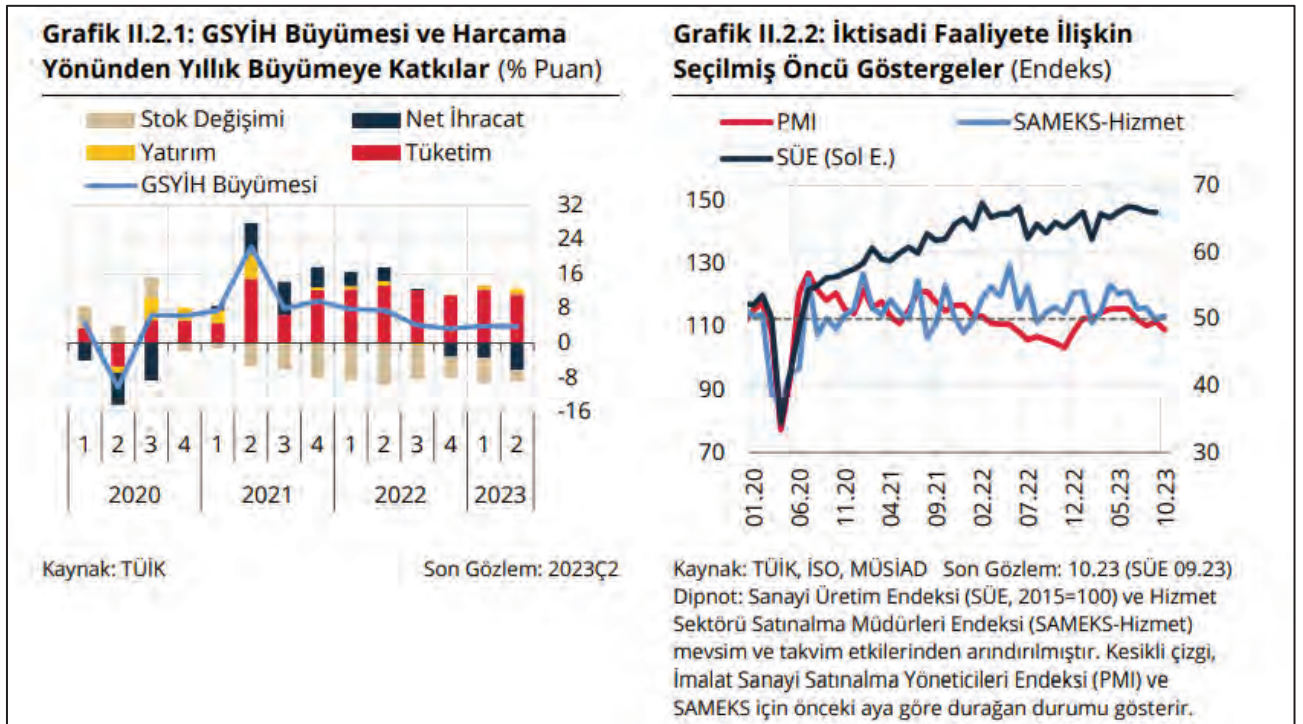
Antray isimli şehir içi toplu taşıma hattının durağı çok yakında olup, Kaleiçi (şehir merkezi), Antalya Hava Limanı na tek vasıta ile ulaşım mümkündür. Proje, Antalya Hava Limanına ~16 km, 20 dakika mesafededir.



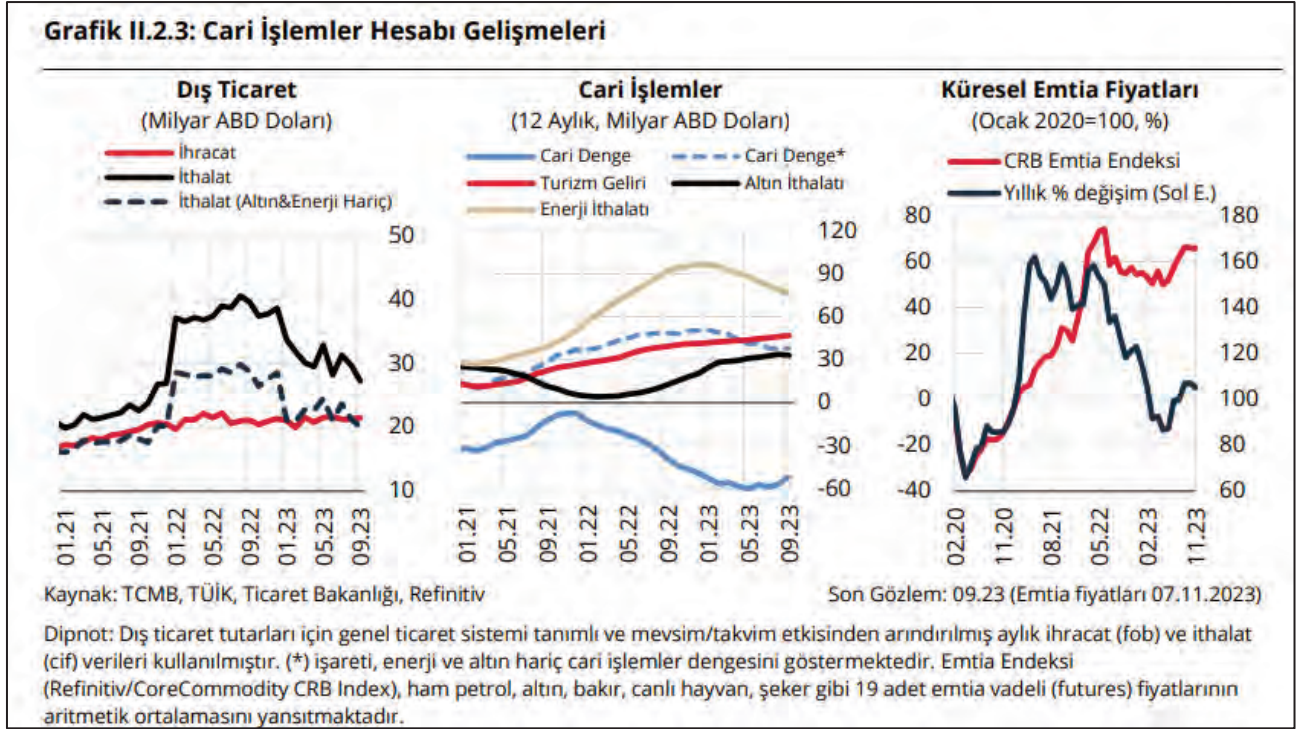
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

Yurt İçi Temel Makroekonomik Gelişmeler

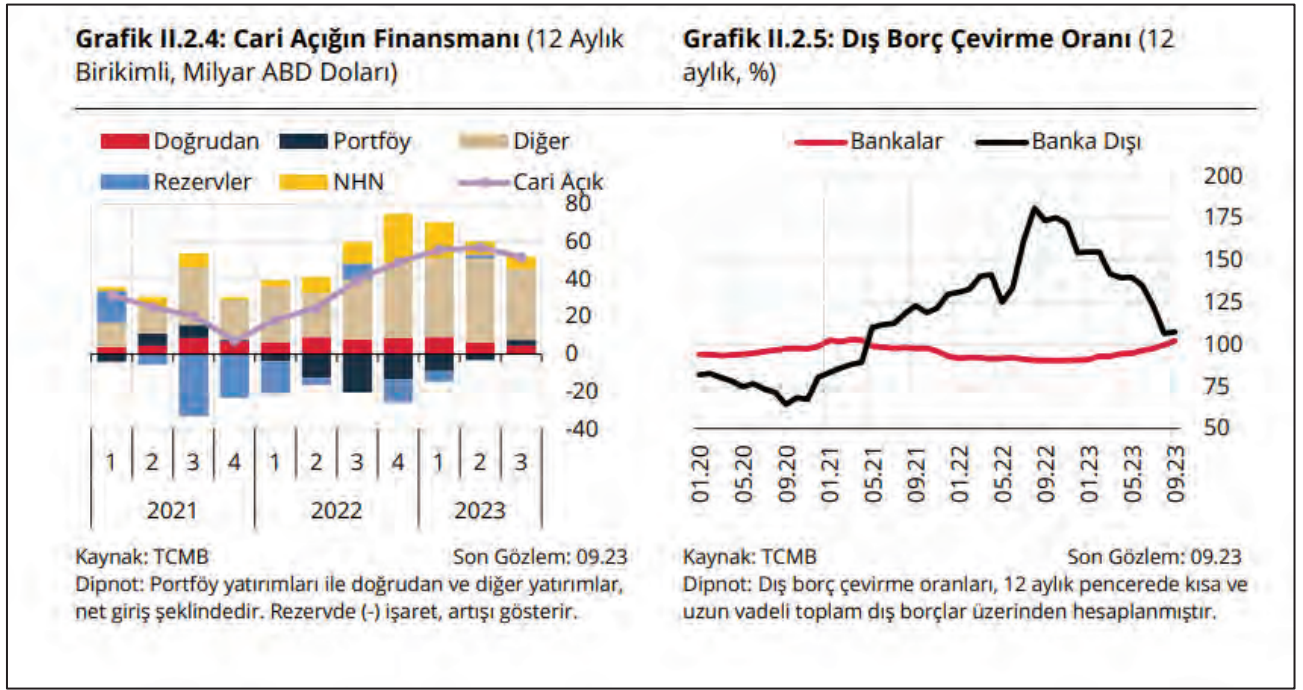
İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk yarısında iç talepteki güçlü seyrin etkisiyle canlılığını korumuştur. GSYİH, 2023 yılının ikinci çeyreğinde yıllık olarak yüzde 3,8, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ise bir önceki çeyreğe göre yüzde 3,5 büyümüştür. Bu çeyrekte, makine ve teçhizat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken, harcamalar açısından büyümeyi belirleyen ana unsur özel tüketim kaynaklı yurt içi nihai talep olmuştur (Grafik II.2.1). Sanayi üretim endeksi üçüncü çeyrekte yıllık bazda yüksek büyüme oranları kaydetmiştir. Öncü göstergeler hizmet sektöründe canlılığın devamına, sanayi sektöründe ise çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir (Grafik II.2.2).



Yıllıklandırılmış cari açık, hizmet gelirlerindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki düşüş ile birlikte azalmaya başlayan dış ticaret açığı kaynaklı olarak gerilemektedir. İthalat son dönemde enerji ithalatındaki bir miktar düşüşle birlikte ivme kaybetmiştir. Turizmin cari işlemler hesabına olumlu katkısı devam ederken altın ve enerji hariç ithalat, yıllıklandırılmış cari açığı katkı vermiştir. Enerji ve altın hariç yıllık cari işlemler hesabı eylül ayı itibarıyla 38 milyar ABD doları fazla vererek pozitif görünümünü korumuştur (Grafik II.2.3). Artan jeopolitik risklerin etkisiyle son dönemde artış eğilimine giren küresel emtia fiyatları ve zayıf dış talep, önümüzdeki dönemde cari işlemler açığı üzerindeki potansiyel risk unsurlarıdır.

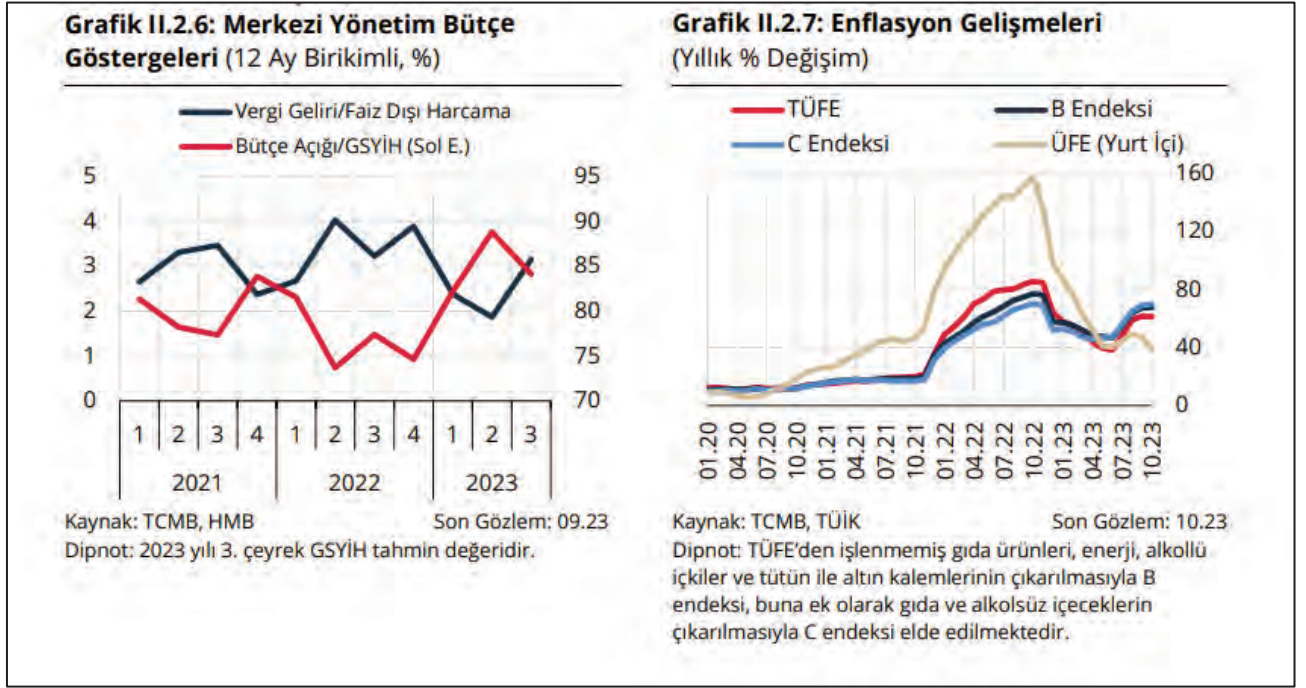


Cari işlemler açığı ağırlıklı olarak yurt dışı yerleşiklerin yurt içi mevduatı ve bankaların sağladığı krediler ile finanse edilmiştir. 12 aylık cari işlemler açığı kaynaklı finansman ihtiyacı, son aylardaki bir miktar gerilemeyle birlikte eylül ayı itibarıyla 51,7 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Doğrudan yatırımlar ve net hata noksan kalemi katkısının yanı sıra portföy yatırımları yedi çeyrek sonra ilk kez cari açığın finansmanına pozitif katkı yapmıştır (Grafik II.2.4). Bankalar, son aylarda dış borçlarını büyük oranda yenilemiş ve eylül ayı itibarıyla 12 aylık borç yenileme oranları yüzde 100'ün üzerine çıkmıştır. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise bir miktar gerilemesine rağmen yüzde 107 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı özel sektörün yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına katkısı mevcut Rapor döneminde de devam etmiştir (Grafik II.2.5).



Kamu maliyesinde, deprem kaynaklı harcamalar ve ücret artışları bütçe dengesini olumsuz etkilemesine rağmen son dönemdeki bütçe gelirlerini artırıcı tedbirler bu etkiyi sınırlamıştır. Deprem felaketinin ve ücret artışlarının kamu maliyesi üzerindeki etkileri 2023 yılı ikinci çeyreğinde belirginleşmiş ve bu çeyrekte bütçe açığının milli gelire oranı yüzde 3,8'e yükselmiştir. Bu artışta personel giderleri ve cari transferler belirleyici olurken diğer kalemlerin etkisi sınırlı kalmıştır. Öte yandan, vergi düzenlemeleriyle birlikte vergi gelirlerindeki yüksek artış, haziran ve temmuz aylarında bütçenin fazla vermesini sağlamış ve bütçe açığının milli gelire oranının üçüncü çeyrekte yüzde 2,8'e gerilemesinde önemli rol oynamıştır (Grafik II.2.6).

Döviz kuru gelişmeleri ve vergi düzenlemelerinin etkisiyle enflasyon oranı 2023Ç3'te hızlı bir yükseliş kaydetmiştir. Döviz kuru, ücret, vergi ve akaryakıt fiyat artışı gibi şokların bir anda yaşanmış olması enflasyondaki artışta önemli rol oynamıştır. Fiyatlandırma davranışlarında temmuz ve ağustos aylarında belirgin bir bozulma gözlenmiş, izleyen aylarda ise enflasyonun ana eğiliminin yüksek seviyelerinden gerileme kaydedilmiştir. Tüketici fiyatları enflasyonu ekim ayında aylık olarak yüzde 3,43, yıllık olarak ise yüzde 61,4 olarak gerçekleşmiştir. Aylık enflasyonda en yüksek artış yüzde 13,7 ile giyim ve ayakkabı harcamalarında gerçekleşirken, lokanta ve otel harcamaları yüzde 94,1 ile yıllık enflasyonda en yüksek artışın gerçekleştiği harcama kalemi olmuştur (Grafik II.2.7).



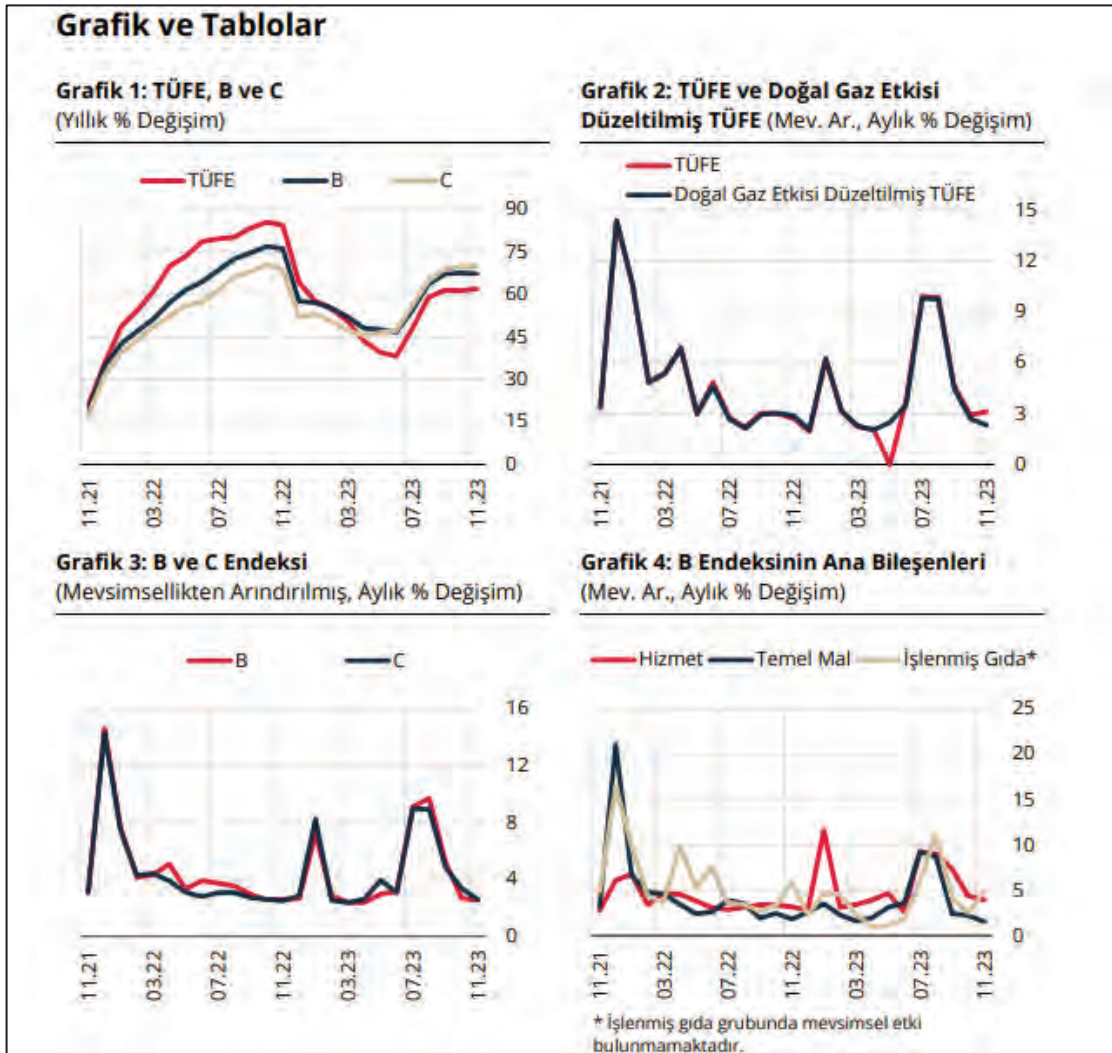
TCMB Finansal İstikrar Raporu – 16 Kasım 2023

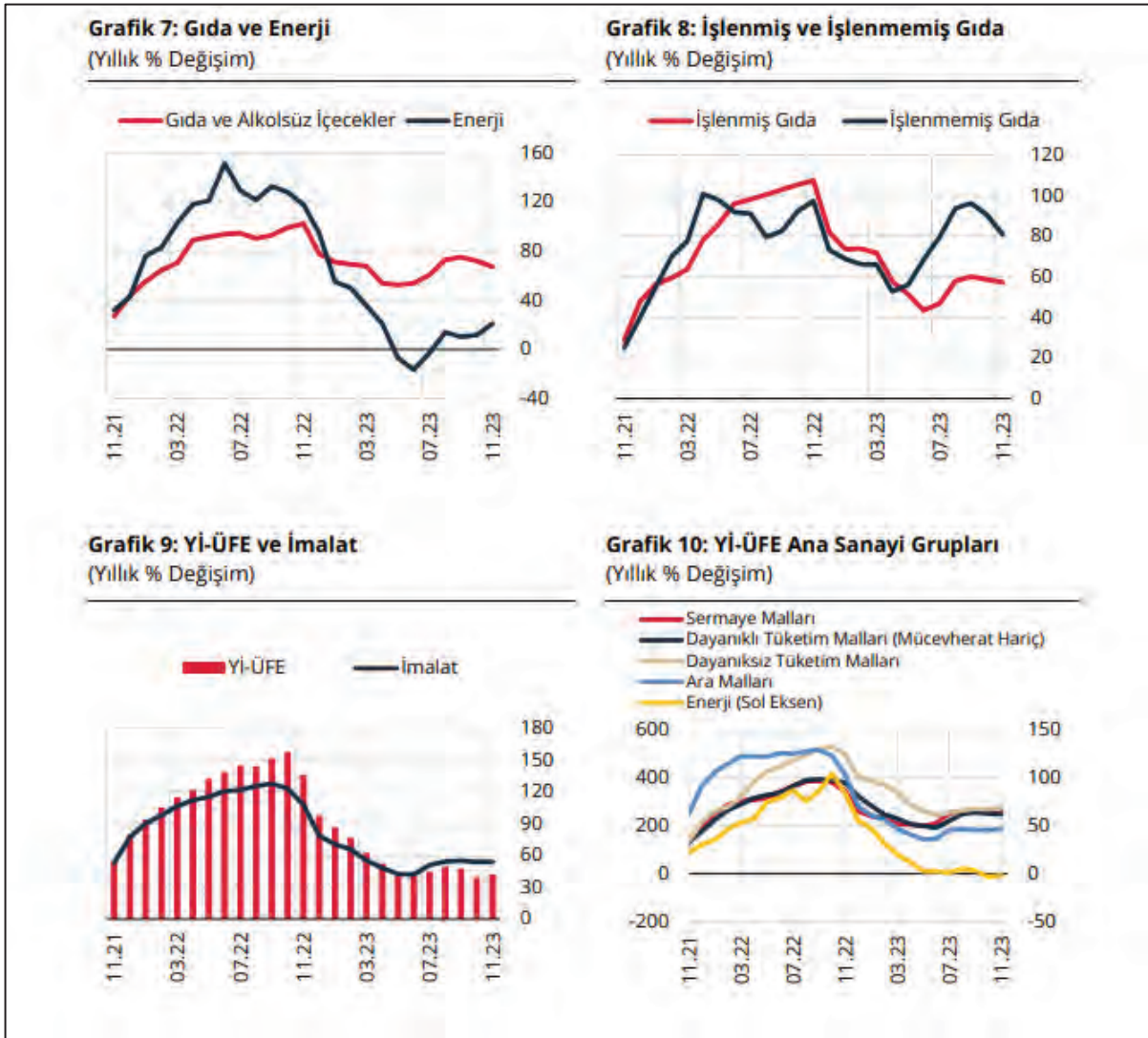
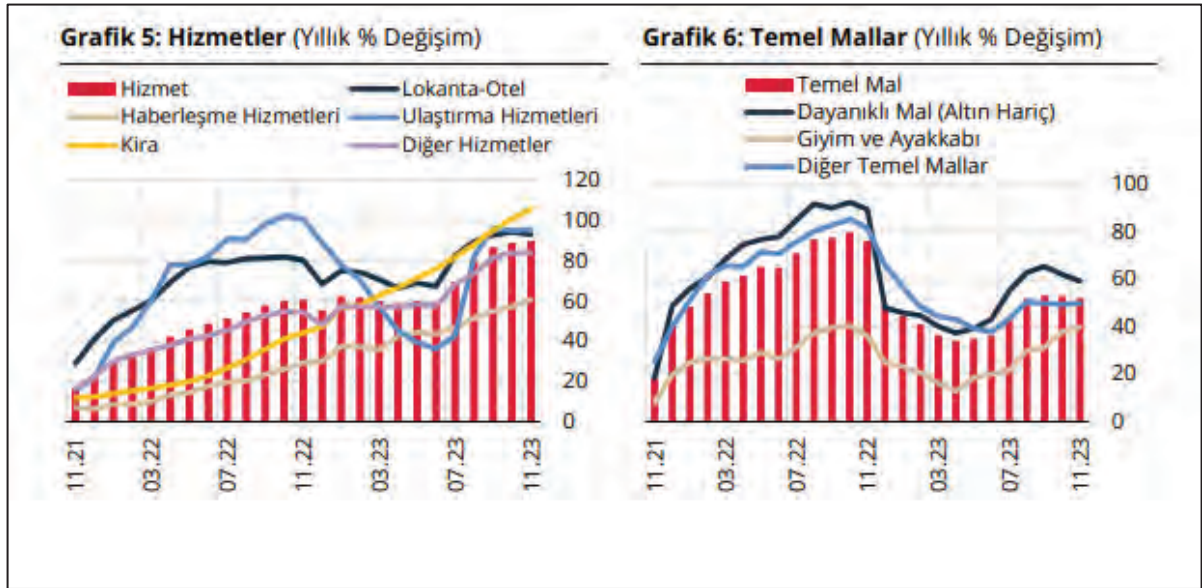
Kasım ayında tüketici fiyatları yüzde 3,28 oranında yükselmiş ve yıllık enflasyon 0,62 puan artarak yüzde 61,98 olmuştur (Grafik 1 ve Tablo 1). Bu ayda doğal gazın aylık tüketici enflasyonuna etkisi 1,01 puan, yıllık enflasyona etkisi ise 1,58 puan olmuştur. Doğal gaz etkisi arındırıldığında, mevsimsellikten arındırılmış tüketici enflasyonundaki yavaşlama eğiliminin sürdüğü izlenmiştir (Grafik 2). Bu dönemde B endeksinin yıllık değişim oranı 0,34 puan azalarak yüzde 67,27 olurken C endeksinin yıllık değişim oranı 0,13 puan ile sınırlı bir oranda artarak yüzde 69,89 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık tüketici enflasyonuna katkılar incelendiğinde, bu dönemde enerji, alkol-tütün-altın ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 1,39, 0,31 ve 0,16 puan artarken, gıda ve temel mallar gruplarının katkıları sırasıyla 0,84 ve 0,40 puan düşmüştür.

Mevsimsellikten arındırılmış verilerle incelendiğinde, C endeksinde daha belirgin olmak üzere B ve C endekslerinde aylık artışlardaki zayıflama devam etmiştir (Grafik 3). Fiyat artışları, B endeksinin oluşturan gruplardan işlenmiş gıdada bir önceki aya kıyasla güçlenirken, hizmet ve temel mallarda yavaşlama kaydetmiştir (Grafik 4). Yayılım endeksi, medyan enflasyon, SATRIM gibi alternatif göstergeler de enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamayı teyit etmiştir. Hizmet fiyatları kasım ayında yüzde 2,76 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 1,06 puan artışla yüzde 89,71 seviyesine ulaşmıştır (Grafik 5). Bu dönemde, kira alt grubunda aylık artışın (yüzde 5,97) bir önceki aya kıyasla hız kesmesi dikkat çekmiş, diğer taraftan alt grup yıllık enflasyonu 5,14 puan artışla yüzde 105,81 seviyesine ulaşmıştır. Haberleşme alt grubunda yüzde 5,20 ile güçlenen aylık fiyat artışında cep telefonuyla yapılan görüşme ve internet ücretlerinde devam eden yükselişler belirleyici olmuştur. Lokanta-otel grubunda yemek hizmetlerinde aylık fiyat artışı yavaşlarken, konaklama fiyatlarındaki düşüş devam etmiştir.

Kasım ayında diğer hizmetler alt grubundaki ılımlı artış (yüzde 1,73) bu grupta yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmiştir. Akaryakıt fiyatlarındaki düşüşün de etkisiyle, bu dönemde ulaştırma hizmetlerinde fiyatlar (yüzde 0,14 ile) görece yatay seyretmiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu 0,81 puan düşüşle yüzde 52,24 olarak gerçekleşmiştir (Grafik 6). Yıllık enflasyon dayanıklı mallarda gerilerken, diğer alt gruplarda yükselmiştir. Dayanıklı mal (altın hariç) fiyatları kasım ayında önceki aya benzer şekilde sınırlı bir artış (yüzde 0,66) sergilemiştir. Bu dönemde, elektrikli ve elektriksiz ev aletleri fiyatları (yüzde -0,28) gerilemiş, otomobil fiyatları (yüzde 0,66) ılımlı bir şekilde yükselmiş, mobilya fiyatlarındaki artış (yüzde 1,79) ise bir miktar daha yüksek gerçekleşmiştir. Bu gelişmeler neticesinde, dayanıklı mal grubunda yıllık enflasyon 2,84 puan düşüşle yüzde 59,31 seviyesine gerilemiştir. Diğer temel mallar alt grubunda fiyatlar yüzde 2,66 oranında artmış, yıllık enflasyon 0,72 puan yükselerek yüzde 50,14 olarak gerçekleşmiştir. Ev ile ilgili temizlik malzemeleri ve kişisel bakım ürünleri bir önceki aya benzer şekilde fiyat artışlarıyla öne çıkan alt kalemler olmuştur. Giyim ve ayakkabı alt grubunda ise fiyatlar mevsimsel eğiliminin aksine bu dönemde yüzde 0,38 oranında gerilemiştir. Enerji fiyatları

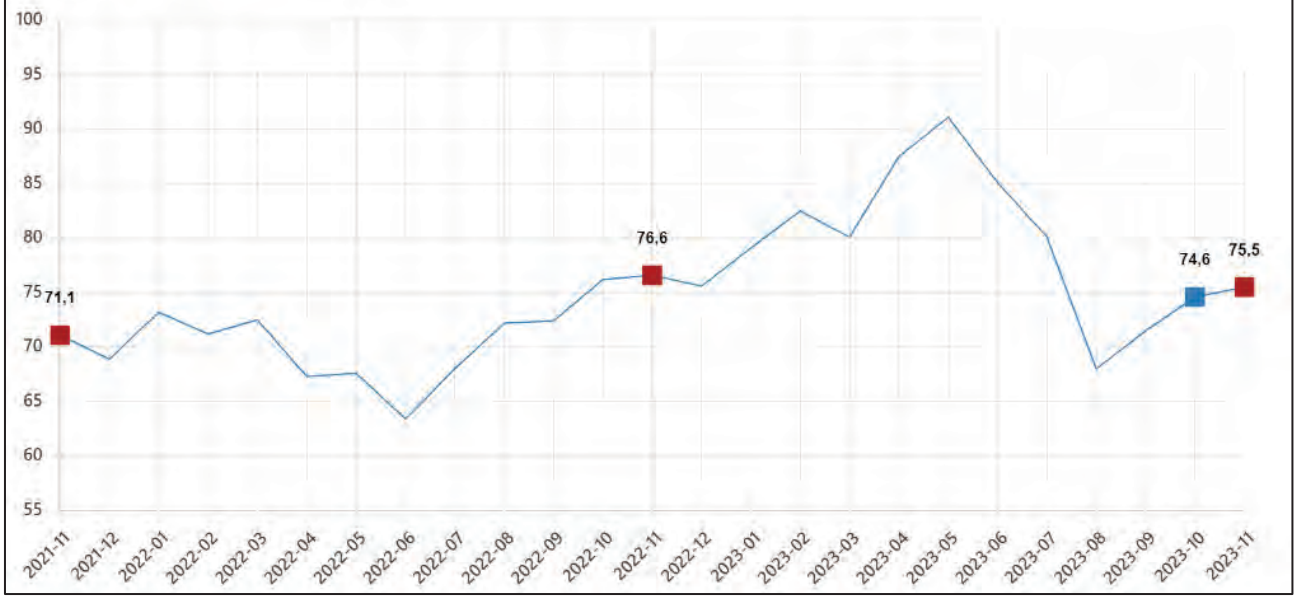
kasım ayında yüzde 9,98 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 9,58 puan artarak yüzde 21,18 olmuştur (Grafik 7). Grup aylık fiyat artışında, 25 metre küpü bedelsiz olarak kullanılan doğal gaz kalemindeki tüketim artışına paralel olarak sepete yansıyan fiyatların yükselmesi etkili olmuştur. Küresel enerji fiyatlarıyla uyumlu şekilde katı yakıt fiyat artışı (yüzde 1,95) yavaşlarken, tüp gaz fiyatları bu dönemde yataya yakın seyretmiştir. Şebeke suyu fiyatlarındaki artış da yüzde 2,90 ile yavaşlarken, uluslararası petrol fiyatları öncülüğünde akaryakıt fiyatları yüzde 1,06 oranında gerilemiştir. Gıda ve alkolsüz içecekler grubu fiyatları kasım ayında yüzde 2,78 oranında artmış, yıllık enflasyon 4,83 puan azalarak yüzde 67,16 olmuştur (Grafik 7). Yıllık enflasyon işlenmemiş gıdada 9,55 puan azalışla yüzde 80,85'e, işlenmiş gıdada ise 1,38 puan düşüşle yüzde 57,23'e gerilemiştir (Grafik 8). Mevsimsellikten arındırılmış veriler, meyve fiyatlarında ılımlı artışa, sebze ise gerilemeye işaret etmiştir. Taze meyve ve sebze dışı gıdada fiyat artışları gücünü korumuştur. Diğer işlenmemiş gıdadaki aylık artışta bakliyat, pirinç ve beyaz et kalemleri öne çıkmıştır. İşlenmiş gıda grubunda aylık artış (yüzde 4,95) güçlenirken, süt ve süt ürünleri, işlenmiş et ürünleri, katı-sıvı yağlar ile konserve sebze ürünlerindeki fiyat artışları dikkat çekmiştir. Tütün ürünlerinde üretici firma kaynaklı fiyat artışlarının (yüzde 10,02) etkisiyle, alkollü içecekler ve tütün grubunda fiyatlar yüzde 9,16 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 9,38 puan artışla yüzde 71,35 olmuştur. Yurt içi üretici fiyatları kasım ayında yüzde 2,81 oranında artmış, yıllık enflasyon 2,86 puan artışla yüzde 42,25'e yükselmiştir (Grafik 9 ve Tablo 2). Bu artışta enerji grubu öne çıkmıştır. Sanayi elektrik tarifeleri ile sanayi ve elektrik üreticileri doğal gaz tarifelerinde ekim ayında yapılan ayarlamaların etkisi kasım ayında elektrik, gaz, buhar, iklimlendirme (yüzde 10,99) grubu üzerinde gözlenmiştir. Bu çerçevede, enerji grubunda fiyatlar aylık bazda yüzde 3,46 artarken yıllık enflasyon negatif bölgedeki seyrini sürdürmüştür (Grafik 10). Alt gruplar bazında, en belirgin aylık artış enerji grubundan sonra yüzde 3,07 ile dayanıksız tüketim mallarında izlenirken, bu dönemde sermaye ve ara malları sırasıyla yüzde 2,85 ve yüzde 2,50 oranlarında artmıştır. Sektörel bazda ise metal cevherleri, tütün, deri ile ağaç mantar ürünleri fiyat artışlarıyla öne çıkmıştır.





Kaynak: TCMB Kasım Ayı Fiyat Gelişmeleri (05 Aralık 2023)

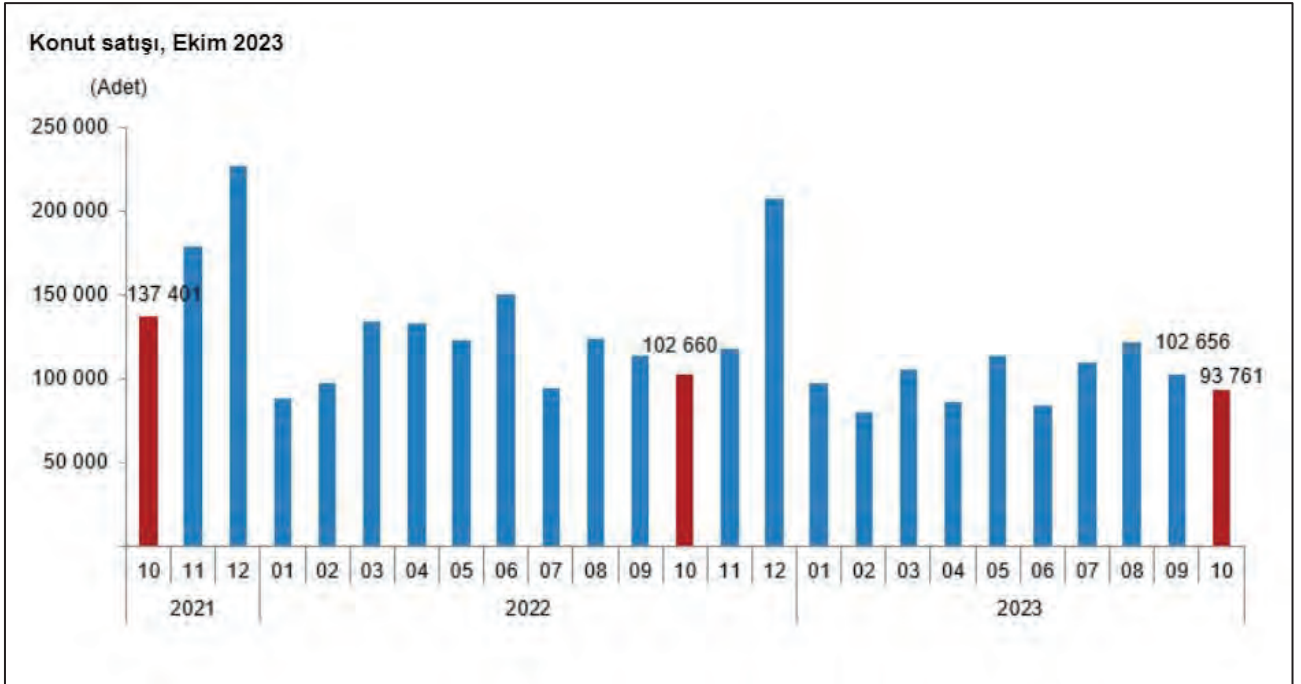
Tüketici güven endeksi, Kasım 2023



Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023

Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 azalarak 93 bin 761 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 941 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 394 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 5 bin 192 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 80 konut ile Bayburt oldu.



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %14,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,3 azalışla 993 bin 835 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Ekim 2023	Ekim			Ocak - Ekim		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 761	102 660	-8,7	993 835	1 159 853	-14,3
İpotekli satış	5 577	13 268	-58,0	166 461	241 869	-31,2
Diğer satış	88 184	89 392	-1,4	827 374	917 984	-9,9
Satış durumuna göre toplam satış	93 761	102 660	-8,7	993 835	1 159 853	-14,3
İlk el satış	29 230	32 692	-10,6	297 827	344 810	-13,6
İkinci el satış	64 531	69 968	-7,8	696 008	815 043	-14,6

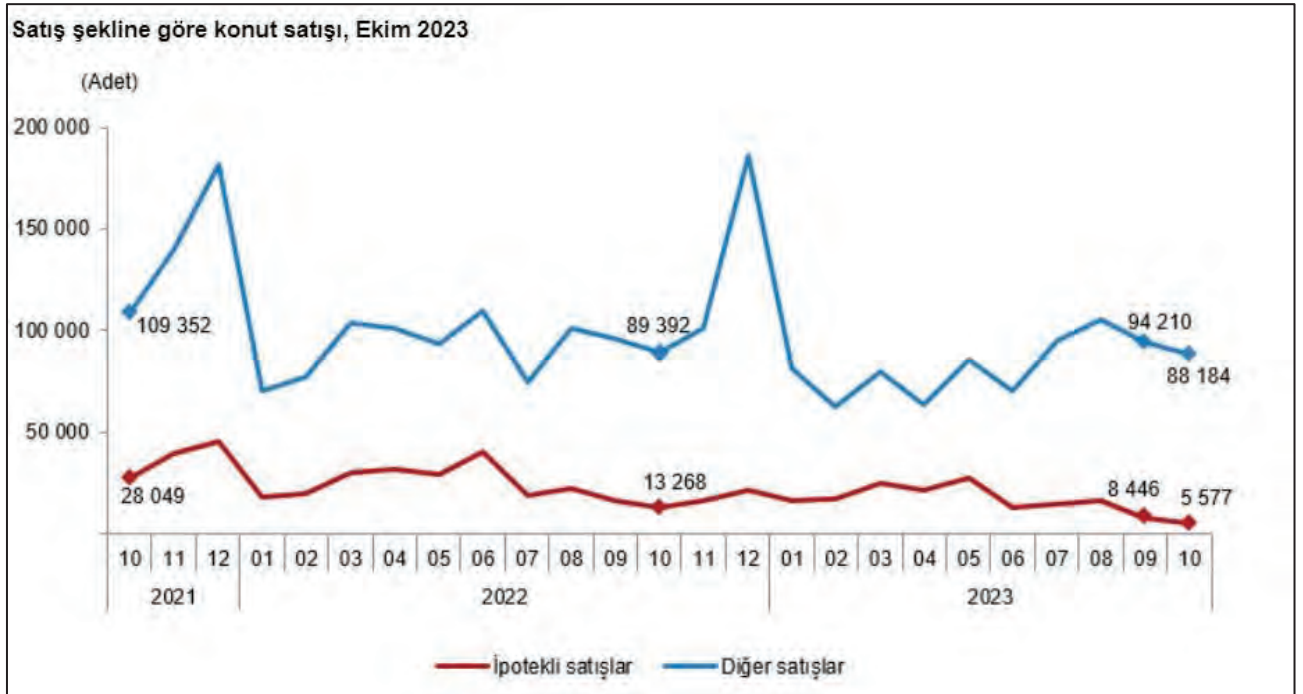
İpotekli konut satışları 5 bin 577 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,0 azalış göstererek 5 bin 577 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,2 azalışla 166 bin 461 oldu.

Ekim ayındaki ipotekli satışların, bin 369'u; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 50 bin 234'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 184 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 azalarak 88 bin 184 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,9 azalışla 827 bin 374 oldu.



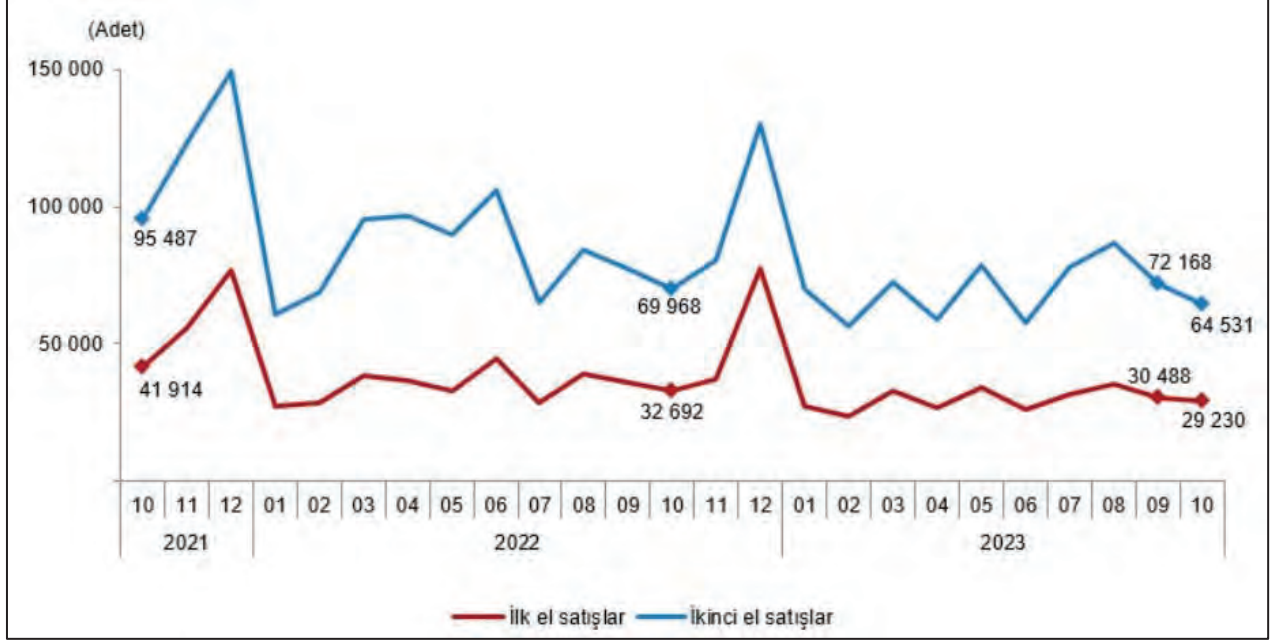
İlk el konut satış sayısı 29 bin 230 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 azalarak 29 bin 230 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 64 bin 531 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 azalış göstererek 64 bin 531 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşti.

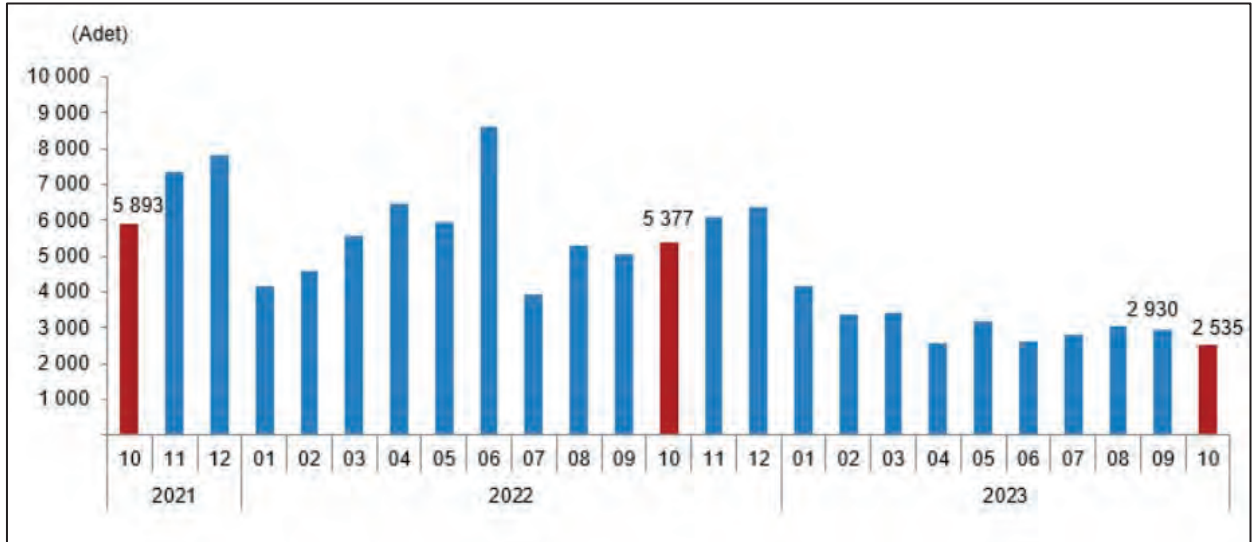
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2023



Yabancılara Ekim ayında 2 bin 535 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %52,9 azalarak 2 bin 535 oldu. Ekim ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,7 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 931 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 758 konut satışı ile İstanbul ve 294 konut satışı ile Mersin izledi

Yabancılara yapılan konut satışı, Ekim 2023

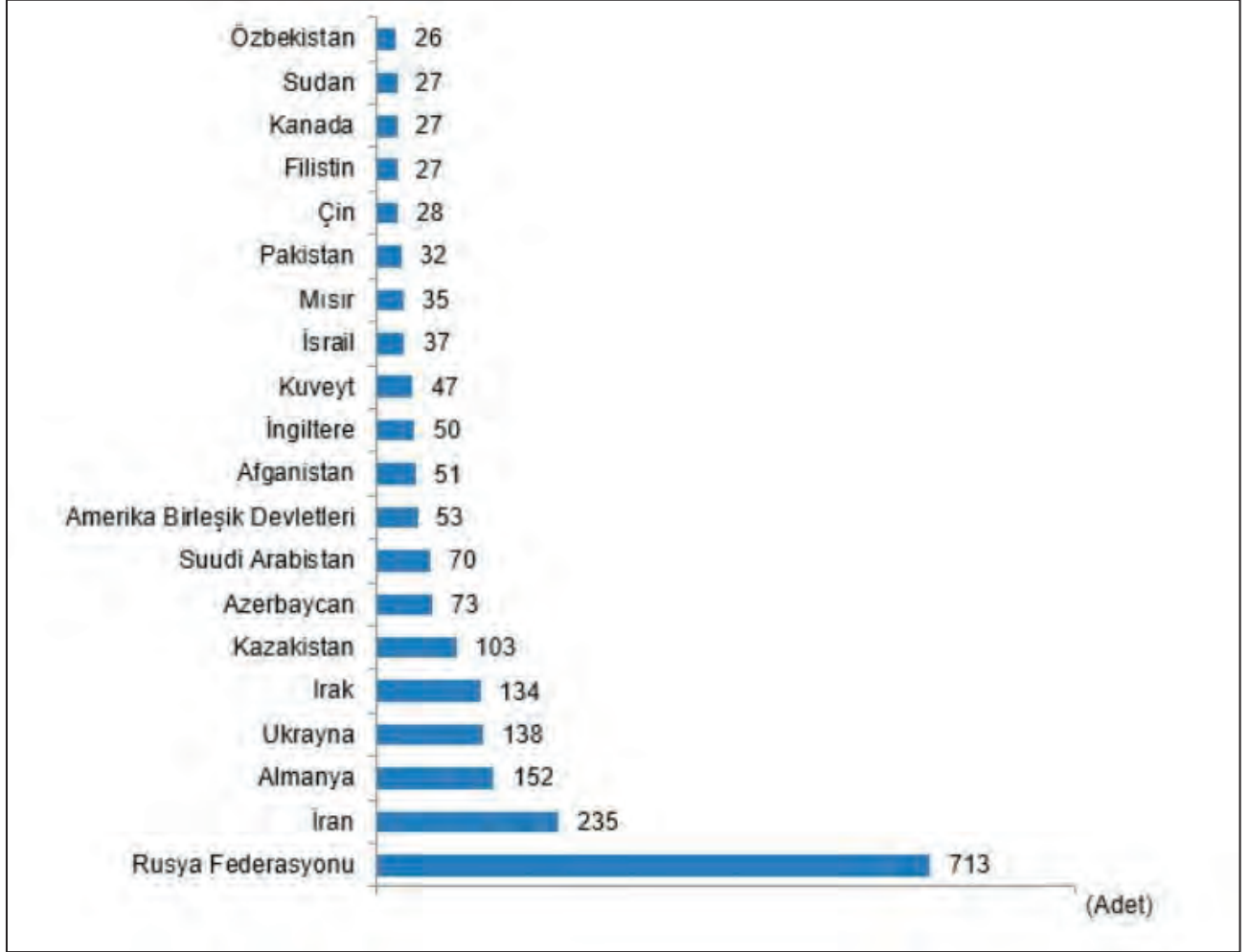


Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %44,4 azalarak 30 bin 599 oldu..

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 713 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 235 konut ile İran, 152 konut ile Almanya ve 138 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ekim 2023



TÜRKİYE İLK 10 AYDA 15,5 MİLYON ZİYARETÇİ AĞIRLADI

Türkiye 2023 yılının ilk 10 ayında toplam 44 milyon 200 bin 79 ziyaretçiyi ağırladı.

Ocak-Ekim 2023 döneminde Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısında geçtiğimiz yılın aynı dönemine oranla yüzde 11,58 artış yaşandı.

İlk 10 ayda Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre Rusya Fed. %13,21 (5 838 203) ile birinci, Almanya %12,93 (5 715 838) ile ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) %8,14 (3 598 870) ile üçüncü sıradadır. İngiltere (Birleşik Krallık) ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir

Ekim Artış Oranı 16,19

Türkiye'ye bu yılın Ekim ayında gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre yüzde 3,83 artışla 4 milyon 987 bin 112 olarak gerçekleşti.

Ekim ayında en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında ise yine bir önceki yılın aynı ayına oranla Almanya yüzde 17,26 ile birinci, Rusya Fed. Yüzde 13,48 ile ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) yüzde 8,85 ile üçüncü sıradadır. İngiltere (Birleşik Krallık) ülkesini Bulgaristan ve İran izlemektedir.

(24.11.2023)-Kültür ve Turizm Bakanlığı



4.1.1. Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

Türkiye Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu

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

İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu

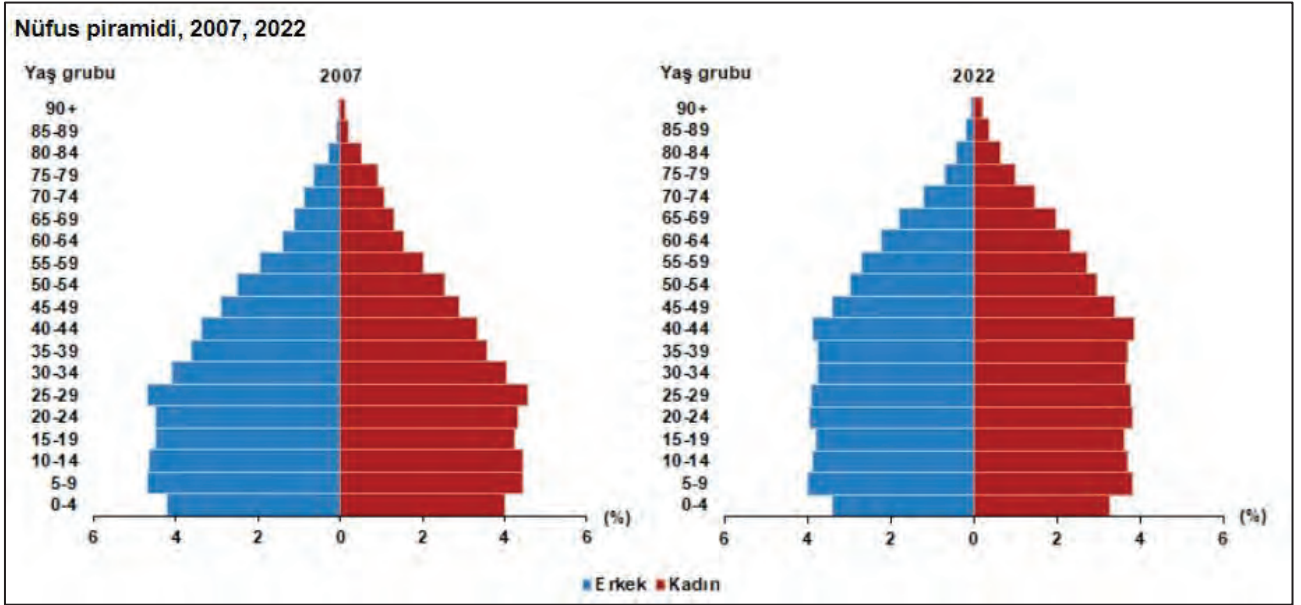
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya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

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

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

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

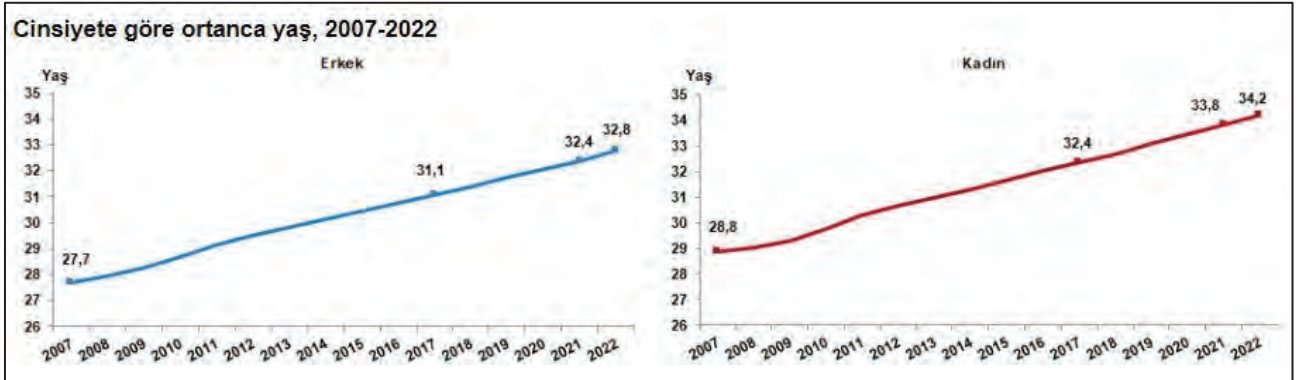
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği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



Türkiye nüfusunun ortalama yaşı 33,5'e yükseldi

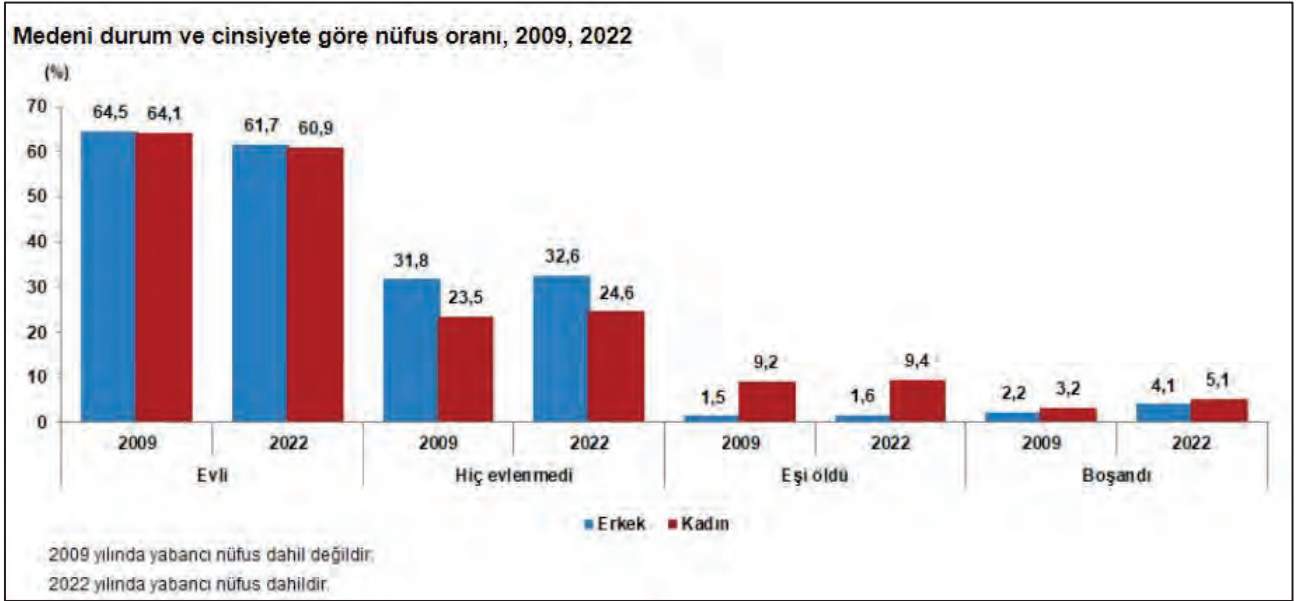
Ortalama yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortalama yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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



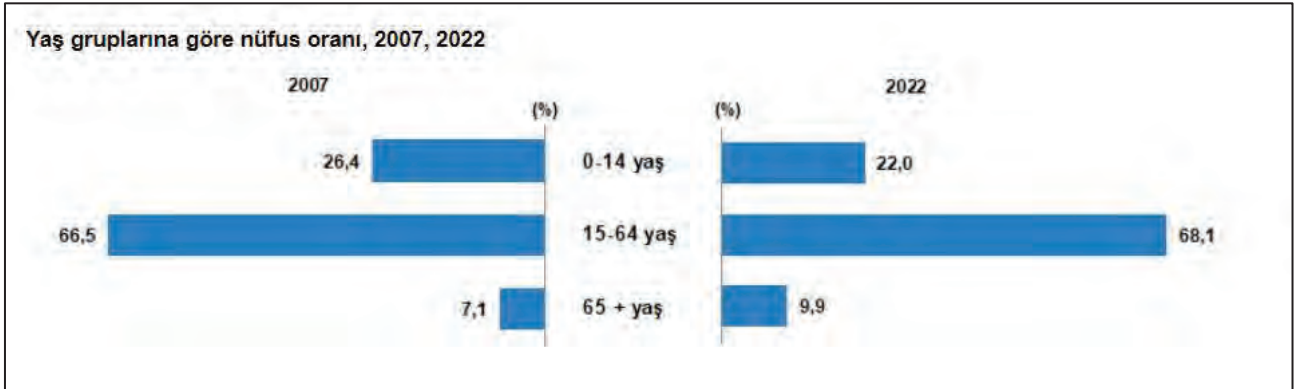
Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü

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



Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,1 oldu

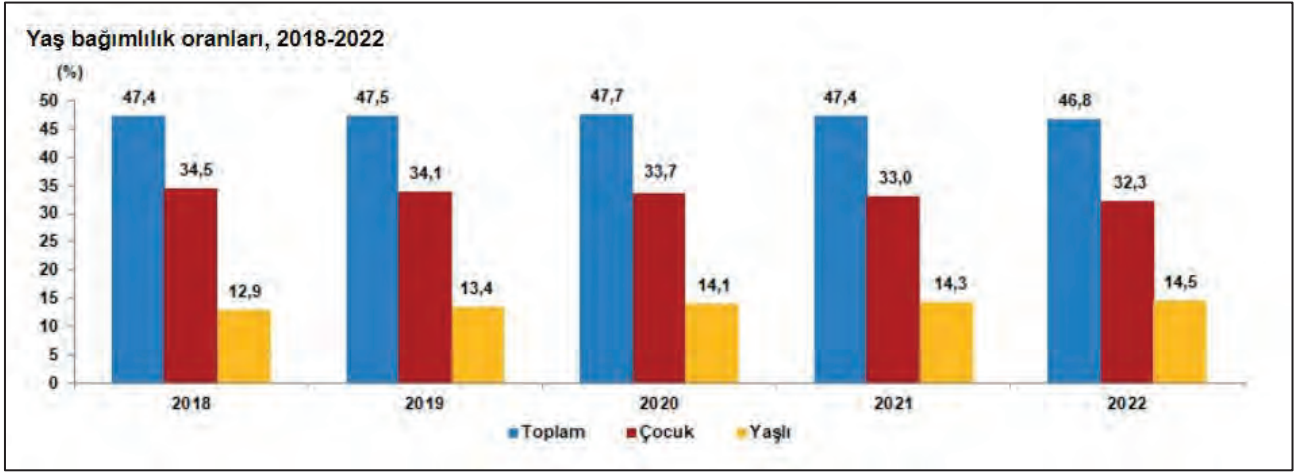
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı

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

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



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

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

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

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

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

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.2.1. İl

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

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



Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 4. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 880 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan yaklaşık 280'i Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır. Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde % 28 iken, Antalya'da % 7 düzeyindedir. Antalya ili ulusal geliri içerisindeki sanayi payı sadece % 4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

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

Yıllara Göre Antalya Nüfusu

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

Antalya il nüfus bilgileri

Yıl	◆ Toplam ◆	Sıra ◆	Fark ◆	Şehir - 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

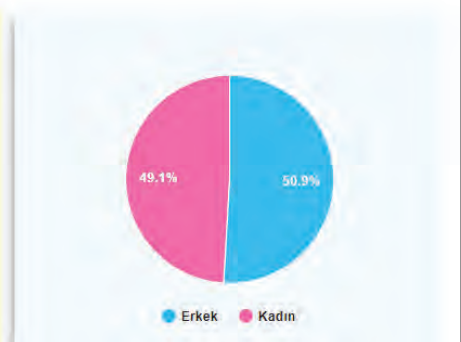
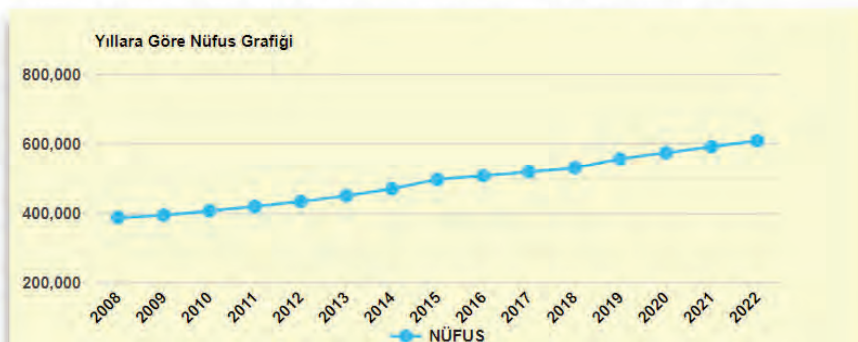
Kepez Antalya'nın ana merkezinde bulunan 5 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. 2022 nüfus verilerine göre Kepez'de 608.675 kişi yaşamaktadır. 60 mahallesi 7 köyü vardır. Varsak 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

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde, inşaatı devam etmekte olduğu (A blok inşaatı 5.normal kat seviyesinde kabası tamamlanmıştır, F blok zemin kat döşeme seviyesinde, B blok hafriyatı alınmış seviyededir) tespit edilmiştir. 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 örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosya-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

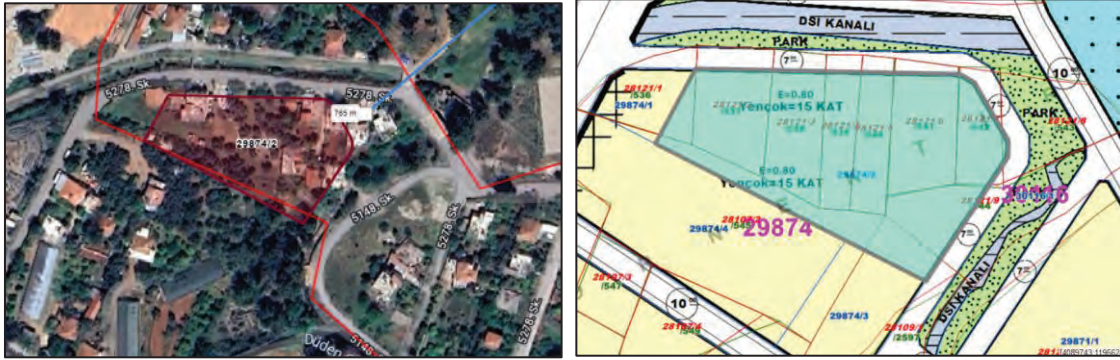
Emsaller

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

1-Emsal: Emlak Euro - 0506 112 64 00

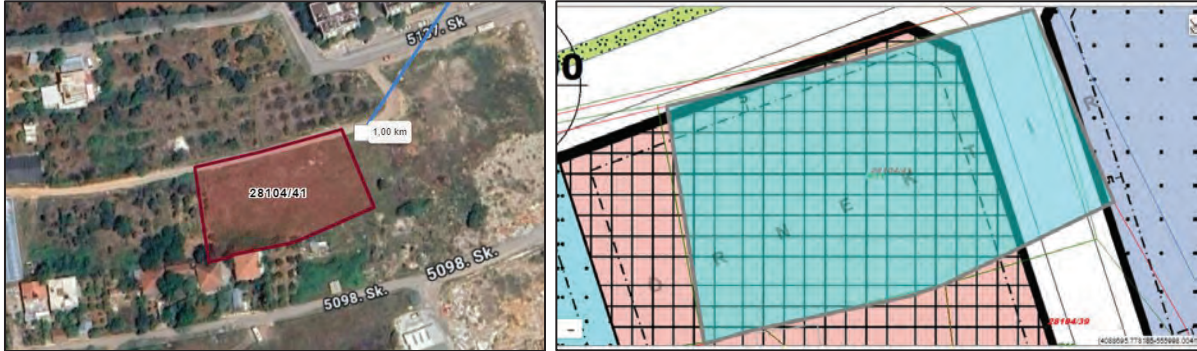
Duraliler (tapuda santral Mahallesi) Mahallesinde, taşınmazın 750 m güneybatısında 29874 ada 2 parsel konumunda, Emsal=0,80, konut alanında kalmakta olan 5.001,34 m² alana sahip arsa içinde 380 m² hisse; 10.211.200.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

<https://www.emlakeuro.com/antalya-kepez-merkezde-sur-yapi-yani-tapulu-imarli-15-kat-insaat-izinli-arsa-4174>



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

Duraliler Mahallesinde (tapuda Ünsal Mahallesinde), taşınmazın 1,0 km güneyinde 28104 ada 41 parsel konumunda, Emsal=0,80, 12 kat ticaret+ konut alanında kalmakta olan 2.951,93 m² alana sahip arsa; 35.600.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (800 m² civarında terki vardır, henüz uygulama yapılmamıştır)



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

3-Emsal: Realty GMS emlak -0552 760 01 84

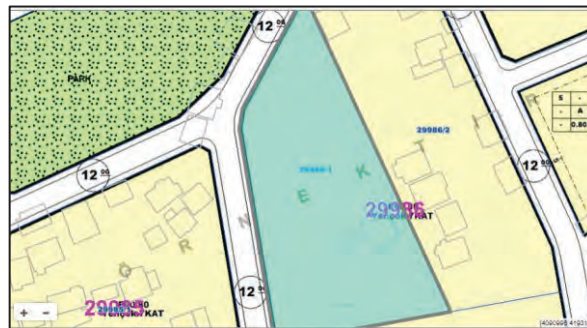
Duraliler Mahallesinde (tapuda Avni Tolunay Mahallesi), taşınmazın 2,6 km güneyinde 28137 ada 15 parsel konumunda, Emsal=0,80, tamamı 7 kat ticaret +konut alanında kalmakta olan 586,75 m² arsanın 220 m² lik hissesi; 5.670.000.-TL bedel ile satılıktır. (% 15 civarı terkleri var)



<https://www.hepsiemlak.com/antalya-kepez-safak-satilik/konutticaret/128222-1854>

4-Emsal: Sahibinden-Selim K. – 0551 848 31 59

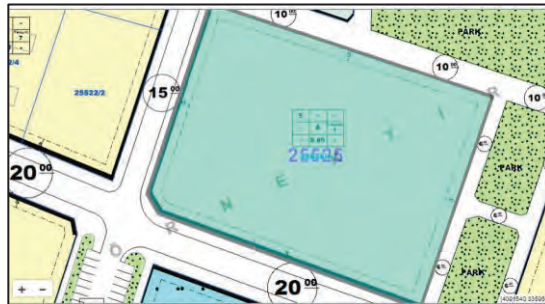
Duraliler Mahallesinde (tapuda Göçerler Mahallesinde), taşınmazın 2,15 km doğusunda 29986 ada 1 parcel konumunda, Emsal=0,80, tamamı 7 kat konut alanı'nda kalmakta olan 5.705,00 m² arsanın 172 m² lik hissesi; 3.700.000-TL bedel ile satılıktır.



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-sehir-hastahannedi-yani-1138118506/detay>

5-Emsal: İstek Emlak Antalya - 0541 585 58 01

Duraliler Mahallesinde (tapuda Göçerler Mahallesi), taşınmazın 2,6 km doğusunda 25525 ada 1 parcel konumunda, Emsal=0,80, tamamı 7 kat konut alanında kalmakta olan 10.792,00 m² arsanın 200 m² lik hissesi; 3.250.000.-TL bedel ile satılıktır.



6- Emsal: ASAL GAYRİMENKUL- 0552 759 05 52

Duraliler Mahallesinde (tapuda Avni Tolunay Mahallesi), taşınmazın 3,25 km güneyinde 28151 ada 28 parcel konumunda, Emsal=0,80, tamamı 7 kat ticaret +konut alanında kalmakta olan 342,90 m² arsa; 10.000.000.- TL bedel ile satılıktır.



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

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

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 32 m2 alanlı dükkan 20.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-poyraz-dan-sur-cadde-de-kiralik-32m2-dukkan-1133904940/detay>

2-Emsal: Riba Emlak - 0 (533) 233 97 04

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 105 m2 alanlı dükkan 38.500-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-surcadde-de-harika-lokasyonda-kiralik-dukkan-1126472957/detay>

3-Emsal: Atmaca Emlak -0535 043 75 68

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 35 m2 alanlı dükkan 15.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-sur-yapi-sur-cadde-de-kiralik-dukkan-1141912970/detay>

4-Emsal: MSC Emlak -0541 232 91 83

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 32 m2 alanlı dükkan 14.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-sur-cadde-kiralik-dukkan-32m2-cadde-ustu-1052725046/detay>

5-Emsal: Immolife Emlak -0552 763 67 29

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 32 m2 alanlı dükkan 14.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.

<https://www.hepsiemlak.com/antalya-kepez-santral-kiralik/dukkan-magaza/136558-34>

6-Emsal: Buldum Emlak -0532 654 37 56

Kepez mahallesinde, Sur Cade projesinde, cadde üzerinde konumlu 24 m2 alanlı dükkan 13.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-surcade-de-kiralik-24-m2-dukkan-1139426511/detay>

Devremülk Emsalleri

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

Tesiste termal su, buhar banyosu, sauna, 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: Emtia Emlak- 0 (535) 501 27 14

1 Şubat- 1 Haziran Döneminde kullanılabilen **2 hafta**; 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen ara kat devremülk nitelikli taşınmaz 180.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-emptia-dan-hattusa-termal-tesislerinde-acill-satilik-devretatil-1141168150/detay>

2- Emsal: Sahibi- 0 (535) 767 12 45

Tüm yıl içinde kullanılabilen **1 hafta**; 2+1 planda, 60 m2 olduğu düşünülen ara kat, deniz ve havuz cepheli devremülk nitelikli taşınmaz; 215.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-erzin-hattusa-termal-otelde-2-plus1-satilik-tapulu-devremulk-1139434127/detay>

3- Emsal: Sahibinden

Tüm yıl içinde kullanılabilen **2 hafta**; 1+1 planda, 60 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 350.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-erzin-isos-hattusa-vacation-1142376445/detay>

4- Emsal: Sahibinden - 0 (535) 576 27 45

Bahar Döneminde kullanılabilen **1 hafta**; 2+1 planda, 60 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 350.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-erzin-hattusa-termal-tapulu-devre-mulk-2-plus1-15-gun-bahar-donemi-1138013897/detay>

5- Emsal: Sahibinden

Beyaz Dönemde (Okulların açık olduğu) kullanılabilen **2 hafta**; 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 370.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-hattusa-termal-erzin-de-1-plus1-devremulk-1138877627/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

6- Emsal: Sahibi

(1 Mayıs-15 Haziran ile 15 Eylül-30 Eylül tarihleri aralığında kullanılabilen) **1 hafta**; 1+1, 80 m² olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 150.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (Bu yılki hakkı kullanılmış)

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-kas-club-patara-1-haftalik-devre-tatil-en-guzel-ve-genis-tarih-1111675778/detay>

7- Emsal: Sahibi - 0 (541) 678 12 56

(15 Eylül-15 Haziran (kış) tarihleri aralığında kullanılabilen) **1 hafta**; 1+1, 60 m² olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 200.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-club-patarada-satilik-devretatil-1-hafta-deniz-manzarali-1-plus1-1143639559/detay>

8- Emsal: Sahibi- 0 (532) 336 24 64

Ekim Ayının 3. Haftası; **1 hafta** 1+1, 65 m² olarak beyan edilen manzaralı, 40 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 205.000- TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-gelecege-guzel-bir-tapu-ekleyin.tek-hafta-tek-tapu.clup-patarada-1142824770/detay>

9- Emsal: Sahibi- 0 (532) 282 24 55

16 Haziran- 30 ekim tarihleri arasında (yaz dönemi) **2 hafta** 1+1, 63 m² olarak beyan edilen manzaralı, 40 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 400.000- TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-club-patara-da-sariyaz-da-16-30-ekim-deniz-manzarali-1-plus1-1019498902/detay>

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

Modern Saraylar:

Antalya-Alanya –Avsallar

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

10- Emsal: Hilmi Öztaş Emlak - 0 (541) 799 62 69

6-7-8 aylarda kullanılabilen **2 hafta**; 2+1 plan tertibinde, 50 m2 devremülk nitelikli taşınmaz 485.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.hepsiemlak.com/antalya-alanya-avsallar-satilik/devremulk-apartman-dairesi/92999-127>

Club Çimtur:



Antalya Alanya ilçesinde Okurcalar Mahallesinde, İş bu projede farklı parseller üzerinde inşa edilmiş devremülkler bulunmaktadır. Termal özelliği yoktur. Denize cephesi olmayıp, Kendi kumsalına 200 m mesafededir. Havuzlu projedir. Alanya Havalimanına 74 km takribi 1 saat 14 dakika mesafededir.

Satılık Emsaller

11- Emsal: Pasha Emlak- 0 (532) 406 60 90

15–29 Haziran tarihleri arasında **2 hafta**; 1+1 planda, 45 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 235.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-15-haziran-29-haziran-arasi-satilik-1-plus1-1117464380/detay>

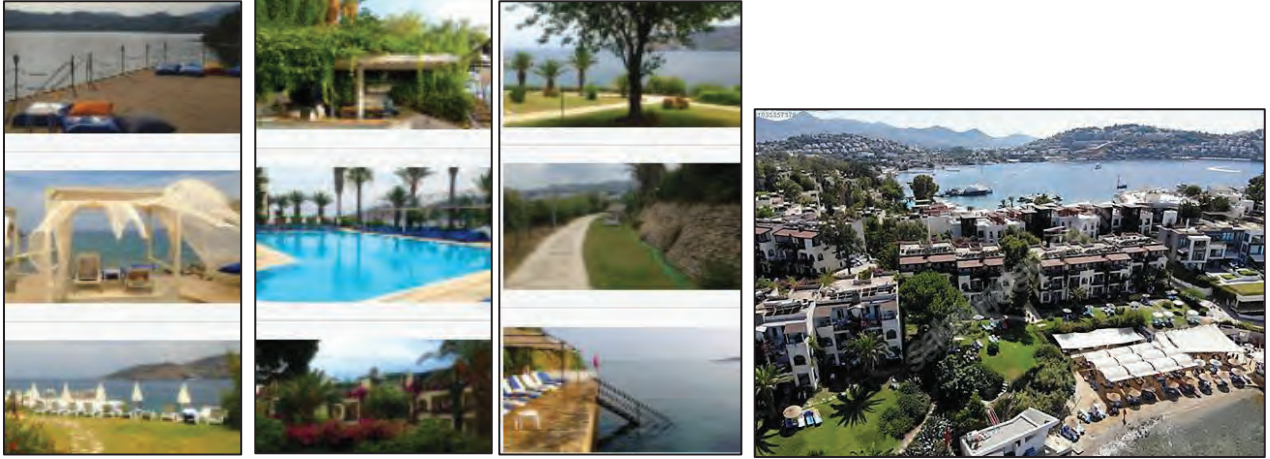
12- Emsal: Turyap Acıbadem- 0 (532) 706 54 33

02–16 Haziran tarihleri arasında **2 hafta**; 1+1 planda, 68 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 275.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-alanya-cimtur-tatil-sitesinde-02-16-haziran-donemi-110m2-1105025339/detay>

(Devre kiralalarının, devre satış rakamlarının % 7-% 10 u aralığında olduğu tespit edilmiştir.)

Club Flipper: Muğla ili, Bodrum ilçesinde Yalıkavak ilçesi, Gökçebel koyunda denize sıfır plajı, iskelesi ve havuzları olan sitedir. Termal özelliği yoktur. Hava limanı 25 km takribi 33 dk. Yaz döneminde Yalıkavak merkeze ring servisi mevcuttur.



Satılık Emsaller

13- Emsal: sahibinden

Yaz dönemi; **1 hafta**; 75 m² olarak beyan edilen 45 m² olduğu düşünülen 1+1 devremülk nitelikli taşınmaz; 150.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-ege-bolgesi-bodrum-club-flipper-1-plus1-satilik-devre-tatil-pazarliksiz-1142305655/detay>

14- Emsal: Develi Gayrimenkul - 0 (532) 543 92 15

15-30 HAZİRAN VEYA 01-15 EYLÜL tarihlerinde; **1 hafta**; 95 m² olarak beyan edilen 45 m² olduğu düşünülen devre tatil nitelikli taşınmaz 190.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-ege-bolgesi-clup-filipper-vip-kirmizi-serbest-donem-satilik-devre-mulk-7-gun-1113599044/detay>

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

(Devrelerin kullanım tarihinin yakın tarihte olması ya da, uzak tarihte olması satış fiyatını; dolayısıyla kira çarpanını değiştirmektedir.)

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki

Arsa Emsal Haritası



Kiralık Dükkan Emsal Haritası

Arsa Emsal karşılaştırma ve uyumlulaştırma tablosu (TL/m²)

Satış Değeri	10.211.200,00	35.600.000,00	5.670.000,00	3.700.000,00	3.250.000,00	10.000.000,00
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Yüzölçümü (m ²)	380	2.152	187	172	200	343
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	26.872 TL	16.543 TL	30.321 TL	21.512 TL	16.250 TL	29.155 TL
Pazarlık Payı %	5%	3%	5%	3%	3%	3%
Zaman Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satılabileceği düşünölen Birim Değeri (TL/m ²)	25.528 TL	16.047 TL	28.805 TL	20.866 TL	15.763 TL	28.280 TL
Hisseli olma durumu düzeltmesi %	30%	0%	15%	30%	35%	0%
Konum Düzeltmesi %	10%	10%	10%	10%	10%	0%
Yol cephesi düzeltmesi %	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölük düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İmar durumu ve Fonksiyonu düzeltmesi %	40%	40%	40%	40%	40%	35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	48.503 TL	24.070 TL	47.528 TL	37.559 TL	29.161 TL	38.178 TL
Nihai düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (TL/m²)	37.500 TL					

PAZAR YAKLAŞIMA GÖRE ARSA DEĞERİ(TL)		
ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PARSELİN DEĞERİ (TL)
45.170	37.500	1.693.875.000 ₺

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.

EMSALE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEVRE SATIŞ BEDELİ/HAFTA)														
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14
	Hattuşa İsoş Termal	Hattuşa İsoş Termal	Hattuşa İsoş Termal	Hattuşa İsoş Termal	Hattuşa İsoş Termal	Club Patara	Club Patara	Club Patara	Club Patara	Modern Saraylar	Club Çimtur	Club Çimtur	Club Flipper	Club Flipper
Devremülük Satış Fiyatı (TL)	180.000	215.000	350.000	350.000	370.000	150.000	200.000	205.000	400.000	485.000	235.000	275.000	150.000	190.000
Devremülük süresi (Hafta)	2	1	2	1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	1
Haftalık Fiyat (TL)	90.000	215.000	175.000	350.000	185.000	150.000	200.000	205.000	200.000	242.500	117.500	137.500	150.000	190.000
Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	45	60	60	60	45	45	45	40	40	50	45	68	45	45
Haftalık Birim Fiyat (TL/m ²)	2.000	3.583	2.917	5.833	4.111	3.333	4.444	5.125	5.000	4.850	2.611	2.022	3.333	4.222
Pazarlık Payı %	2%	2%	2%	20%	2%	2%	2%	2%	3%	2%	2%	2%	2%	2%
Satılabileceği Düşünölen Birim Fiyat (TL/m ²)	1.960	3.512	2.858	4.667	4.029	3.267	4.356	5.023	4.850	4.753	2.559	1.962	3.267	4.138
Proje Prestij Düzeltmesi %	15%	15%	15%	15%	15%	5%	5%	5%	5%	15%	15%	15%	0%	0%
Sosyal Donatılar ve Rekreasyon Alanları %	0%	0%	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	0%	5%	5%	5%	0%
Lokasyon Düzeltmesi %	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	-5%	-5%
İnşaat Kalitesi Yaş ve Mimari Özellikleri %	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	0%	10%	10%	10%	0%
Termal Özelliklere Sahip Olması %	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Hava Alanına Yakınlık ve Ulaşım İmkanları %	28%	28%	28%	28%	28%	38%	38%	38%	38%	33%	23%	23%	13%	8%
Kendi Planının Olması %	0%	0%	0%	0%	0%	-21%	-21%	-21%	-21%	0%	-10%	-10%	-21%	-21%
Toplam Düzeltme %	48%	48%	48%	48%	48%	47%	47%	47%	47%	63%	53%	53%	7%	-8%
Düzeltilmiş Birim Değer TL/m ²	2.901	5.197	4.230	6.907	5.963	4.802	6.403	7.383	7.130	7.747	3.915	3.032	3.495	3.807
Mevsim (Dönem) Düzeltmesi %	6%	0%	0%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer II (TL/m ²)	3.075	5.197	4.230	7.321	6.321	5.090	6.787	7.826	7.130	7.747	3.915	3.032	3.495	3.807
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	5.355													
Yıllık Devre Adedi	48													
Bağımsız Bölüm Satış Değeri (TL/m²)	257.050													

Bulunan Ortalama Devre fiyatının; Temmuz-Eylül Döneminde gerçekleşen satış bedelleriyle anlamlı ilişkisi görölmüştür. Piyasada tespit edilen devremülük emsallerinde gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra yaz dönemi için ortalama m² satış fiyatı yaklaşık ~257.050-TL olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu projede tarafımıza ibraz edilen satış raporları ve liste fiyatları incelendiğinde, 25.12.2023 tarihi itibarıyla yaz dönemi (G grubu; Temmuz-Eylül 3. Hafta arası) devremülüklerin güncel liste fiyatlarının ortalamasının **293.376-TL/m²** olduğu, ayrıca 2023 yılı Aralık ayında yine G Grubu'ndan 39 adet devremülükün satıldığı ve bu satışların ortalama m² fiyatının ise **254.104-TL** olduğu görölmüştür. Buna göre emsal projelere göre tespit edilen rayiç fiyatlar; liste fiyatlarının ~%10 altında kalmaktadır. Öte yandan değerlendirme konusu projede halen önemli bir stok olduğu

dikkate alındığında, satış fiyatlarının zaman içinde emsal projelere yakınlaşabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle raporun takip eden bölümlerinde yer alan gelir indirgeme hesaplamalarında başlangıç satış fiyatları belirlenirken değerlendirme konusu projenin liste fiyatlarına (*25.12.2023 itibari ile güncel) % 13 iskonto uygulanmıştır. (50. sayfada; hesaplamalarda kullanılan, devre birim fiyatları verilmiştir)

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

Devre kira bedellerinin; devre satış fiyatının % 8,5 u olacağı yönünde kanaat oluşmuştur. Bu doğrultuda kabullerle rapor tanzim edilmiştir. (Devremülk emsallerinden Club Patara Evleri, Erzin Hattuşa isos, Modern Saraylar ve Club Flipper'e ilişkin yapılan incelemede, burada yer alan devremülk kiralarının, devre satış rakamlarının %8- %11'i aralığında olduğu, Club Çimtur'a ilişkin yapılan incelemede ise burada yer alan devremülk kiralarının, devre satış rakamlarının %7-%10'u aralığında olduğu gözlenmiştir. Söz konusu gözlemlere ilişkin bilgilere gayrimenkul değerlendirme raporunun 40 ve 41. sayfalarında yer verilmiş olup, emsal analizi incelemelerinde yapılan gözlemler, projenin niteliği, mesleki tecrübe ve muhafazakâr bir bakış açısı sonucu devremülk kiralarının devre satış rakamlarının % 8,5'u olacağı kabul edilmiştir.)

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

Dükkan kirası (TL/ay)	20.000 TL	38.500 TL	15.000 TL	14.000 TL	14.000 TL	13.000 TL
DÜKKAN KİRASİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL/m²-ay)						
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Brüt Alan (m ²)	32	105	35	32	32	24
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ² -ay)	625 TL	367 TL	429 TL	438 TL	438 TL	542 TL
Pazarlık Payı %	30%	3%	10%	10%	10%	20%
Satılabileceği düşünülen Birim Değeri (TL/m ² -ay)	438 TL	356 TL	386 TL	394 TL	394 TL	433 TL
Konum Düzeltmesi %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Büyüklik ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	337 TL	274 TL	297 TL	303 TL	303 TL	334 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer TL/m ²	308 TL					

Dükkanların değeri (6005 m2); aşağıda verilen karşılaştırma tablosuna göre emsallerin kira gelirlerine kıyasla ~310-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 yapıların 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 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, tablosunda 4C yapı birim değeri 12.450-TL, 2023 yılı 5C grubu yapı birim maliyetleri tablosundaki (5 yıldızlı otel) yapı türü için 18.100-TL dir. (Yılbaşında yapı yaklaşık maliyetleri tablosuna gelecek artırım ve reel birim maliyetler dikkate alınarak iş bu bedel ortalaması 18.400-TL/m² alınmıştır)

Ancak projenin devremülk olarak tasarlanmış olması nedeniyle birim maliyet ortalama 18.400-TL/m² kabul edilmiştir (toplam inşaatın 5307 m² si havuz olup; havuz için ~ 8.585-TL/m², 164.918 m² diğer birimler için ~ 18.715 -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	18.400-TL	3.132.140.000 ₺

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	3.132.140.000 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%8) (A)	250.571.200 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	250.571.200 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%6) (B)	187.928.400 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti +A+B+C)	3.821.210.800 TL

Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti

Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti+A+B+C)	3.821.210.800 TL
Arsa Değeri	1.693.875.000 TL
Proje Geliştirme Maliyeti (Girişimci karı) % 40 ((Arsa+Proje için öngörülen toplam maliyet)*0,40)	2.206.034.320 TL
Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti	7.721.120.120 TL

* Değerlemesi yapılan 28868 ada 1 parselde mimari projeler onaylanmış; ruhsatlar alınmıştır. İnceleme tarihi itibari ile; inşaata başlanmış olup genel inşaat seviyesi % 15 seviyelerindedir.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

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

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

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

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1401 adet mesken (her bir meskende 48 devre öngörülmektedir (toplam 67248 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 ~%24,425 dir. Politika faizinin yükselme eğilimi dikkate alınarak iş bu risksiz getiri oranı % 24,5 kabul edilmiştir.



Kaynak: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield> (27.12.2023 itibari ile)

Risk Primi

Eklenecek 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: % 24,5 Risksiz getiri Oranı + % 6, 50 Risk Primi = % 31 İskonto oranı.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 31 olarak kabul edilmiştir.

Varsayımlar:

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılırken üzerinde proje geliştirilen parselin tarafımıza iletilen satılabilir alanları ve devre sayısı ile birlikte 25.12.2023 tarihine kadar gerçekleşen satışlar incelenmiştir.

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

A (Aralık-Ocak döneminde) grup ortalama 161.391-TL/M² ile gerçekleşeceği,

B (Şubat döneminde) grup ortalama 166.262.-TL/M² ile gerçekleşeceği,

C (Mart döneminde) grup ortalama 182.953.-TL/M² ile gerçekleşeceği,

D (Nisan döneminde) grup ortalama 194.985.-TL/M² ile gerçekleşeceği,

E (Mayıs döneminde) grup ortalama 204.838-TL/M² ile gerçekleşeceği,

F (Haziran döneminde) grup ortalama 248.933-TL/M² ile gerçekleşeceği,

G (Temmuz-Eylül 3. Hafta döneminde) grup ortalama **255.237.-TL/M²** ile gerçekleşeceği,

H (Eylül sonu) grup ortalama 248.208.-TL/M² ile gerçekleşeceği,

I (Ekim döneminde) grup ortalama 208.381-TL/M² ile gerçekleşeceği,

J (Kasım döneminde) grup ortalama 172.818.-TL/M² ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Ortalama birim değerlerin yıllık satış fiyat artış oranı; % 31 oranı düşünülerek dikkate 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	415	585	38.200.492	65.312	161.391
Şubat	B	115	164	15.861.856	96.559	166.262
Mart	C	5	7	807.128	117.046	182.953
Nisan	D	96	141	17.400.074	123.807	194.985
Mayıs	E	127	189	15.391.045	81.479	204.838
Haziran	F	698	1.073	105.302.769	98.141	248.933
Temmuz-Eylül 3. hafta	G	4.025	6.382	735.011.107	115.169	255.237
Eylül Sonu	H	80	118	11.454.341	97.208	248.208
Ekim	I	189	301	29.627.775	98.493	208.381
Kasım	J	97	141	14.519.973	103.268	172.818
		5.847	9.100	983.576.561	108.089	

Ekte 111 sayfa (ilk ve son sayfası imzalı eklenmiştir) Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 25.12.2023 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş KDV hariç 983.576.561-TL tutarındaki 5847 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 18.400.-TL/m² öngörülmüştür.

Parsel üzerinde inşaa çalışmalarının sürdüğü görülmüştür. Taşınmazın nakit akışlarında ruhsattaki inşaa alanı parsel alanları oranında dağıtılarak hesaplamalar yapılmıştır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaa maliyetlerinin gerçekleşme oranları ve maliyetleri yıllara göre dağılımı kabulleri nakit akışı tablolarında gösterilmiştir. İnşaa maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı dikkate alınarak % 31 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 inşaa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek devremülk projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, müteahit firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden devremülk projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde % 3 - % 8 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporla 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 (% 31) 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	18.400,00	TL

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

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

Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Toplam
Satış Fiyatı Artış Oranı (TL)	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%	31,0%
Satış Oranı	7,69%	4,59%	5,01%	5,66%	6,36%	6,79%	4,37%	4,74%	5,10%	4,87%	4,66%	2,30%	0,36%	66,667%
A dönemi	2,97%	2,50%	3,00%	3,50%	4,55%	5,05%	5,55%	6,05%	6,55%	7,05%	6,23%	0,00%	0,00%	55,00%
B dönemi	1,67%	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%	6,25%	3,26%	0,00%	55,00%
C dönemi	0,07%	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%	6,25%	7,08%	4,33%	55,00%
D dönemi	1,42%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	6,78%	0,00%	55,00%
E dönemi	1,92%	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%	6,25%	3,01%	0,00%	55,00%
F dönemi	10,88%	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%	8,75%	9,00%	9,25%	9,50%	9,75%	10,00%	0,00%	0,00%	90,00%
G dönemi	23,53%	10,25%	10,50%	11,75%	11,85%	12,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	90,00%
H dönemi	4,78%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	2,72%	0,00%	90,00%
I dönemi	3,05%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	6,15%	0,00%	55,00%
J dönemi	1,43%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	6,77%	0,00%	55,00%
Kümülatif Satış Oranı	7,69%	16,44%	21,45%	27,12%	33,47%	40,26%	44,63%	49,37%	54,47%	59,35%	64,01%	66,31%	66,67%	78,905
Satılan m ²	9.100	5.431	5.930	6.701	7.527	8.032	5.176	5.607	6.039	5.767	5.518	2.720	427	10.849
A	585	493	592	690	898	996	1.095	1.193	1.292	1.391	1.230	0	0	5.425
B	173	222	271	321	417	466	515	565	614	663	713	321	0	5.425
C	123	173	222	271	321	370	420	470	520	570	620	670	427	5.425
D	141	197	247	296	345	394	443	493	542	591	641	690	0	5.425
E	189	222	271	321	370	420	470	520	570	620	670	720	0	5.425
F	1.073	740	789	838	888	937	987	1.037	1.087	1.137	1.187	1.237	0	8.877
G	6.382	2.780	2.712	3.187	3.214	3.288	0	0	0	0	0	0	0	24.411
H	118	136	148	160	173	185	197	210	222	234	247	67	0	2.219
I	301	247	296	345	394	443	493	542	591	641	690	668	0	5.425
J	141	197	247	296	345	394	443	493	542	591	641	690	0	5.425
Kümülatif Satış m ²	9.100	14.031	25.392	32.093	39.620	47.651	52.827	58.434	64.473	70.240	75.758	78.478	78.905	78.905
Satılan Adet	5.847	7.227	8.287	9.375	10.480	11.604	12.751	13.915	15.098	16.299	17.518	18.753	20.003	44.832
A	415	276	331	387	503	558	613	668	724	779	834	889	0	6.164
B	115	125	153	181	235	263	291	319	346	374	402	181	0	3.082
C	5	98	126	154	200	228	256	284	312	340	368	396	243	3.082
D	96	84	111	139	167	195	223	251	279	307	335	363	0	3.082
E	127	125	153	181	235	263	291	319	347	374	402	168	0	3.082
F	698	426	439	453	467	481	494	508	522	536	550	564	0	5.044
G	4.025	1.481	1.555	1.740	1.755	1.795	0	0	0	0	0	0	0	13.870
H	80	76	83	90	97	104	111	118	125	132	139	38	0	1.261
I	189	139	167	195	253	281	309	337	365	393	421	377	0	3.082
J	97	111	139	167	217	245	273	301	329	357	384	377	0	3.082
Kümülatif Satış adet	5.847	11.580	14.867	18.583	22.763	27.227	30.138	33.293	36.690	39.940	43.051	44.589	44.832	44.832
Satış Fiyatı (TL/m ²)	108.089	306.237	385.304	475.297	562.638	650.979	740.279	830.579	920.879	1.010.179	1.100.479	1.190.779	1.280.079	1.370.379
A	65.312	211.422	276.963	362.822	475.297	622.638	815.656	1.068.510	1.399.748	1.833.670	2.402.107	3.241.729	4.246.665	5.400.156
B	96.559	217.803	285.322	373.772	489.641	641.430	840.273	1.100.757	1.441.992	1.889.009	2.474.602	3.241.729	4.246.665	5.400.156
C	117.046	239.668	313.965	411.294	538.795	705.822	924.627	1.211.261	1.586.752	2.078.645	2.723.025	3.567.163	4.672.984	6.121.609
D	123.807	255.430	334.614	438.344	574.231	752.243	985.438	1.290.923	1.691.110	2.215.354	2.902.113	3.801.768	4.980.316	6.524.215
E	81.479	268.338	351.522	460.494	603.247	790.254	1.035.232	1.356.155	1.776.562	2.327.297	3.048.759	3.993.874	5.231.975	6.853.887
F	98.141	326.103	427.194	559.625	733.108	960.372	1.258.087	1.648.094	2.159.003	2.828.295	3.705.066	4.853.636	6.358.264	8.329.325
G	115.169	334.360	438.012	573.796	753.691	983.691	1.289.945	1.689.887	2.213.675	2.899.914	3.798.887	4.976.542	6.519.270	8.540.244
H	97.208	325.153	425.950	557.995	730.973	957.575	1.254.423	1.643.294	2.152.715	2.820.056	3.694.274	4.839.498	6.330.743	8.305.063
I	98.493	277.979	357.602	468.459	613.681	803.922	1.053.138	1.379.610	1.807.289	2.367.549	3.101.489	4.062.951	5.322.466	6.972.430
J	103.268	226.391	296.573	388.510	508.949	666.723	873.407	1.144.163	1.498.853	1.963.498	2.572.182	3.369.559	4.414.122	5.782.500

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

Satış Tutarı (TL)	983.576.561	1.510.218.477	2.146.841.523	3.033.038.861	4.466.246.791	6.446.267.094	8.947.907.717	6.701.722.182	9.480.508.205	13.338.106.061	16.071.255.739	19.878.006.901	12.882.056.385	2.614.415.567	108.500.168.062
A	38.200.492	83.411.019	136.585.543	214.712.473	328.152.230	558.843.248	812.533.518	1.169.806.919	1.670.505.359	2.369.218.385	3.340.597.923	3.870.236.902	0	0	14.592.804.010
B	15.861.856	37.593.652	63.318.450	101.379.875	156.954.479	267.923.477	391.592.852	567.270.936	814.237.360	1.159.808.229	1.641.384.826	2.310.081.343	1.365.243.469	0	8.892.020.804
C	807.128	29.548.315	54.191.610	91.274.155	146.140.063	248.876.528	371.626.609	546.564.705	794.251.104	1.142.978.201	1.631.588.569	2.313.297.159	3.260.869.414	2.614.415.567	13.246.429.126
D	17.400.074	37.789.979	66.006.496	108.085.638	169.910.623	289.357.790	427.655.975	623.891.751	900.695.969	1.289.162.805	1.831.922.196	2.587.303.863	3.328.002.677	0	11.677.185.896
E	15.391.045	46.316.118	78.009.575	124.901.998	193.371.002	329.310.817	482.450.090	698.888.943	1.003.156.430	1.428.906.532	2.022.218.365	2.846.065.617	1.553.169.404	0	10.822.155.937
F	105.302.769	241.228.292	326.542.698	441.569.997	596.533.468	805.139.414	1.085.754.181	1.462.976.204	1.969.734.906	2.650.091.990	3.577.896.932	0	0	0	10.642.770.853
G	735.011.107	906.901.512	1.217.742.005	1.634.150.368	2.395.586.623	3.164.926.719	4.240.720.542	0	0	0	0	0	0	0	14.295.038.875
H	11.454.341	40.087.605	57.766.238	82.553.206	117.156.758	165.281.149	231.983.899	324.158.834	451.188.577	625.825.097	865.377.038	1.193.309.389	425.393.443	0	4.591.535.573
I	29.627.775	53.848.216	88.176.454	138.613.386	211.847.458	360.776.221	524.552.177	755.200.177	1.078.439.460	1.529.512.361	2.156.612.429	2.464.550.121	0	0	9.391.756.866
J	14.519.973	33.493.770	58.502.452	95.797.765	150.594.087	256.461.730	379.037.285	552.963.712	798.299.040	1.142.602.460	1.623.657.461	2.293.162.468	2.949.377.978	0	10.348.470.181
Tahsilat (TL)	588.425.367	1.301.282.280	1.892.192.304	2.678.559.926	3.892.965.619	5.654.258.973	7.947.251.468	7.600.196.396	8.368.993.796	11.795.066.918	14.977.995.868	18.355.306.436	15.680.436.592	7.767.238.121	108.500.168.062
A	15.108.984	73.138.119	115.315.733	183.461.701	282.776.327	466.566.841	711.057.410	1.026.897.559	1.470.225.983	2.089.733.174	2.952.046.108	3.658.381.310	1.548.094.761	0	14.592.804.010
B	4.374.749	34.043.298	53.028.531	86.155.305	134.724.637	223.157.878	341.873.102	496.999.703	715.450.790	1.021.579.881	1.448.754.187	2.042.602.736	1.743.178.619	546.097.388	8.892.020.804
C	502.410	18.033.707	44.334.292	76.441.137	124.193.700	207.781.942	322.526.576	476.589.666	695.176.544	1.003.487.362	1.436.144.422	2.040.613.723	2.881.840.512	3.918.763.332	13.246.429.126
D	3.844.736	36.229.326	54.719.889	91.253.981	145.180.629	241.578.923	372.336.701	545.397.441	789.974.282	1.133.776.070	1.614.818.439	2.285.151.196	3.031.723.151	1.331.201.071	11.677.185.896
E	8.581.572	34.599.144	65.332.192	106.145.029	165.983.401	271.934.891	412.314.401	612.313.401	881.449.435	1.258.893.632	1.784.893.632	2.516.526.716	2.070.327.889	621.267.762	10.822.155.937
F	67.708.172	182.331.573	292.416.936	395.559.078	534.548.080	721.697.036	973.508.274	1.312.087.395	1.767.031.426	2.377.949.157	3.163.474.955	383.158.773	0	0	14.295.038.875
G	459.005.080	820.146.934	1.093.405.807	1.467.587.023	2.091.012.121	2.857.190.680	3.810.403.013	1.696.288.217	0	0	0	0	0	0	14.295.038.875
H	7.708.978	27.797.925	50.694.785	72.638.419	103.315.337	146.031.393	205.302.799	287.288.860	400.376.680	555.970.489	769.556.262	1.062.136.448	732.559.821	170.157.377	4.591.535.573
I	17.295.373	44.641.332	74.445.159	118.438.613	182.553.829	301.204.716	459.042.149	662.941.213	949.143.747	1.349.083.201	1.905.772.402	2.341.375.068	985.820.064	0	9.391.756.866
J	4.295.314	30.320.921	48.498.979	80.879.640	128.675.558	214.114.673	330.007.063	483.393.141	700.164.909	1.004.881.092	1.431.235.461	2.025.360.465	2.686.891.774	1.179.751.191	10.348.470.181
Stok Oranı (m2 Üzerinden)	92,31%	88,14%	83,56%	78,55%	72,88%	66,53%	59,74%	55,37%	50,63%	45,53%	40,65%	35,99%	33,09%	33,33%	
A	97,03%	95,03%	89,53%	81,48%	76,43%	70,88%	64,83%	58,28%	51,23%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	
B	98,33%	96,58%	94,33%	91,58%	88,33%	84,11%	79,38%	74,16%	68,43%	62,21%	55,48%	48,26%	45,00%	45,00%	
C	99,93%	99,93%	96,93%	94,68%	91,93%	88,36%	84,28%	79,71%	74,63%	69,06%	62,98%	56,41%	49,33%	45,00%	
D	98,58%	97,08%	92,58%	89,58%	85,68%	81,28%	76,38%	70,98%	65,08%	58,68%	51,78%	45,00%	45,00%	45,00%	
E	98,08%	96,33%	94,08%	91,33%	88,08%	83,86%	79,13%	73,91%	68,18%	61,96%	55,23%	48,01%	45,00%	45,00%	
F	89,12%	81,62%	73,87%	65,87%	57,62%	49,12%	40,37%	31,37%	22,12%	12,62%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
G	76,47%	66,47%	56,22%	45,72%	33,97%	22,12%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
H	95,22%	90,22%	84,72%	78,72%	72,22%	65,22%	49,72%	41,72%	32,22%	22,72%	12,72%	12,72%	10,00%	10,00%	
I	96,95%	94,95%	92,45%	89,45%	85,95%	81,40%	76,35%	70,80%	64,75%	58,20%	51,15%	45,00%	45,00%	45,00%	
J	98,57%	97,07%	95,07%	92,57%	89,57%	85,67%	81,27%	76,37%	70,97%	65,07%	58,67%	51,77%	45,00%	45,00%	
Stok m2	109.257	19.141	18.747	18.254	17.662	16.971	16.074	15.078	13.983	12.789	11.497	10.107	8.877	8.877	39.452
A	9.699	9.526	9.304	9.033	8.713	8.296	7.830	7.314	6.750	6.136	5.472	4.760	4.438	4.438	8.877
B	9.856	9.733	9.560	9.338	9.067	8.715	8.313	7.861	7.361	6.811	6.212	5.563	4.865	4.438	8.877
C	9.723	9.575	9.377	9.131	8.835	8.450	8.016	7.533	7.000	6.418	5.787	5.107	4.438	4.438	8.877
D	9.674	9.502	9.280	9.008	8.688	8.271	7.805	7.290	6.725	6.111	5.448	4.735	4.438	4.438	8.877
E	8.790	8.050	7.286	6.497	5.683	4.845	3.982	3.094	2.182	1.245	986	986	986	986	8.877
F	20.741	18.029	15.249	12.401	9.214	6.000	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	8.877
G	2.348	2.225	2.089	1.941	1.608	1.226	1.423	1.226	1.016	795	560	314	247	247	8.877
H	9.562	9.365	9.118	8.823	8.477	8.029	7.530	6.983	6.386	5.740	5.045	4.438	4.438	4.438	8.877
I	9.575	9.377	9.131	8.835	8.450	8.016	7.533	7.000	6.418	5.787	5.107	4.438	4.438	4.438	8.877
Devremülk Kiralama Doluluk Oranı	0%	0%	0%	0%	36%	37%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	2.46%
A			24%	27%	27%	24%	33%	39%	42%	45%	48%	48%	48%	51%	2.46%
B			33%	32%	26%	35%	29%	32%	38%	41%	44%	44%	47%	50%	1.08%
C			23%	25%	25%	31%	28%	31%	34%	40%	43%	46%	46%	49%	0.10%
D			36%	39%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	63%	63%	0.74%
E			39%	42%	42%	48%	48%	55%	62%	68%	71%	74%	77%	77%	1.67%
F			70%	75%	70%	75%	80%	80%	85%	88%	85%	91%	94%	97%	9.74%
G			70%	75%	75%	80%	80%	85%	85%	88%	85%	91%	94%	97%	18.43%
H			45%	50%	50%	55%	55%	60%	60%	66%	63%	66%	70%	70%	4.00%
I			33%	36%	36%	42%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	2.24%
J			23%	26%	26%	29%	29%	32%	35%	38%	41%	44%	47%	50%	0.86%

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre; (KDV hariç)

PROJENİN 31.12.2023 tarihli NET DEĞERİ	~13.648.971.000 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK TOPLAM HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	~18.069.782.000 TL

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

	29,00%	30,00%	31,00%	32,00%	33,00%	İskonto Oranları
Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa	₺12.166.914.220	₺12.133.229.348	₺12.100.058.748	₺12.067.390.733	₺12.035.213.966	
Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa	₺12.944.824.894	₺12.909.399.545	₺12.874.515.040	₺12.840.159.089	₺12.806.319.769	
Satış fiyatı baz senaryo	₺13.722.735.567	₺13.685.569.741	₺13.648.971.333	₺13.612.927.446	₺13.577.425.572	
Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa	₺14.500.646.240	₺14.461.739.938	₺14.423.427.626	₺14.385.695.803	₺14.348.531.376	
Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa	₺15.278.556.913	₺15.237.910.135	₺15.197.883.918	₺15.158.464.160	₺15.119.637.179	

	%10 düşük olursa	%5 düşük olursa	18.400-TL/m2	%5 yüksek olursa	%10 yüksek olursa	İnşaat Maliyetleri
Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa	₺12.395.419.550	₺12.247.739.149	₺12.100.058.748	₺11.952.378.347	₺11.804.697.946	
Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa	₺13.169.875.842	₺13.022.195.441	₺12.874.515.040	₺12.726.834.639	₺12.579.154.238	
Satış fiyatı baz senaryo	₺13.944.332.135	₺13.796.651.734	₺13.648.971.333	₺13.501.290.932	₺13.353.610.531	
Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa	₺14.718.788.428	₺14.571.108.027	₺14.423.427.626	₺14.275.747.225	₺14.128.066.824	
Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa	₺15.493.244.720	₺15.345.564.319	₺15.197.883.918	₺15.050.203.517	₺14.902.523.116	

	29,00%	30,00%	31,00%	32,00%	33,00%	İskonto Oranları
İnşaat maliyeti % 10 düşük olursa	₺14.018.096.369	₺13.980.930.543	₺13.944.332.135	₺13.908.288.248	₺13.872.786.374	
İnşaat maliyeti % 5 düşük olursa	₺13.870.415.968	₺13.833.250.142	₺13.796.651.734	₺13.760.607.847	₺13.725.105.973	
İnşaat maliyeti baz senaryo	₺13.722.735.567	₺13.685.569.741	₺13.648.971.333	₺13.612.927.446	₺13.577.425.572	
İnşaat maliyeti % 5 yüksek olursa	₺13.575.055.166	₺13.537.889.340	₺13.501.290.932	₺13.465.247.045	₺13.429.745.171	
İnşaat maliyeti % 10 yüksek olursa	₺13.427.374.765	₺13.390.208.939	₺13.353.610.531	₺13.317.566.644	₺13.282.064.770	

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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım 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 31.12.2023 tarihli değeri ise 13.648.971.000 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)	1.693.875.000 TL	2.032.650.000 TL
HALİHAZIR İNŞAA SEVİYESİNE GÖRE YATIRIM MALİYETİ (B+C/2) +(inşaat maliyeti x 0,15)	(344.535.400 TL + 469.821.000 TL) 814.356.400 TL	977.227.680 TL
TAŞINMAZIN 31.12.2023 TARİHLİ YATIRIM DEĞERİ	2.508.231.400 TL	3.009.877.680 TL

PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 31.12.2023 TARİHLİ DEĞERİ	13.648.971.000 TL	16.378.765.200 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ	18.069.782.000 TL	21.683.738.400 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, inşaa 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 31.12.2023 TARİHLİ DEĞERİ	13.648.971.000 TL	16.378.765.200 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ	18.069.782.000 TL	21.683.738.400 TL

Nihai Değer Takdiri;

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; 31.12.2023 tarihi itibariyle piyasa değeri (peşin);

13.648.971.000 TL (On üç milyar altı yüz kırk sekiz milyon dokuz yüz yetmiş bir bin Türk Lirası) (KDV Hariç) TL

16.378.765.200 TL (On altı milyar üç yüz yetmiş sekiz milyon yedi yüzaltmış beş bin iki yüz Türk Lirası) (% 20* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

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

LİDER

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

NOT:

- Değerleme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. İşbu rapor, 92 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.
- Değerleme raporu, şirketimiz ve değerlendirme 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