

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: 11.08.2023

RAPOR NO: 2023-OZ-142

**AHMET
RAMOGLU**
e-imza
Bu belge *****
kimlik numaralı
AHMET RAMOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 13/10/2023
17:05

**HALİL
İBRAHİM
BEKTAS**
e-imza
Bu belge *****
kimlik numaralı
HALİL İBRAHİM
BEKTAS tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 13/10/2023
17:43

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	14.06.2023 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	11.08.2023 tarih ve 2023-OZ-142 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 30.06.2023 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; 30.06.2023 tarihi itibarıyla piyasa değeri (peşin);

9.858.488.000 TL (Dokuz milyar sekiz yüz elli sekiz milyon dört yüz seksen sekiz bin Türk Lirası) (KDV Hariç)
11.633.015.840 TL (On bir milyar altı yüzotuz üç milyon onbeş bin sekiz yüz kırk Türk Lirası) (% 18 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	8
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	8
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	9
3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
3.3.1 Tapu Bilgileri	10
3.3.2 Tapu İncelemesi	10
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	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	15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	15
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	16
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	27
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	30
4.1.2.1. İl	30
4.1.2.2. İlçe	35
4.2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	36
4.2.1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	36

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	36
4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	36
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	36
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	36
Emsaller	37
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	43
Emsaller Ve Yorumlanması	44
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	46
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	47
5.4 Diğer tespit ve analizler	56
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	56
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	56
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	56
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	56
7. SONUÇ	58
EKLER	59

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 14.06.2023 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 11.08.2023 tarihinde, 2023-OZ-142 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 30.06.2023 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	:	15.06.2023-10.08.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.06.2023 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), 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 78
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, Abdullağa Caddesi, No: 21/1, Üsküdar/İstanbul
TELEFON NO : +90 (216) 556 08 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 70.000.000 TL (Şirket'in, 22.05.2023 tarih ve 2023/10 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden, 70.000.000 TL olan mevcut çıkarılmış sermayesinin 75.000.000 TL artışla 145.000.000 TL'ye çıkarılmasına, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasına, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 145.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 1 TL nominal değerli, toplamda 75.000.000 adet payın halka arz edilmeksizin ihraç edilmesine, işbu karar kapsamında ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına karar verilmiş olup 31 Mayıs 2023 tarihinde ilgili başvuru Kurul'a yapılmıştır. SPK 20 Temmuz 2023 tarihinde ihraç edilecek 75.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesinin onaylanması talebini olumlu karşılamıştır).
HALKA ARZ TARİHİ : -
HALKA AÇIKLIK ORANI : -
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)

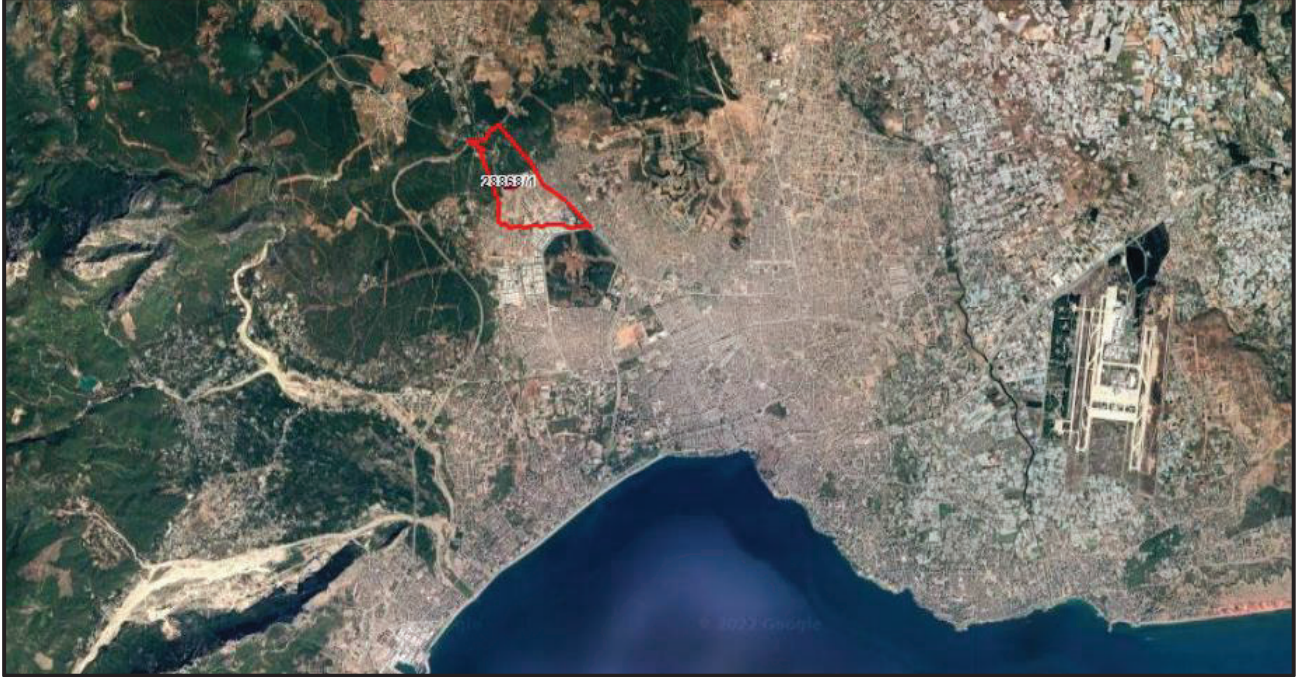
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

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 içerisinde ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

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

Harita



36.9431, 30.6360

3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 12.07.2023 tarih saat 11:53'de temin edilen aktif-pasif kayıtlı tapu kaydı ve 11.08.2023 tarih , 14:25 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 12.07.2023 tarih saat 11:53'de temin edilen aktif-pasif kayıtlı tapu kaydı ve 11.08.2023 tarih , 14:25 saat itibari ile alınan takyidat belgeleri ekte sunulmuştur;

Halihazırda Taşınmaz üzerinde hehangibir 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 ile ipotek 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 oluşturmeyen 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

A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı, 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı ve 21.10.2022 tarih ve 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 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.

Toplam Ünite Sayısı;

A BLOK	332	ADET
B BLOK	204	ADET
C BLOK	180	ADET
D BLOK	209	ADET
E BLOK	251	ADET
F BLOK	232	ADET
TOPLAM	1408	ADET

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, inşaaata başlanmış olup (A blok inşaatı 5.normal kat seviyesinde kabası tamamlanmıştır) genel inşaat seviyesi % 10 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), 30.06.2023 tarihi itibari ile satışı gerçekleşen 4637 adedi için satış vaadi sözleşmeleri gerçekleştirildiğine dair belgeler tarafımıza ibraz edilmiştir.

Sur Tatil Evleri Antalya Projesinde 30.06.2023 itibariyle satışı gerçekleşmiş KDV hariç 619.133.609- TL tutarındaki 4637 adet sözleşmeyi içeren 88 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 itibarı ile, inşaatı başlanmış olup (A blok inşaatı 5.normal kat seviyesinde kabası tamamlanmıştır, F blok temel seviyesindedir) genel inşaat seviyesi % 10 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.

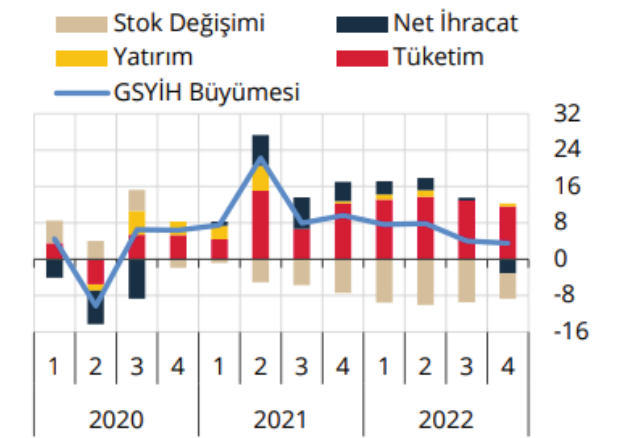


4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

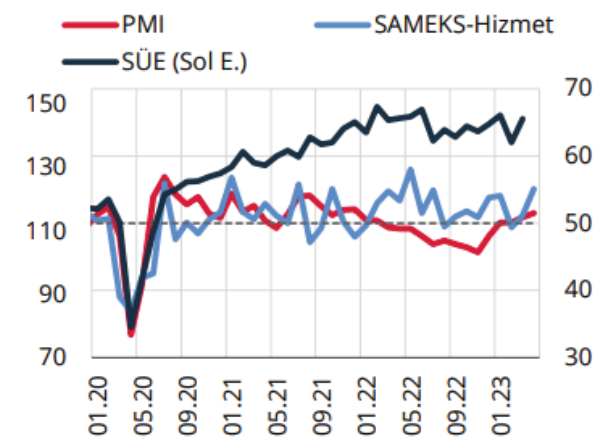
Yurt İçi Temel Makroekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet 2022 yılı son çeyreğinde dış talepteki zayıflamaya bağlı olarak yıllık bazda sınırlı ivme kaybederken, iç talep canlılığını korumuştur. GSYİH 2022 yılının son çeyreğinde yıllık olarak % 3,5, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda % 0,9 büyümüştür. Bu dönemde büyümenin harcama yönünden temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, makine-teçhizat kaynaklı yatırımların büyümeye pozitif yönde katkısı devam etmiştir (Grafik II.2.1). 2022 yılı genelinde yıllık büyüme ise % 5,6 oranında gerçekleşmiştir. Depremin etkisiyle şubat ayında daralan sanayi üretim endeksi, ocak ve mart aylarındaki güçlü seyirle çeyreklik bazda bir miktar büyüme kaydetmiştir. Nisan ayına ilişkin öncü göstergeler sanayi ve hizmet sektörlerinde üretim artışına işaret etmektedir.

Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyüme Katkıları (% Puan)

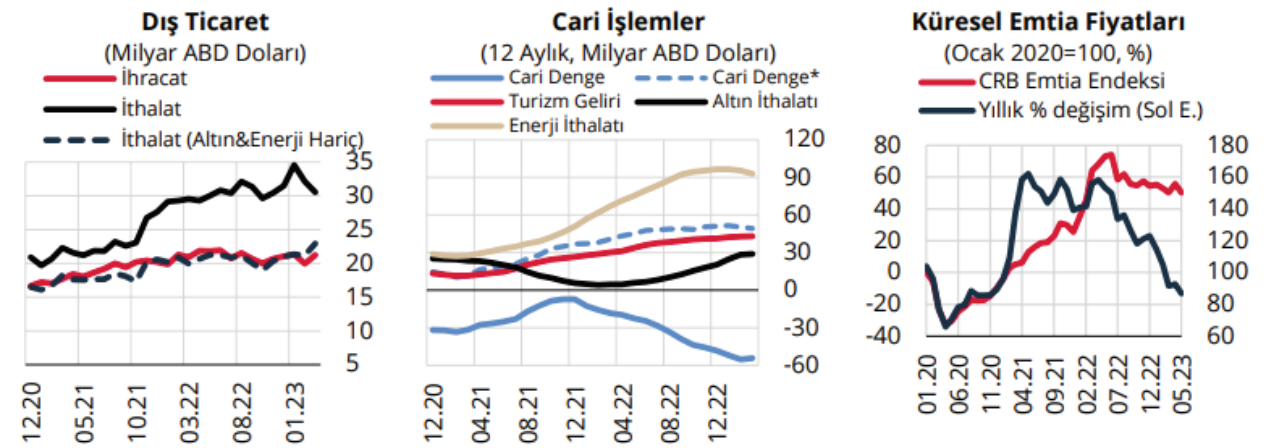


Grafik II.2.2: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Endeks)



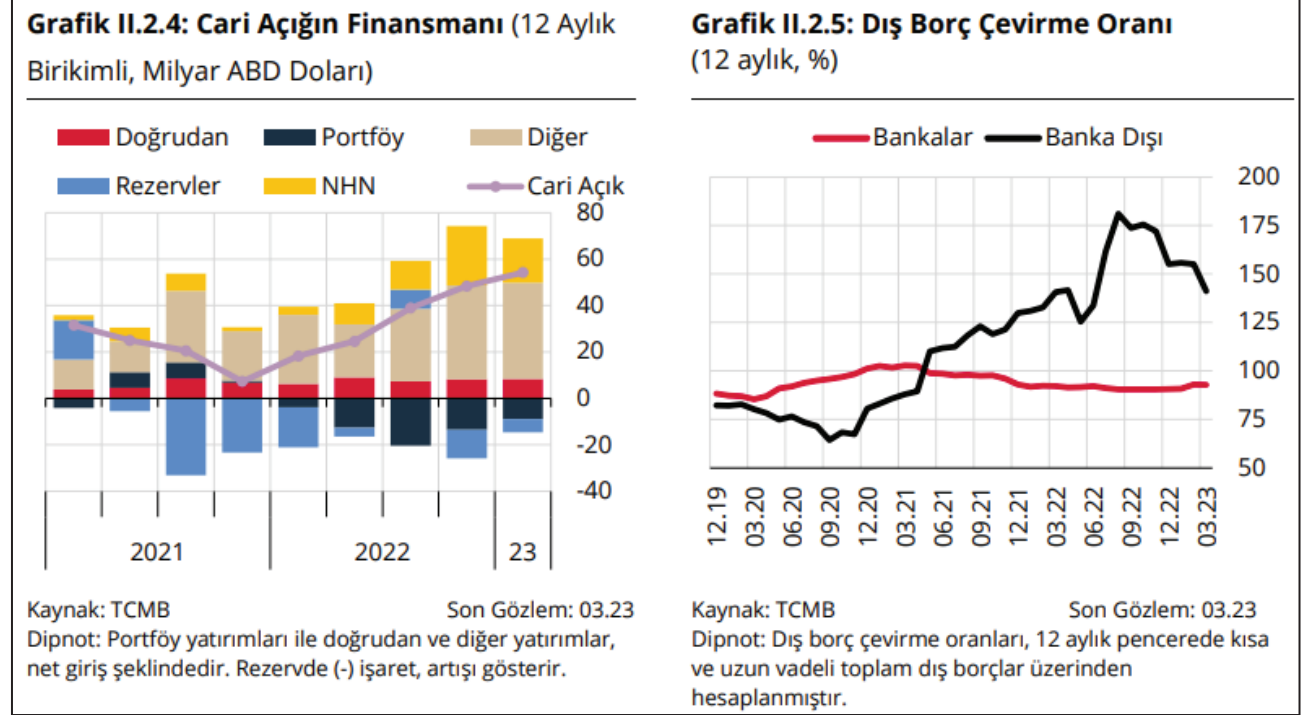
İhracat afet kaynaklı etkilere rağmen artış eğilimi sergilerken altın ithalatındaki hızlanma ve tüketim malları ithalatındaki artış sonucunda dış ticaret açığı yükselmiş, hizmet gelirlerindeki güçlü seyir cari işlemler dengesini desteklemeye devam etmektedir. Turizmde süregelen güçlü katkıyla birlikte hizmet gelirlerinde devam eden artış eğilimi cari işlemler dengesini desteklemeyi sürdürmektedir. Altın ve enerji hariç tutulduğunda ithalat, ihracat ile benzer bir eğilim sergilemektedir. Cari işlemler açığı 2023 yılı mart ayı itibarıyla yıllık bazda 54,2 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşirken, enerji ve altın hariç cari işlemler aynı dönemde 49,3 milyar ABD doları fazla vererek olumlu gelişimini sürdürmüştür.

Grafik II.2.3: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri



Cari işlemler açığı ağırlıklı olarak yurt dışı yerleşiklerin yurt içi bankalardaki mevduatı ile kısmen krediler ve doğrudan yatırımlar yoluyla finanse edilmiştir. Cari işlemler açığı kaynaklı finansman ihtiyacı 2022 yılı son

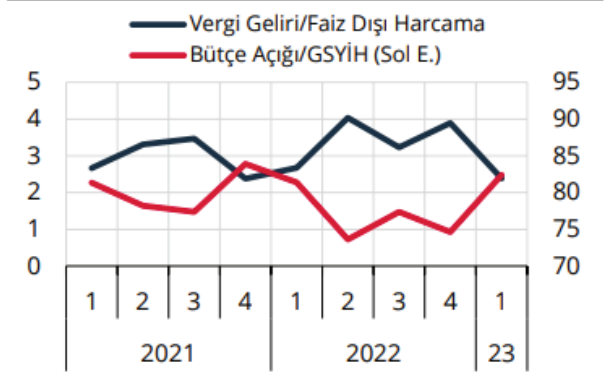
çeyreğinde ağırlıklı olarak diğer yatırımlar altında izlenen bankaların yurt dışı yerleşikler mevduatı ve doğrudan yatırımlarla karşılanırken 2023 yılının ilk çeyreğinde cari açık finansmanında rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.4). Bankalar yurt dışı kredilerde son yıllardaki net ödeyici konumlarını 2023 yılı mart ayı itibarıyla koruyarak borçluluğu azaltmaya devam etmiştir. Öte yandan banka dışı özel sektör dış borçlarını son aylardaki bir miktar gerilemeye rağmen yüksek oranda yenileyerek cari açığın finansmanına katkısını sürdürmektedir (Grafik II.2.5)



Kamu maliyesindeki güçlü görünüm vergi gelirlerinin desteğiyle sürmektedir. 2022 yılı üçüncü çeyreğinde düşüş yaşayan vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranı, yılın son çeyreğinde artışa geçmiş, 2023 yılı ilk çeyreğinde afetin de etkisiyle harcamalarda gözlenen artışla birlikte bir miktar gerilemiştir. Yılın ilk çeyreğinde bütçe gelirlerindeki dönemsel artış oranı ise geçici kurumlar vergisi tahsilatının mayıs ayına kaydırılarak şubat ayında yapılmamış olmasının yansımalarıyla daha düşük kalmıştır. Böylece 2022 yılı sonunda yüzde 0,9 olan bütçe açığının milli gelire oranı, mart ayı itibarıyla yüzde 2,5'e yükselmiştir (Grafik II.2.6).

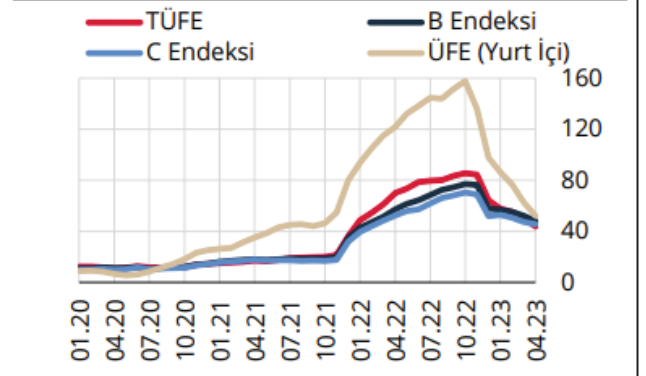
Liralaşma Stratejisi kapsamında uygulanan politika bileşiminin olumlu etkileriyle birlikte enflasyon seviyesinde ve eğiliminde iyileşme görülmeye başlanmıştır. Tüketici fiyatları enflasyonu 2022 yılı sonundaki yüzde 64,3 düzeyinden nisan ayında yüzde 43,7'ye gerilemiştir. Yıllık enflasyon enerjide daha belirgin olmak üzere tüm gruplarda önceki yıla göre düşüş kaydetmiştir. Bununla birlikte, gıda ve alkolsüz içecekler ile kısmen hizmetler grubunda yıllık fiyat artışı nispeten yüksek seyretmektedir. Üretici fiyatları nisan ayında enerji fiyatlarındaki düşüşün desteğiyle yıllık bazda gerileme eğilimini sürdürmüştür. Bu görünüm altında çekirdek TÜFE endekslerinde yıllık değişim oranları hem B hem de C göstergesinde gerilemiştir (Grafik II.2.7)

Grafik II.2.6: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri (12 Ay Birikimli, %)



Kaynak: TCMB, HMB Son Gözlem: 03.23
Dipnot: 2023 yılı 1. çeyrek GSYİH tahmin değeridir.

Grafik II.2.7: Enflasyon Gelişmeleri (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TCMB, TÜİK Son Gözlem: 04.23
Dipnot: TÜFE'den işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın kalemlerinin çıkarılmasıyla B endeksi, buna ek olarak gıda ve alkolsüz içeceklerin çıkarılmasıyla C endeksi elde edilmektedir.

TCMB Finansal İstikrar Raporu – 18 Mayıs 2023

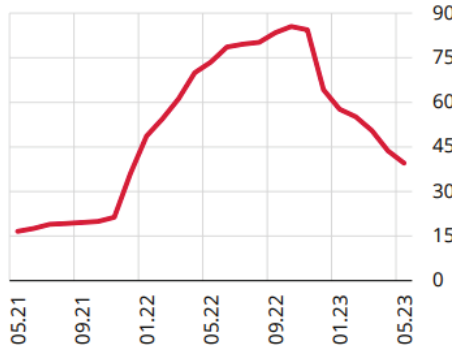
Tüketici fiyatları mayıs ayında % 0,04 oranında artmış, yıllık enflasyon 4,09 puan azalışla % 39,59 seviyesine gerilemiştir. Mayıs ayında, meskenlere doğal gazın bedelsiz olarak sunulması tüketici enflasyonu üzerinde belirgin bir düşürücü etki oluşturmuştur. Bu dönemde, yıllık enflasyon temel mal ve hizmetlerde yükselirken, enerjide belirgin olmak üzere diğer gruplarda gerilemiştir. Gıda fiyatları mayıs ayında yılın ilk aylarına kıyasla daha olumlu bir görünüm sergilemiştir. Temel mal grubu enflasyonundaki artışta, yöntem değişikliği sonucu yeni sezon geçişinin mayıs ayına kaydığı giyim ve ayakkabı alt grubunun yanı sıra otomobil kaleminin sürüklediği dayanıklı tüketim malları etkili olmuştur. Hizmet grubu fiyatlarındaki aylık yükseliş mayıs ayında güçlenirken, artışların grup geneline yayıldığı izlenmiştir. Üretici fiyatları enerji grubunun süregelen desteğiyle ılımlı seyrini korumuş, yıllık üretici enflasyonu gerilemeye devam etmiştir. Bu görünüm altında, mevsimsellikten arındırılmış verilerle aylık artış oranı B ve C göstergelerinde bir önceki aya kıyasla yükselmiş, yıllık enflasyon B göstergesinde gerilerken C göstergesinde artış kaydetmiştir.

Mayıs ayında tüketici fiyatları % 0,04 oranında artmış, yıllık enflasyon 4,09 puan azalarak %39,59'a gerilemiştir (Grafik 1 ve Tablo 1). Mayıs ayında meskenlere doğal gazın bedelsiz olarak sunulması aylık tüketici enflasyonu üzerinde 2,4 puan düşürücü etki oluşturmuştur. Yıllık değişim oranı B endeksinde 0,32 puan düşüşle yüzde 47,70, C endeksinde 1,14 puan artışla yüzde 46,62 olmuştur (Grafik 2). Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bu dönemde enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkol-tütün-altın gruplarının katkıları sırasıyla 4,12, 0,58 ve 0,31 puan azalmış, temel mallar ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 0,37 ve 0,55 puan artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle incelendiğinde, aylık artışlar önceki aya kıyasla B ve C endeksinde yükselmiştir (Grafik 3). Fiyat artışları B endeksinin oluşturan gruplardan temel mal ve hizmetlerde bir önceki aya göre yükselirken, işlenmiş gıdada yatay seyrederek ılımlı görünümünü korumuştur (Grafik 4). Hizmet fiyatları mayıs ayında % 4,60 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 1,33 puan artışla yüzde 59,95 olmuştur (Grafik 5). Bu dönemde yıllık enflasyon ulaştırma grubunda gerilerken diğer alt gruplarda yükselmiştir. Lokanta-otel fiyatlarındaki % 7,10 oranındaki aylık artışta gerek gıda fiyatlarının etkilediği yemek hizmetleri gerekse konaklama hizmetleri fiyatlarındaki yükselişler etkili olmuştur. Mayıs ayında kira alt grubunda aylık artış % 5,15 ile güçlenmiş, bu grupta yıllık enflasyon % 71,43 oranına yükselmiştir. Diğer hizmetler alt grubu fiyatlarındaki artışta kişisel ulaştırma araçlarının bakım onarımı, eğitim ve sağlık hizmetleri öne çıkmıştır. Haberleşme fiyatları görünümünde internet ve telefon görüşme ücretlerinde devam eden yükselişler belirleyici olmuştur. Ulaştırma hizmetleri aylık enflasyonu havayolu ile yolcu taşımacılığı ücretlerindeki artışa karşın karayolu ile şehirlerarası yolcu taşımacılığı fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle ılımlı gerçekleşmiş, bu grupta yıllık enflasyon % 39,34'e gerilemiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu 0,91 puan artışla % 35,07 olmuştur. Mayıs ayında yıllık enflasyon giyim ve ayakkabı ile dayanıklı mal alt gruplarında yükselirken, diğer temel mallarda gerilemiştir (Grafik 6).

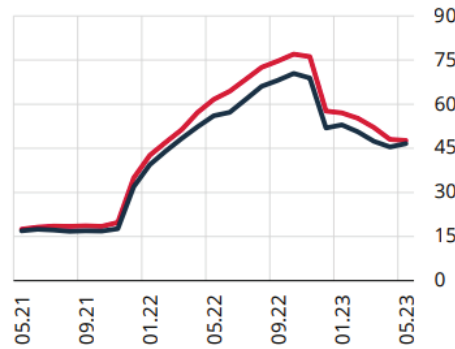
Dayanıklı mal fiyatları (altın hariç) aylık bazda % 3,48 oranında artmış, alt grup yıllık enflasyonu 1,80 puan yükselerek % 39,27 olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda alt grup fiyat artışını otomobil (yüzde 6,37) kalemi sürüklerken, elektrikli ve elektriksiz aletler (% 0,88) ile mobilya (% 0,55) kalemlerinde fiyatlar daha ılımlı bir şekilde yükselmiştir. Giyim ve ayakkabı alt grubu fiyat artışında (% 9,96) yazlık ürünlerin endekse giriş ayının nisan ayından mayıs ayına kaymasının etkisi hissedilmiştir. Diğer temel mallarda fiyatlar % 1,03 ile ılımlı bir şekilde yükselirken, alt grup yıllık enflasyonu 4,01 puan düşükle % 39,32 seviyesine gerilemiştir. Enerji fiyatları mayıs ayında % 21,00 ile yüksek bir oranda gerilemiş, grup yıllık enflasyonu 28,16 puanlık düşükle % -6,97 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik 7). Bu gelişmede, konut abonelerine mayıs ayında bedelsiz olarak kullandırılan doğal gaz belirleyici olmuştur. Ek olarak, uluslararası petrol fiyatlarının son dönemdeki ılımlı seyri yurtiçi akaryakıt fiyatlarını (% -6,22) olumlu etkileyerek aylık düşüşe katkı sağlamıştır. Gıda ve alkolsüz içecekler grubu fiyatları mayıs ayında yüzde 0,71 oranında artmış, yıllık enflasyon 1,40 puan azalarak % 52,52 olmuştur (Grafik 7). Yıllık enflasyon işlenmemiş gıdada 3,31 puan artışla % 56,01'e ulaşırken, işlenmiş gıdada 6,40 puan düşükle % 51,35 seviyesine gerilemiştir (Grafik 8). Mevsimsellikten arındırılmış veriler bu dönemde sebze fiyatlarında daha belirgin olmak üzere taze meyve ve sebze fiyatlarında artışa işaret etmiştir. Taze meyve ve sebze dışı işlenmemiş gıda grubunda patates ile tavuk eti fiyatlarındaki yükselişler dikkat çekerken, kırmızı et fiyatlarının artışı yavaşlamakla birlikte sürmüştür. İşlenmiş gıdada aylık enflasyon (yüzde 1,08) et fiyatlarındaki görünüme istinaden işlenmiş et ürünleri (% 5,97) öncülüğünde devam etmiştir. Ekmek ve tahıl ürünleri fiyat artışlarındaki yavaşlama mayıs ayında da sürmüştür. Yurt içi üretici fiyatları mayıs ayında yüzde 0,65 ile sınırlı bir artış kaydetmiş, yıllık enflasyon 11,35 puan azalarak % 40,76 olmuştur (Grafik 9 ve Tablo 2). Ana sanayi gruplarına göre yıllık enflasyon alt grupların tümünde düşüş kaydederken (Grafik 10), aylık bazda enerji fiyatları % -6,67 ile azalış eğilimini sürdürmüştür. Aylık fiyat gelişmeleri sektörler bazında incelendiğinde, rafine edilmiş petrol ürünleri ile elektrik-gaz imalatı sektörlerinde fiyatlar düşerken, ağaç ve mantar ürünleri, motorlu kara taşıtları, gıda, fabrikasyon metal ve mobilya sektörleri fiyat artışları ile öne çıkmıştır.

Grafik ve Tablolar

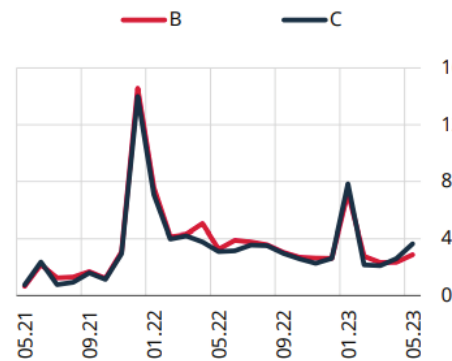
Grafik 1: TÜFE (Yıllık % Değişim)



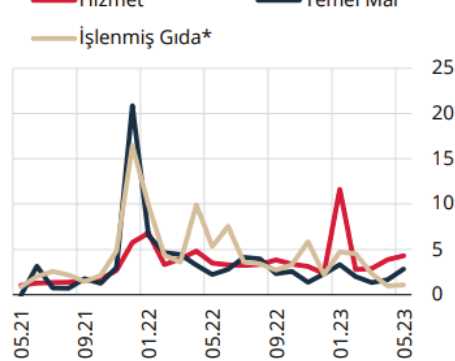
Grafik 2: B ve C (Yıllık % Değişim)



Grafik 3: B ve C Endeksi (Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim)

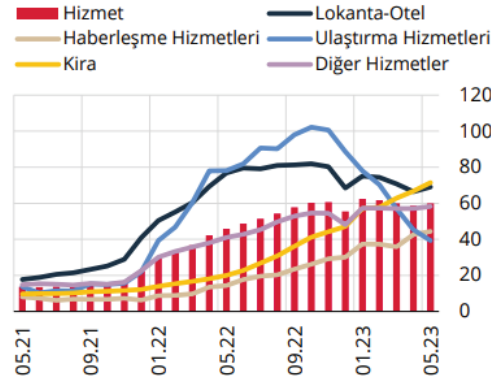


Grafik 4: B Endeksinin Ana Bileşenleri (Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim)

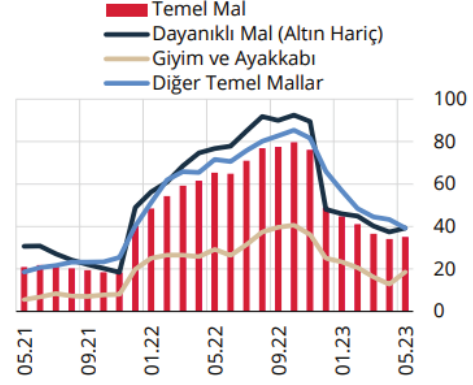


* İşlenmiş gıda grubunda mevsimsel etki

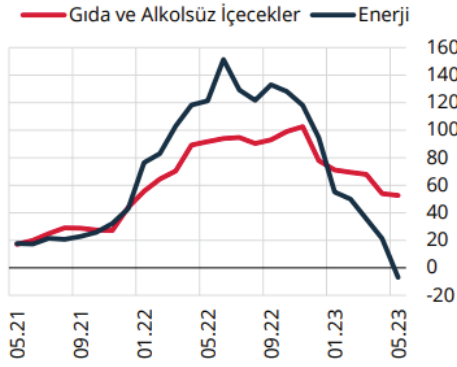
Grafik 5: Hizmetler (Yıllık % Değişim)



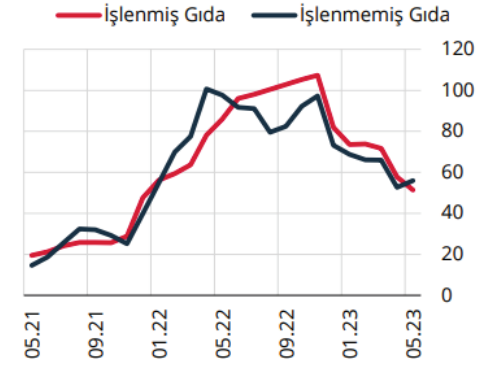
Grafik 6: Temel Mallar (Yıllık % Değişim)



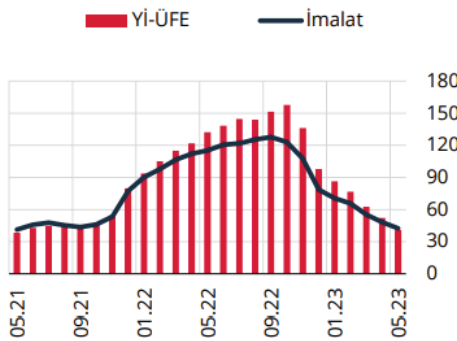
Grafik 7: Gıda ve Enerji (Yıllık % Değişim)



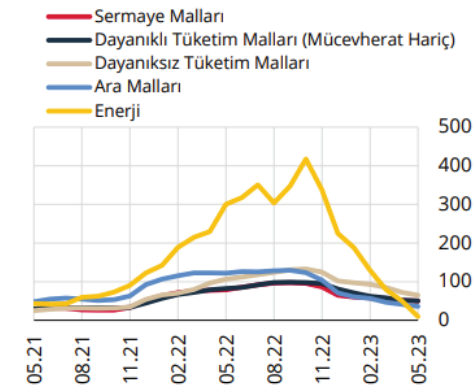
Grafik 8: İşlenmiş ve İşlenmemiş Gıda (Yıllık % Değişim)



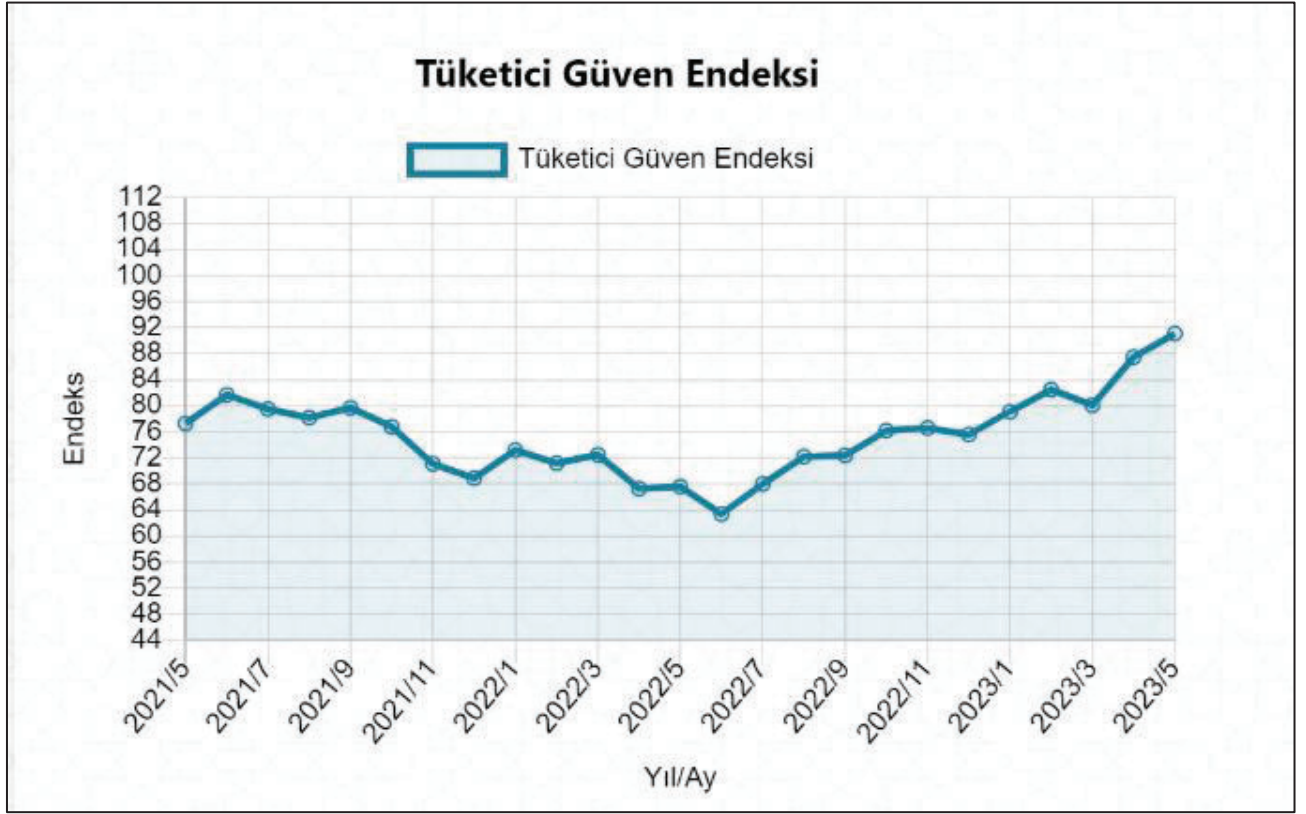
Grafik 9: Yi-ÜFE ve İmalat (Yıllık % Değişim)



Grafik 10: Yi-ÜFE Ana Sanayi Grupları (Yıllık % Değişim)



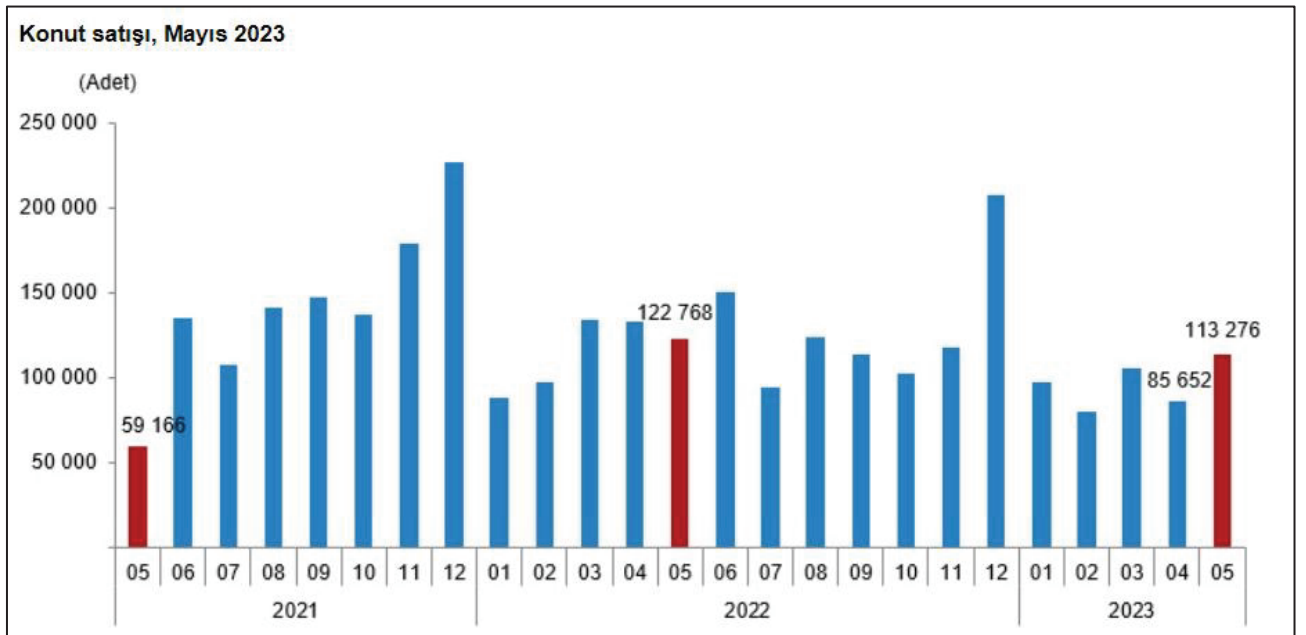
Kaynak: TCMB Nisan Ayı Fiyat Gelişmeleri (06 Haziran 2023)



Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2023

Türkiye genelinde Mayıs ayında 113 bin 276 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,7 azalarak 113 bin 276 oldu. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 435 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 196 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 6 bin 158 konut satışı ve %5,4 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 38 konut ile Hakkari, 55 konut ile Bayburt ve Tunceli oldu.



Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde %16,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,3 azalışla 482 bin 143 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Mayıs 2023						
	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 276	122 768	-7,7	482 143	575 889	-16,3
İpotekli satış	27 476	29 335	-6,3	108 067	129 707	-16,7
Diğer satış	85 800	93 433	-8,2	374 076	446 182	-16,2
Satış durumuna göre toplam satış	113 276	122 768	-7,7	482 143	575 889	-16,3
İlk el satış	34 413	32 861	4,7	145 272	163 719	-11,3
İkinci el satış	78 863	89 907	-12,3	336 871	412 170	-18,3

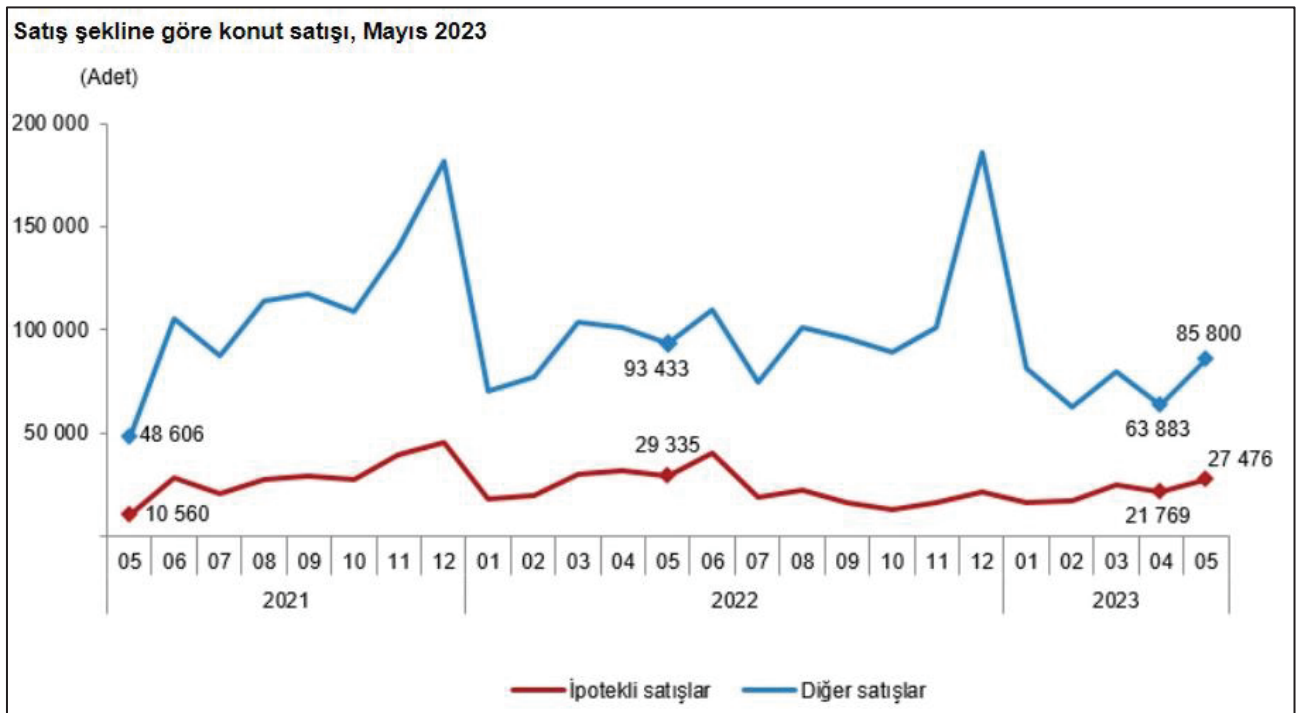
İpotekli konut satışları 27 bin 476 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 6,3 azalış göstererek 27 bin 476 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 24,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 16,7 azalışla 108 bin 67 oldu.

Mayıs ayındaki ipotekli satışların 9 bin 249'u; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 34 bin 801'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 85 bin 800 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalarak 85 bin 800 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 75,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,2 azalışla 374 bin 76 oldu.



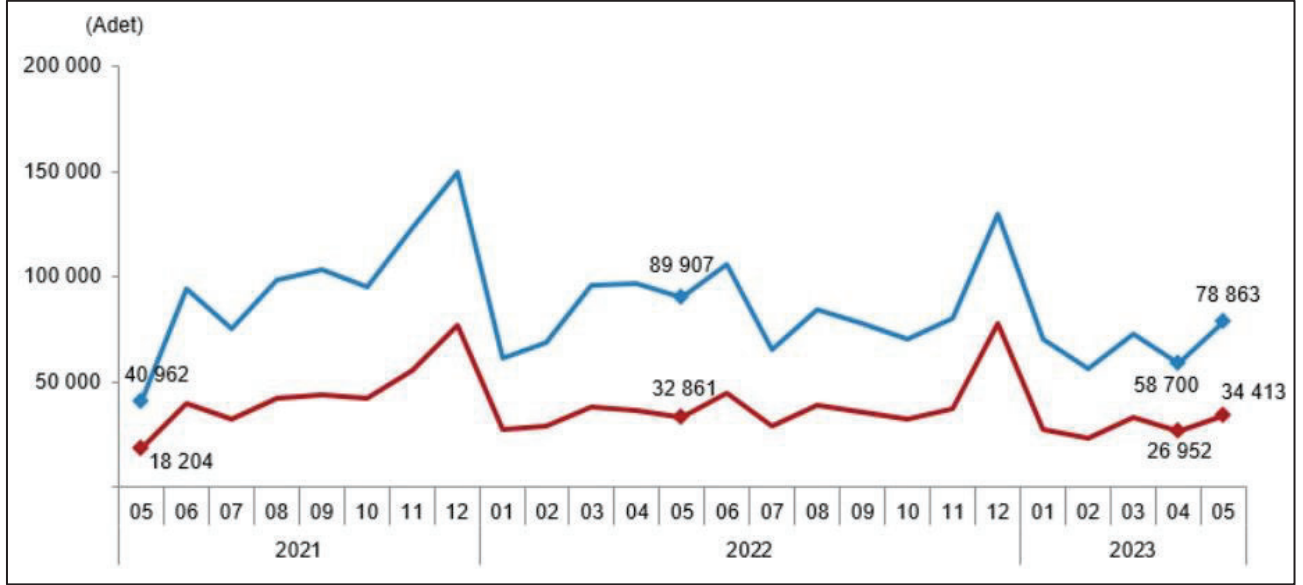
İlk el konut satış sayısı 34 bin 413 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,7 artarak 34 bin 413 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,4 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,3 azalışla 145 bin 272 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 78 bin 863 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,3 azalış göstererek 78 bin 863 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,6 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 336 bin 871 olarak gerçekleşti.

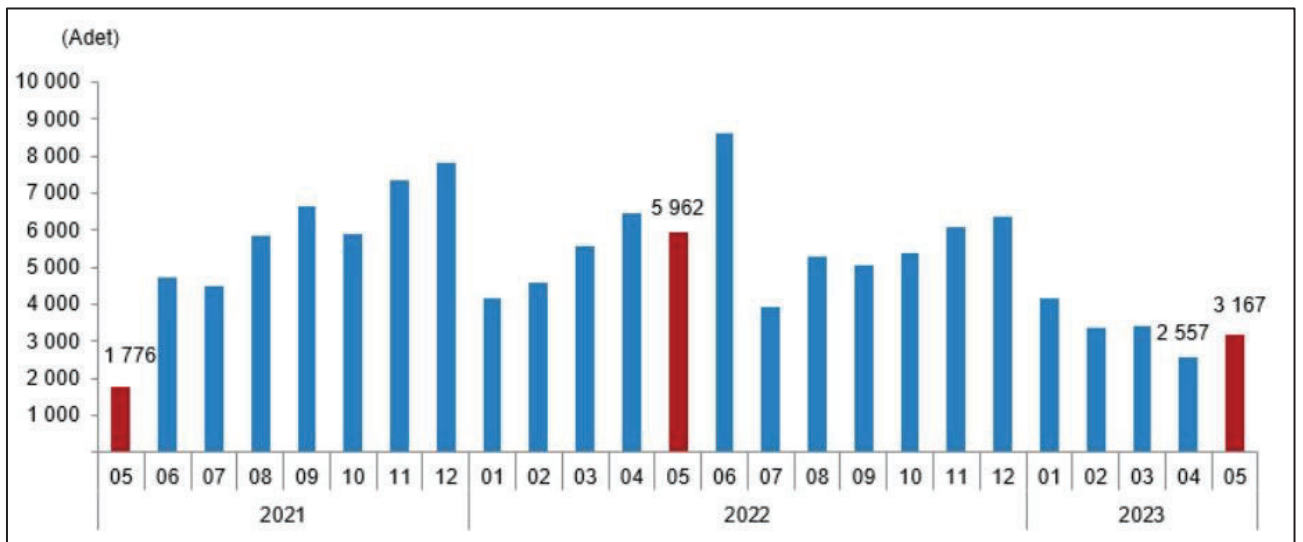
Satış durumuna göre konut satışı, Mayıs 2023



Yabancılara Mayıs ayında 3 bin 167 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %46,9 azalarak 3 bin 167 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,8 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 245 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 934 konut satışı ile İstanbul ve 249 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, Mayıs 2023

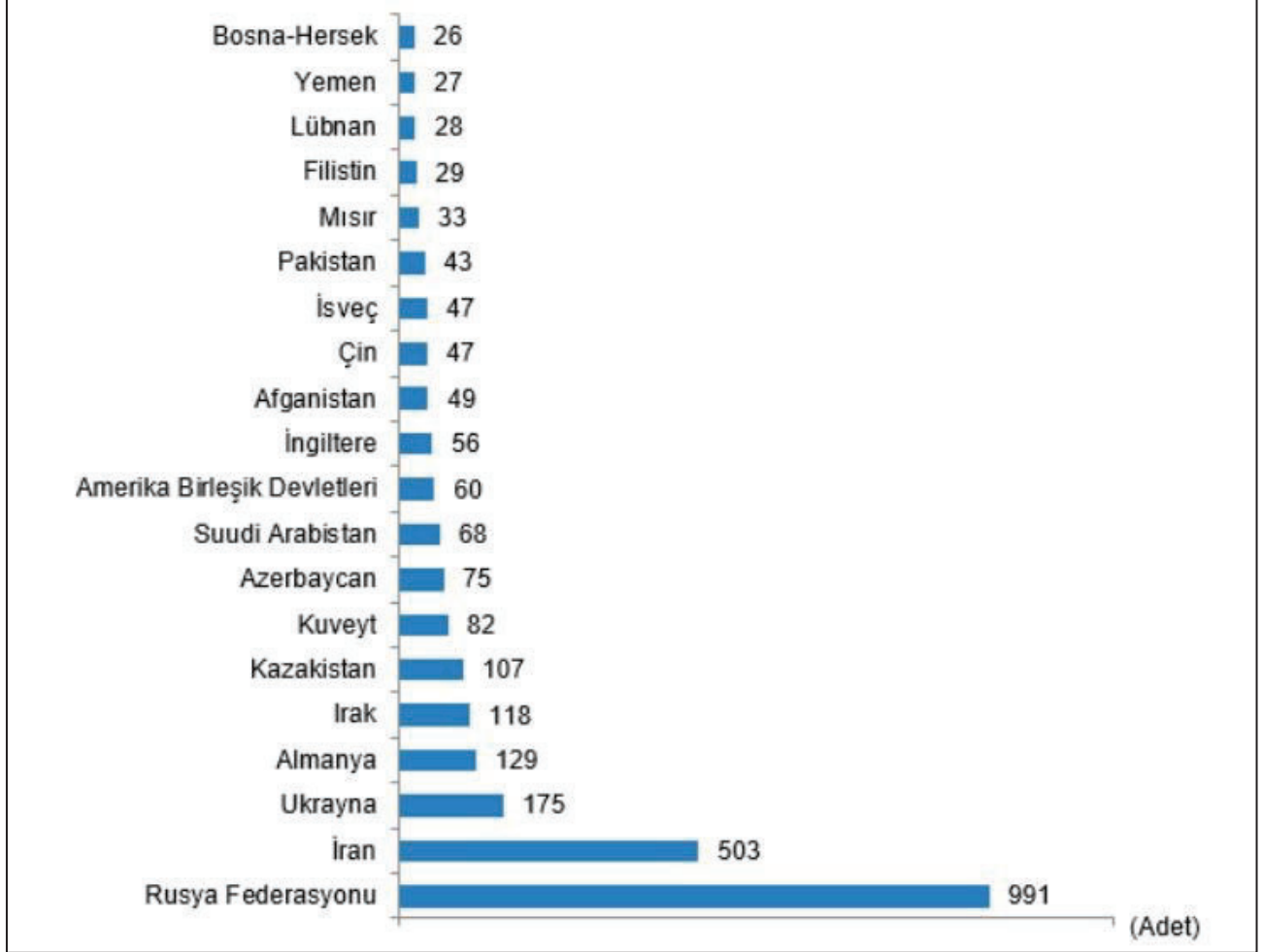


Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,8 azalarak 16 bin 650 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Mayıs ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 991 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 503 konut ile İran, 175 konut ile Ukrayna ve 129 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

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



TÜRKİYE İLK 5 AYDA 15,5 MİLYON ZİYARETÇİ AĞIRLADI

Türkiye 2023 yılının ilk 5 ayında toplam 15 milyon 593 bin 489 ziyaretçiyi ağırladı.

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre Türkiye'ye gelen ziyaretçilerin 14 milyon 34 bin 175'ini yabancılar, 1 milyon 559 bin 314'ünü ise yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu.

Ocak-Mayıs 2023 döneminde Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısında geçtiğimiz yılın aynı dönemine oranla yüzde 23,65 artış yaşandı.

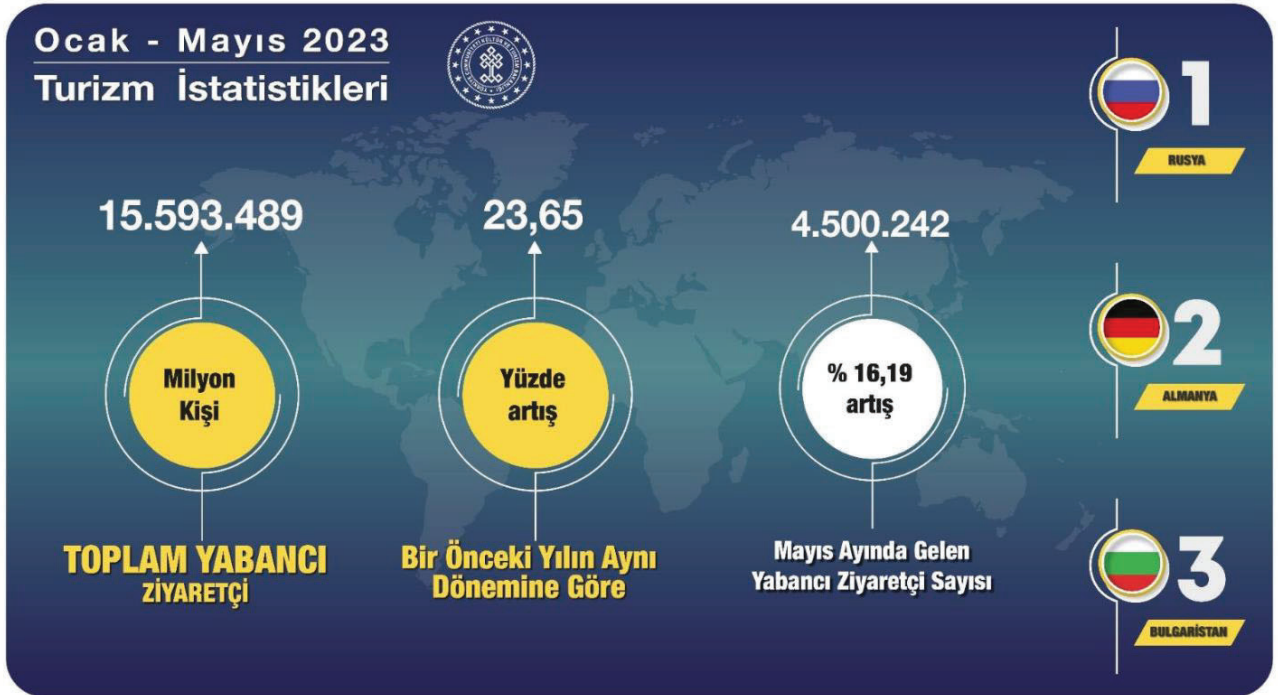
İlk 5 ayda Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre Rusya Federasyonu yüzde 110,12 artış ile birinci, Almanya yüzde 20,75 artış ile ikinci, Bulgaristan ise yüzde 11,64 artışla üçüncü oldu. Bu ülkeleri İngiltere (Birleşik Krallık) ve İran izledi.

Mayıs Artış Oranı 16,19

Türkiye'ye bu yılın mayıs ayında gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre yüzde 16,19 artışla 4 milyon 500 bin 242 olarak gerçekleşti.

Mayıs ayında en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında ise yine bir önceki yılın aynı ayına oranla yüzde 76,55 artış ile Rusya Federasyonu birinci, yüzde 24,04 artış ile Almanya ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) ise yüzde 12,07 artış ile üçüncü sırada yer aldı. Sıralamayı Bulgaristan ile İran takip etti.

(23.06.2023)-Kültür ve Turizm Bakanlığı

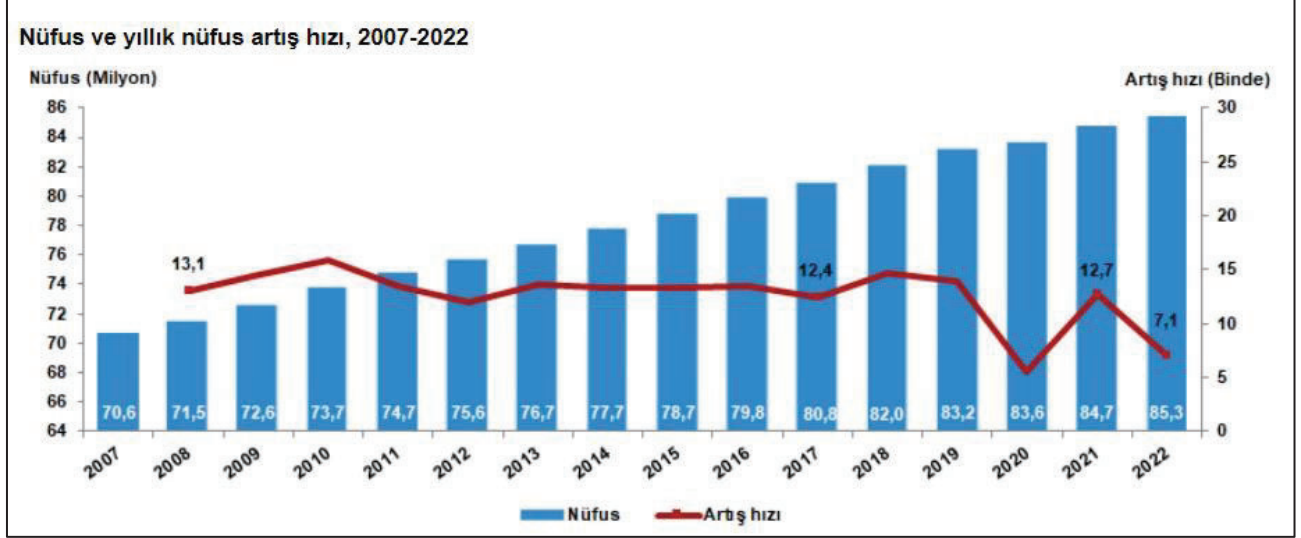


4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

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

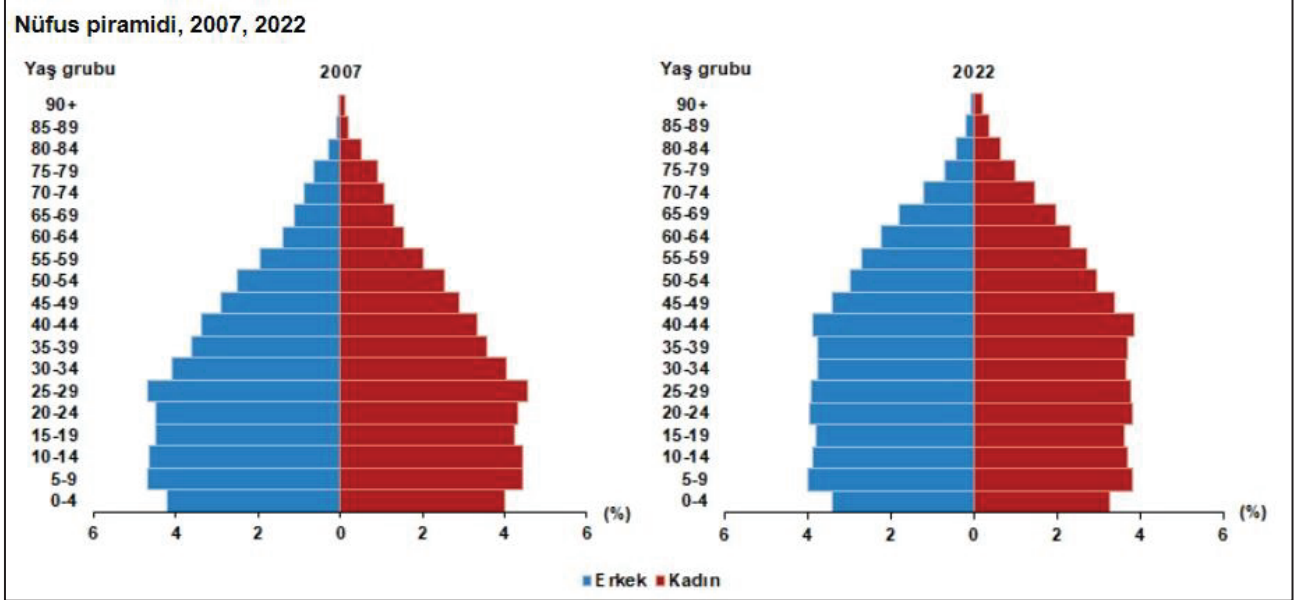
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya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

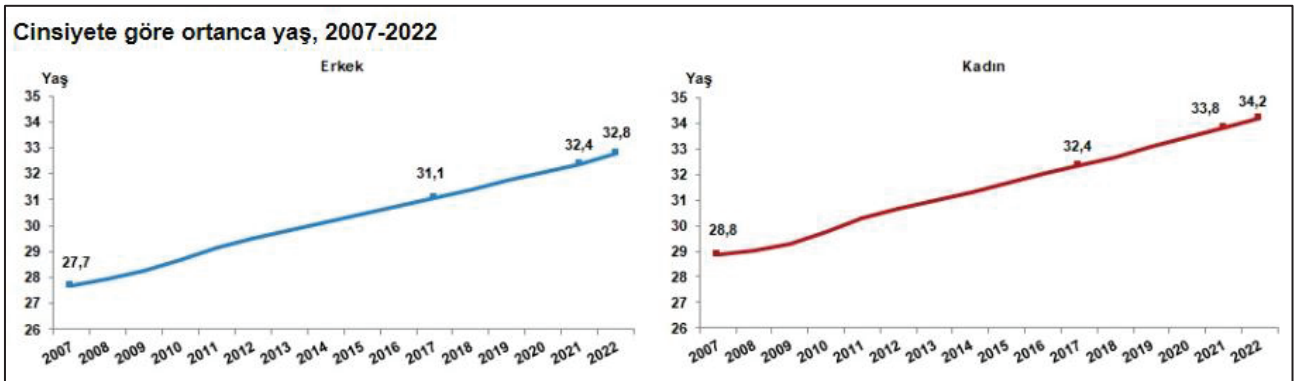
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği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



Türkiye nüfusunun ortanca yaş 33,5'e yükseldi

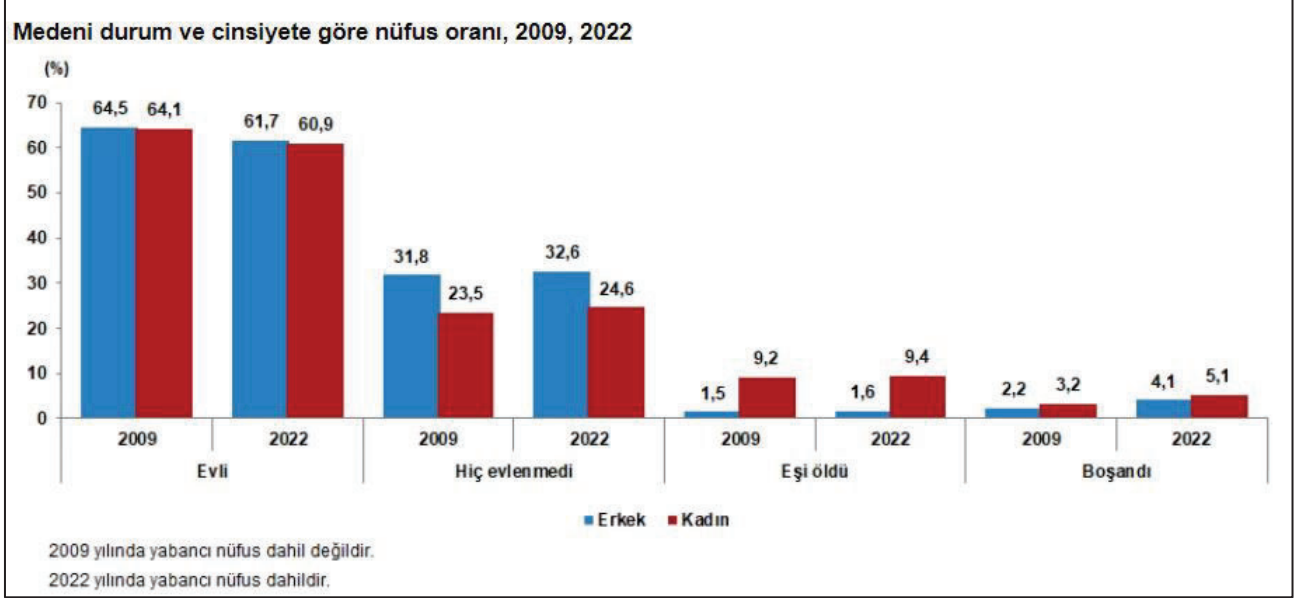
Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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



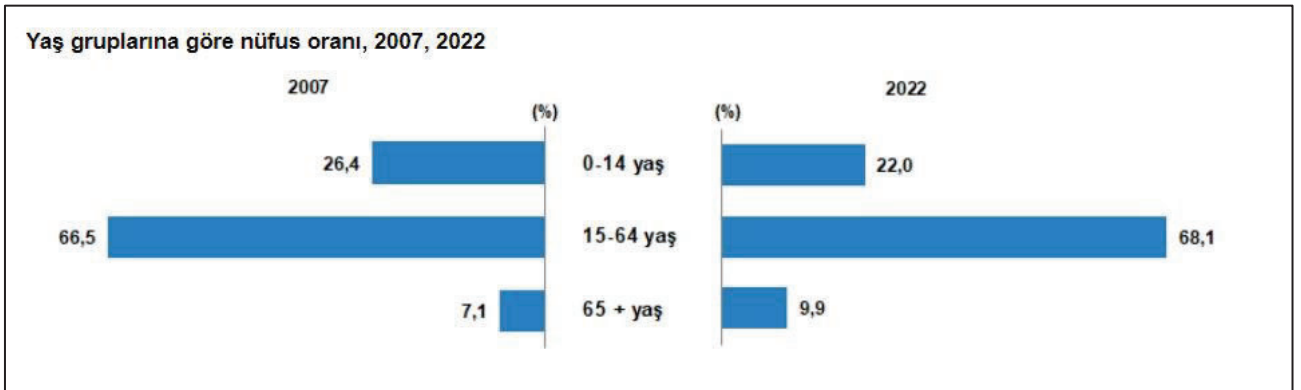
Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü

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



Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,1 oldu

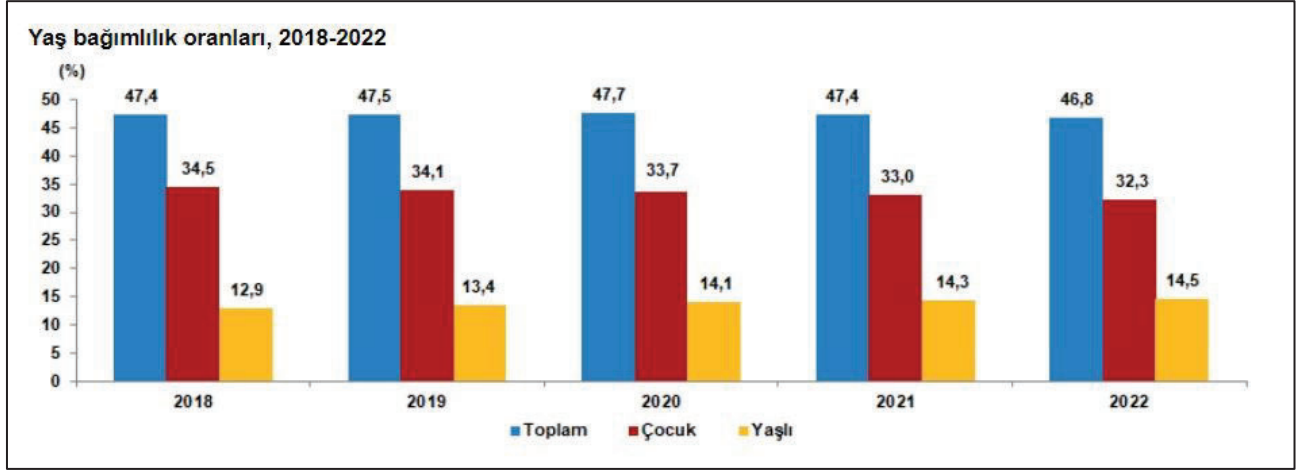
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı

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

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



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

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

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

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

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

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.2.1. İl

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

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

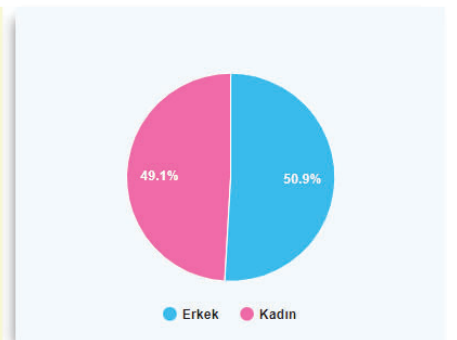
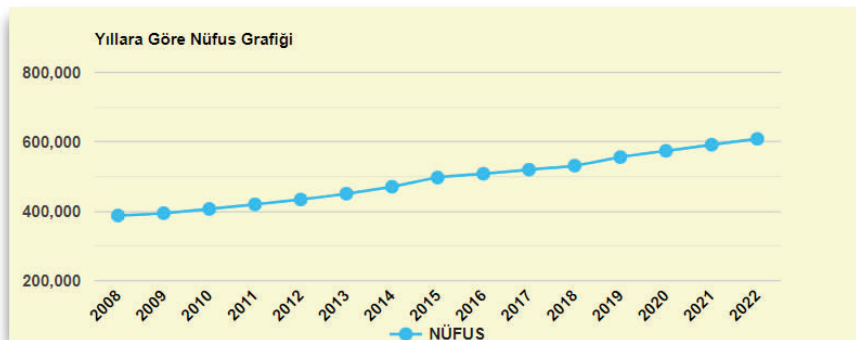
Kepez Antalya'nın ana merkezinde bulunan 5 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. 2022 nüfus verilerine göre Kepez'de 608.675 kişi yaşamaktadır. 60 mahallesi 7 köyü vardır. Varsak 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 ve 10.03.2022 tarihli tadilat 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, inşaatına başlanmış olup A blok kaba inşaatı 5.normal kat seviyesinde, F blok temel seviyesinde olduğu 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 takdir edilmiştir. 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.

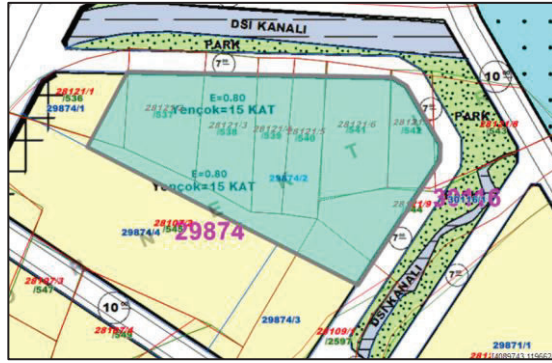
Taşınmazın değerinin tespitinde; gerçekleşen değerlerin güncel fiyatlarının doğruluğunun teyidinde bu yöntem kullanılmıştır.

Emsaller

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

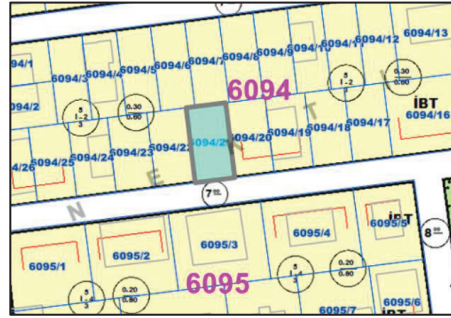
1-Emsal: Emlak Euro - 0506 112 64 00

Duraliler (tapuda santral Mahallesi) Mahallesinde, taşınmazın 750 m güneybatısında 29874 ada 2 parsel konumunda, Emsal=0,80, konut alanında kalmakta olan 5001,34 m² alana sahip arsa içinde 380 m² hisse; 9.097.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



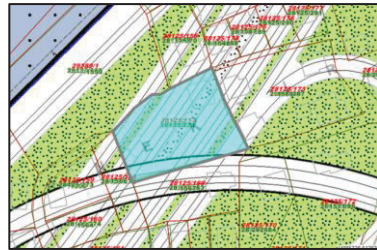
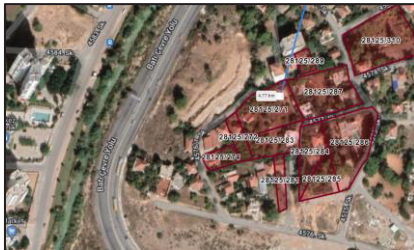
2-Emsal: City Emlak - 0850 252 34 99

Duraliler Mahallesinde (tapuda Ünsal Mahallesinde), taşınmazın 1,57 km güneyinde 6094 ada 21 parsel konumunda, Emsal=0,60, ikiz nizam 2 kat konut alanında kalmakta olan 240 m² alana sahip arsa; 3.200.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



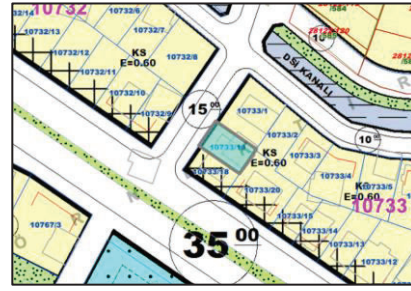
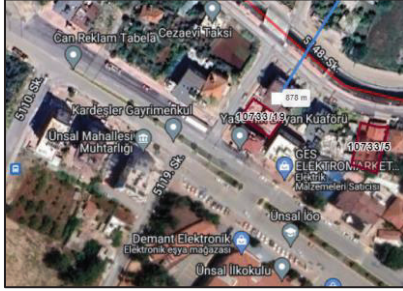
3-Emsal: Sahibi: Realty World Apex Emlak - 0850 211 08 45

Avni Tolunay Mahallesinde, taşınmazın 4,77 km güneyinde 28125 ada 271 ve 283 parsel konumlu, tamamı yol ve yeşil alanda kalan toplam 3133 m² alana sahip arsa; 36.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



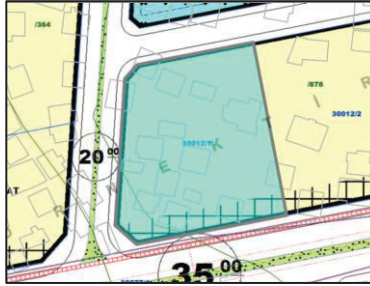
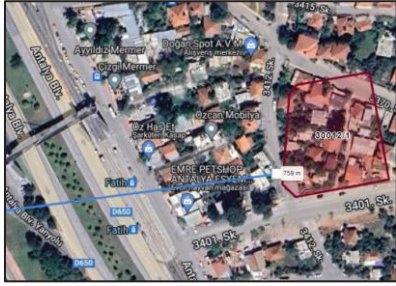
4-Emsal: Remax Aqua Emlak - 0507 006 63 36

Duraliler Mahallesi (tapuda Santral Mahallesi), taşınmazın 0,8 km güneyinde 10733 ada 19 parsel konumunda, Emsal=0,60, ikiz nizam 2 kat konut alanında kalmakta olan 236 m² alana sahip arsa; 3.400.000.- TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



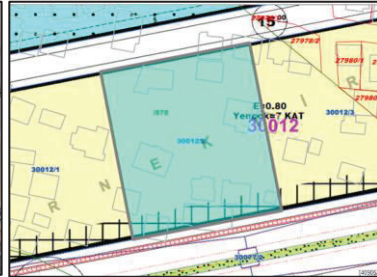
5-Emsal: sahibi: Mehmet Yıldız - 0530 377 32 15

Göçerler Mahallesi (tapuda Fatih Mahallesi), taşınmazın 0,8 km doğusunda 30012 ada 1 parsel konumunda, Emsal=0,80, zemin katta ticari yapılabilen, tamamı 7 kat konut alanında kalmakta olan 4842 m² arsanın 112 m² lik hissesi; 3.400.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



6-Emsal: sahibi: ÇYK Emlak - 0534 813 29 98

Göçerler Mahallesi (tapuda Fatih Mahallesi), taşınmazın 0,8 km doğusunda 30012 ada 2 parsel konumunda, Emsal=0,80, zemin katta ticari yapılabilen, tamamı 7 kat konut alanında kalmakta olan 5000 m² arsanın 240 m² lik hissesi; 2.350.000.-TL bedel ile satılıktır.



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

1-Emsal: Mira Gayrimenkul - 0 (541) 159 90 07

Kepez mahallesinde, Sur Cade projesinde, cadde üzerinde konumlu 65 m² alanlı dükkan 17.500.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



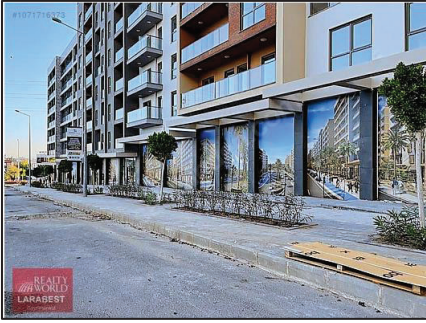
2-Emsal: Riba Emlak - 0 (533) 233 97 04

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 105 m2 alanlı dükkan 40.000-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



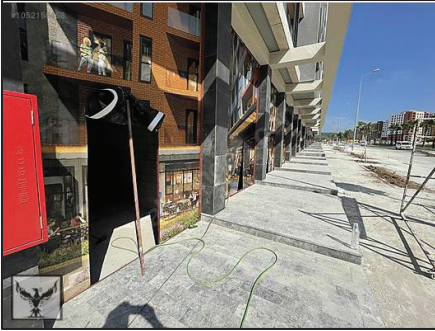
3-Emsal: realty world Emlak- 0 (539) 661 06 00

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 33 m2 alanlı dükkan 10.250.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



4-Emsal: Leader Team Grup- 0 (536) 418 41 80

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 27 m2 alanlı dükkan 12.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



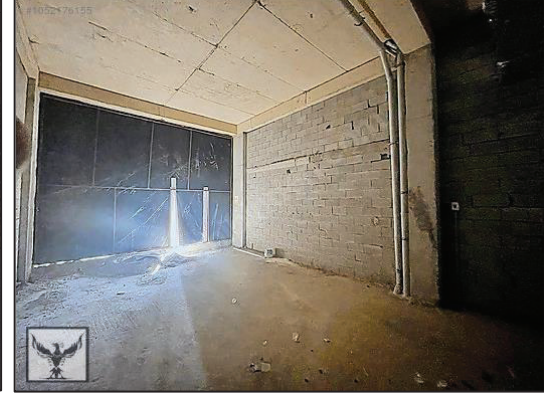
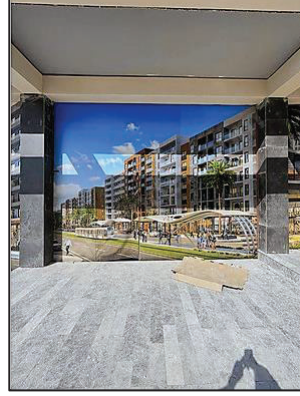
5-Emsal: Remax Mega Emlak- 0 (544) 323 84 85

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 120 m2 alanlı dükkan 40.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



6-Emsal: Leader Team Grup- 0 (536) 418 41 80

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 52 m2 alanlı dükkan 15.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



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. Ormana 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.



Satılık Emsaller

1- Emsal: Sahibi- 0 (539) 934 55 38

20. hafta (haziran–temmuz- ağustos hariç) 2 hafta; 2+1 planda, 60 m2 olduğu düşünülen ara kat devremülk nitelikli taşınmaz 199.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

2- Emsal: Sahibi- 0 (530) 393 51 12

27. hafta (temmuz ayı içi) 2 hafta; 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen ara kat devremülk nitelikli taşınmaz 205.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

3- Emsal: Sahibi- 0 (532) 561 04 24

24. hafta (haziran ayı içi) 2 hafta; 1+1 planda, 40 m2 olduğu düşünülen ara kat devremülk nitelikli taşınmaz 250.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

4- Emsal: Sahibinden - 0 (542) 766 92 21

6. hafta (şubat ayı içi) 2 hafta; 1+1 planda, 40 m2 olduğu düşünülen ara kat devremülk nitelikli taşınmaz 100.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

5- Emsal: Şentürk Emlak- 0 (532) 525 29 88

28. hafta Haziran ayı 1 hafta; 1+1 planda, 40 m2 olduğu düşünülen ara kat devremülk nitelikli taşınmaz 65.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

Erzin Hattuşa isos termalin 1+1 60 m2 dairelerin kendi satış fiyatı 2 hafta beyaz dönem (okulların kapalı olduğu dönemler) için 240.000 ile 260.000 TL arası değişmektedir.

Kırmızı dönem (okulları açık olduğu dönemde) 1+1 dairelerin satış fiyatları 150.000 ile 200.000 TL arasında değişmektedir. İkinci ellerin daha düşük olduğu görülmektedir.

Club Patara Evleri:

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.



Satılık Emsaller

6- Emsal: Sahibi- 0 (850) 622 92 34

(Mayıs-Haziran) 2 hafta; 1+1, 74 m² olarak beyan edilen 40 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 350.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

7- Emsal: Sahibi - 0 (530) 770 27 70

13 Mayıs– 27 Mayıs tarihleri arasında 2 hafta 1+1, 90 m² olarak beyan edilen 40 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 245.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

8- Emsal: Borseem Karum Emlak- 0 (533) 348 63 75

1 Eylül– 15 Eylül tarihleri arasında 2 hafta 1+1, 60 m² olarak beyan edilen manzaralı, 40 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 240.000- TL bedelle pazarlanmaktadır.

9- Emsal: Sahibi- 0 (535) 304 74 93

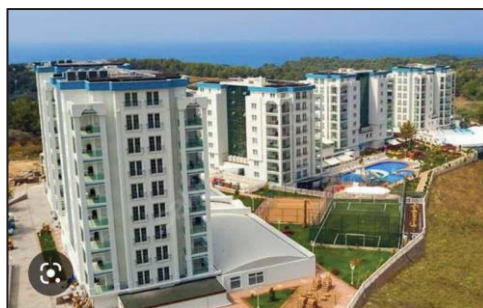
25 Haziran- 9 Temmuz tarihleri arasında 2 hafta 1+1, 60 m² olarak beyan edilen manzaralı, 40 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 375.000- TL bedelle pazarlanmaktadır.

(Devre kiralarnın, 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: Sahibinden - 0 (505) 292 84 96

Eylül Sonu 1 hafta 1+1, 64 m² olarak beyan edilen 57 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 185.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

11- Emsal: Sahibinden - 0 (506) 665 82 08

Ocak döneminde 2.hafta 1 hafta 1+1 planda 57 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 100.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

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

Club Çimtur:



Antalya Alanya ilçesinde Okurcalar Mahallesinde 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

12- Emsal: Sahibi- 0 (533) 467 68 36

14–28 ağustos tarihleri arasında 2 hafta 2+1 planda, 70 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 200.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

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

02–16 Haziran tarihleri arasında 2 hafta 2+1 planda, 70 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 265.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

(Devre kiralınının, 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

14- Emsal: Capital Ankara Gayrimenkul- 0 (544) 451 50 66

Yaz dönemi; 1 hafta 55 m² olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen 1+1 devremülk nitelikli taşınmaz; 115.200-TL bedelle pazarlanmaktadır.

15- Emsal: sahibi- 0 (539) 780 47 52

Yaz dönemi 1 hafta 60 m² olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen devre tatil nitelikli taşınmaz 150.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

16- Emsal: B-G Gayrimenkul inşaat.- 0 (533) 770 82 96

Yaz dönemi 1 hafta 70 m² olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen devre tatil nitelikli taşınmaz 175.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

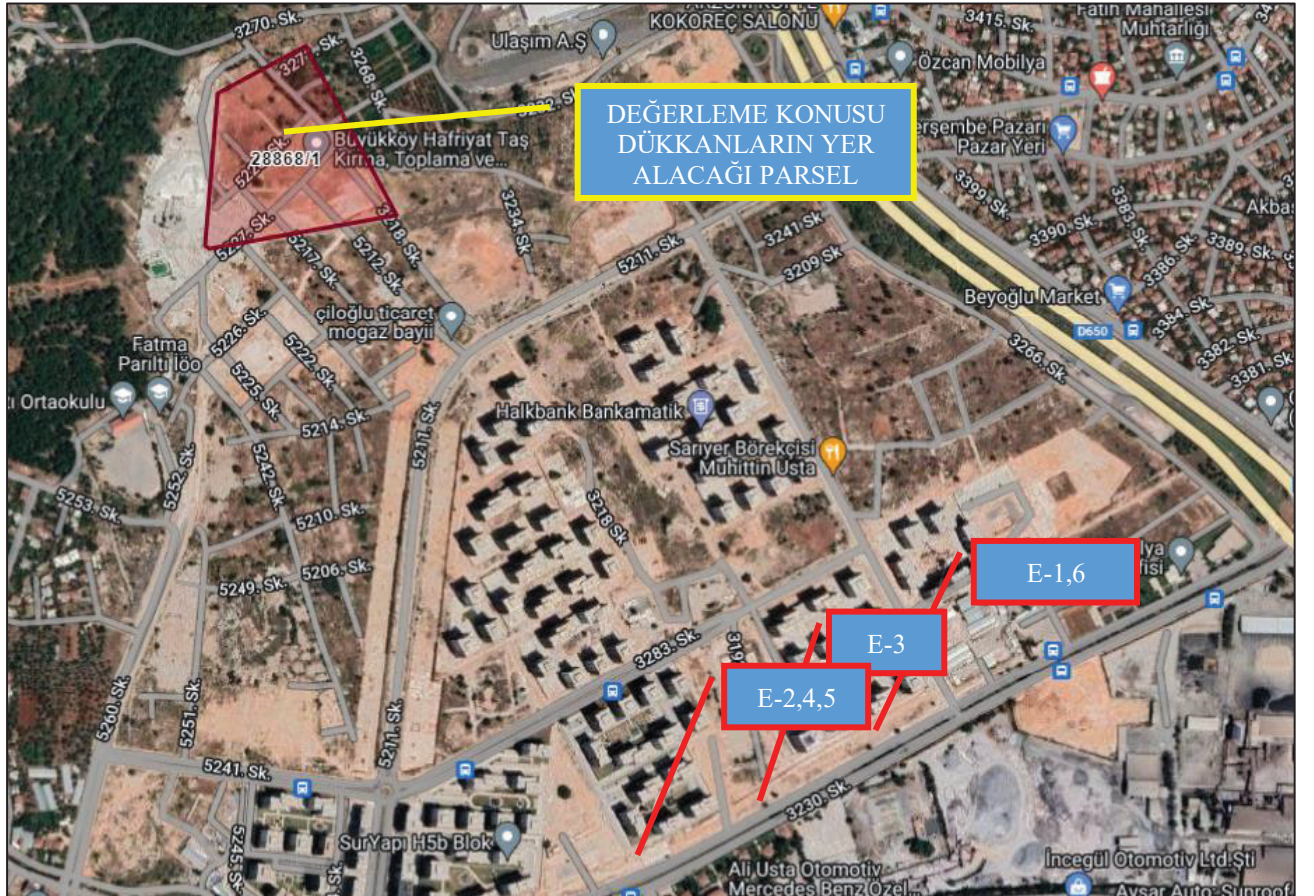
(Devre kiralalarının, devre satış rakamlarının % 8-% 11 i aralığında olduğu tespit edilmiştir.)

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki

Arsa Emsal Haritası



Kiralık Dükkan Emsal Haritası



Emsaller Ve Yorumlanması

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Arsa nitelikli emsal taşınmazların yapılaşma haklarının değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha düşük olduğu görülmüştür. Arsa emsallerinin istenen rakamlar üzerinden 9792-TL/m² ile 30.357.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüş olup, imar fonksiyonu, konumu, alanı, yapılaşma hakkı vb. özelliklere göre birim değer farklılaştığı görülmüştür. Ulaşılan emsaller, taşınmazlara göre imar hakları düşük ve küçük ölçekli parseller olması nedeni ile daha düşük şerefiyelidir. Değerleme konusu taşınmaz alan olarak nitelikli proje geliştirilebilir büyüklükte olup yatırımcılar için daha caziptir. Ulaşılabilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan altı adedi seçilerek konu parseller için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Değerlemeye konu parselin özelliklerine göre 30.000-TL/m² arsa birim değeri öngörülmüştür.

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

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

Satış Değeri	9.097.000,00	3.200.000,00	36.000.000,00	3.400.000,00	3.400.000,00	2.350.000,00
Arsa Emsal karşılaştırma ve uyumlulaştırma tablosu (TL/m²)						
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Yüzölçümü (m ²)	380	240	3.133	236	112	240
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	23.939 TL	13.333 TL	11.491 TL	14.407 TL	30.357 TL	9.792 TL
Pazarlık Payı %	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Zaman Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satılabileceği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²)	23.221 TL	12.933 TL	11.146 TL	13.975 TL	29.446 TL	9.498 TL
Hisseli olma durumu düzeltmesi %	35%	0%	0%	0%	35%	35%
Konum Düzeltmesi %	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Yol cephesi düzeltmesi %	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükük düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İmar durumu ve Fonksiyonu düzeltmesi %	40%	55%	75%	55%	40%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	45.282 TL	21.340 TL	20.620 TL	23.058 TL	54.476 TL	17.571 TL
Nihai düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (TL/m²)	30.391 TL					

PAZAR YAKLAŞIMA GÖRE ARSA DEĞERİ(TL)		
ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PARSELİN DEĞERİ (TL)
45.170	30.000	1.355.100.000 ₺

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

Satılık emsal projelerdeki devrelerin karşılaştırma tablosu*;

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

	EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEVRE SATIŞ BEDELİ/HAFTA)															
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15	Emsal 16
	Hattuşa İsos Termal	Hattuşa İsos Termal	Hattuşa İsos Termal	Hattuşa İsos Termal	Hattuşa İsos Termal	Club Patara	Club Patara	Club Patara	Club Patara	Modern Saraylar	Modern Saraylar	Club Çimtur	Club Çimtur	Club Flipper	Club Flipper	Club Flipper
Devremülk Satış Fiyatı (TL)	199.000	205.000	250.000	100.000	65.000	350.000	245.000	240.000	375.000	185.000	100.000	200.000	265.000	115.200	150.000	175.000
Devremülk süresi (Hafta)	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	2	2	1	1	1
Haftalık Fiyat (TL)	99.500	102.500	125.000	50.000	65.000	175.000	122.500	120.000	187.500	185.000	100.000	100.000	132.500	115.200	150.000	175.000
Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	60	45	40	40	40	40	40	40	40	57	57	70	70	45	45	45
Haftalık Birim Fiyat (TL/m2)	1.658	2.278	3.125	1.250	1.625	4.375	3.063	3.000	4.688	3.246	1.754	1.429	1.893	2.560	3.333	3.889
Pazarlık Payı %	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satılabileceği Düşünülen Birim Fiyat (TL/m2)	1.658	2.278	3.125	1.250	1.625	4.244	3.063	3.000	4.547	3.246	1.754	1.429	1.893	2.560	3.333	3.889
Proje Prestij Düzeltmesi %	15%	15%	15%	15%	15%	5%	5%	5%	5%	15%	15%	15%	15%	0%	0%	0%
Sosyal Donatılar ve Rekreasyon Alanları %	0%	0%	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	5%	5%	0%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi %	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	5%	5%	0%	0%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Kalitesi Yaş ve Mimari Özellikler %	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%
Termal Özelliklere Sahip Olması %	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	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%	33%	23%	23%	13%	13%	8%
Kendi Pijanın Olması %	0%	0%	0%	0%	0%	-21%	-21%	-21%	-21%	0%	0%	-10%	-10%	-21%	-21%	-21%
Toplam Düzeltme %	48%	48%	48%	48%	48%	47%	47%	47%	47%	63%	63%	53%	53%	7%	-3%	-8%
Düzeltilmiş Birim Değer TL/m2	2.454	3.371	4.625	1.850	2.405	6.238	4.502	4.410	6.884	5.290	2.860	2.186	2.896	2.739	3.233	3.578
Mevsim (Dönem) Düzeltmesi %	0%	0%	0%	10%	0%	15%	15%	15%	0%	-10%	-10%	0%	0%	0%	0%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer II (TL/m2)	2.454	3.371	4.625	2.035	2.405	7.174	5.177	5.072	6.684	4.761	2.574	2.186	2.896	2.739	3.233	3.220
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m2)	3.788															
Yıllık Devre Adedi	48															
Bağımsız Bölüm Satış Değeri (TL/m2)	181.819															

Bulunan **Ortalama Devre fiyatının**; Temmuz-Eylül Döneminde gerçekleşen satış bedelleriyle **anlamli ilişki görülmüştür**. Piyasada tespit edilen devremülk emsallerinde gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra yaz dönemi için ortalama m2 satış fiyatı yaklaşık ~181.400-TL olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu projede tarafımıza ibraz edilen satış raporları ve liste fiyatları incelendiğinde, 30.06.2023 tarihi itibarıyla yaz dönemi (G grubu) devremülklerin güncel liste fiyatlarının ortalamasının 206.153-TL/m2 olduğu, ayrıca 2023 yılı Haziran ayında yine G Grubu'ndan 229 adet devremülkün satıldığı ve bu satışların ortalama m2 fiyatının ise 187.349-TL olduğu görülmüştür. 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 yaklaşabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle raporun takip eden bölümlerinde yer alan gelir indirgeme hesaplamalarında başlangıç satış fiyatları belirlenirken değerlendirme konusu projenin liste fiyatlarına (*30.06.2023 itibarı ile güncel) % 12 iskonto uygulanmıştır. (50. sayfada; hesaplamalarda kullanılan, devre birim fiyatları verilmiştir)

Gerçekleşen satışların birim fiyatlarının emsal devremülk projeleri ile anlamli 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, Modern Saraylar ve Club Flipper'e ilişkin yapılan incelemede, burada yer alan devremülk kiralalarının, devre satış rakamlarının %8- %11'i aralığında olduğu, Club Çimtur'a ilişkin yapılan incelemede ise burada yer alan devremülk kiralalarının, 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 kiralalarının devre satış rakamlarının % 8,5'u olacağı kabul edilmiştir.)

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

Dükkan kirası	17.500 TL	40.000 TL	10.250 TL	12.000 TL	40.000 TL	15.000 TL
DÜKKAN KİRASI EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL/m²-ay)						
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Brüt Alan (m ²)	65	105	33	27	120	52
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ² -ay)	269 TL	381 TL	311 TL	444 TL	333 TL	288 TL
Pazarlık Payı %	5%	7%	7%	8%	8%	5%
Satılabileceği düşünülün Birim Değeri (TL/m ² -ay)	256 TL	354 TL	289 TL	409 TL	307 TL	274 TL
Konum Düzeltmesi %	-7%	-7%	-10%	-10%	-10%	-7%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	-7%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Büyükük ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	212 TL	283 TL	222 TL	315 TL	236 TL	219 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer TL/m ²	248 TL					

Dükkanların değeri (6005 m2); aşağıda verilen karşılaştırma tablosuna göre emsallerin kira gelirlerine kıyasla ~250-TL/m2 kira geliri olacağı kabulü ile ilk yıl kira geliri tespit edilir; 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 8825-TL olup, 2023 yılı 5C grubu yapı birim maliyetleri tablosundaki (5 yıldızlı otel) yapı türü için 14.350-TL dir.

Ancak projenin devremülk olarak tasarlanmış olması nedeniyle birim maliyet ortalama 13.500-TL/m² kabul edilmiştir (toplam inşaatın 5307 m2 si havuz olup; havuz için ~6300-TL/m², 164.918 m2 diğer birimler için ~13.730 -TL/m² alınmıştır; birim değer paçalda hesaplanmıştır). Değerlemeye konu parseller için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, orta-üst / üst gelir düzeyine hitap edecek bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İnşaat Maliyet Hesabı:

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyetinin net bugünkü değeri (TL)		
İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	
170.225	13.500	2.298.037.500₺

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	2.298.037.500 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%8) (A)	183.843.000 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	183.843.000 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%6) (B)	137.882.250 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti +A+B+C)	2.803.605.750 TL

Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti

Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti+A+B+C)	2.803.605.750 TL
Arsa Değeri	1.355.100.000 TL
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı % 40 ((Arsa+İnşaat maliyeti)*0,40)	1.663.482.300 TL
Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti	5.822.188.050 TL

* Değerlemesi yapılan 28868 ada 1 parselde mimari projeler onaylanmış; ruhsatlar alınmıştır. İnceleme tarihi itibari ile; inşaata başlanmış olup genel inşaat seviyesi % 10 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. Hesaplanmanın 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

5 yıl vadeli tahvil faizinin son 1 yıl içindeki en yüksek ve en düşük verisinin ortalaması %13,5; 10 yıl vadeli tahvil faizi son 1 yıl içindeki en yüksek ve en düşük verisinin ortalaması %14,00; nakit akım tablosunda kullanılan 13 yıllık geliştirmenin orta vadesi olan 6,5 yıl için enterpolasyonla ~%13,75 faiz bulunmuştur, Ancak politika faizinin yükselme eğilimi dikkate alınarak iş bu risksiz getiri oranı %16 kabul edilmiştir.



Kaynak: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey>

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 karşılaştırılması 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: %16,00 Risksiz getiri Oranı + %6,50 Risk Primi = %22,50 İskonto oranı.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %22,50 olarak kabul edilmiştir.

Varsayımlar:

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılırken üzerinde proje geliştirilen parselin tarafımıza iletilen satılabilir alanları ve devre sayısı ile birlikte 30.06.2023 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 oranının, 4. yılda; dönemlere göre %20 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.

- A (Aralık-Ocak döneminde) grup ortalama 106.325-TL/M² ile gerçekleşeceği,
B (Şubat döneminde) grup ortalama 112.041.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
C (Mart döneminde) grup ortalama 127.698.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
D (Nisan döneminde) grup ortalama 136.449.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
E (Mayıs döneminde) grup ortalama 143.517-TL/M² ile gerçekleşeceği,
F (Haziran döneminde) grup ortalama 175.945.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
G (Temmuz-Eylül döneminde) grup ortalama 181.414.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
H (Eylül sonu) grup ortalama 175.020.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
I (Ekim döneminde) grup ortalama 146.305.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
J (Kasım döneminde) grup ortalama 120.436.-TL/M² ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Ortalama birim değerlerin yıllık satış fiyat artış oranı; indirgeme oranı ile aynı; %22,5 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	345	486	25.969.221	53.483	106.325
Şubat	B	75	106	8.124.334	76.330	112.041
Mart	C	7	10	1.073.366	111.760	127.698
Nisan	D	48	73	7.249.070	99.530	136.449
Mayıs	E	110	164	11.438.925	69.608	143.517
Haziran	F	624	961	80.008.222	83.246	175.945
Temmuz-Eylül 3. hafta	G	3.171	5.000	455.170.615	91.037	181.414
Eylül Sonu	H	66	99	7.368.015	74.739	175.020
Ekim	I	132	221	16.271.938	73.545	146.305
Kasım	J	59	85	6.459.904	76.204	120.436
		4.637	7.204	619.133.609	85.939	

Ekte 88 sayfa (ilk ve son sayfası imzalı eklenmiştir) Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 30.06.2023 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş KDV hariç 619.133.609-TL tutarındaki 4637 adet sözleşmeyi içeren liste ek olarak bulunmaktadır.

Kira gelirleri hesabı;

Devrenin kirasının; devre satış fiyatının % 8,5 u olacağı öngörülmektedir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri:

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda ortalama birim inşaat maliyeti öngörülmüş ve maliyetleri hesapları "Maliyet Yöntemi" başlığı altında irdelenmiştir. Nakit akışında birim maliyet 13.500.-TL/m² öngörülmüştür.

Parsel üzerinde inşaat çalışmaları sürdürülmüştür. Taşınmazın nakit akışlarında ruhsattaki inşaat alanı parsel alanları oranında dağıtılarak hesaplamalar yapılmıştır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin gerçekleşme oranları ve maliyetleri yıllara göre dağılımı kabulleri nakit akışı tablolarında gösterilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı dikkate alınarak % 22,5 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen

projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek devremülk projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

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

Dükkanların değerinin tespitinde;

Dükkanların değerinin tespitinde emsallerine kıyasla bugünkü kira değeri tespit edilip; inşaatların tamamlandığı yıl olası kira geliri bulunmuş; sonraki yıllar için gelirlerinin devre kira artış oranlarında (% 22,5) 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	13.500	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)	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	66,667%
Satış Oranı	4,00%	4,82%	5,24%	5,66%	6,39%	6,82%	4,79%	4,74%	5,10%	4,97%	4,81%	2,48%	0,36%	55,00%
A dönem	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,55%	5,05%	5,55%	6,05%	6,55%	7,05%	6,74%	0,00%	0,00%	55,00%
B dönem	1,08%	1,75%	2,25%	2,75%	3,58%	4,08%	4,58%	5,08%	5,58%	6,08%	6,58%	7,08%	4,30%	55,00%
C dönem	0,10%	1,75%	2,50%	3,00%	3,90%	4,40%	4,90%	5,40%	5,90%	6,40%	6,90%	7,40%	0,06%	55,00%
D dönem	0,74%	1,50%	2,25%	3,00%	3,75%	4,23%	4,73%	5,23%	5,73%	6,23%	6,73%	7,23%	3,26%	55,00%
E dönem	1,67%	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	3,73%	4,23%	4,73%	5,23%	5,73%	6,23%	6,73%	0,00%	90,00%
F dönem	9,74%	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%	8,75%	9,00%	9,25%	9,50%	3,76%	0,00%	0,00%	0,00%	90,00%
G dönem	18,43%	11,25%	11,50%	11,75%	12,00%	12,25%	1,82%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	90,00%
H dönem	4,00%	5,00%	6,00%	7,00%	8,00%	9,00%	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	3,50%	0,00%	90,00%
I dönem	2,24%	2,50%	3,00%	3,50%	4,55%	5,05%	5,55%	6,05%	6,55%	7,05%	6,96%	0,00%	0,00%	55,00%
J dönem	0,86%	1,50%	2,50%	3,00%	3,90%	4,40%	4,90%	5,40%	5,90%	6,40%	6,90%	7,40%	0,00%	55,00%
Kümülatif Satış Oranı	6,09%	10,48%	15,30%	20,54%	26,20%	32,60%	39,41%	46,94%	54,04%	59,01%	63,82%	66,30%	66,67%	78,905
Satılan m2	7.204	5.203	5.702	6.201	7.567	8.067	5.668	5.607	6.039	5.879	5.697	2.939	430	10.849
A	486	395	493	690	888	996	1.095	1.193	1.292	1.391	1.329	0	0	5.425
B	106	173	222	271	353	402	451	500	549	599	648	698	730	5.425
C	10	123	173	222	271	321	370	420	470	520	570	620	670	5.425
D	73	148	197	247	296	346	395	445	494	544	594	644	694	5.425
E	164	173	222	271	321	370	420	470	520	570	620	670	720	5.425
F	961	740	764	814	888	962	1.036	1.110	1.184	1.258	1.332	1.406	1.480	8.877
G	5.000	2.984	3.051	3.119	3.187	3.255	3.323	3.391	3.459	3.527	3.595	3.663	3.731	24.411
H	99	123	136	148	173	185	197	210	222	234	247	86	0	2.219
I	221	197	247	296	345	395	444	494	544	594	644	694	744	5.425
J	85	148	197	247	296	345	395	444	494	544	594	644	694	5.425
Kümülatif Satış m2	7.204	12.407	18.109	24.311	31.011	38.579	46.646	52.314	57.921	63.839	69.805	78.905	78.905	78.905
Satılan Adet	4.637	2.893	3.174	3.455	4.225	4.506	3.190	3.162	3.406	3.319	3.219	1.665	244	44.832
A	345	222	277	332	404	459	514	569	624	679	734	789	844	6.164
B	75	98	125	153	200	246	291	337	382	428	474	519	565	3.082
C	7	70	98	126	154	182	210	238	266	294	322	350	378	3.082
D	48	84	112	140	168	196	224	252	280	308	336	364	392	3.082
E	110	98	125	153	181	209	237	265	293	321	349	377	405	3.082
F	624	413	427	441	454	468	482	496	509	523	537	551	565	5.044
G	3.171	1.644	1.682	1.719	1.757	1.831	1.881	1.931	1.981	2.031	2.081	2.131	2.181	13.870
H	66	69	76	83	97	104	111	118	125	132	139	49	0	1.261
I	132	112	140	168	196	224	252	280	308	336	364	392	420	3.082
J	59	84	112	140	168	196	224	252	280	308	336	364	392	3.082
Kümülatif Satış adet	4.637	7.530	10.704	14.159	17.896	22.121	29.816	32.978	36.384	39.703	44.832	44.832	44.832	44.832
Satış Fiyatı (TL/m2)	85.939	202.879	244.678	295.774	358.200	430.000	522.660	684.100	835.506	988.838	1.185.711	1.475.146	1.788.017	2.141.314
A	53.483	130.248	159.553	195.453	239.430	293.301	359.294	440.135	539.165	660.478	809.085	991.129	1.214.133	1.487.314
B	76.330	137.250	168.131	205.961	252.202	309.070	378.610	463.798	568.152	695.987	852.584	1.044.415	1.279.408	1.567.275
C	111.760	156.430	191.626	234.742	287.559	352.260	431.518	528.610	647.547	793.245	971.726	1.190.364	1.458.196	1.786.290
D	69.608	167.150	204.758	250.829	307.266	376.400	461.090	564.836	696.424	867.606	1.038.318	1.271.939	1.558.126	1.908.704
E	83.246	175.809	215.365	263.823	323.183	395.899	484.976	594.096	727.767	891.515	1.092.106	1.337.830	1.638.841	2.007.581
F	91.037	222.233	272.235	333.488	408.522	500.440	613.039	750.973	919.942	1.126.929	1.380.488	1.691.097	2.071.594	2.537.703
G	74.739	214.400	262.640	321.734	394.124	482.812	591.433	724.505	887.519	1.087.211	1.331.833	1.631.495	1.998.582	2.448.584
H	73.545	179.224	219.550	268.948	329.462	403.590	494.398	605.638	741.906	908.835	1.113.323	1.363.821	1.670.681	2.046.584
J	76.204	147.535	180.730	221.394	271.208	332.229	406.981	501.726	610.726	748.139	916.470	1.122.676	1.375.278	1.686.716

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

Kiralanın Devremülük m2	0	0	0	0	31.296	30.130	28.287	27.767	27.389	25.921	24.576	23.111	22.813	23.797
A	0	0	0	0	4.097	4.367	4.553	4.647	4.640	4.523	4.287	3.995	4.261	4.527
B	0	0	0	0	2.017	2.172	2.287	2.359	2.383	2.354	2.267	2.120	2.086	2.219
C	0	0	0	0	1.994	2.178	2.327	2.436	2.502	2.519	2.484	2.391	2.237	2.175
D	0	0	0	0	3.245	3.360	3.432	3.454	3.424	3.337	3.188	2.973	2.687	2.816
E	0	0	0	0	3.360	3.495	3.747	4.056	4.185	4.379	3.721	3.379	3.284	3.418
F	0	0	0	0	4.057	3.718	3.275	2.565	1.950	1.153	868	898	927	957
G	0	0	0	0	6.848	4.896	2.564	2.170	2.305	2.305	2.387	2.468	2.550	2.631
H	0	0	0	0	810	814	793	685	621	488	365	220	165	173
I	0	0	0	0	2.824	2.919	2.968	2.966	2.910	2.794	2.614	2.397	2.530	2.663
J	0	0	0	0	2.045	2.212	2.341	2.428	2.470	2.460	2.396	2.271	2.086	2.219
Kiralanın Devremülük adet*	0	0	0	0	17.782	17.119	16.072	15.777	15.562	14.728	13.963	13.131	12.962	13.521
A	0	0	0	0	2.328	2.481	2.587	2.640	2.636	2.570	2.436	2.270	2.421	2.572
B	0	0	0	0	1.146	1.234	1.300	1.337	1.354	1.337	1.288	1.204	1.185	1.261
C	0	0	0	0	1.133	1.237	1.322	1.384	1.421	1.431	1.411	1.359	1.271	1.236
D	0	0	0	0	1.844	1.909	1.950	1.963	1.946	1.896	1.811	1.689	1.526	1.600
E	0	0	0	0	1.909	1.986	2.129	2.304	2.378	2.114	1.926	1.920	1.866	1.942
F	0	0	0	0	2.305	2.112	1.861	1.457	1.108	655	493	510	527	544
G	0	0	0	0	3.891	2.782	1.457	1.233	1.310	1.310	1.356	1.402	1.449	1.495
H	0	0	0	0	460	462	451	389	353	277	207	125	94	98
I	0	0	0	0	1.604	1.658	1.686	1.685	1.653	1.587	1.485	1.362	1.437	1.513
J	0	0	0	0	1.162	1.257	1.330	1.380	1.403	1.398	1.361	1.291	1.185	1.261
* Grup bazında ortalama m2/adet oranı kullanılmıştır.														
Devremülük Kira Fiyatı (TL/m2)	0	0	0	0	2.344	2.804	3.334	4.028	4.906	5.951	7.274	8.933	10.943	13.387
A	4.546	11.071	13.562	16.613	20.352	24.931	30.540	37.411	45.829	56.141	68.772	84.246	103.201	126.422
B	6.488	11.666	14.291	17.507	21.446	26.271	32.182	39.423	48.293	59.159	72.470	88.775	108.750	133.218
C	9.500	13.297	16.288	19.953	24.443	29.942	36.679	44.932	55.042	67.047	82.597	101.181	123.947	151.835
D	8.460	14.208	17.404	21.320	26.118	31.994	39.193	48.011	58.814	72.047	88.257	108.115	132.441	162.240
E	5.917	14.944	18.306	22.425	27.471	33.651	41.223	50.498	61.860	75.779	92.829	113.716	139.302	170.644
F	7.076	18.320	22.442	27.492	33.678	41.255	50.537	61.908	75.838	92.125	113.804	139.410	170.777	209.202
G	7.738	18.890	23.140	28.346	34.724	42.537	52.108	63.833	78.195	95.789	117.341	143.743	176.085	215.705
H	6.353	18.224	22.324	27.347	33.501	41.038	50.272	61.583	75.439	92.413	113.206	138.677	169.879	208.102
I	6.251	15.234	18.662	22.861	28.004	34.305	42.024	51.479	63.062	77.252	93.632	115.925	142.008	173.960
J	6.477	12.540	15.362	18.818	23.053	28.239	34.593	42.777	51.912	63.592	77.900	95.427	116.899	143.201
Devremülük Kira Geliri (TL)	0	0	0	0	880.188.018	1.013.862.715	1.131.682.028	1.342.062.176	1.612.392.342	1.850.986.359	2.145.176.772	2.477.308.946	2.995.643.537	3.822.885.907
A	0	0	0	0	83.379.614	108.865.949	139.051.735	173.896.015	212.645.044	253.908.166	294.794.163	336.524.739	439.725.659	572.330.429
B	0	0	0	0	43.259.701	57.058.932	73.612.905	93.003.094	115.065.405	139.234.562	164.319.686	188.185.015	226.856.461	295.637.409
C	0	0	0	0	48.742.677	65.212.587	85.343.888	109.462.438	137.700.703	169.849.345	205.139.430	241.928.276	277.252.430	330.211.480
D	0	0	0	0	84.749.649	107.508.230	134.492.708	165.851.363	201.402.046	240.423.966	281.358.379	321.384.004	355.821.252	456.888.099
E	0	0	0	0	92.305.039	117.616.630	154.479.015	204.806.875	258.873.065	302.221.825	345.439.414	384.297.711	457.522.823	583.187.031
F	0	0	0	0	136.615.542	153.367.925	165.508.949	158.784.786	147.857.364	107.134.728	98.776.230	125.125.912	158.332.404	200.147.318
G	0	0	0	0	237.782.668	208.251.141	133.605.655	138.509.169	180.278.341	220.840.967	280.078.309	354.792.381	448.948.821	567.514.294
H	0	0	0	0	27.136.365	33.393.931	39.885.025	42.177.782	46.878.062	45.120.699	41.329.997	30.471.731	28.065.213	35.919.284
I	0	0	0	0	79.077.647	100.134.239	124.723.204	152.703.180	183.489.352	215.804.247	247.323.471	277.840.297	359.262.940	463.260.107
J	0	0	0	0	47.139.117	62.453.151	80.978.944	102.907.474	128.202.959	156.447.855	186.617.692	216.758.879	243.855.533	317.790.456
İnşaat İlerleme Oranı	4,00%	28,00%	22,00%	26,00%	20,00%									100%
İnşaat İlerleme (m2)	6.809	47.663	37.450	44.259	34.045	0	0	0	0	0	0	0	0	170.225
İnşaat Maliyeti Artış Oranları	0	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%
Birim Maliyet	7.287	16.538	20.258	24.817	30.400	37.240	45.619	55.884	68.458	83.861	102.729	125.843	154.158	188.844
Toplam İnşaat Maliyeti	49.613.970	788.226.863	758.668.355	1.098.344.869	1.034.978.819	0	0	0	0	0	0	0	0	3.729.832.875
Satış Giderleri	68.609.828	90.686.479	119.224.252	156.013.018	211.510.435	274.051.475	327.947.603	377.866.027	439.058.762	499.058.762	570.262.922	643.782.922	728.262.922	828.262.922
Yapı Harçları	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Genel Giderler	36.943.753	48.831.181	64.197.674	84.007.010	113.890.234	147.566.179	184.465.096	228.262.922	281.262.922	343.262.922	414.262.922	494.262.922	584.262.922	684.262.922
Satış Giderleri Toplamı	105.553.581	139.517.661	183.421.926	240.020.028	325.400.669	421.617.654	512.412.703	606.129.029	720.321.724	842.321.724	974.525.844	1.119.045.844	1.282.525.844	1.456.525.844
Kredi Kullanımı	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansman Gideri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredi Geri Ödemesi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akışı Devremülük Satış (TL)	342.935.225	15.739.428	361.134.272	376.835.401	898.809.025	2.587.083.458	3.409.690.944	3.321.686.277	3.226.102.523	4.057.017.864	4.924.800.845	5.702.704.493	4.869.461.013	2.426.723.769

*Genel İnşaat seviyesi % 10 seviyelerinde olmakla birlikte; toplam harcamalara oranlandığında; finansal tablolarda % 4 kabul edilmiştir.

Kiralama Giderleri	0	0	0	92.419.742	106.455.585	118.826.613	140.916.529	169.301.196	194.353.568	225.243.561	260.117.439	314.542.571	401.403.020	2.023.579.824
Aidat Giderleri	0	0	0	73.696.097	80.536.358	86.067.801	95.762.146	106.794.310	116.531.876	127.052.337	137.702.596	157.116.000	190.132.472	1.171.331.992
Devremülk Kiralama Gider Toplamı	0	0	0	166.115.839	186.991.943	204.894.414	236.678.675	276.035.506	310.885.444	352.295.898	397.820.035	471.658.571	591.535.492	3.194.911.816
Net Nakit Akışı Devremülk Kira (TL)	0	0	0	714.072.179	826.870.773	926.787.614	1.105.383.502	1.336.356.836	1.540.100.915	1.792.880.875	2.079.488.910	2.523.984.966	3.231.350.415	16.077.276.984
Ticari Üniteler(Dolulu oranı %)				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ticari Üniteler (Kiralanan m2)				6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005
Ticari Üniteler (TL/m2/ay)	250	306	375	460	563	690	845	1.035	1.268	1.553	1.902	2.330	2.855	3.497
Ticari Üniteler (Kira Geliri TL)	0	0	0	40.567.535	49.695.231	60.876.657	74.573.905	91.353.034	111.907.467	137.086.647	167.931.142	205.715.649	252.001.670	1.191.708.938
Net Nakit Akışı Ticari Ünite Kira (TL)	0	0	0	40.567.535	49.695.231	60.876.657	74.573.905	91.353.034	111.907.467	137.086.647	167.931.142	205.715.649	252.001.670	1.191.708.938
İskonto Oranı	22,5%													
İskonto Katsayıları	1	1,23	1,50	1,84	2,25	2,76	3,38	4,14	5,07	6,21	7,61	9,32	11,42	13,99
NBD Devremülk Satış (TL)	342.935.225	12.848.512	240.655.908	204.995.076	399.137.993	937.842.685	1.009.017.001	802.427.846	636.193.833	653.103.666	647.184.020	611.763.965	426.430.077	7.098.016.519
NBD Devremülk Kira (TL)	0	0	0	0	317.101.107	299.748.624	274.260.769	267.030.185	263.532.226	247.927.317	235.608.279	223.079.485	221.031.260	2.580.320.806
NBD Ticari Ünite Kira (TL)	0	0	0	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	180.150.000
NBD (Devremülk Satış+Devremülk Kira+Ticari Ünite)	342.935.225	12.848.512	240.655.908	204.995.076	734.254.100	1.255.606.309	1.301.292.770	1.087.473.032	917.741.059	919.045.983	900.807.300	852.858.450	665.476.337	422.497.265
Devremülk Satışlarından Tahsilat	342.935.225	909.519.871	1.259.320.288	1.658.602.195	2.173.807.872	2.912.484.127	3.831.308.598	3.648.729.409	3.609.688.521	4.561.552.637	5.506.133.194	6.378.179.511	5.302.973.201	2.503.687.660
Devremülk Kira Geliri	0	0	0	880.188.018	1.013.862.715	1.131.682.028	1.342.062.176	1.612.392.342	1.850.986.359	2.145.176.772	2.477.308.946	2.995.643.537	3.822.885.907	44.598.922.310
Ticari Ünite Kira Geliri	0	0	0	40.567.535	49.695.231	60.876.657	74.573.905	91.353.034	111.907.467	137.086.647	167.931.142	205.715.649	252.001.670	1.191.708.938
Kiralama Giderleri	0	0	0	92.419.742	106.455.585	118.826.613	140.916.529	169.301.196	194.353.568	225.243.561	260.117.439	314.542.571	401.403.020	2.023.579.824
Aidat Giderleri	0	0	0	73.696.097	80.536.358	86.067.801	95.762.146	106.794.310	116.531.876	127.052.337	137.702.596	157.116.000	190.132.472	1.171.331.992
Nominal Gelir Nakit Akışı	342.935.225	909.519.871	1.259.320.288	1.658.602.195	2.928.447.586	3.789.050.130	4.818.972.869	4.828.686.816	5.037.398.392	6.213.561.019	7.436.100.716	8.625.599.564	8.032.673.816	61.867.908.232
İskonto Katsayısı	1,00	1,23	1,50	1,84	2,25	2,76	3,38	4,14	5,07	6,21	7,61	9,32	11,42	13,99
Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki NBD Gelir Nakit Akışı (TL)	342.935.225	742.465.201	839.197.193	902.264.707	1.300.448.328	1.379.567.187	1.426.060.495	1.166.477.638	993.384.981	1.000.266.604	977.202.066	925.320.783	703.440.012	427.999.230

Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre; (KDV hariç)

PROJENİN 30.06.2023 tarihli NET DEĞERİ	~9.858.488.000 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK TOPLAM HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	~13.121.030.000 TL

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

	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	İskonto Oranları
Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa	₺9.883.227.915	₺9.279.396.110	₺8.722.563.096	₺8.208.490.232	₺7.733.367.013	
Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa	₺10.520.319.808	₺9.881.066.305	₺9.291.442.962	₺8.746.978.351	₺8.243.652.480	
Satış fiyatı baz senaryo	₺11.155.297.972	₺10.480.764.039	₺9.858.477.326	₺9.283.763.766	₺8.752.364.031	
Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa	₺11.788.846.031	₺11.079.127.249	₺10.424.289.827	₺9.819.397.168	₺9.260.010.702	
Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa	₺12.422.394.089	₺11.677.490.459	₺10.990.092.329	₺10.355.030.569	₺9.767.657.372	

	% 10 düşük olursa	% 5 düşük olursa	13.500-TL/m2	% 5 yüksek olursa	% 10 yüksek olursa	İnşaat Maliyetleri
Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa	₺8.947.493.922	₺8.837.188.122	₺8.722.563.096	₺8.607.661.221	₺8.492.759.346	
Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa	₺9.513.296.424	₺9.402.990.624	₺9.291.442.962	₺9.176.541.087	₺9.061.639.212	
Satış fiyatı baz senaryo	₺10.079.098.926	₺9.968.793.126	₺9.858.477.326	₺9.745.420.952	₺9.630.519.077	
Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa	₺10.644.901.427	₺10.534.595.627	₺10.424.289.827	₺10.313.984.027	₺10.199.398.943	
Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa	₺11.210.703.929	₺11.100.398.129	₺10.990.092.329	₺10.879.786.529	₺10.768.278.808	

	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	İskonto Oranları
İnşaat maliyeti % 10 düşük olursa	₺11.384.822.553	₺10.705.760.217	₺10.079.098.926	₺9.500.128.638	₺8.964.614.350	
İnşaat maliyeti % 5 düşük olursa	₺11.270.060.263	₺10.593.262.128	₺9.968.793.126	₺9.391.946.202	₺8.858.489.190	
İnşaat maliyeti baz senaryo	₺11.155.297.972	₺10.480.764.039	₺9.858.477.326	₺9.283.763.766	₺8.752.364.031	
İnşaat maliyeti % 5 yüksek olursa	₺11.037.356.657	₺10.365.299.394	₺9.745.420.952	₺9.173.020.484	₺8.643.871.718	
İnşaat maliyeti % 10 yüksek olursa	₺10.917.301.612	₺10.247.862.290	₺9.630.519.077	₺9.060.574.499	₺8.533.805.487	

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 çevresindeki 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 30.06.2023 tarihli değeri ise 9.858.488.000 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 (%18*) Değeri
ARSA DEĞERİ (A)	1.355.100.000 TL	1.599.018.000 TL
HALİHAZIR İNŞAA SEVİYESİNE GÖRE YATIRIM MALİYETİ (B+C/2) +(inşaat maliyeti x 0,10)	(229.803.750 TL + 229.803.750 TL) 459.607.500 TL	542.336.850 TL
TAŞINMAZIN 30.06.2023 TARİHLİ YATIRIM DEĞERİ	1.814.707.500 TL	2.141.354.850 TL

PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 30.06.2023 TARİHLİ DEĞERİ	9.858.488.000 TL	11.633.015.840 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ	13.121.030.000 TL	15.482.815.400 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 bilgiler 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 (%18*) Değeri
PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 30.06.2023 TARİHLİ DEĞERİ	9.858.488.000 TL	11.633.015.840 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ	13.121.030.000 TL	15.482.815.400 TL

Nihai Değer Takdiri;

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; 30.06.2023 tarihi itibariyle piyasa değeri (peşin);

9.858.488.000 TL (Dokuz milyar sekiz yüz elli sekiz milyon dört yüz seksen sekiz bin Türk Lirası) (KDV Hariç) TL

11.633.015.840 TL (On bir milyar altı yüzotuz üç milyon on beş bin sekiz yüz kırk Türk Lirası) (% 18* 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

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, 88 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 yansımadır.

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