



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 Taşınmazda kain Proje

HAZIRLAYAN
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

RAPOR TARİHİ: 08.08.2025
RAPOR NO: 2025-OZ-136

**ATIL
UZUN**

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

Tarih:
08/08/2025 23:04

**NURSEL
AKKOC**

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

Tarih: 11/08/2025
13:34

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	17.06.2025 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayı ve Konusu	08.08.2025 tarih ve 2025-OZ-136 sayılı Rapor. Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m ² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli taşınmazda kain Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 30.06.2025 tarihi itibarıyla Pazar satış değeri takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Santral Mahallesi, 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri Kepez/Antalya
Gayrimenkulün Kullanımı	Devremülk Proje Değerlemesi
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m ² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazın Tapu Bilgileri "3.3.1 Tapu Bilgileri" Bölümünde Belirtilmiştir.
İmar Durumu	Kepez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 28868 ada, 1 Parsel sayılı yer; 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1,70, "Konut Alanında" yer almakta olup, ayırık nizam, hmaks: 37,50 m., dir.
Resmi Evrak	Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. <u>Ana Yapı için:</u> A Blok: 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu 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 m ² alan için düzenlendiği görülmüştür. B Blok: 18.07.2025 tarihinde 73/01 nolu tadilat ruhsatı 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 m ² alan için düzenlendiği görülmüştür. C Blok: 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu 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 m ² alan için düzenlendiği görülmüştür. D Blok: 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu 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 m ² alan için düzenlendiği görülmüştür. E Blok: 18.07.2025 tarihinde 73/02 nolu tadilat ruhsatı almıştır, 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, Ruhsat; 299 mesken ve ortak hacimler için 26.959 m ² inşaat alanı için tanzim edilmiştir. F Blok: 20.07.2023 148 nolu isim değişikliği ruhsatına göre; 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 m ² alan için düzenlendiği görülmüştür. Havuz: 24.06.2025 tarih 68 nolu tadilat ruhsatı na göre; 4/B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı yapıda, 8265 m ² alan için düzenlendiği görülmüştür.

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; 30.06.2025 tarihi itibarıyla Pazar Satış değeri (peşin);**26.280.547.288 TL****(Yirmi altı milyar iki yüz seksen milyon beş yüz kırk yedi bin iki yüz seksen sekiz Türk Lirası) (KDV Hariç) TL****31.536.656.745,6 TL****(Otuz bir milyar beş yüz otuz altı milyon Altı yüz elli altı bin yedi yüz kırk beş Türk Lirası 60 Kuruş) (% 20* KDV dahil)****Olarak takdir edilmiştir.**

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

Değerleme Uzmanı Atıl Uzun SPK L.No: 401221	Sorumlu Değerleme Uzmanı Nursel Akkoç SPK L.No: 403230
---	--

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1. Değerleme Kuruluşu Bilgileri	7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
3.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	9
3.2. Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	9
3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
3.3.1 Tapu Bilgileri	10
3.3.2 Tapu İncelemesi	10
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	10
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	10
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	11
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	11
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	11
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	12
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	13
3.4.5. Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	13
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	14
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	14
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)	14
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	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	43
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	47
4. 1. 2. 1. İl	47
4. 1. 2. 2. İlçe	50
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	51
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	51
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	51
4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	51

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	51
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	51
Emsaller	52
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	58
Emsaller Ve Yorumlanması	59
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	62
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	63
5.4 Diğer tespit ve analizler	72
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	72
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	72
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	72
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	72
7. SONUÇ	74
EKLER	75

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 17.06.2025 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 08.08.2025 tarihinde, 2025-OZ-136 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 30.06.2025 tarihi itibarıyla Pazar satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Atıl Uzun ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Nursel Akkoç tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	17.06.2025-06.08.2025
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.06.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ	:	Şirketimizce konu taşınmaz için daha önce; - 24.06.2022 tarih 2022-OZ-110 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye, 30.06.2022 tarihi itibarı ile 4.237.897.263 TL (KDV hariç), - 07.12.2022 tarih 2022-OZ-257 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.09.2022 tarihi itibarı ile 5.200.000.000 TL (KDV hariç), - 31.01.2023 tarih 2022-OZ-298 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 31.12.2022 tarihi itibarı ile 6.006.000.000 TL (KDV hariç), -11.08.2023 tarih 2023-OZ-142 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.06.2023 tarihi itibarı ile 9.858.488.000 TL (KDV hariç), 31.12.2023 tarih 2023-OZ-294 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 31.12.2023 tarihi itibarı ile 13.648.971.000 TL (KDV hariç), 06.08.2024 tarih 2024-OZ-164 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.06.2024 tarihi itibarı ile 17.565.753.782 TL (KDV hariç), 31.12.2024 tarih 2024-OZ-344 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 31.12.2024 tarihi itibarı ile 22.075.756.560 TL (KDV hariç), Pazar satış değeri takdir edilmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri

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

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

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

2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Rapor, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan projenin 30.06.2025 tarihi itibarıyla Pazar Satış değeri takdiri amaçlı tanzim edilmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için:

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

B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 204 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 19.658,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür. 16.10.2024 tarihinde 130 nolu isim değişikliği ruhsatı alınmıştır. 18.07.2025 tarihinde 73/01 nolu tadilat ruhsatı alınmıştır.

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

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

E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı, akabinde 24.06.2025 tarih, 67 sayılı isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. İsim Değişikliği 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. Akabinde 18.07.2025 tarihinde 73/02 nolu tadilat ruhsatı almıştır, Ruhsat; 299 mesken ve ortak hacimler için 26.959 m² inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

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, 10.09.2024 tarihinde 108 nolu isim değişikliği ruhsatı (iş bu ruhsatta inşaat alanı 5307 m² dir), akabinde 24.06.2025 tarih 68 ruhsat nolu tadilat ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı yapıda, 8265 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 17.06.2025 tarih saat 11:54'de temin edilen takyidat belgesi üzerinde incelemeler yapılmıştır.

3.3.1 Tapu Bilgileri

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

3.3.2 Tapu İncelemesi

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 17.06.2025 tarih saat 11:54'de alınan takyidat belgesi ekte sunulmuştur; Halihazırda Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rapor ekinde takyidat belgeleri mevcuttur. (EK: 1)

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

16.05.2022 tarihinde Sur Yapım İnşaat A.Ş. ve Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki taşınmaz hisseleri "Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir, 11.08.2023 tarihinde "Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

Taşınmaz üzerindeki rehinler; 30.11.2022 tarih ve 76899 yevmiye, 30.11.2022 tarih ve 76833 yevmiye ve 30.11.2022 tarih ve 77060 yevmiyeli işlemler terkin edilmiştir.

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

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

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

3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için;

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

B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 204 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 19.658,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür. 16.10.2024 tarihinde 130 nolu isim değişikliği ruhsatı alınmıştır. 18.07.2025 tarihinde 73/01 nolu tadilat ruhsatı alınmıştır.

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

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

E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı, akabinde 24.06.2025 tarih, 67 sayılı isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. İsim Değişikliği 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. Akabinde 18.07.2025 tarihinde 73/02 nolu tadilat ruhsatı almıştır, Ruhsat; 299 mesken ve ortak hacimler için 26.959 m² inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

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, 10.09.2024 tarihinde 108 nolu isim değişikliği ruhsatı (iş bu ruhsatta inşaat alanı 5307 m² dir), akabinde 24.06.2025 tarih 68 ruhsat nolu tadilat ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı yapıda, 8265 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Taşınmazın yapı denetim faaliyetlerini

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

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

-Alaiye Yapı Denetim Şirketi; Hacet Mahallesi, Büyük Hasbahçe Caddesi, Nazifoğlu Apt. No: 45/17 Alanya/Antalya

-Beyrebucaktem Yapı Denetim Ltd. Şti.; Oba Mah. Fidanlık Cad. 66/A-E Alanya, Antalya adresinde, faaliyet göstermektedir.

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

Kepez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 28868 ada, 1 Parsel sayılı yer; 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1,70, "Konut Alanı"nda yer almakta olup, ayrıık nizam, hmaks: 37,50 m., dir. İmar durum belgesi ektedir. (EK: 2)

PLAN NOTLARI

A. Genel hükümler

- Planlama alanı, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, Bakanlar Kurulu'nca 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı kararı ile ilân edilen ve 25.12.2014 tarihli resmi gazete de yayınlanarak yürürlüğe giren riskli alan sınırı ve çevresini kapsayan alandır.
- Bu plan "plan hükümleri" ve "plan açıklama raporu" ile bir bütündür.
- Planlama alanı içerisinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu plan notları geçerlidir.
- Bu plan, Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında hazırlanacak kentsel tasarım projesine göre uygulanacaktır.
- Kentsel Tasarım Projesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca bir bütün halinde veya donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar pafta dikkate alınarak etaplar halinde de onaylanabilir.
- Uygulama, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılır.
- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği ile konusu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.
- Bu plan kapsamında 2872 sayılı çevre kanunu, su kirliliği kontrolü yönetmeliği, yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmelik", içme suyu temin edilen akifer ve kaynakların koruma alanlarının belirlenmesi hakkında tebliğ" ve katı atıkların kontrolü yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Planlama alanı "antalya duraliler kaynağı içme suyu kuyuları 1.derece koruma alanı" içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle "antalya duraliler kaynağı içme suyu kuyuları koruma alanı ilanı"nda ve antalya su ve atıksu idaresi genel müdürlüğünün "su havzaları koruma ve kontrol yönetmeliği"nde belirtilen hükümler geçerlidir. 23.11.2015 tarihli ve 41575 sayılı asat genel müdürlüğü kurum görüşü geçerlidir.
- Planlama alanı kapsamı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Deprem Yönetmeliği", "Sığınak Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı genelge kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 09.11.2012 tarihinde onaylanan "Antalya ili, Kepez ilçesi, Kepez Mahallesi ve Santral Mahallesiine ait 1/1000 ölçekli revize imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu" koşullarına uyulacaktır.
- 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Maddesi ve bu maddeye bağlı olarak çıkartılan "karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
- Antalya Batı Çevreyolunun tamamlanması ve karayollarının Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmesi ile birlikte planlama alanının doğusundaki burdur yoluna bakan parsellerde çekme mesafesi 10 m. olacaktır.
- 5378 sayılı "Özürllüler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel sosyal, teknik, altyapı alanlarında ve yapılarında, türk standartları enstitüsü'nün ilgili standardına uyulacaktır.
- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Birden fazla yapı yapılması durumunda h/2 şartı aranmaz.
- Blok boyu ve derinlik şartı aranmaz.

- Konut alanları, ticaret alanları, eğitim tesisleri, sosyal ve kültürel tesis alanları, sağlık tesisi, rekreasyon ve park alanı, belediye hizmet alanı gibi kamu ya da özel tüm alanlarda yeraltı ve yerüstü otopark alanları yapılabilir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu kapsamında hazırlanacak kentsel tasarım projesinde detaylandırılacaktır.

1.1 Konut Alanları

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

- Bu alanlarda rezidans (yüksek nitelikli konut) yapılabilir.

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

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

- Zemin üstü katlarda çıkmalar parsel izdüşümüne kadar yaklaşabilir.

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

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

- Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.

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

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

3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

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

Güncel Toplam Ünite Sayısı;

	Toplam Ünite	Daire (adet)	Ticari (adet)	Ruhsat inşaat alanı
A blok	332	327	5	43.970 m ²
B blok	204	204	-	19.658 m ²
C blok	180	180	-	16.850 m ²
D blok	209	209	-	24.790 m ²
E blok	299	299	-	26.959 m ²
F blok	232	230	2	31.227 m ²
Havuz				8.265 m ²
Genel Toplam (adet)	1456	1449	7	171.719 m ²

Ruhsat ve Proje bilgileri bölümünde detayı verildiği üzere; inşaat alanı ve bağımsız bölüm sayısında 18.07.2025 tarihli tadilat ruhsatlarında değişiklikler olmakla birlikte 30.06.2025 tarihi itibari ile geçerli ruhsat ve bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki gibi olup, tarafımızca gelir kapitalizasyonu hesaplarında iş bu veriler kullanılmıştır.

	Toplam Ünite	Daire (adet)	Ticari (adet)	Ruhsat inşaat alanı
A blok	332	327	5	43.970 m ²
B blok	204	204	-	19.658 m ²
C blok	180	180	-	16.850 m ²
D blok	209	209	-	24.790 m ²
E blok	299	251	-	28.423 m ²
F blok	232	230	2	31.227 m ²
Havuz				5.307 m ²
Genel Toplam (adet)	1456	1401	7	170.225 m²

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, inşaat başlanmış olup; A1 ve A2 Blok kaba inşaat, cephe çatı ve harçlı imalat, izolasyon ve doğrama işleri, cephe mantolama ve izolasyon işleri, tamamlanmıştır. Bina içerisinde seramik ve parke imalatları tamamlanmak üzeredir. F blok kaba yapı ve duvar işleri tamamlanmıştır. Alt katlardan şap işlemleri başlanmıştır, perde izolasyon ve harçlı imalat işleri ilerlemekte; Açık havuz imalatı % 30 inşaa seviyelerinde olup, Tüm projenin % 40 fiziki ilerlemesi mevcuttur. Genel inşaat faaliyetleri sürmektedir.

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 (30.06.2025 tarihi itibari ile) 1401 adet devremülk ünitesi (her ünite 48 devreden toplam 67.248 m² 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), 30.06.2025 tarihi itibari ile satışı gerçekleşen 9041 adedi için satış vaadi sözleşmeleri gerçekleştirildiğine dair belgeler tarafımıza ibraz edilmiştir.

Ekte 171 sayfa (ilk ve son sayfası imzalı eklenmiştir) Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 30.06.2025 tarihi itibariyle satışı gerçekleşmiş KDV hariç 2.483.506.357-TL -TL tutarındaki 9041 adet sözleşmeyi içeren liste ek olarak bulunmaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır. (İnşaatı devam etmektedir.)

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Değerleme Konusu taşınmaz; 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri posta adresinde yer almaktadır. 28868 ada 1 parsel; Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde konumlu "Arsa" niteliğinde olup, 45.170 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuğa benzer şeklindedir.

Proje; Sur Yapı Tatil Evleri Devremülk Projesidir. Arsa üzerinde 1408 adet ünite, toplam 170.225 m² alan için ruhsat alınmış olup (30.06.2025 tarihi itibari ile); inşaatı devam etmektedir.

İnceleme tarihi itibari ile, inşaatı başlanmış olup; A1 ve A2 Blok kaba inşaat, cephe çatı ve harçlı imalat, izolasyon ve doğrama işleri, cephe mantolama ve izolasyon işleri, tamamlanmıştır. Bina içerisinde seramik ve parke imatları tamamlanmak üzeredir. F blok kaba yapı ve duvar işleri tamamlanmıştır. Alt katlardan şap işlemleri başlanmıştır, perde izolasyon ve harçlı imalat işleri ilerlemekte; Açık havuz imalatı % 30 inşaa seviyelerinde olup, Tüm projenin % 40 fiziki ilerlemesi mevcuttur. Genel inşaat faaliyetleri sürmektedir.



30.06.2005 tarihi itibari ile 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.

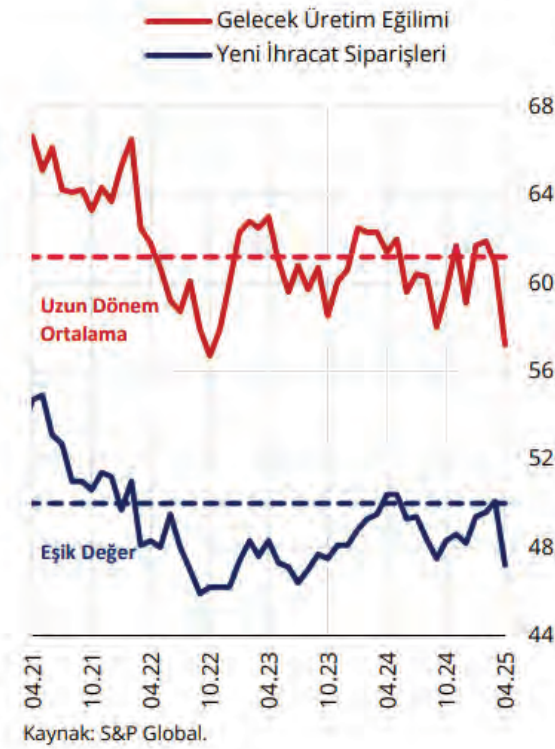


4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

Küresel Ekonomik Görünüm (Enflasyon Raporu 2025-II)

Küresel Ekonomi

Küresel ticaret politikalarına ilişkin süregelen belirsizlikler, son dönemde atılan korumacı adımlar sonrasında artmış ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskler belirginleşmiştir

Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye)**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)**

	2024 Tahmin/ Gerçekleşme	2025 Tahmini		2026 Tahmini	
		ER 2025-I	ER 2025-II	ER 2025-I	ER 2025-II
Euro Bölgesi	0,7	1,0	0,9	1,2	1,1
Almanya	-0,2	0,4	0,0	1,0	1,2
ABD	2,8	2,2	1,2	2,0	1,5
İngiltere	1,1	1,2	0,8	1,4	1,0
Irak	0,5	0,6	0,6	1,7	2,0
İtalya	0,7	0,7	0,5	0,9	0,7
Fransa	1,1	0,7	0,6	1,1	0,9
İspanya	3,2	2,3	2,4	1,8	1,8
Hollanda	0,9	1,5	1,2	1,3	1,2
Rusya	4,3	1,6	1,7	1,3	1,2
BAE	3,9	5,0	5,1	5,0	5,0
Romanya	0,9	2,3	1,9	2,9	2,6
Polonya	2,9	3,4	3,3	3,3	3,2
Bulgaristan	2,8	2,7	2,8	2,7	2,8
Yunanistan	2,3	2,0	2,2	1,9	2,0
Belçika	1,0	1,1	0,9	1,4	1,1
Mısır	2,4	4,0	4,0	4,9	4,5
Suudi Arabistan	1,3	3,8	3,7	4,1	3,9
Ukrayna	2,9	3,6	3,6	5,2	5,2
Çin	5,0	4,4	4,3	4,1	4,0

Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2024 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

Küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlikler, küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

ABD tarafından atılan tarife adımları sonrasında, küresel büyüme görünümünde bozulmayla birlikte emtia fiyatlarında, altın fiyatlarının sürüklediği değerli metaller hariç genele yayılan bir gerileme görülmektedir. Söz konusu gerileme enerji emtialarında daha belirgin olarak gözlenmiştir. ABD'nin İran ve Rusya'ya karşı uygulamaya koyduğu yaptırımlara rağmen talebin azalacağı ve ABD'nin arzı artıracığına yönelik beklentiler Brent petrol fiyatlarındaki düşüşte etkili olmuştur. Avrupa doğal gaz fiyatları da talep görünümüne ek olarak, devam eden jeopolitik gelişmeler, hava sıcaklıklarının ılımlı seyretmesi ve depolama ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) taşımacılığı maliyetlerinin azalması ile birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 36,1 oranında gerilemiştir. Enerji hariç emtia fiyatlarında ise Rapor dönemleri arasında görülen sınırlı artış değerli metaller kaynaklı olmuştur. Çin'de deflasyon endişelerinin sürmesi ve küresel talep görünümündeki bozulmayla birlikte endüstriyel emtia fiyatları gerilemiş, tarımsal emtia endeksinde de bir önceki Rapor dönemine göre genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir.

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

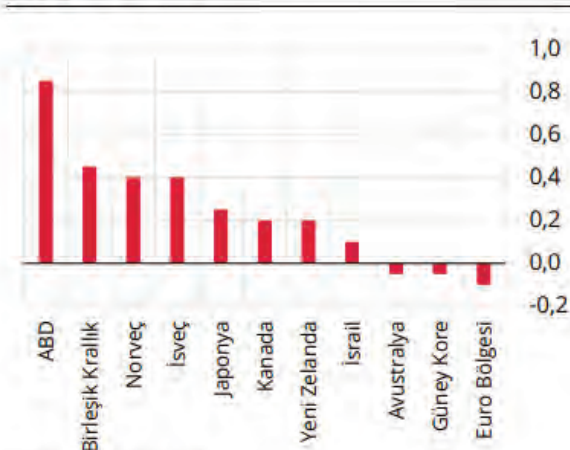
	Şubat 2025	Mart 2025	Nisan 2025	Mayıs 2025	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	0,2	-2,2	-4,0	-0,7	-8,9	-5,4
Enerji	-2,4	-3,7	-7,6	-2,6	-19,1	-10,6
Tarımsal Emtia	4,5	-5,8	0,7	-1,7	-4,2	-6,5
Endüstriyel Metal	2,4	2,5	-7,3	2,5	-8,3	1,9
Değerli Metal	6,2	3,3	6,5	1,6	36,1	10,3
Enerji Hariç	3,3	-0,4	-0,1	1,2	3,9	0,6
Brent Petrol	-4,8	-3,4	-6,6	-6,3	-22,5	-12,4
Doğal Gaz (ABD)	0,3	10,6	-17,4	2,9	45,2	0,8
Doğal Gaz (Avrupa)	4,5	-17,1	-15,9	-1,8	8,2	-36,1
Kömür	-10,4	-4,7	-3,8	2,7	-31,1	-7,7
Alüminyum	2,9	-0,2	-10,2	2,7	-5,2	-5,6
Bakır	6,8	7,7	-5,2	-0,8	-3,2	-0,7
Demir	6,3	-4,4	-1,9	-0,9	-15,6	-5,7
Buğday	6,1	-5,1	-1,4	-3,7	-21,6	-9,9
Soya	1,1	-3,3	2,4	1,9	-13,9	0,1
Pirinç	-4,5	-2,4	-1,0	-5,2	-32,2	-6,6
Mısır	2,7	-7,0	4,4	-5,9	-2,1	-9,0
Pamuk	-1,8	-1,0	0,9	1,8	-13,4	-1,1
Şeker	6,6	-5,6	-4,6	-3,4	-6,6	-9,5

Kaynak: Bloomberg.

* 16 Mayıs 2025 ile 7 Şubat 2025 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir. Renklendirmenin kırmızı ve yeşil olması, fiyatlarda sırasıyla artış ve düşüş olduğunu göstermektedir.

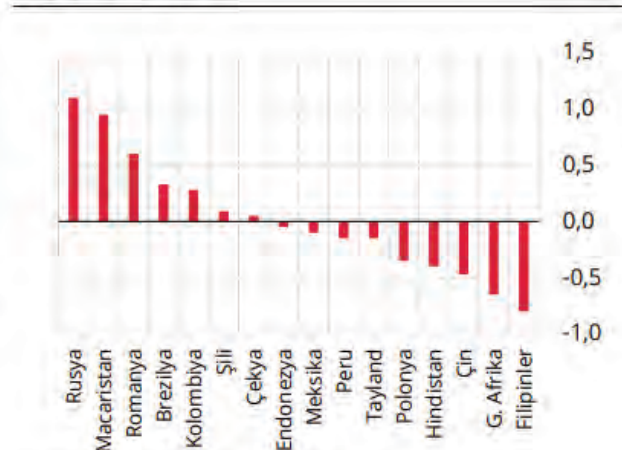
Tarife adımları küresel ölçekte enflasyon belirsizliğine yol açarken 2025 yılı enflasyon beklentileri bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir.

Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde 2025 Enflasyon Beklentisi (ER-II - ER-I Dönemleri Değişim, % Puan)



Kaynak: Bloomberg.

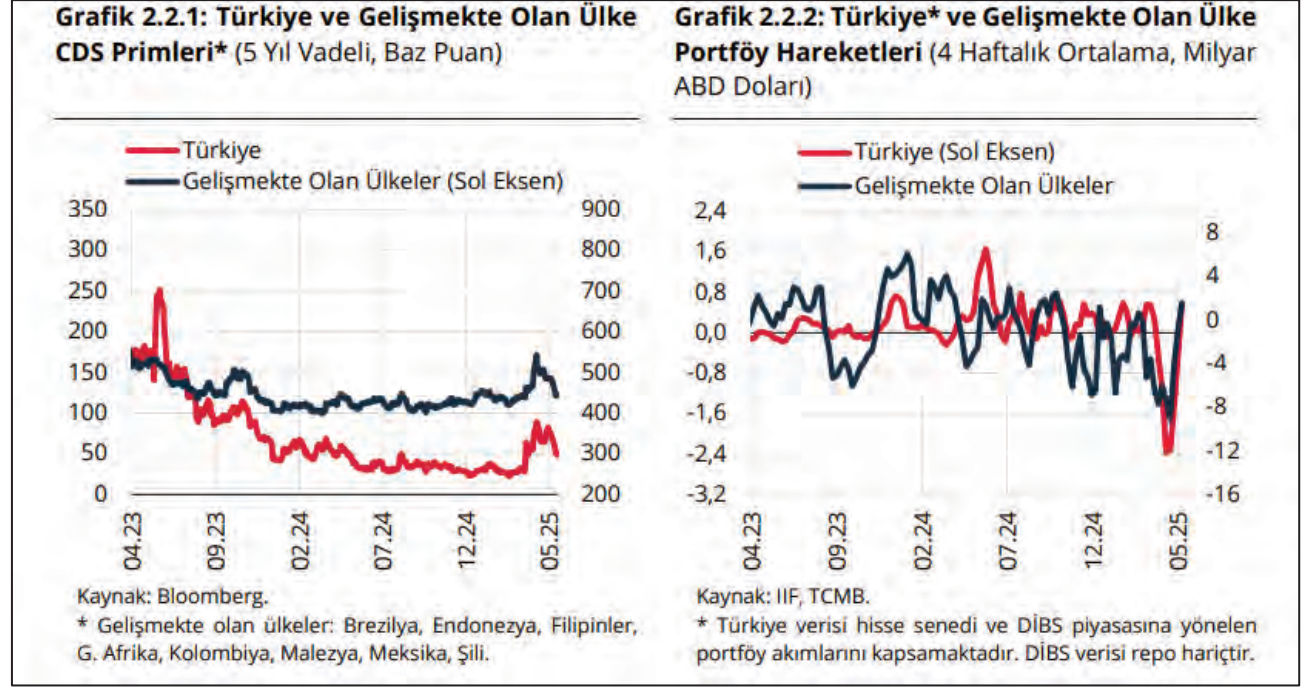
Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde 2025 Enflasyon Beklentisi (ER-II - ER-I Dönemleri Değişim, % Puan)



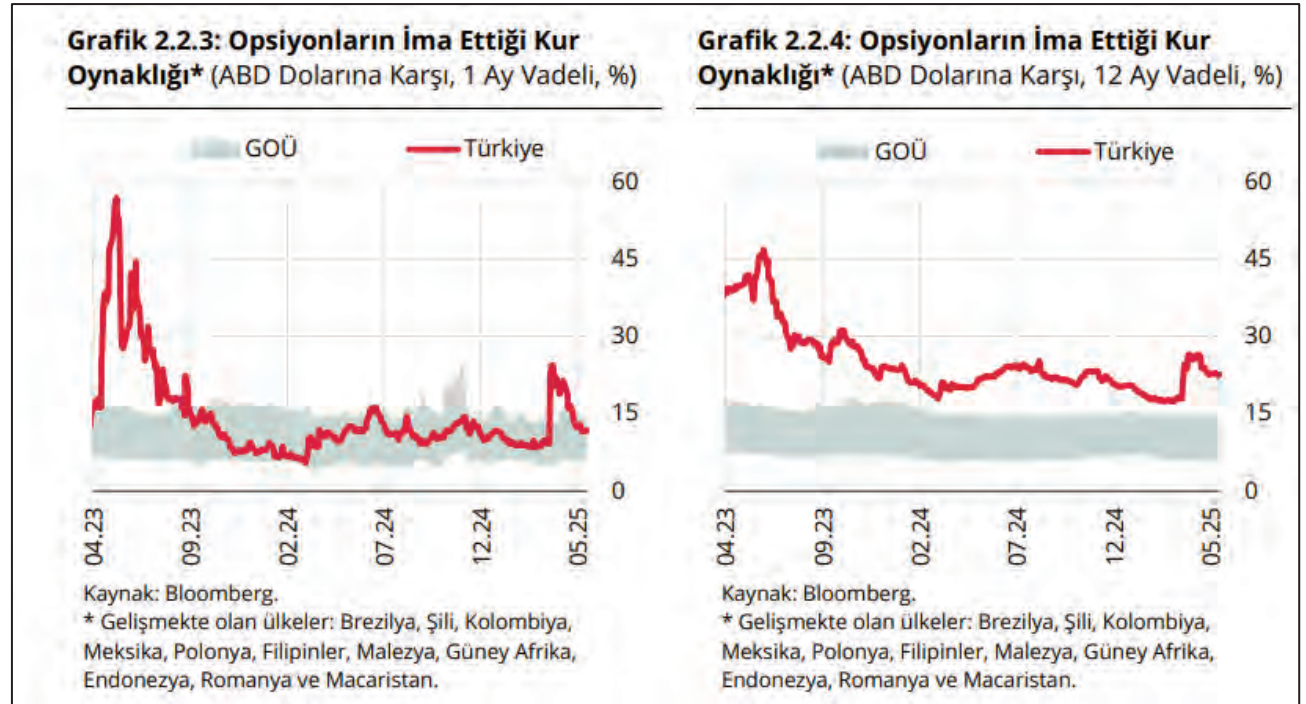
Kaynak: Bloomberg.

Finansal Koşullar

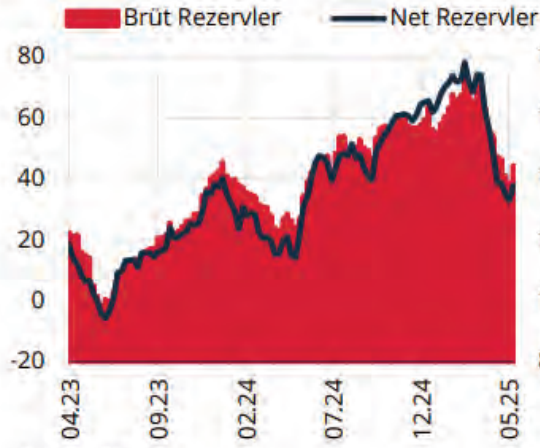
Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur.



Yurt içi ve yurt dışı gelişmeler sonucunda Türk lirasının ima edilen oynaklığı yükselmiştir.

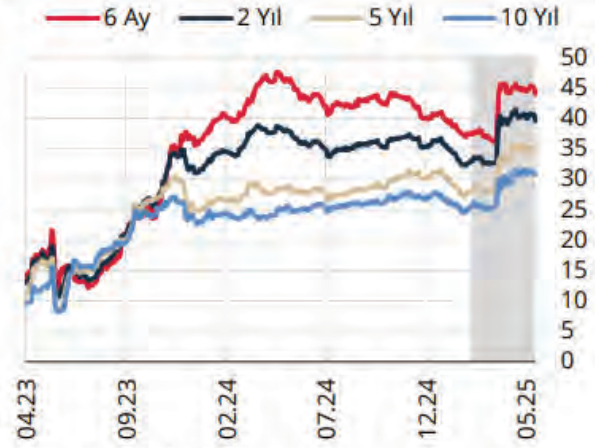


Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi (Haftalık, Milyar ABD Doları)



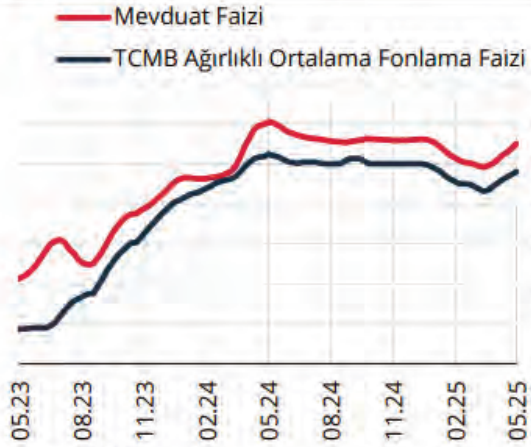
Kaynak: TCMB.

Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)



Kaynak: Bloomberg.

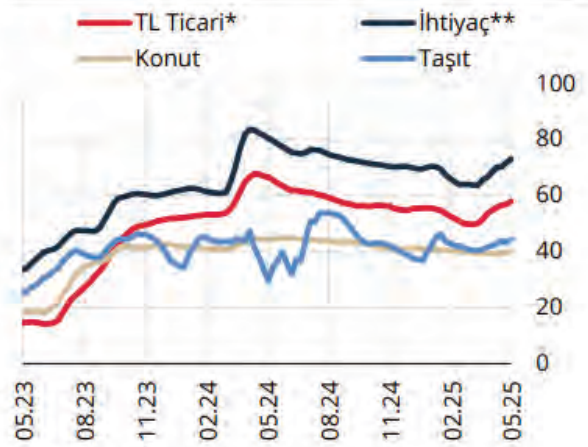
Grafik 2.2.7: Türk Lirası Fonlama Faizleri* (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

* Mevduat faizi bileşik, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi ise basit faizdir.

Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri* (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)**



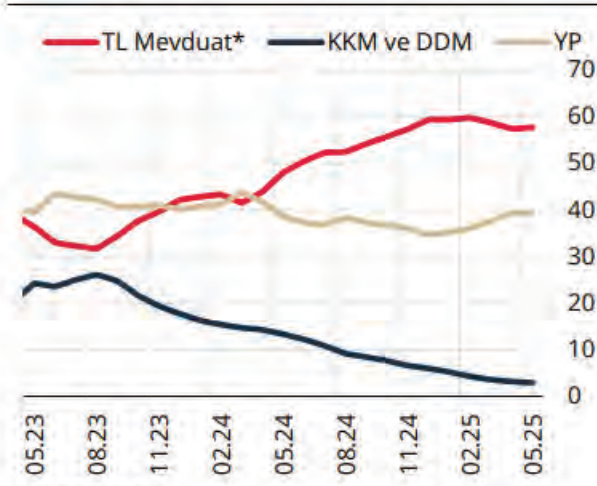
Kaynak: TCMB.

* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.

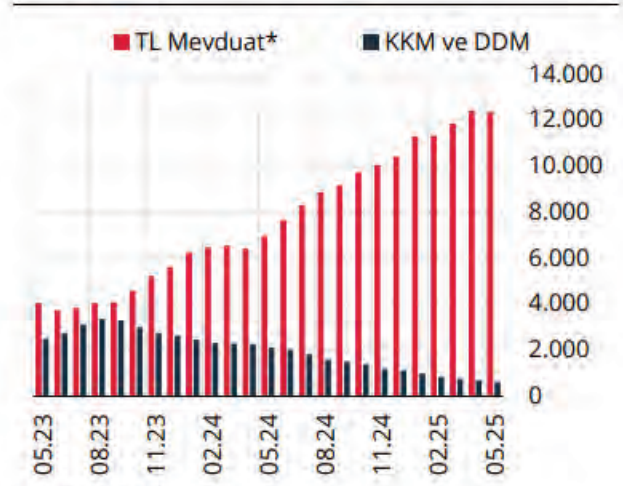
** Kredili mevduat hesapları hariç.

*** Kredi faizleri bileşik faizdir

Grafik 2.2.9: Mevduat Kompozisyonu (% Pay)

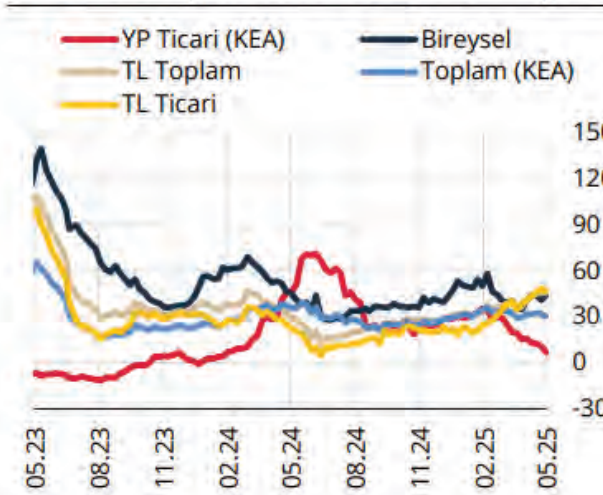


Grafik 2.2.10: TL Mevduat Kompozisyonu (Milyar TL)

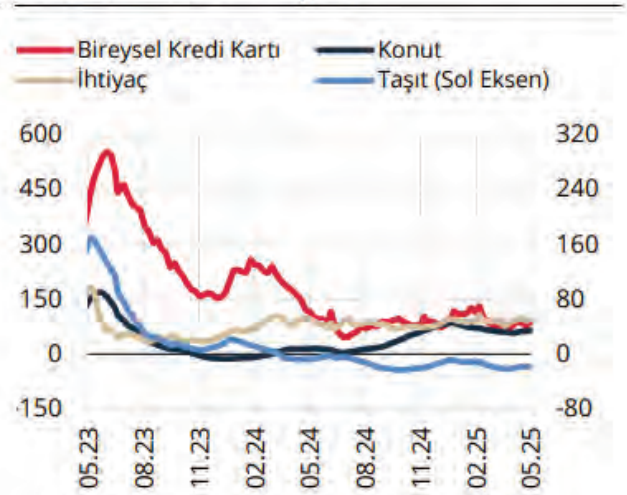


Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir.

Grafik 2.2.11: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)

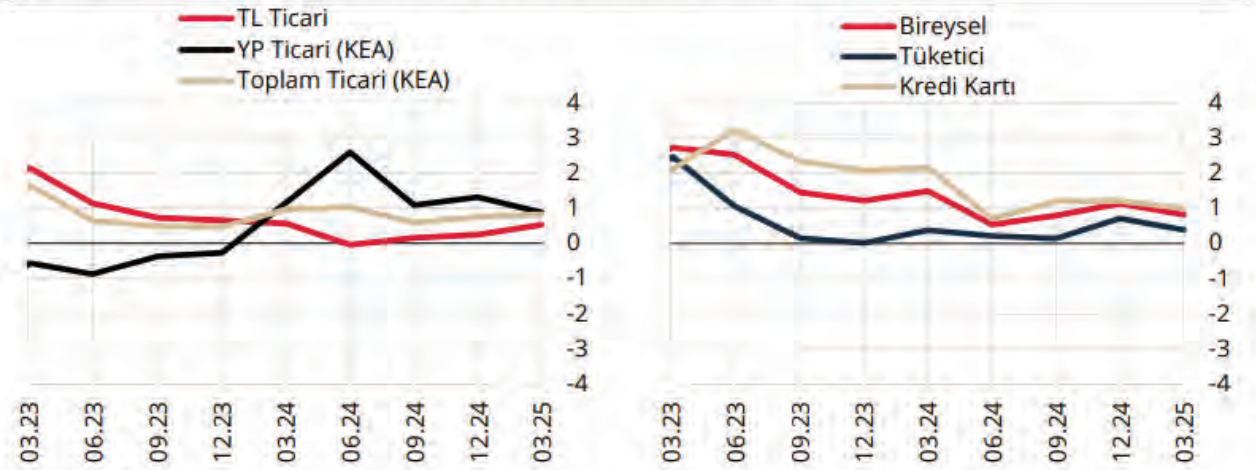


Grafik 2.2.12: Bireysel Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış, %)



Reel kredi kullanımı uzun dönem ortalamalarının üzerinde.

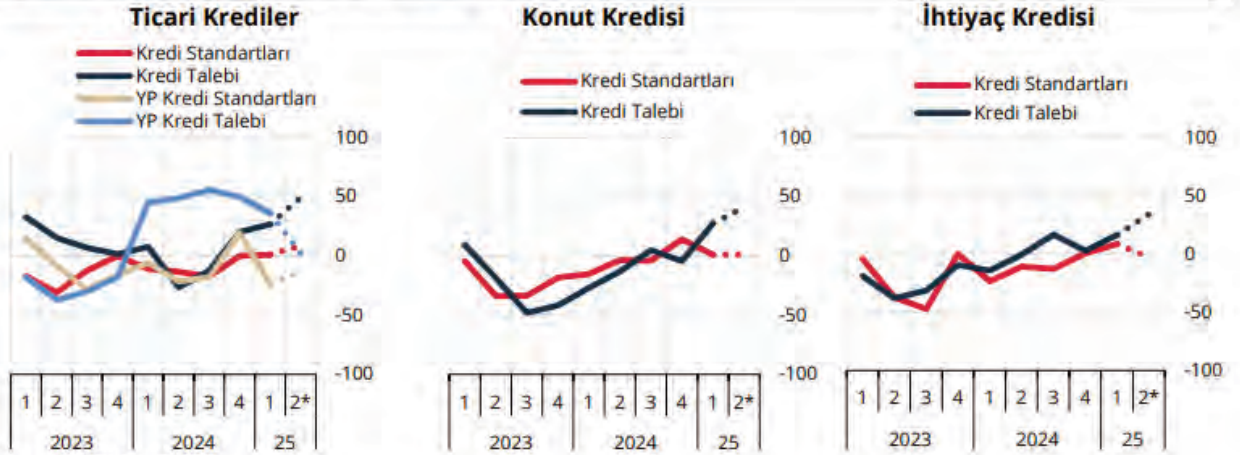
Grafik 2.2.13: Kredi Değişimleri* (13 Haftalık Ortalama, Reel, Standart Değer)



Kaynak: TCMB.

* Seriler TÜFE kullanılarak reelleştirilmiştir. Serilerin ortalama ve standart sapmaları 2006-2019 dönemi esas alınarak hesaplanmıştır. Kredilerin stok bakiyelerindeki haftalık reel değişimler standardize edildikten sonra 13 haftalık ortalamaları alınmıştır. Tüketici kredileri, konut, taşıt ve ihtiyaç kredilerinin; bireysel krediler ise tüketici kredileri ve bireysel kredi kartlarının toplamından oluşmaktadır.

Grafik 2.2.14: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: BKEA, TCMB.

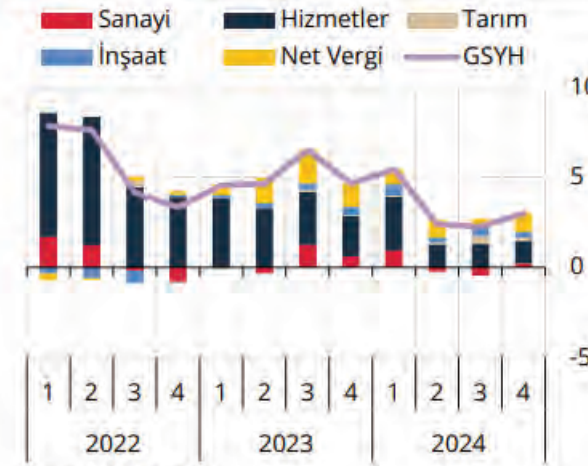
* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

İktisadi Faaliyet

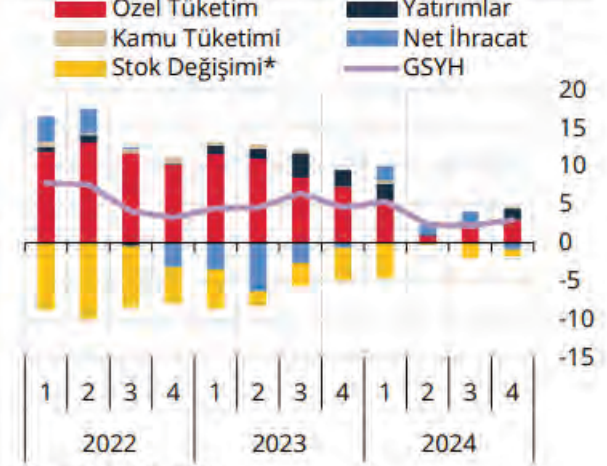
Arz ve Talep Gelişmeleri

2024 yılının dördüncü çeyreğinde iktisadi faaliyette toparlanma gözlenmiştir.

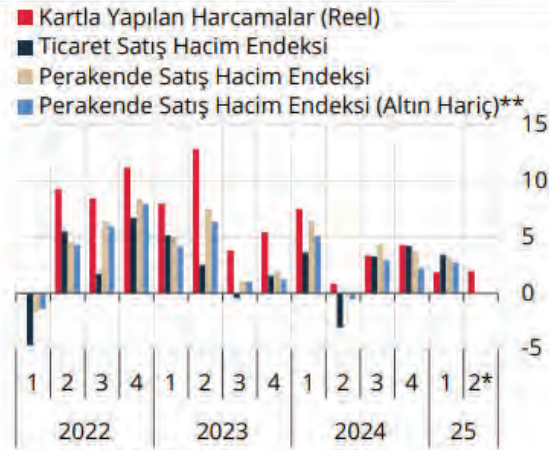
Grafik 2.3.1: GSYH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



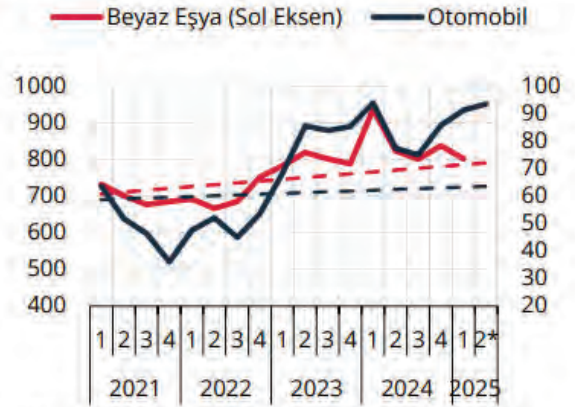
Grafik 2.3.2: GSYH Yıllık Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



Grafik 2.3.3: Tüketim Göstergeleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Çeyreklik % Değişim)

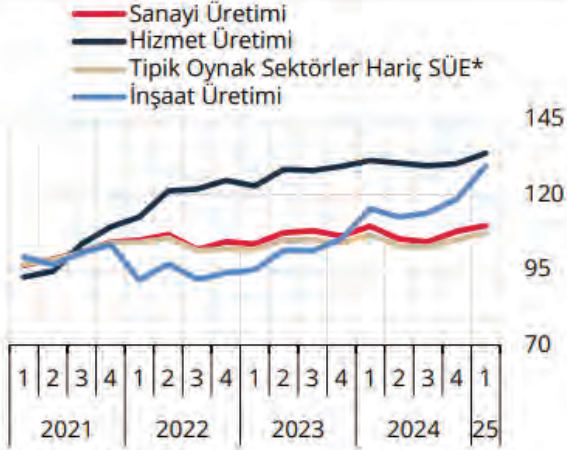


Grafik 2.3.4: Beyaz Eşya ve Otomobil Satışları (Bin Adet, Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış)

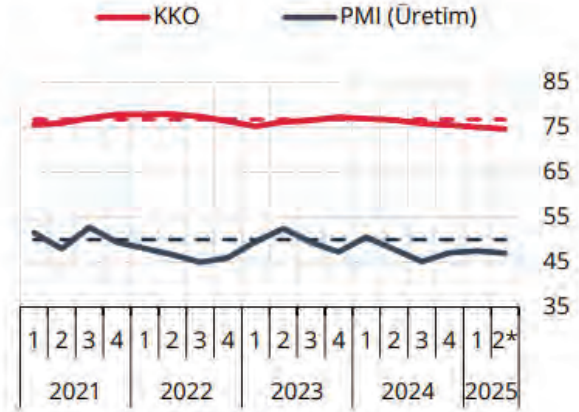


Üretim göstergeleri ilk çeyrekte genel olarak artış sergilemiştir.

Grafik 2.3.5: Sanayi, Hizmet ve İnşaat Üretim Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2021=100)

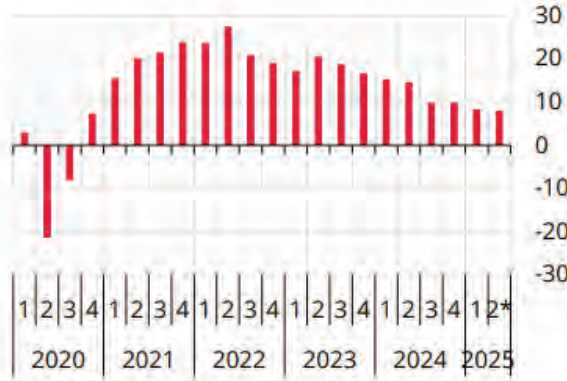


Grafik 2.3.6: Kapasite Kullanım Oranı ve PMI** (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)

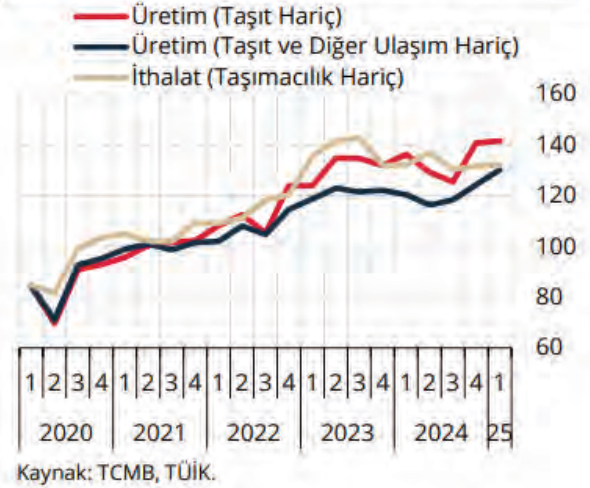


İmalat sanayi firmalarının yatırım beklentileri bir miktar gerileme kaydetmiştir

Grafik 2.3.7: İYA Sabit Sermaye Yatırım Harcaması Beklentileri (Artacak-Azalacak, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



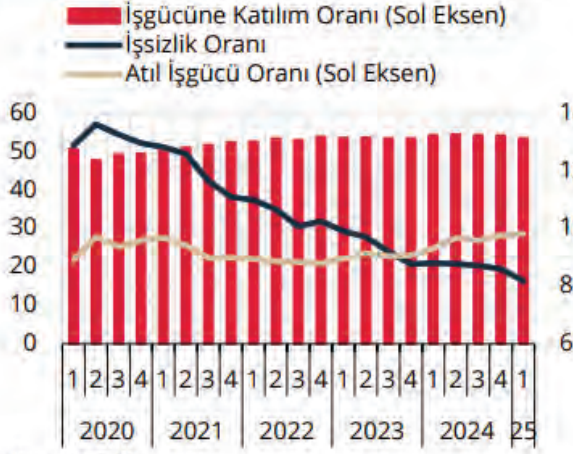
Grafik 2.3.8: Taşıt Hariç Sermaye Malları Üretim ve İthalat Miktar Endeksleri (Mevsimsellikten Arındırılmış, 2021=100)



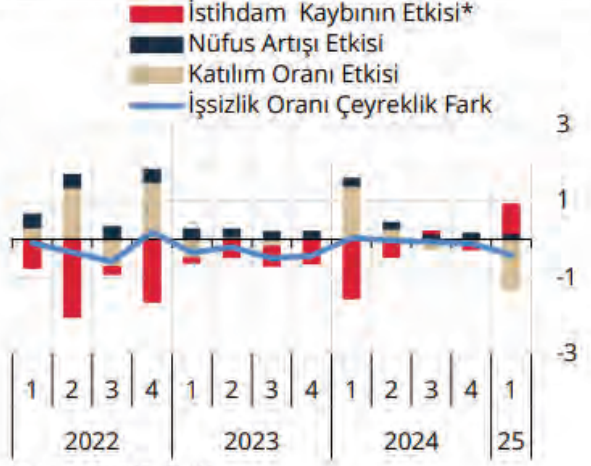
İşgücü Piyasası Gelişmeleri

İstihdam yılın ilk çeyreğinde gerilerken işsizlik oranı düşüşünü sürdürmüştür

Grafik 2.3.9: Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



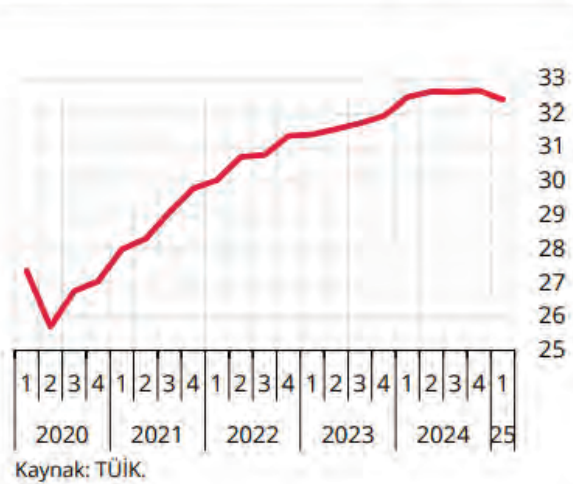
Grafik 2.3.10: Toplam İşsizlik Oranı Değişimine Katkılar (Mevsimsellikten Arındırılmış, % Puan)



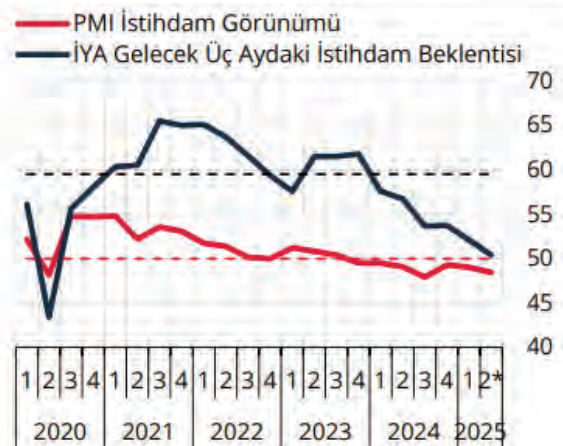
Anket göstergeleri, imalat sanayi firmalarının geleceğe yönelik istihdam beklentilerinde tarihsel ortalamasının altında seyreden bir görünüme işaret etmektedir. İmalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, ilk çeyrekte firmaların istihdam beklentilerinin önceki çeyreğe göre gerileyerek tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam ettiğini göstermektedir (Grafik 2.3.12). Nisan ayı verileri ise imalat sanayi firmalarının istihdam beklentilerinde azalışın sürdüğünü işaret etmiştir.

Anket göstergeleri, imalat sanayi firmalarının geleceğe yönelik istihdam beklentilerinde tarihsel ortalamasının altında seyreden bir görünüme işaret etmektedir. İmalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, ilk çeyrekte firmaların istihdam beklentilerinin önceki çeyreğe göre gerileyerek tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam ettiğini göstermektedir (Grafik 2.3.12). Nisan ayı verileri ise imalat sanayi firmalarının istihdam beklentilerinde azalışın sürdüğünü işaret etmiştir.

Grafik 2.3.11: Toplam İstihdam (Mevsimsellikten Arındırılmış, Milyon Kişi)

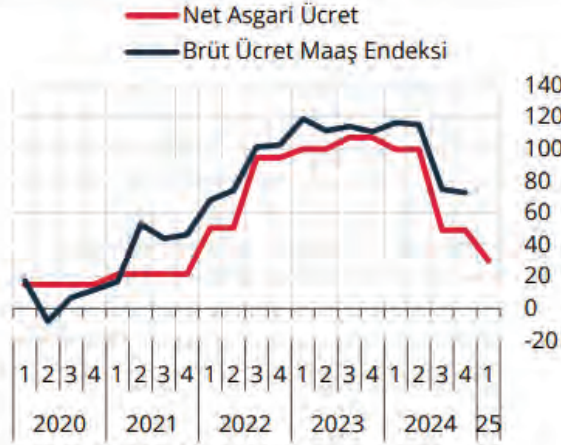


Grafik 2.3.12: Sanayi Sektöründe İstihdam Görünümü ve Beklentisi (Mevsimsellikten Arındırılmış, Artacak-Azalacak)**



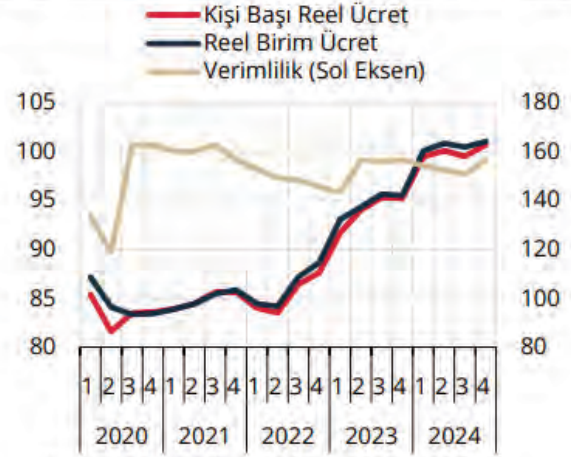
Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık artış oranı 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 72,7 olarak gerçekleşmiştir

Grafik 2.3.15: Tarım Dışı Ücret Endeksi ve Net Asgari Ücret (Nominal, Yıllık % Değişim)



Kaynak: ÇSGB, TCMB, TÜİK.

Grafik 2.3.16: Tarım Dışı Kısmi Emek Verimliliği*, Kişi Başı Reel Ücret ve Reel Birim Ücret (Mevsimsellikten Arındırılmış, 2021=100)**



Kaynak: TCMB, TÜİK.

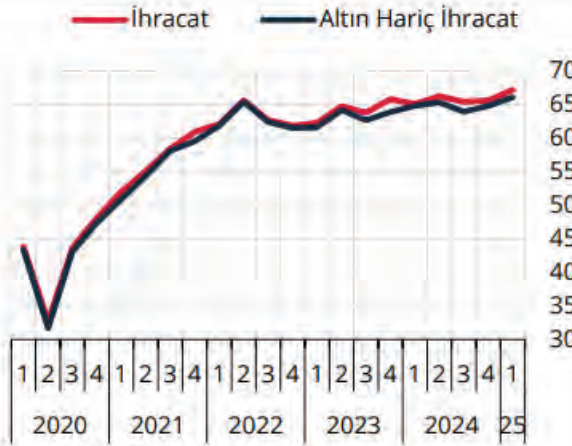
* Tarım dışı katma değer/tarım dışı istihdam.

** Kişi başı reel ücret/verimlilik. Reelleştirmede TÜFE kullanılmıştır.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

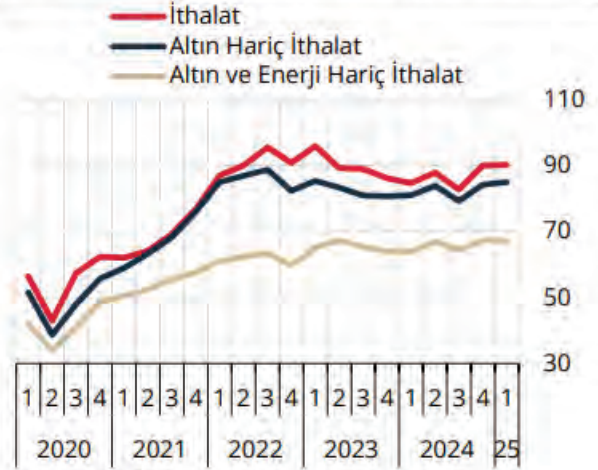
İhracat 2025 yılının ilk çeyreğinde artarken ithalat yatay seyretmiştir.

Grafik 2.3.17: İhracat (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Milyar ABD Doları)



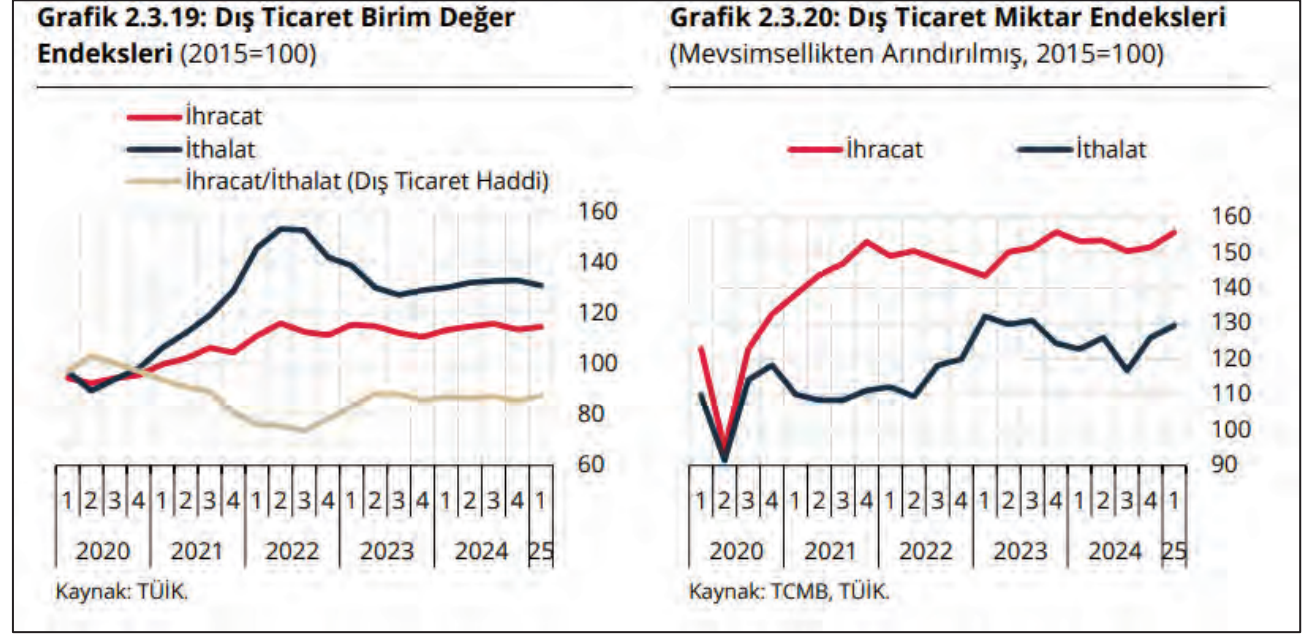
Kaynak: TCMB, TÜİK.

Grafik 2.3.18: İthalat (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Milyar ABD Doları)

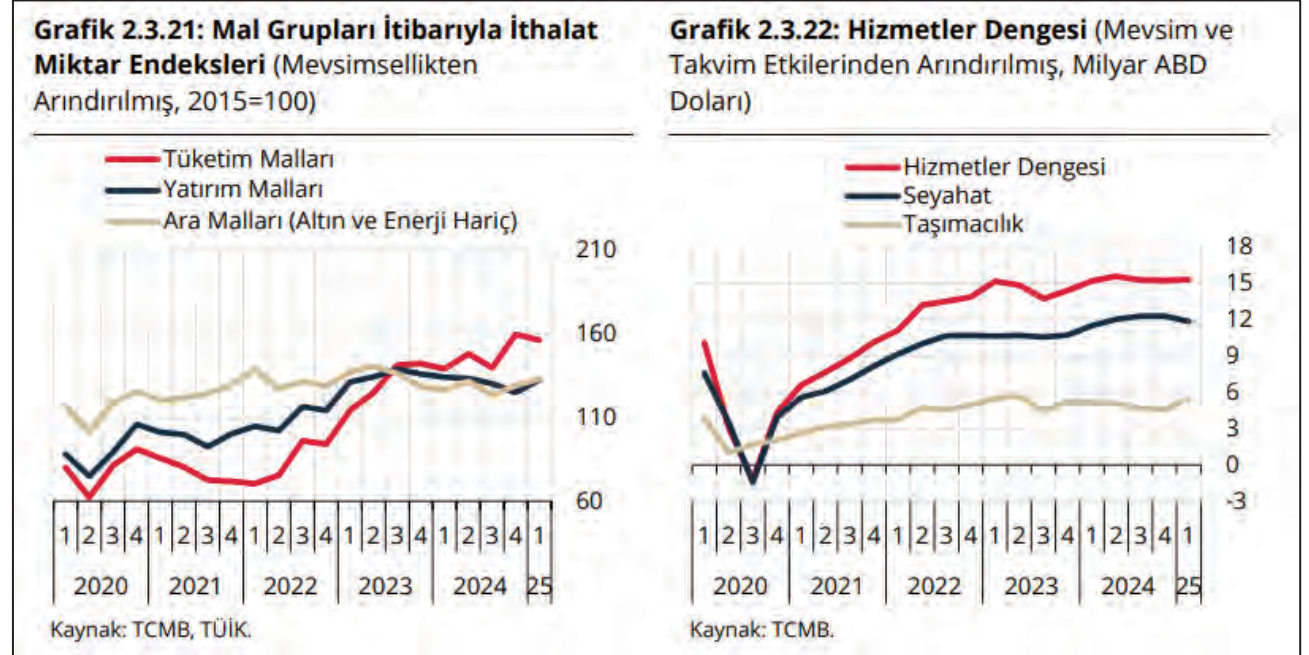


Kaynak: TCMB, TÜİK.

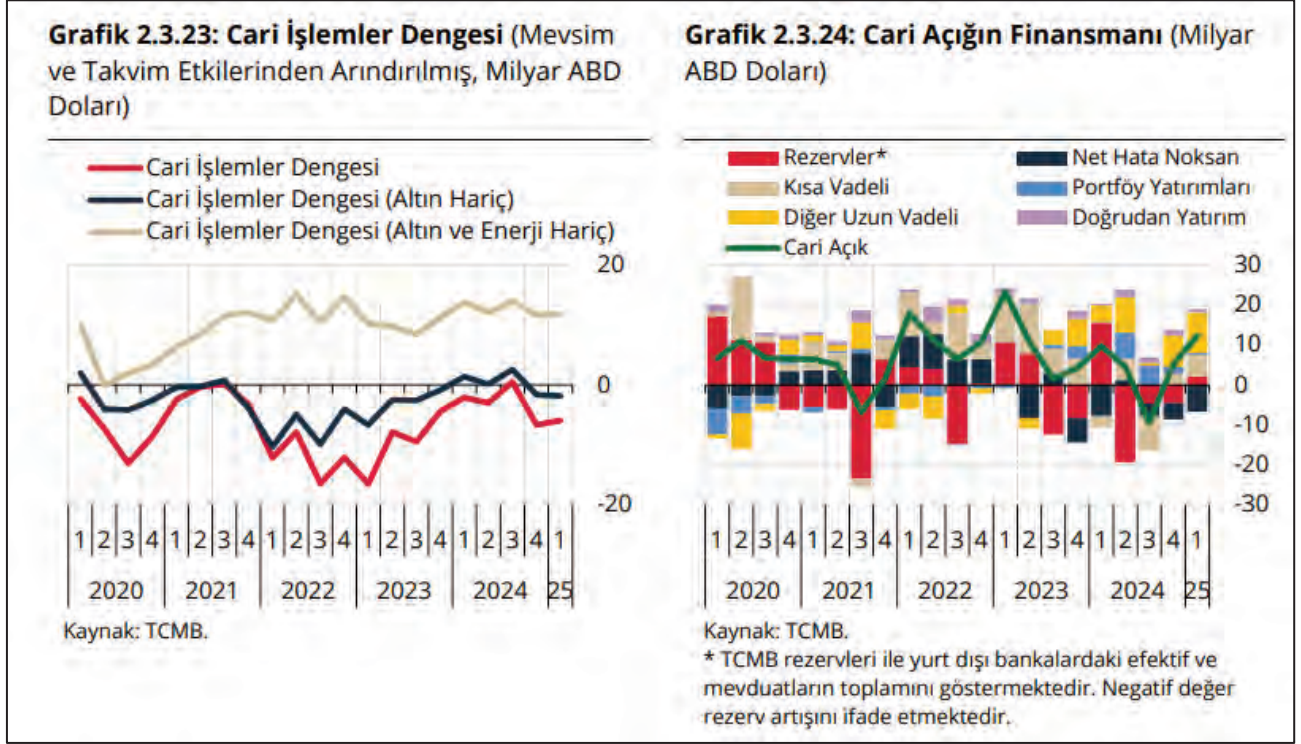
İhracat ve ithalat miktar endeksleri artmış, dış ticaret haddi iyileşmiştir



Hizmetler dengesi fazlası ilk çeyrekte yatay seyrederek yüksek seviyesini korumuştur.



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış cari işlemler açığı ilk çeyrekte azalmıştır

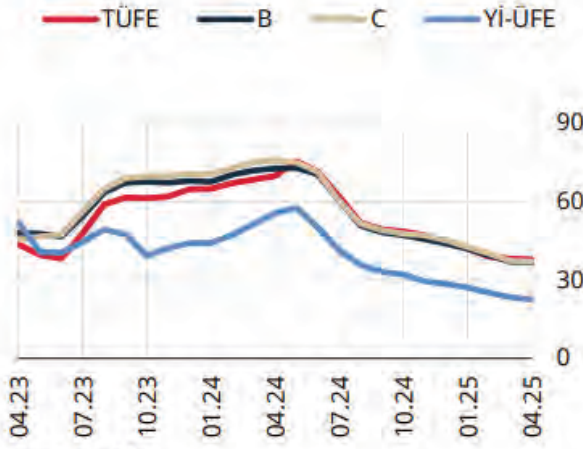


Enflasyon

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş ve bir önceki Rapor'da sunulan tahmin aralığının orta noktasının altında gerçekleşmiştir

2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir (Grafik 2.4.1). Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreden mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaşma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüştü ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyon C'de bir miktar daha belirgin olmak üzere B ve C göstergelerinde gerileme kaydetmiştir (Grafik 2.4.1). Yılın ilk dört ayındaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık tüketici enflasyonundaki düşüşe en önemli katkı temel mal grubundan gelirken bunu hizmet ve gıda grupları takip etmiştir. Hizmet grubunun katkısındaki yavaşlamayı ise büyük ölçüde kira dışında kalan kalemler sürüklemiştir (Grafik 2.4.2).

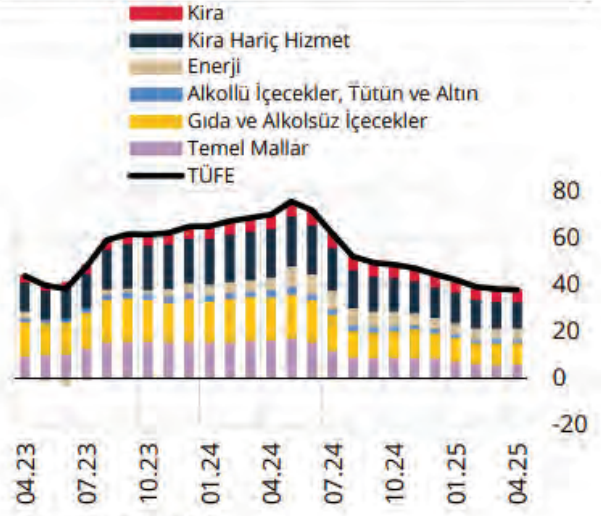
Grafik 2.4.1: TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi ve C Endeksi* (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TÜİK.

* B endeksi: İşlenmemiş gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışı TÜFE. C endeksi: Gıda ve alkolsüz içecekler, enerji, alkol-tütün ve altın dışı TÜFE.

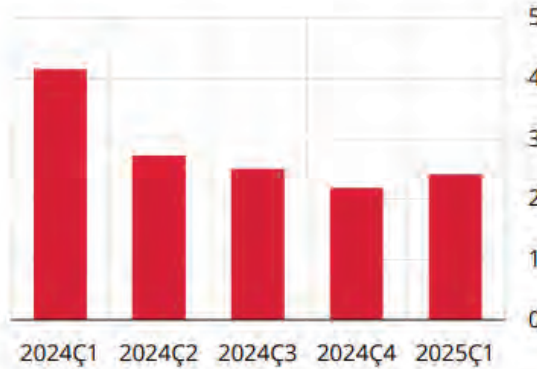
Grafik 2.4.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

Enflasyonun ana eğilimi ocak ayında artış, şubat ve mart aylarında önemli bir yavaşlama, nisan ayında ise kısmi bir yükseliş göstermiştir.

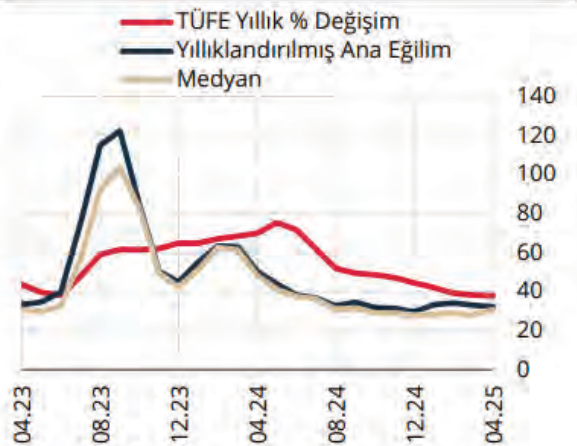
Grafik 2.4.3: Ana Eğilim Göstergeleri*
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim, Çeyreklik Ortalama)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Mevsimsellikten arındırılmış B, C, SATRIM, Medyan, oynak kalemleri dışlayan (V_1) ve dinamik faktör göstergelerinin çeyreklik ortalaması.

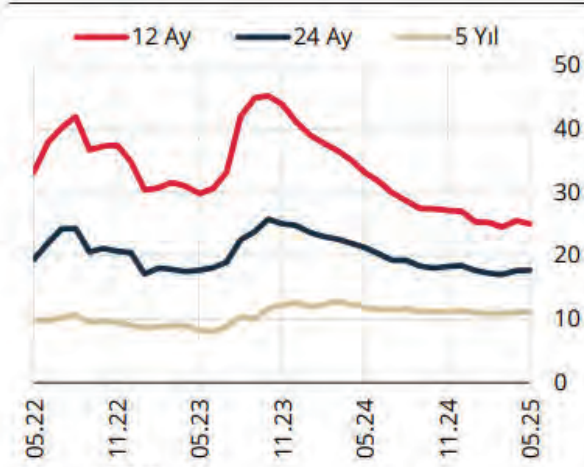
Grafik 2.4.4: TÜFE, Medyan ve Ana Eğilim*
(Yıllık % Değişim)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Yıllıklandırılmış ana eğilim olarak mevsimsellikten arındırılmış B, C, SATRIM, Medyan, oynak kalemleri dışlayan, dinamik faktör modeli olmak üzere 6 farklı göstergenin 3 aylık ortalamasının yıllıklandırılmış değeri kullanılmıştır. Medyan için de aylık değişimlerin 3 aylık ortalamasının yıllıklandırılmış değeri kullanılmıştır.

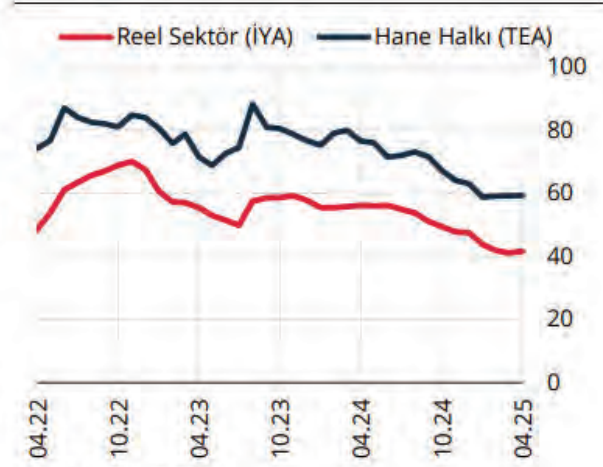
**Grafik 2.4.9: Piyasa Katılımcıları Anketi
Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)**



Kaynak: TCMB.

* TCMB tarafından reel sektör ve finansal sektör temsilcileri ile profesyonellerden oluşan katılımcılara uygulanan Piyasa Katılımcıları Anketi verileridir.

**Grafik 2.4.10: Reel Sektör ve Hanehalkı
Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (12 Ay
Sonrası, %)**



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Enflasyon beklentileri, reel sektör için İktisadi Yönelim Anketi'nden, hanehalkı için ise Tüketici Eğilim Anketi'nden elde edilmiştir.

Kaynak : https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/e934ebe2-04dc-4e5d-87ec-ea946b0db770/2b25_ii.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-e934ebe2-04dc-4e5d-87ec-ea946b0db770-prU7N4f

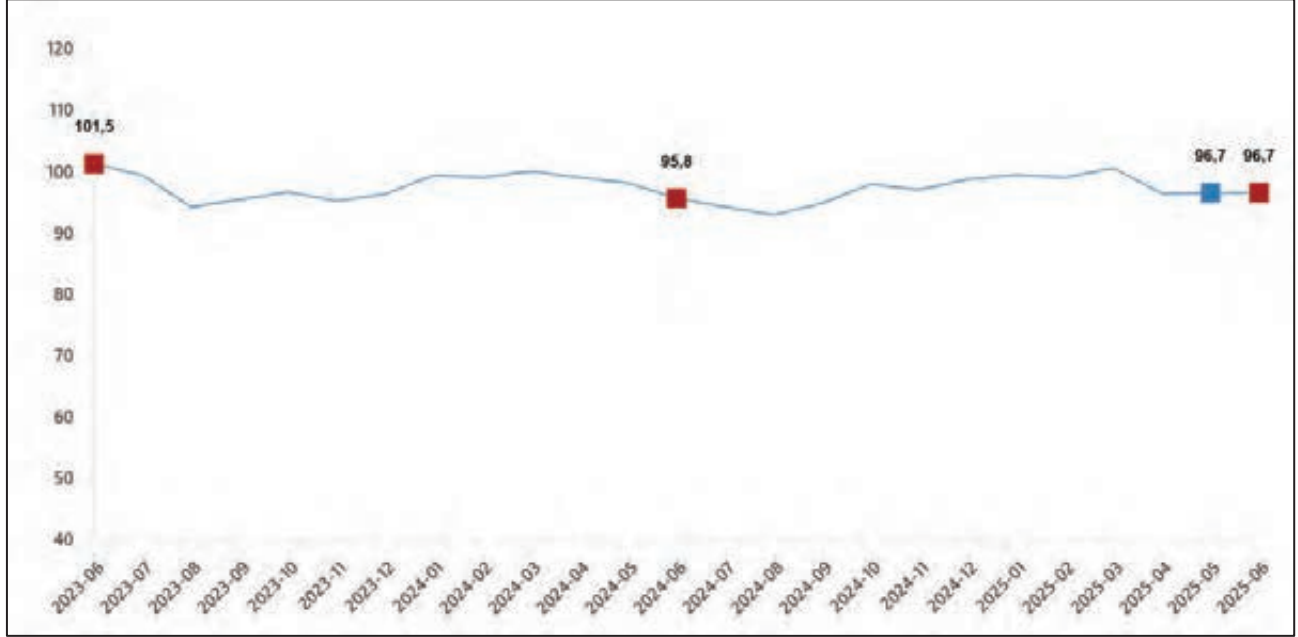
Ekonomik Güven Endeksi, Haziran 2025

Ekonomik güven endeksi 96,71 oldu

Ekonomik güven endeksi Mayıs ayında 96,65 iken, Haziran ayında %0,1 oranında artarak 96,71 değerini aldı.

Bir önceki aya göre Haziran ayında tüketici güven endeksi %0,3 oranında artarak 85,1 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %0,2 oranında azalarak 98,4 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %0,4 oranında artarak 110,9 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %2,5 oranında azalarak 108,5 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %1,7 oranında azalarak 86,9 değerini aldı.

Ekonomik güven endeksi, Haziran 2025



Ekonomik güven endeksi, güven endeksleri ve değişim oranları, Haziran 2025

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Mayıs	Haziran	Mayıs	Haziran
Ekonomik güven endeksi	96,65	96,71	0,05	0,1
Tüketici güven endeksi	84,8	85,1	1,1	0,3
Reel kesim güven endeksi	98,6	98,4	-2,2	-0,2
Hizmet sektörü güven endeksi	110,5	110,9	0,9	0,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	111,2	108,5	0,6	-2,5
İnşaat sektörü güven endeksi	88,4	86,9	3,9	-1,7

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

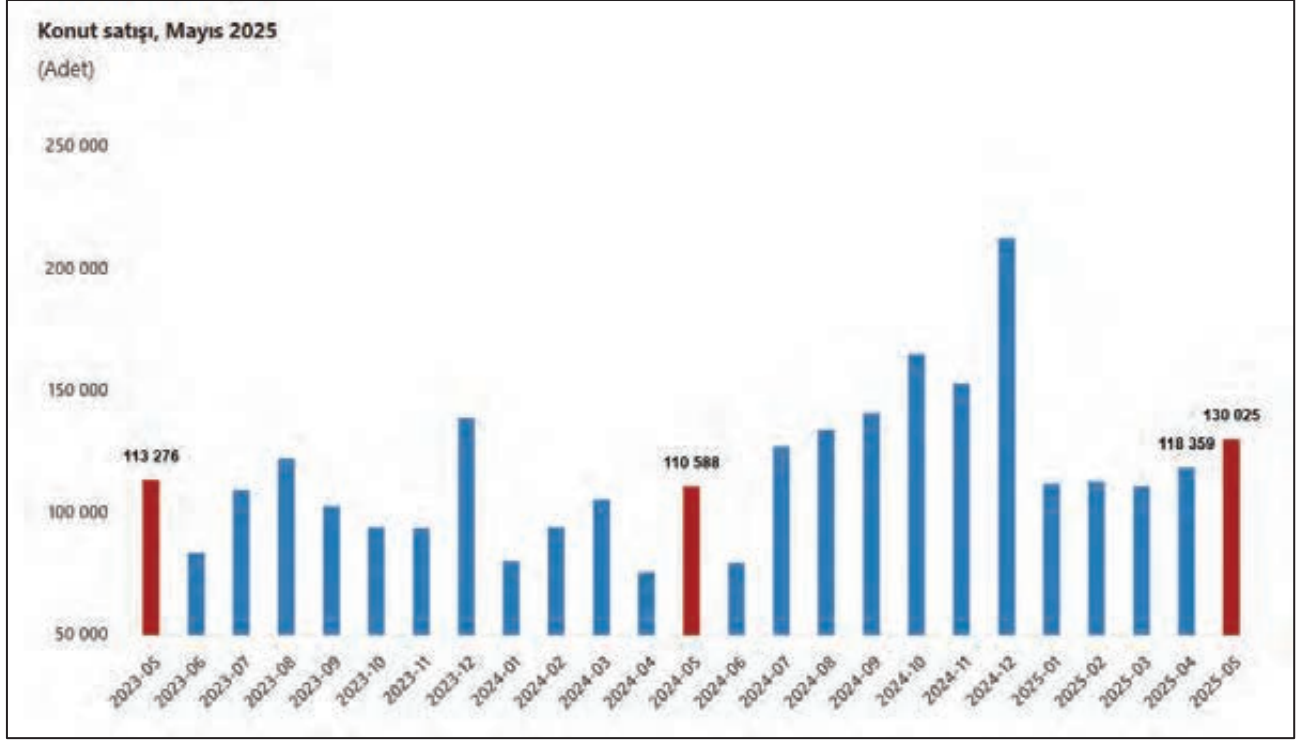
Kaynak:

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Haziran-2025-54102>

Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2025

Türkiye genelinde Mayıs ayında 130 bin 25 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında artarak 130 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 22 bin 103 ile İstanbul, 11 bin 975 ile Ankara ve 7 bin 817 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 48 ile Ardahan, 67 ile Bayburt ve 91 ile Gümüşhane olarak gerçekleşti.



Konut satış sayısı, Mayıs 2025

	Mayıs			Ocak-Mayıs		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	130 025	110 588	17,6	584 170	465 761	25,4
İpotekli satış	19 412	9 909	95,9	88 606	44 602	98,7
Diğer satış	110 613	100 679	9,9	495 564	421 159	17,7
Satış durumuna göre toplam satış	130 025	110 588	17,6	584 170	465 761	25,4
İlk el satış	39 546	35 558	11,2	174 055	147 899	17,7
İkinci el satış	90 479	75 030	20,6	410 115	317 862	29,0

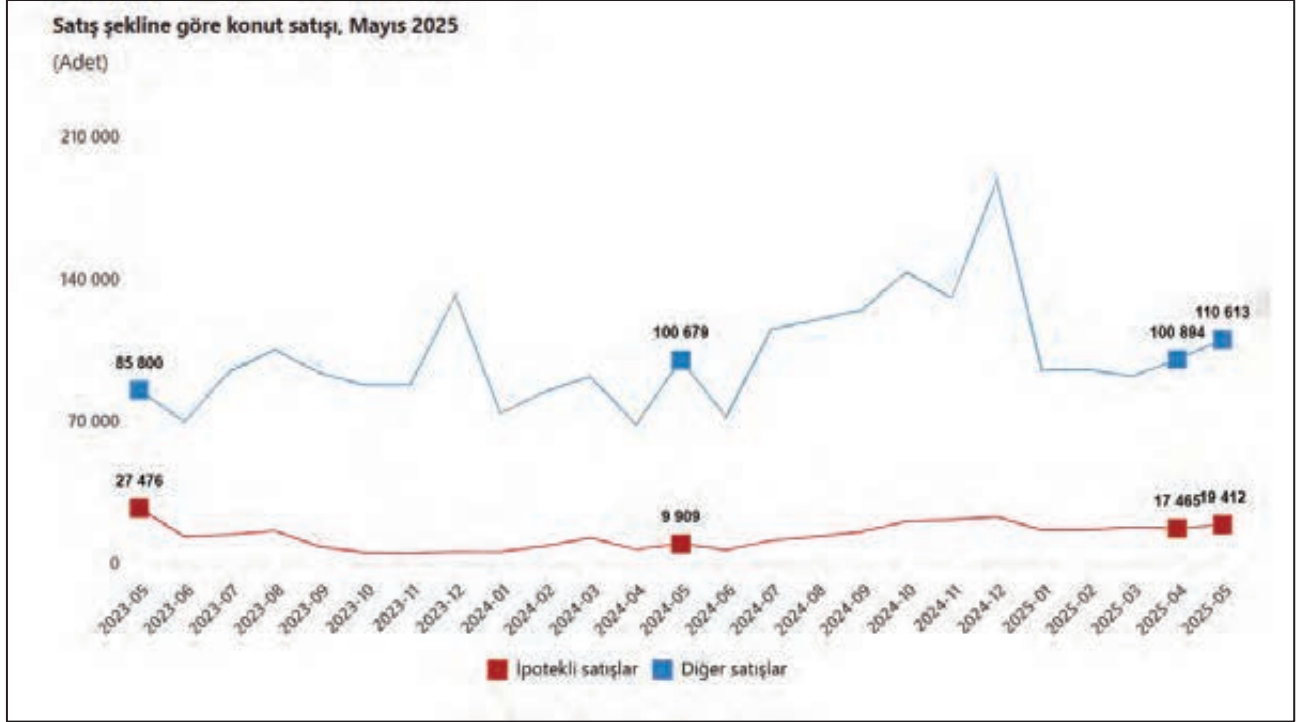
İpotekli konut satışları 19 bin 412 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %95,9 oranında artarak 19 bin 412 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %98,7 oranında artarak 88 bin 606 oldu.

Mayıs ayında 4 bin 674; Ocak-Mayıs döneminde ise 21 bin 62 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 110 bin 613 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 oranında artarak 110 bin 613 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 oranında artarak 495 bin 564 oldu.

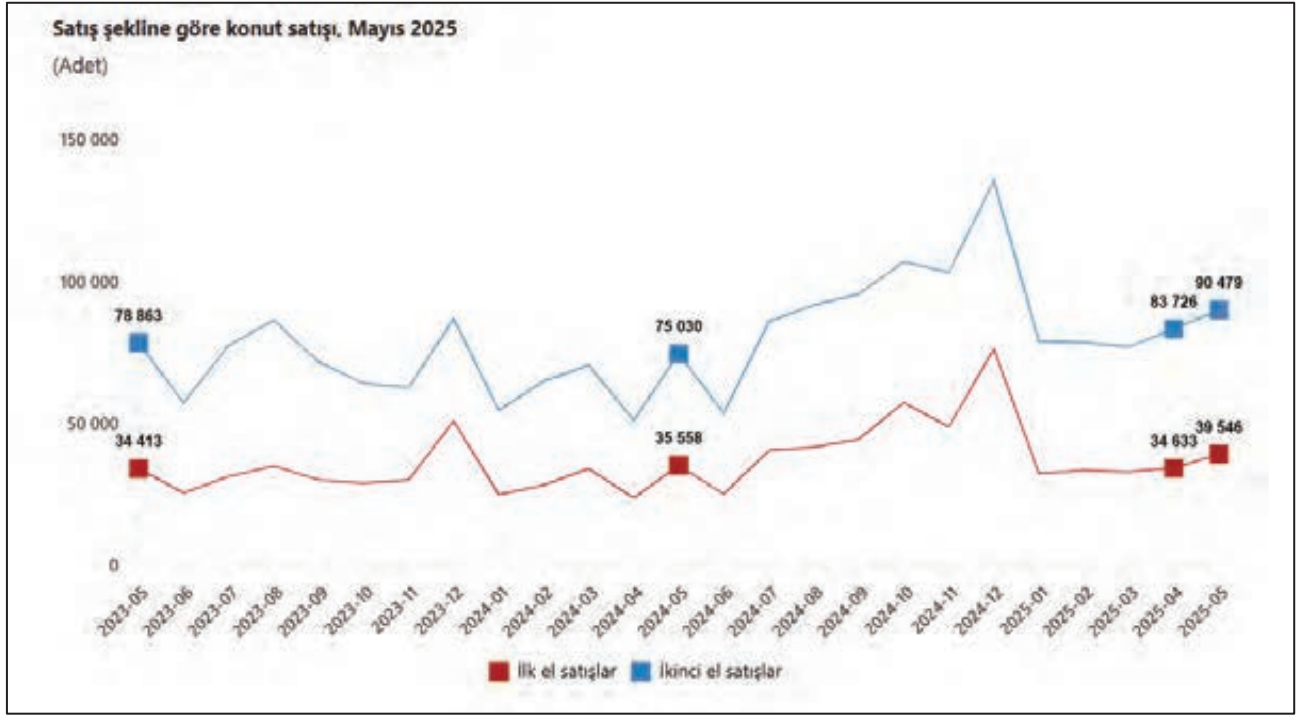


İlk el konut satış sayısı 39 bin 546 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,2 oranında artarak 39 bin 546 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 %17,7 oranında artarak 174 bin 55 olarak gerçekleşti.

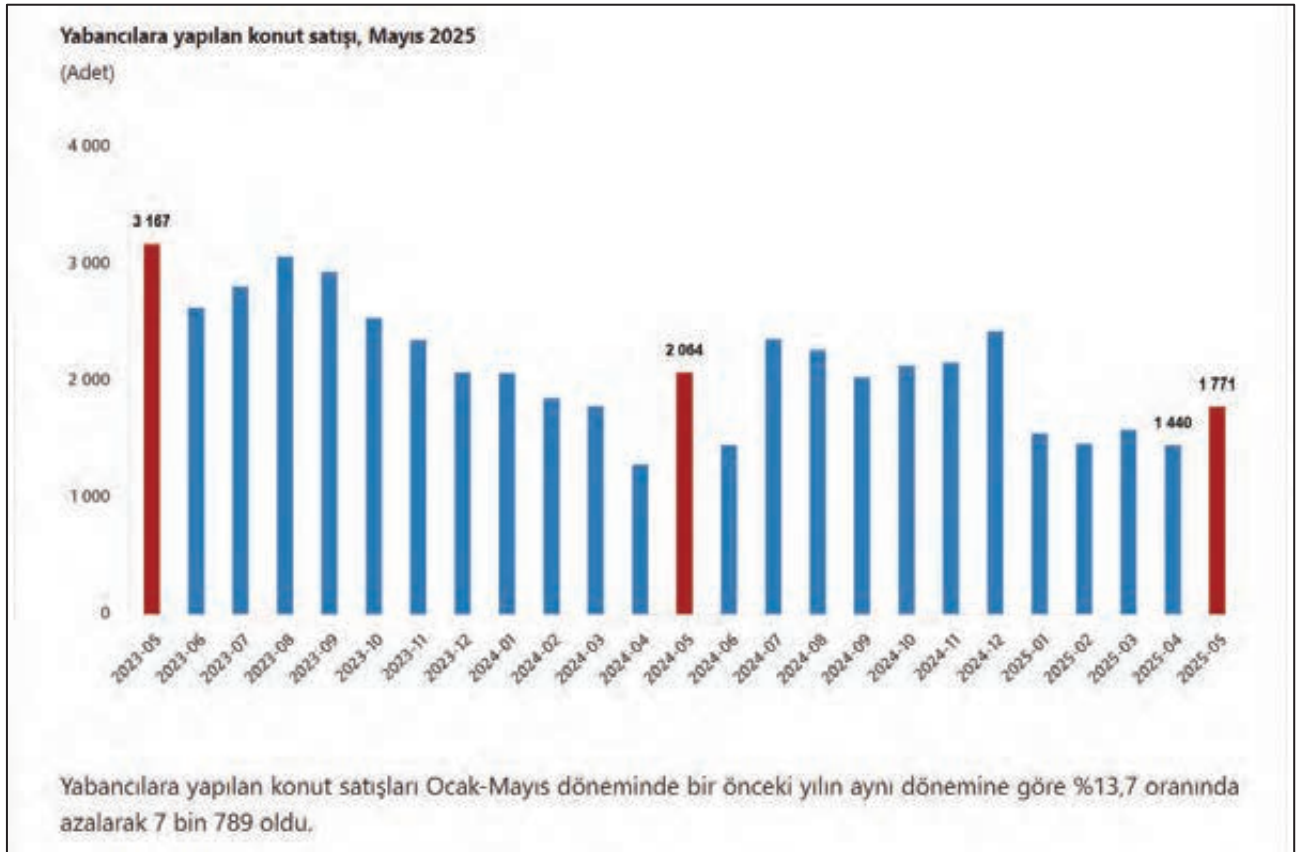
İkinci el konut satışlarında 90 bin 479 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 90 bin 479 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 %29,0 oranında artarak 410 bin 115 olarak gerçekleşti.



Yabancılar Mayıs ayında bin 771 konut satışı gerçekleştirdi

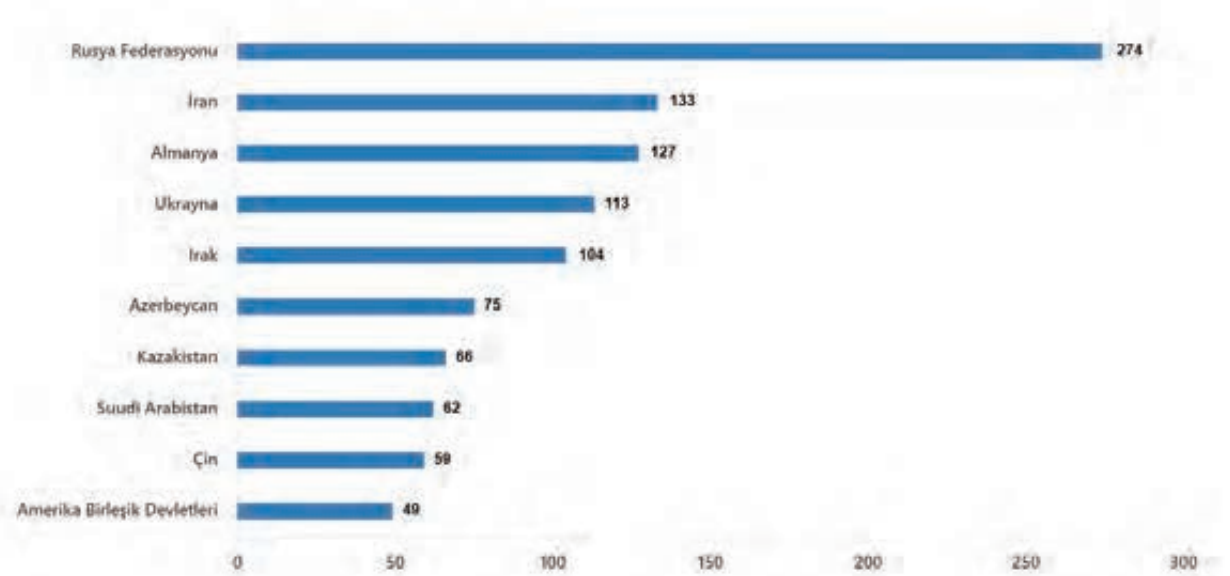
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 648 ile İstanbul, 594 ile Antalya ve 145 ile Mersin oldu.



Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Mayıs ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 274 ile Rusya Federasyonu, 133 ile İran ve 127 ile Almanya vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Mayıs 2025



Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Mayis-2025-54148>

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 2025 . 1.çeyrek

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

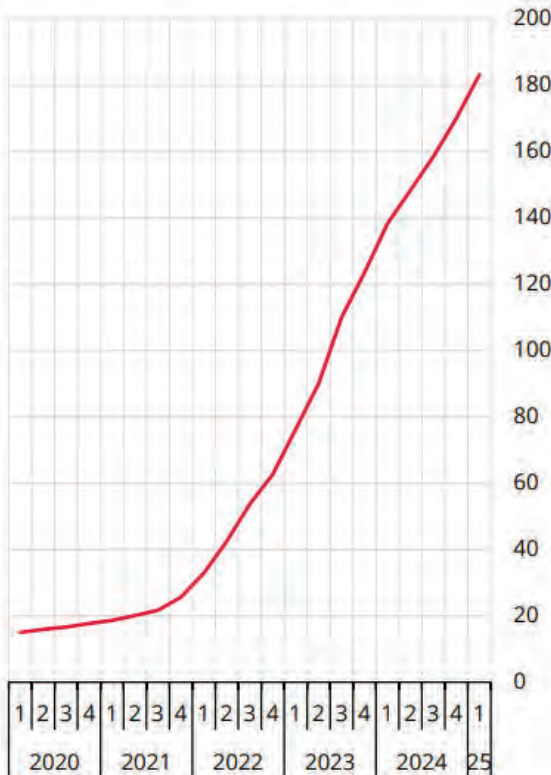
2025 yılı birinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde **7,7** oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **32,4** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **5,2** oranında azalmıştır.

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

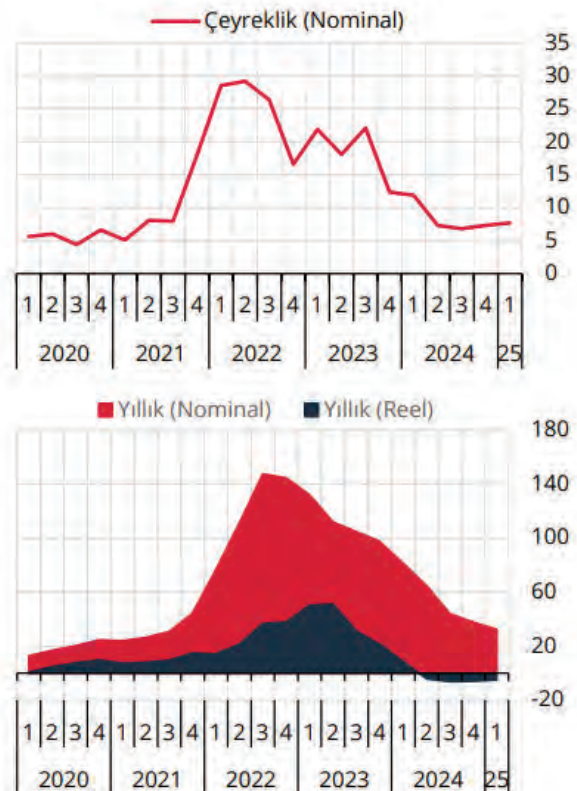
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	183,2 (%32,4)	184,3 (%32,8)	176,8 (%30,3)
	162,2 (%21,4)	163,5 (%21,3)	157,8 (%21,3)
	195,0 (%37,5)	200,8 (%40,6)	179,0 (%28,8)
	186,7 (%35,3)	186,7 (%36,7)	186,4 (%27,5)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



İnşaat Maliyet Endeksi- Mart 2025

İnşaat maliyet endeksi yıllık %23,23 arttı, aylık %1,53 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,53 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,23 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,95 arttı, işçilik endeksi %0,80 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,80 arttı, işçilik endeksi %31,72 arttı.



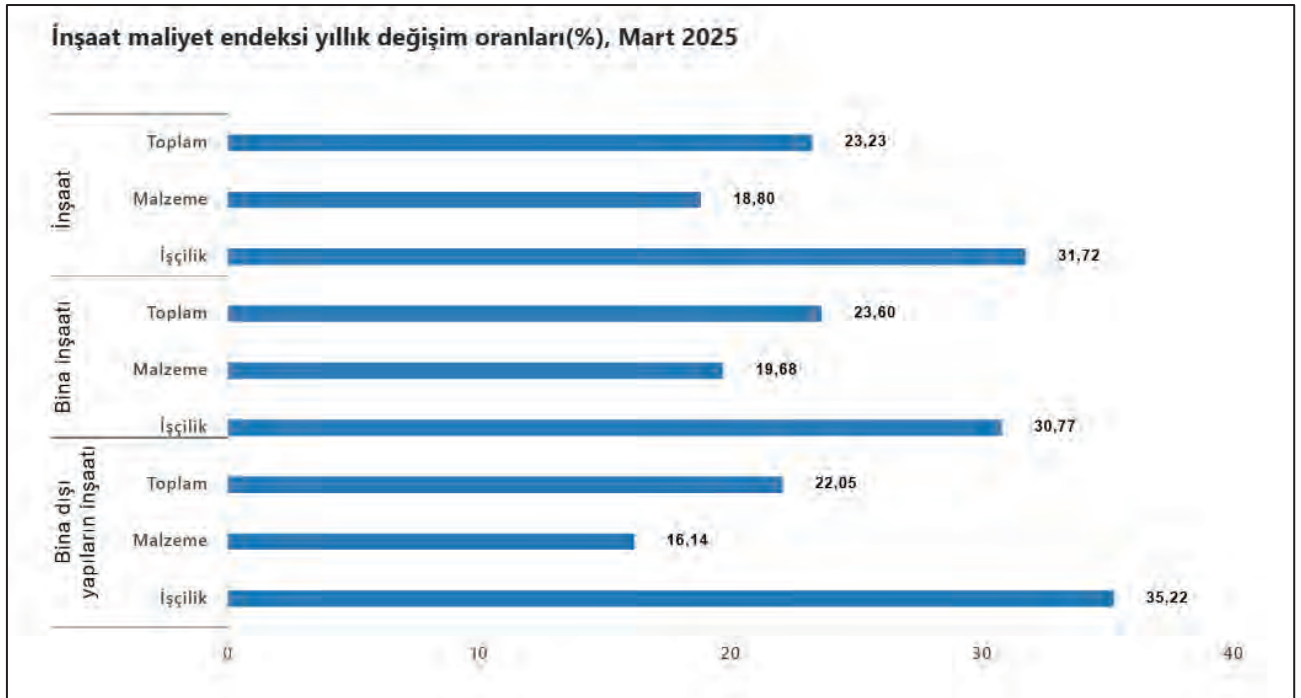
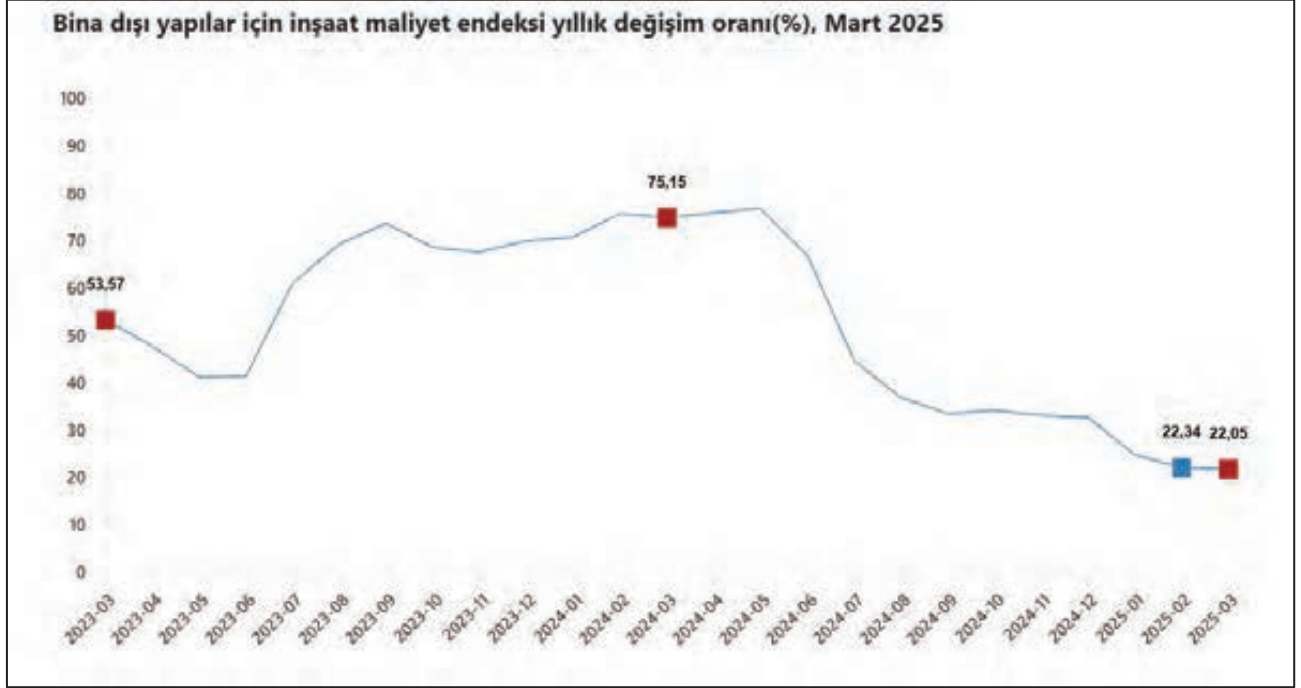
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %23,60 arttı, aylık %1,45 arttı

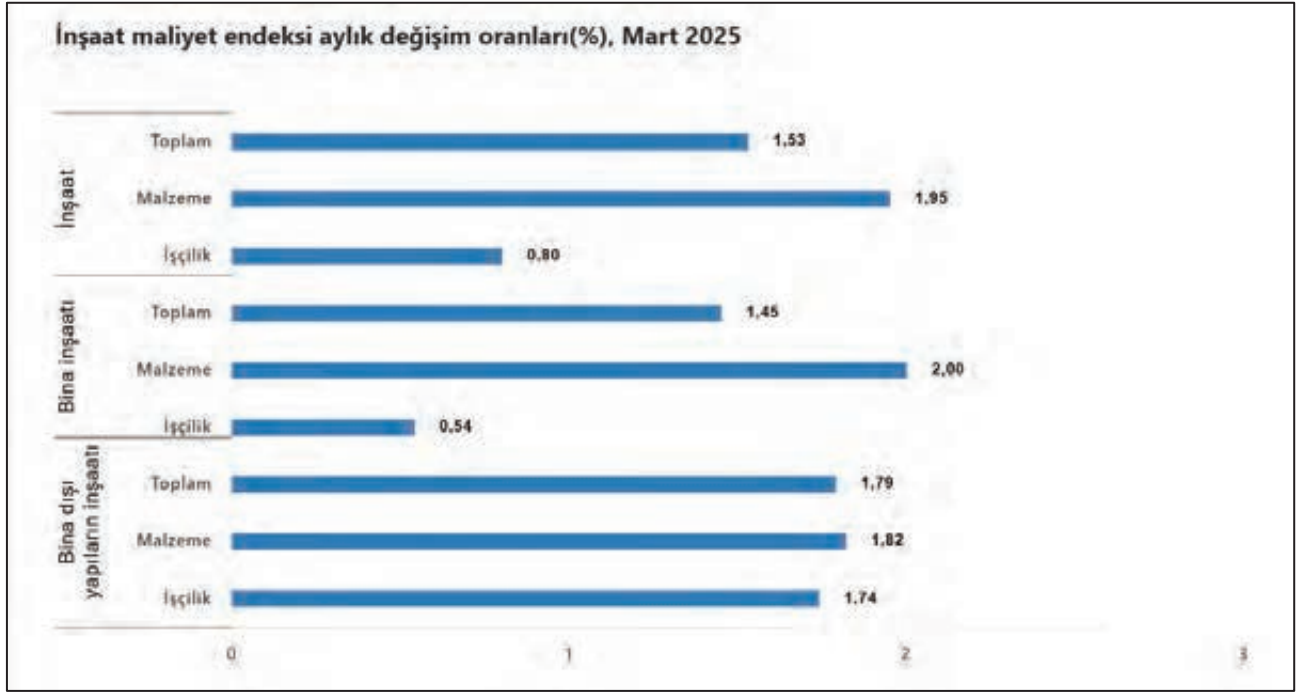
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,60 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,0 arttı, işçilik endeksi %0,54 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,68 arttı, işçilik endeksi %30,77 arttı.



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %22,05 arttı, aylık %1,79 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,79 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,82 arttı, işçilik endeksi %1,74 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,14 arttı, işçilik endeksi %35,22 arttı.





<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Mart-2025-53894>

Turizm İstatistikleri I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025

Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %5,6 arttı

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,6 artarak 9 milyar 451 milyon 244 bin dolar oldu. Ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri 9 milyar 323 milyon 872 bin dolar, transfer yolculardan elde edilen turizm geliri ise 127 milyon 373 bin dolar oldu. Ziyaretçilerin turizm gelirinin %23,6'sını ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte ziyaretçiler tarafından yapılan harcamaların 8 milyar 104 milyon 875 bin dolarını kişisel harcamalar, 1 milyar 218 milyon 997 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %1,2 arttı

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2025 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,2 artarak 9 milyon 121 bin 152 kişi oldu. Ziyaretçilerin %24,3'ünü 2 milyon 219 bin 38 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizde geceleme yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 99 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 67 dolar oldu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025

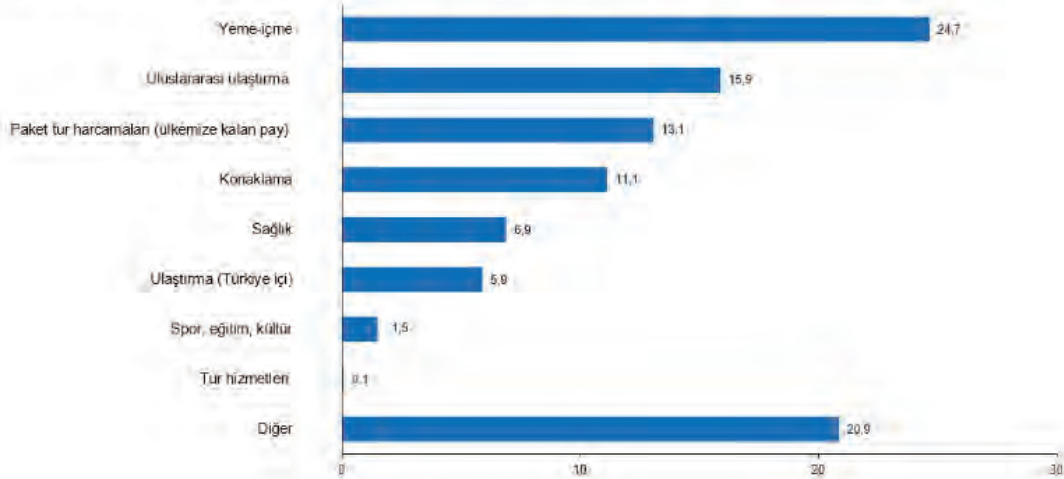
	2024	2025	Değişim oranı ⁽¹⁾
	I	I	(%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	8 947 889	9 451 244	5,6
Ziyaretçi turizm geliri (Bin ABD \$)	8 784 800	9 323 872	6,1
Ziyaretçi sayısı	9 010 090	9 121 152	1,2
Ziyaretçi kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	975	1 022	4,8
Ziyaretçi gecelik ortalama harcama (ABD \$)	93	99	6,8

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

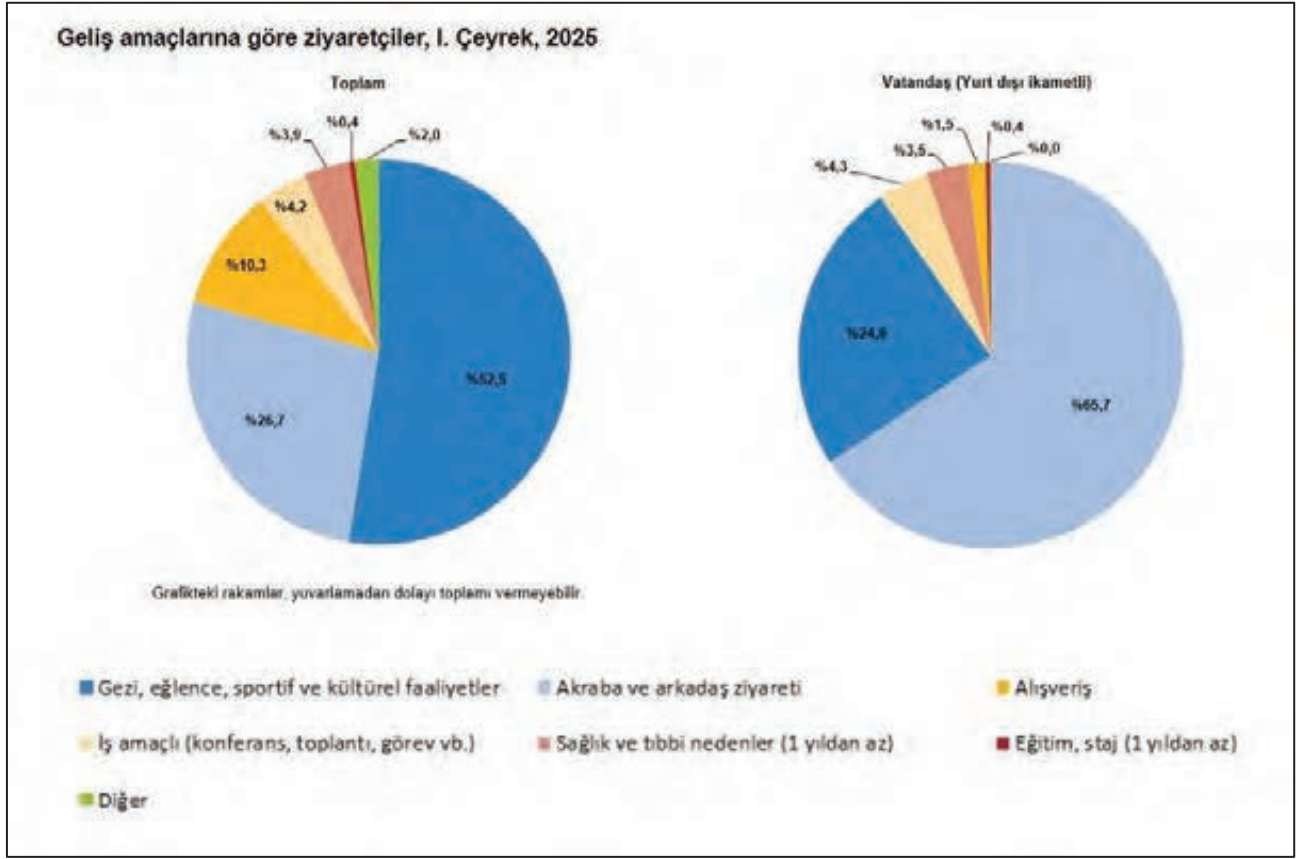
Bu çeyrekte turizm geliri içerisindeki yeme içme harcamalarının payı %24,7, uluslararası ulaşırma harcamalarının payı %15,9, paket tur harcamalarının payı ise %13,1 oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre paket tur harcamaları %20,8, yeme içme harcamaları %15,7 ve ulaşırma (Türkiye içi) harcamaları %8,9 arttı.

Harcama türlerinin turizm geliri içerisindeki payı (%), I. Çeyrek, 2025



Ziyaretçiler %52,5 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla geldi

İkinci sırada %26,7 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %10,3 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %65,7 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.



Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %37,6 arttı

Turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %37,6 artarak 2 milyar 448 milyon 212 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 907 milyon 35 bin dolarını kişisel, 541 milyon 177 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

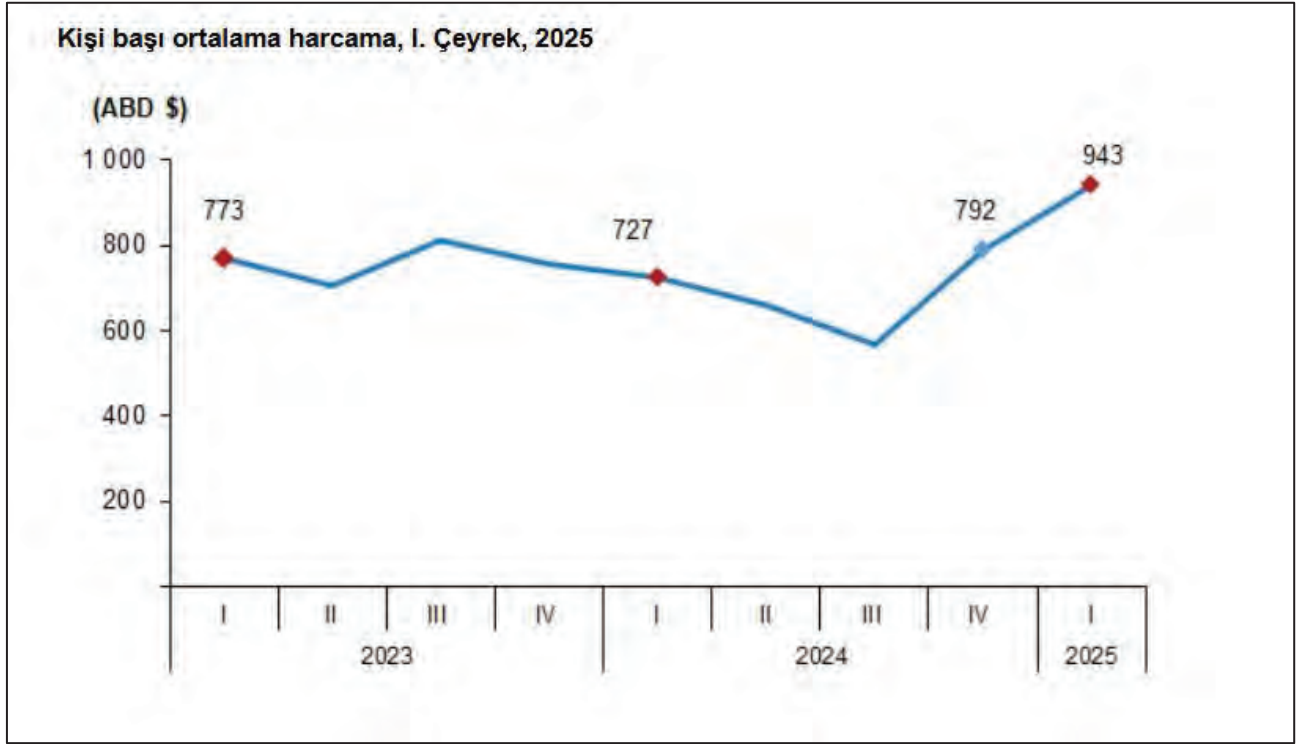
Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden (yurt içi ikametli) vatandaş sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025			
	2024	2025	Değişim oranı ⁽¹⁾
	I	I	(%)
Turizm gideri (Bin ABD \$)	1 779 649	2 448 212	37,6
Kişi sayısı	2 449 225	2 596 225	6,0
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	727	943	29,8

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar geçen yılın aynı çeyreğine göre %6 arttı

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6 artarak 2 milyon 596 bin 225 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 943 dolar olarak gerçekleşti.



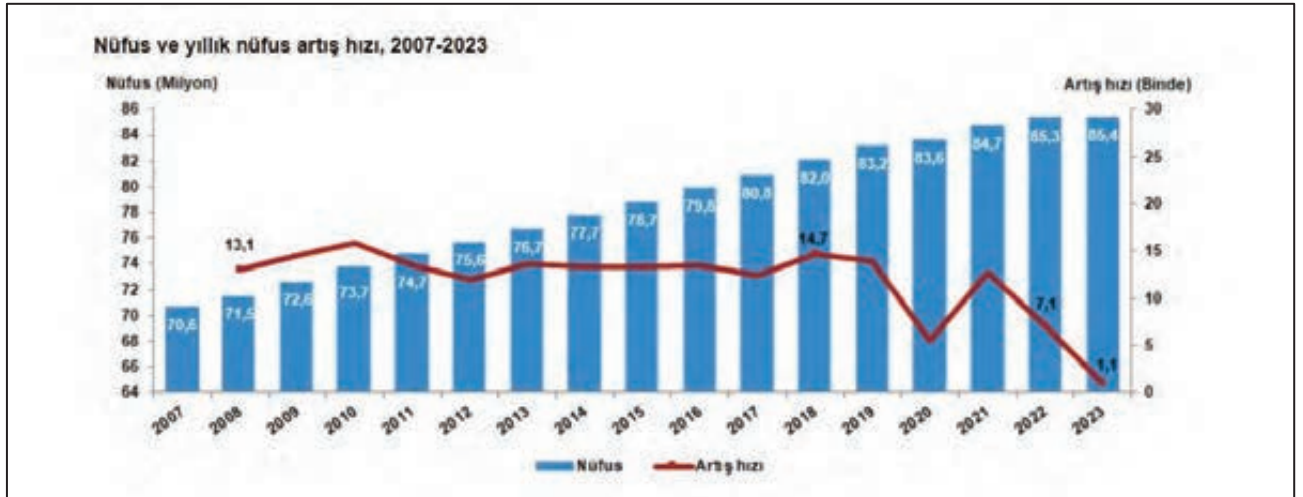
Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-I.-Ceyrek:-Ocak-Mart,-2025-54155>

4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

Türkiye Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 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 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 oldu

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

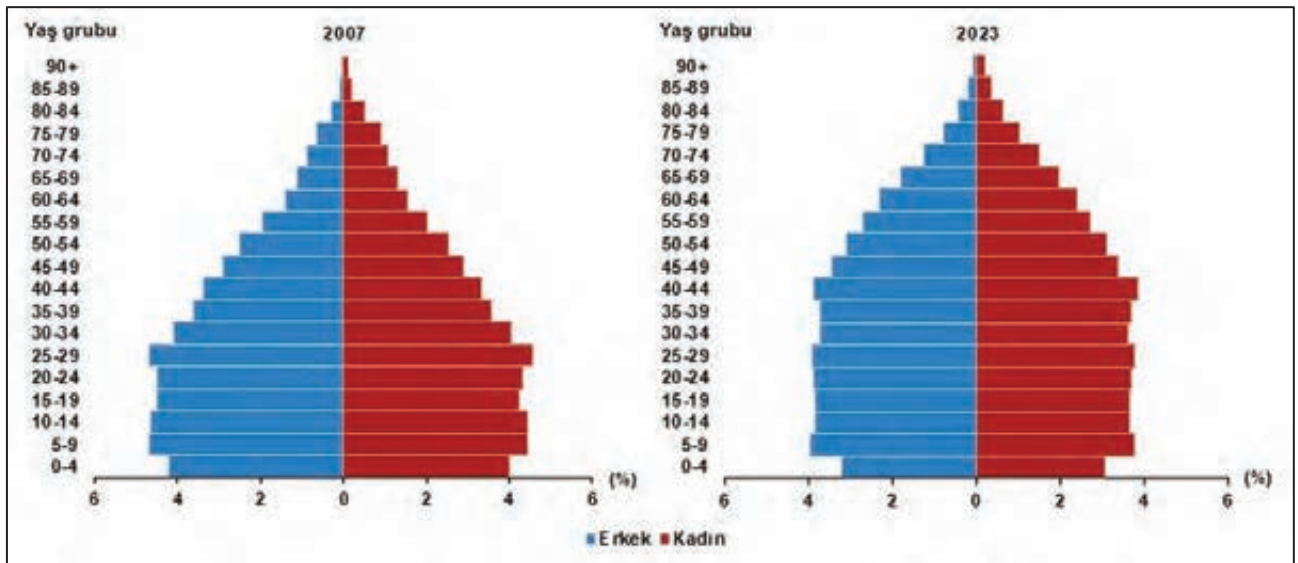
İstanbul'un nüfusu 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 880 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

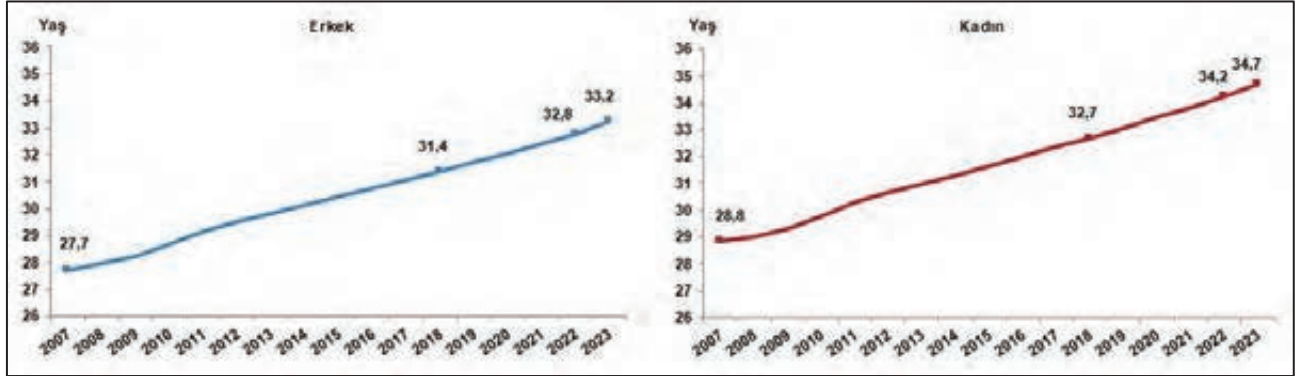
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Türkiye nüfusunun ortalama yaşı 34'e yükseldi

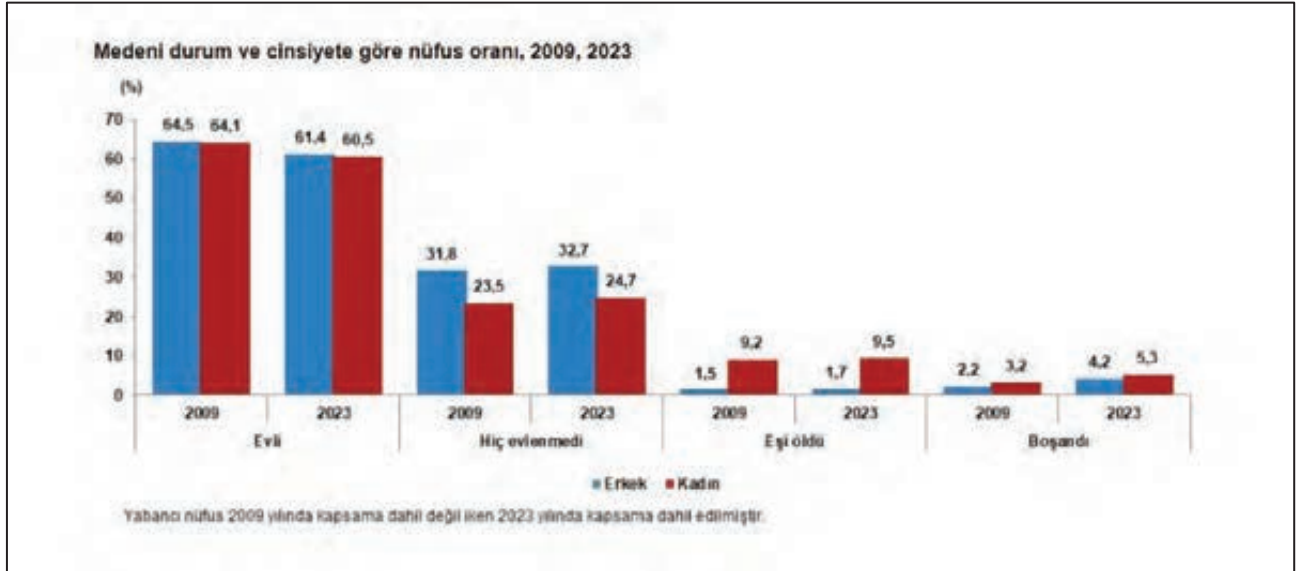
Ortalama yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortalama yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.



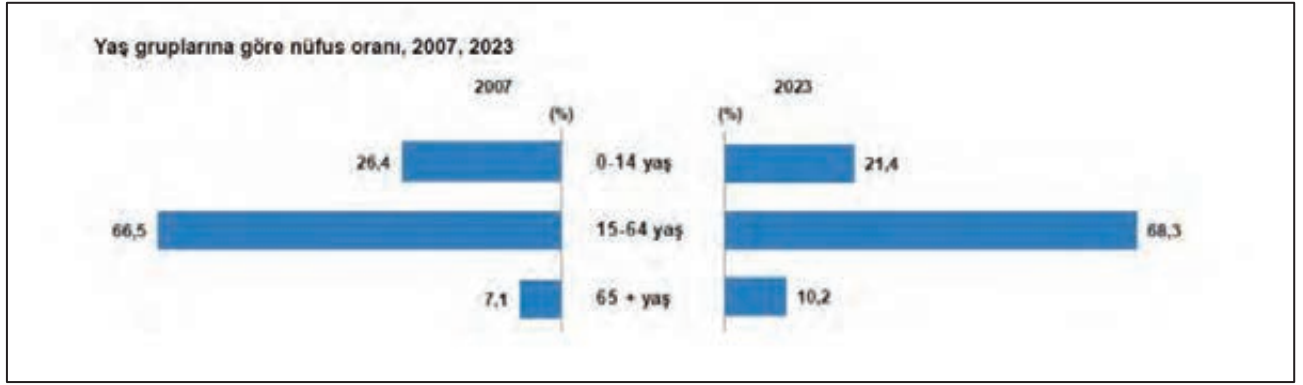
Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü

Ülkemizde 2009 ve 2023 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 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,3 oldu

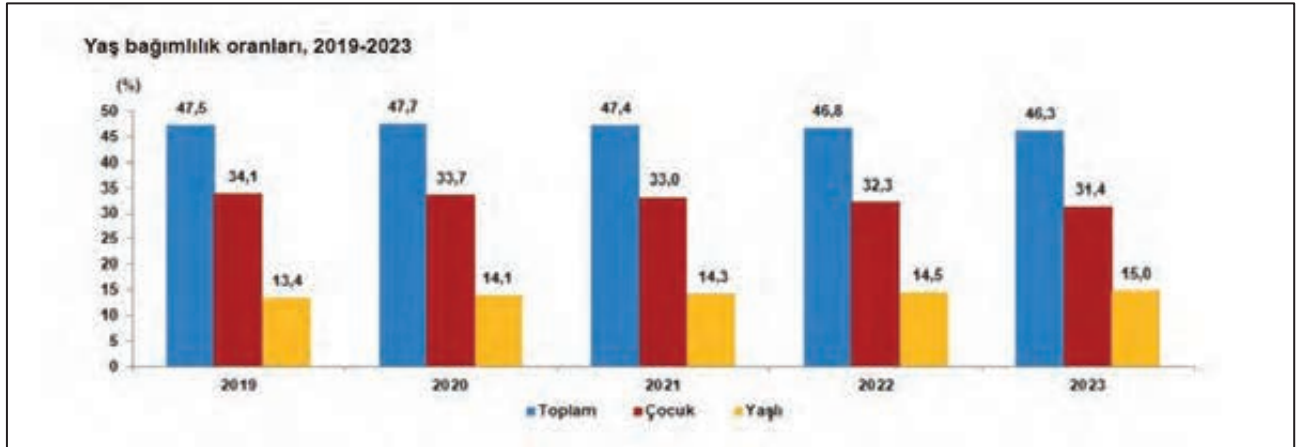
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %32,3'ten, %31,4'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,5'ten %15'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2023 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 31,4 çocuğa ve 15 yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 3 bin 13 kişi düştü

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 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 12 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 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 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. İlın 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. İlın yüz ölçümü 20.177 km2 kadardır. Bu Türkiye yüz ölçümünün % 2,6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17,6'sını oluşturur. İl arazisinin ortalama olarak % 77,8'i dağlık, % 10,2'si ova, % 12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batıdaki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlın topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Ayrı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır. Antalya'nın güneyin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır.



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

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

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

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

Güncel nüfus verisi (2022 sonu) [[değiştir](#) | [kaynağı değiştir](#)]TÜİK verilerine göre 2022 yılı sonunda Antalya ilinin nüfus bilgileri aşağıdaki gibidir.^[102]

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

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

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

4. 1. 2. 2. İlçe

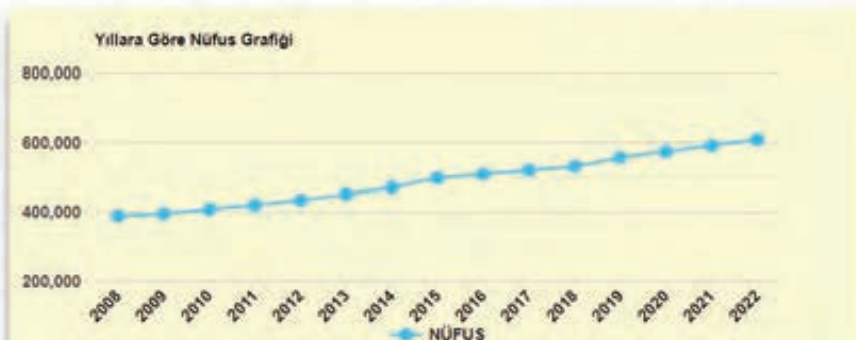
Kepez Antalya'nın ana merkezinde bulunan 5 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. 2022 nüfus verilerine göre Kepez'de 608.675 kişi yaşamaktadır. 60 mahallesi 7 köyü vardır. Varsak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



ANTALYA KEPEZ NÜFUSU DETAY

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

ANTALYA KEPEZ NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



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

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

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

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

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

Değerleme konusu ana taşınmazın; 30.06.2017 tarihli yeni yapı ruhsatları, 10.03.2022 tarihli tadilat ruhsatları, 20.07.2023 tarihli isim değişikliği ruhsatları, 24.06.2025 tarihli tadilat ruhsatı bulunmaktadır. 18.07.2025 tarihinde tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Taşınmazın yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir imalatı bulunmamaktadır.

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

İnceleme tarihi itibari ile, inşaata başlanmış olup; A1 ve A2 Blok kaba inaat, cephe çatı ve harçlı imalat, izolasyon ve doğrama işleri, cephe mantolama ve izolasyon işleri, tamamlanmıştır. Bina içerisinde seramik ve parke imalatları tamamlanmak üzeredir. F blok kaba yapı ve duvar işleri tamamlanmıştır. Alt katlardan şap işlemleri başlanmıştır, perde izolasyon ve harçlı imalat işleri ilerlemekte; Açık havuz imalatı % 30 inşaa seviyelerinde olup, Tüm projenin % 40 fiziki ilerlemesi mevcuttur. Genel inşaat faaliyetleri sürmektedir.

Tamamlandığında, Devremülk projesi olacağı, etap etap faaliyete geçirileceği bilgisi edinilmiştir.

Taşınmaz üzerindeki proje için gereken tüm izinler ve ruhsat alınmıştır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

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

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

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

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

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

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

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

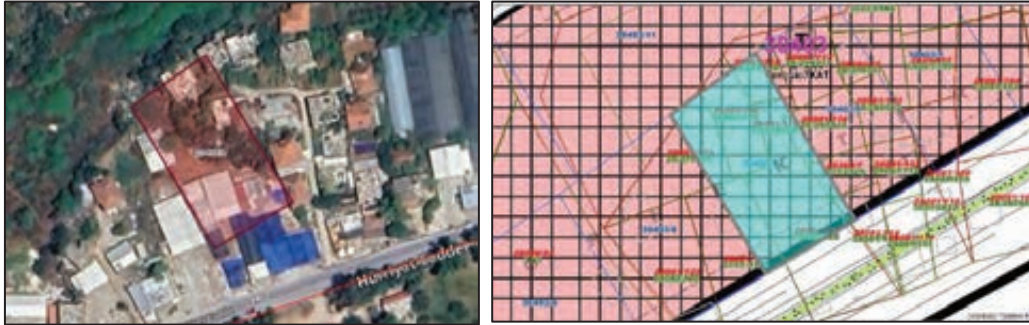
Emsaller

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

1-Emsal: İbikler Grup 2M Emlak - 0532 179 13 25

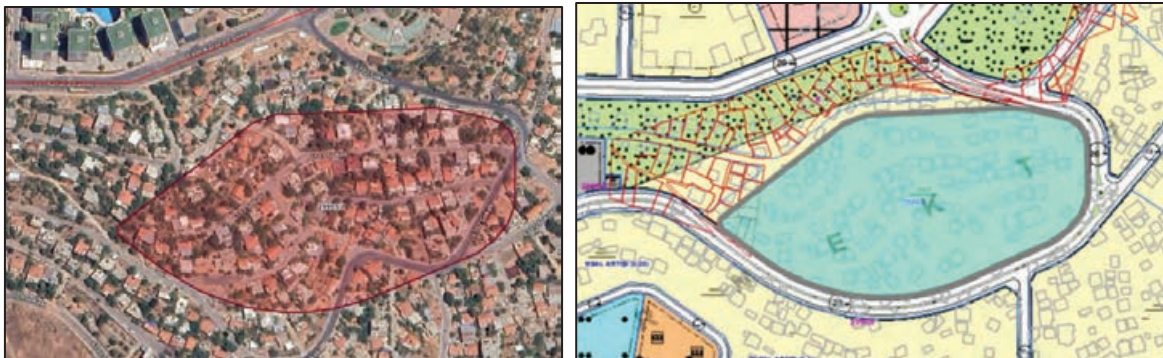
Duraliler (tapuda Duraliler Mahallesi) Mahallesinde, taşınmazın 5 km güneybatısında 30403 ada 7 parsel konumunda, Emsal=0,80, Ticaret alanında kalmakta olan 2.551,70 m² alana sahip arsa içinde 100 m² hisse; 5.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (50.000-TL/m²)

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



2-Emsal: Çetin Gayrimenkul- 0850 757 01 97

4,2 km doğusunda Yavuz Selim Mahallesi 29965 ada 1 parsel konumunda, Emsal 0,80 Konut Alanı yapılaşma şartlarında 44.120 m² arsanın 113 m² hissesi 1.990.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (17.610-TL/m²)



<https://www.emlakjet.com/ilan/kepez-mazidagi-antalya-manzarali-mukemmel-hisse-tapulu-arsa-17068530/>

3-Emsal: Murat Sarısu Emlak -0507 913 43 18

5 km doğuda Tapuda Kütükçü Mahallesinde 9259 ada 4 parsel konumunda; 435 m2 Konut İmarlı Emsal 0,75 yapılaşma şartlarında Arsa (20.690-TL/m2) 9.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-antalya-kepez-kutukcu-de-435-m2-satilik-arsa-1234824780/detay>

4-Emsal: Remax Mega Emlak-0530 741 49 93

4,4 km güneyde Tapuda Avnitolunay- 28130 ada 101 parsel konumunda Emsal 0,80 Konut Alanı yapılaşma şartlarında 935 m2 Arsanın 313 m2 hissesi 15.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır (48.126-TL/m2)



<https://www.remax.com.tr/portfoy/P66413112>

5- Emsal: Özdemir Emlak- 0507 679 17 51

Taşınmazın 3,5 km doğusunda Tapuda Kazım Karabekir Mahallesinde 29951 ada 2 parsel konumunda, Emsal=0,80, Konut alanında kalmakta olan 13.166 m² alana sahip arsa içinde 243 m2 hisse; 2.650.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (10.905 -TL/m2)



6- Emsal: Nissin Emlak- 0532 164 89 82

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



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kat-karsiligi-satilik-sutculer-de-muhtesem-lokasyon-da-kat-karsiligi-projesi-hazir-1212239870/detay>

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

1-Emsal: Sönmez Emlak -0532 326 01 09

Santral mahallesinde, 300 m. , güneyde Sur Cade projesinde, cadde üzerinde konumlu Bokta 1. Katta 65 m2 2+1 planda; ayrı mutfak ve balkonu olan ofis 25.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-antalya-suryapi-caddesinde-katta-ayri-mutfakli-2-plus1-ofis-kati-1246660148/detay>

2-Emsal: Tunç Yapı Emlak -0541 316 31 50

3 km güneyde Ahatlı mahallesinde, Adnan Selekler caddesi No: 61 konumunlu yeni projede 100 m2 zemin kat 70 m2 bodrum katı olan dükkan 80.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. (Zemin kat için 680 TL/m2 hesaplanmıştır)



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-tunc-yapi-emlak-tan-ahatli-mah-kiralik-bodrum-katli-dukkan-1245470048/detay>

3-Emsal: Tam Nokta Neo Emlak -0242 225 38 03

4 km güneyde Kültür mahallesinde, Ulusoy caddesi üzerinde No: 51 konumlu yaşlı binada, wc banyosu olan Zemin kat 45 m2 bodrum kat 45 m2 alanlı dükkan 45.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. (zemin kat için 715 TL/m2 hesaplanmıştır)



<https://www.emlakjet.com/ilan/antalya-kepez-kultur-mahallesinde-kiralik-dukkan-magaza-is-yeri-17349207/>

Devremülk Emsalleri

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

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



Satılık Emsaller

1- Emsal: Sahibi –0533 680 63 02

30 temmuz- 6 agustos tarihleri arasında 1 hafta 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 210.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (37 yıl kullanım hakkı olduğu söyleniyor)

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-erzin-hattusa-termal-otelde-1-plus1-oda-4-plus1-kisilik-30.04.2042-1115886120/detay>

2- Emsal: Sahibi – 0553 852 72 04

Yılın her döneminde kullanılabilen 1 hafta; 3.blok zemin katta; havuz cepheli 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 245.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (29 yıl kullanım hakkı olduğu söyleniyor)

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-cok-uygun-fiyata-satilik-devre-mulk-tum-yil-gecerli-1250818284/detay>

3- Emsal: Nesrin Maharaç Gayrimenkul-0506 542 18 70

24 temmuz-7 agustos tarihlerinde kullanılabilen 2 hafta; deniz manzaralı 5.katta; 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 375.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (29 yıl kullanım hakkı olduğu söyleniyor)

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-nesrin-maharac-gayrimenkul-den-tapulu-1-plus1-erzin-isos-devremulk-1246459062/detay>

Okulların kapalı olduğu beyaz dönemler ile okulların açık olduğu kırmızı dönemler arasında % 30-40 gibi bir değer farkı olduğu gözlemlenmiştir.

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

Club Patara Evleri: (ömür boyu kullanım haklı)

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



Satılık Emsaller

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

(1 Mayıs-15 Mayıs tarihleri aralığında kullanılabilen) 2 hafta; 1+1, 80 m² olarak beyan edilen 45 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 400.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-akdeniz-bolgesi-club-patara-da-satilik-manzarali-terasi-1-15-mayis-1125652592/detay>

5- Emsal: sahibinden- 0 (532) 282 24 55

(16 Ekim-30 Ekim tarihleri aralığında kullanılabilen) 2 hafta; 1+1, 63 m² olarak beyan edilen 45 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 500.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

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

6- Emsal: sahibinden – 0532 282 24 55

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

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

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

Modern Saraylar:

Antalya-Alanya –Avsallar

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



Satılık Emsaller

7- Emsal: yetkili- 0 (505) 292 84 96

3-10 Eylül tarihlerinde kullanılabilen 1 hafta; 1+1 plan tertibinde, balkonlu, 65 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 490.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-modern-saraylarda-1-plus1-tapulu-3-10-eylul-kullanimli-acil-satilik-1253150317/detay>

8- Emsal: yetkili- 505 292 84 96

Temmuz- Ağustos kullanılabilen 1 hafta; 1+1 plan tertibinde, 65 m2 devremülk nitelikli taşınmaz 650.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-modern-saraylar-da-1-plus1-tapulu-daire-temmuz-agustos-acil-satilik-652457272/detay>

9- Emsal: sahibi- 552 367 72 24

Temmuz- Ağustos kullanılabilen 1 hafta; 1+1 plan tertibinde, 65 m2 devremülk nitelikli taşınmaz 575.000-TL bedelle pazarlanmaktadır

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-sahibinden-yuksek-yaz-donemi-omur-boyu-tapu-1-plus1-son-hafta-1250054542/detay>

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki

Arsa Emsal Haritası



Kiralık Dükkan Emsal Haritası



Emsaller Ve Yorumlanması

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Arsa nitelikli emsal taşınmazların yapılaşma haklarının değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha düşük olduğu görülmüştür. Arsa emsallerinin istenen rakamlar üzerinden 11.000-TL/m² ile 50.000.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüş olup, imar fonksiyonu, konumu, alanı, yapılaşma hakkı vb. özelliklere göre birim değer farklılaştığı görülmüştür. Ulaşılan emsaller, taşınmazlara göre imar hakları düşük ve küçük ölçekli parseller olması nedeni ile daha düşük şerefiyelidir. Değerleme konusu taşınmaz; alan olarak nitelikli proje geliştirilebilir büyüklükte olup, emsal avantajı nedeni ile daha kıymetlidir. Ulaşılabilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan 6 adedi seçilerek (ada parseli tespit edilmiş, tam konumu ve imarı öğrenilebilmiş emsaller) konu parseller için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Değerlemeye konu parselin özelliklerine göre; emsallerine kıyasla; 57.500-TL/m² arsa birim değeri öngörülmüştür.

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

olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

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

Arsa Emsal karşılaştırma ve uyumlulaştırma tablosu (TL/m²)

Satış Değeri	5.000.000,00	1.990.000,00	9.000.000,00	15.000.000,00	2.650.000,00	64.000.000,00
İmarı ve hisse durumu	E=0,80 T-hisseli	E=0,80 K-hisseli	E=0,75 K	E=0,80 K	E=0,80 K -hisseli	E=0,80 K -hisseli
Arsa Emsal karşılaştırma ve uyumlulaştırma tablosu (TL/m²)						
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Yüzölçümü (m²)	100	113	435	313	243	1.680
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	50.000 TL	17.611 TL	20.690 TL	47.923 TL	10.905 TL	38.095 TL
Pazarlık Payı %	15%	0%	5%	5%	5%	5%
Zaman Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satılabilceği düşünülen Birim Değeri (TL/m²)	42.500 TL	17.611 TL	19.655 TL	45.527 TL	10.360 TL	36.190 TL
Hisseli olma durumu düzeltmesi %	30%	30%	0%	30%	30%	30%
Konum Düzeltmesi %	30%	30%	30%	30%	0%	0%
Yol cephesi düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İmar durumu ve Fonksiyonu düzeltmesi %	48%	58%	62%	53%	58%	58%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	88.400 TL	38.391 TL	37.738 TL	96.973 TL	19.477 TL	68.038 TL
Nihai düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (TL/m²)	58.169 TL					

PAZAR YAKLAŞIMA GÖRE ARSA DEĞERİ(TL)		
ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PARSELİN DEĞERİ (tl)
45.170	57.500	2.597.275.000₺

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
	Hattuşa Isos Termal	Hattuşa Isos Termal	Hattuşa Isos Termal	Club Patara	Club Patara	Club Patara	Modern Saraylar	Modern Saraylar	Modern Saraylar
Devremülk Satış Fiyatı (TL)	210.000	245.000	375.000	400.000	500.000	300.000	490.000	650.000	575.000
Devremülk süresi (Hafta)	1	1	2	2	2	2	1	1	1
Haftalık Fiyat (TL)	210.000	245.000	187.500	200.000	250.000	150.000	490.000	650.000	575.000
Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	45	45	45	45	45	45	65	65	65
Haftalık Birim Fiyat (TL/m²)	4.667	5.444	4.167	4.444	5.556	3.333	7.538	10.000	8.846
Pazarlık Payı %	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Satılabilceği Düşünülen Birim Fiyat (TL/m²)	4.573	5.336	4.083	4.356	5.444	3.267	7.388	9.800	8.669
Proje Prestij Düzeltmesi %	16%	16%	16%	6%	6%	6%	18%	18%	18%
Sosyal Donatılar ve Rekreasyon Alanları %	0%	0%	0%	7%	7%	7%	0%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi %	7%	7%	7%	0%	0%	0%	7%	7%	7%
İnşaat Kalitesi Yaş ve Mimari Özellikleri %	2%	2%	2%	12%	12%	12%	2%	2%	2%
Termal Özelliklere Sahip Olması %	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Hava Alanına Yakınlık ve Ulaşım İmkanları %	30%	30%	30%	40%	40%	40%	35%	35%	35%
Kendi Plajının Olması %	0%	0%	0%	-21%	-21%	-21%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme %	55%	55%	55%	55%	55%	55%	73%	73%	73%
Düzeltilmiş Birim Değer TL/m²	7.107	8.291	6.346	6.742	8.428	5.057	12.766	16.934	14.980
Mevsim (Dönem) Düzeltmesi %	7%	7%	7%	7%	7%	7%	4%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer İl (TL/m²)	7.609	8.878	6.794	7.219	9.024	5.414	13.277	16.934	14.980
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	10.014								
Yıllık Devre Adedi	48								
Bağımsız Bölüm Satış Değeri (TL/m²)	480.693								

Emsal devremülklerin bulunan Ortalama Devre fiyatının; Temmuz-Eylül Döneminde gerçekleşen satış bedelleriyle anlamlı ilişkisi görülmüştür.

Piyasada tespit edilen devremülk emsallerinde gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra yaz dönemi için ortalama m2 satış fiyatı yaklaşık ~480.000-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın yer aldığı projenin inşaat ömrü, gelir süresinin uzunluğu gibi etkenler de dikkate alınarak; değerlendirme konusu projede tarafımıza ibraz edilen satış raporları ve liste fiyatları incelendiğinde, 30.06.2025 tarihi itibarıyla yaz dönemi (G grubu; Temmuz-Eylül 3. Hafta arası) devremülklerin güncel liste fiyatlarının ortalamasının 496.560-TL/m2 olduğu tespit edilmiş, raporun takip eden bölümlerinde yer alan gelir indirgeme hesaplamalarında başlangıç satış fiyatları belirlenirken değerlendirme konusu projenin liste fiyatlarına (*30.06.2025 itibarı ile güncel) % 17 iskonto uygulanarak **496.560.-TL/M²** birim değeri alınması uygun görülmüştür. (66. sayfada; hesaplamalarda kullanılan, devre birim fiyatları verilmiştir)

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

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

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

Dükkan kirası	25.000 TL	80.000 TL	45.000 TL
DÜKKAN KİRASİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL/m²-ay)			
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Brüt Alan (m²)	65	118	56
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²-ay)	385 TL	681 TL	799 TL
Pazarlık Payı %	3%	5%	5%
Satılabileceği düşünülen Birim Değeri (TL/m²-ay)	373 TL	647 TL	759 TL
Konum, nitelik, Düzeltmesi %	50%	-5%	-5%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	-7%	-7%	-7%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	-3%	-3%	-3%
Büyükölç ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	522 TL	550 TL	645 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	572 TL		

Dükkanların değeri (6005 m2); aşağıda verilen karşılaştırma tablosuna göre emsallerin kira gelirlerine kıyasla ~570-TL/m2 kira geliri olacağı kabulü ile ilk yıl kira geliri tespit edilip; sonraki yıllar değer artışı dikkate alınarak, inşaatın tamamlanmasından sonraki gelirleri nakit akımları tablosu ile hesaplanarak değeri tespit edilmiştir.

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapılanmaların değeri, 6.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren 'Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi' nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahhit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi eklemesi ile yapılır.

İncelenen ruhsat belgesine göre blokların tamamı 4C yapı sınıfına göre alınmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Resmi gazete ile yayınladığı (https://webdosya.csb.gov.tr/db/sivas/menu/2025-yili-yapi-yaklasik-birim-maliyeti_20250203013307.pdf) 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, tablosunda 4C yapı birim değeri 32.600-TL, 2025 yılı 5C grubu yapı birim maliyetleri tablosundaki yapı türü için 39.500-TL dir.

Projenin devremülk olarak tasarlanmış olması nedeniyle birim maliyet ortalama 35.000-TL/m² kabul edilmiştir (toplam inşaatın 8265 m² si havuz olup; havuz için ~ 17.500-TL/m², 164.918 m² diğer birimler için ~ 35.560-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	35.000-TL	5.957.875.000₺

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 8'i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 6'sı olacağı varsayılmıştır.

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

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + yapı) % 40'ı oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin imalat değeri hesabı;

Tamamlanması durumu değeri öngörülen yapılar için toplam maliyet;

28868 Ada 1 Parsel İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	5.957.875.000 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%8) (A)	476.630.000 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	476.630.000 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%6) (B)	357.472.500 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti +A+B+C)	7.268.607.500 TL

Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti

Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti +A+B+C)	7.268.607.500 TL
Arsa Değeri	2.597.275.000 TL
Proje Geliştirme Maliyeti (Girişimci karı) % 40 ((Arsa+Proje için öngörülen toplam maliyet)*0,40)	3.946.353.000 TL
Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti	13.812.235.500 TL

* Değerlemesi yapılan 28868 ada 1 parselde mimari projeler onaylanmış; ruhsatlar alınmıştır. İnceleme tarihi itibari ile; genel fiziki inşaat seviyesi % 40 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. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirim oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

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

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

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

Devremülklerin nakit akış tablosunda kullanılan Veriler;

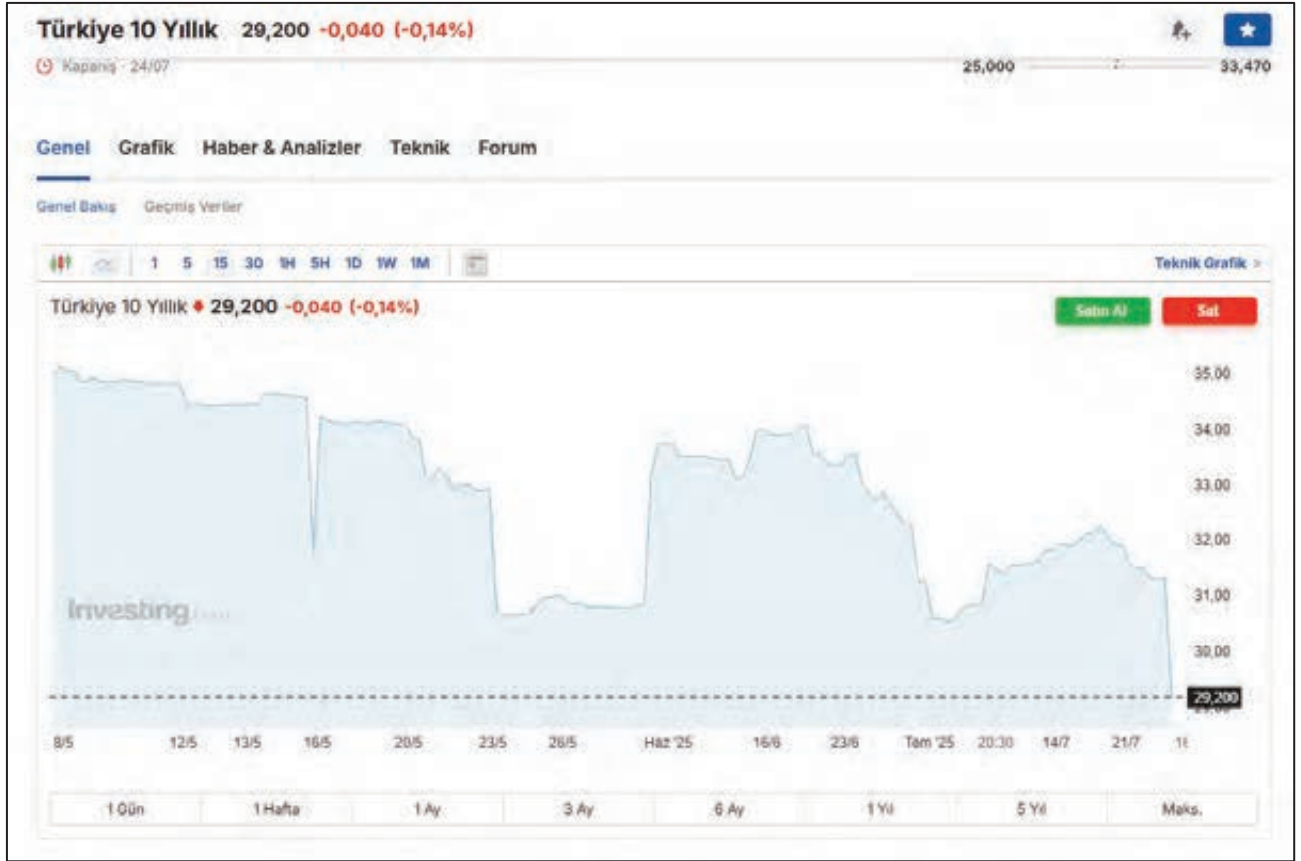
İskonto Oranının Hesaplanması

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

Risksiz Getiri Oranı + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

10 yıl vadeli tahvil faizi ~% 29,20 dir.



Kaynak: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield> (25.07.2025 itibari ile)

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırması ile ölçülebilir.

Gayrimenkulün proje nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir.

Ülke Risk primi;

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 29,20 Risksiz getiri Oranı + % 6,8 Risk Primi = % 36 İskonto oranı.

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

Varsayımlar:

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılırken üzerinde proje geliştirilen parselin tarafımıza iletilen satılabilir alanları ve devre sayısı ile birlikte 30.06.2025 tarihine kadar gerçekleşen satışlar incelenmiştir.

Devremülk projesi için 13 yıllık nakit akışı düzenlenmiş olup; inşaatın ilk dört yılda tamamlanacağı kabul edilmiştir. Projeksiyon dönemi boyunca (13 yılda) Haziran-Eylül dönemi devremülklerin % 90'ının kalan dönemlerdeki devremülklerin ise % 55' inin satılacağı öngörülmüştür (satılması planlanan kısmın). Kalan stokların ise kiralama yolu ile gelir getireceği kabul edilmiştir. Kiralama doluluk oranı yıllara göre tabloda

gösterilmiştir. Kabullerimiz; Doluluk oranının, 4. yılda; dönemlere göre % 22 ila % 65 aralığında; sonraki yıllarda daha yüksek olacağı öngörülmektedir. İş bu kabulümüz, bölgedeki turizm tesislerinin doluluk oranları da dikkate alınarak şirketimizin sektör tecrübesine dayanarak takdir edilmiştir. Devremülkler dönemlere göre gruplandırılmış olup; güncel başlangıç ortalama birim değeri takdir edilmiştir. Projeksiyonda 13. yıl sonunda, Proje'deki devre mülklerin % 67 sinin satılacağı; ticari birimler ile kalan %33 oranındaki devre mülkün ise kira amaçlı elde tutulacağı kabul edilmiştir.

A (Aralık-Ocak döneminde) grup ortalama 280.491-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 B (Şubat döneminde) grup ortalama 290.576-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 C (Mart döneminde) grup ortalama 323.431-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 D (Nisan döneminde) grup ortalama 343.969-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 E (Mayıs döneminde) grup ortalama 360.911-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 F (Haziran döneminde) grup ortalama 458.031-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 G (Temmuz-Eylül 3. Hafta döneminde) grup ortalama 496.560.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 H (Eylül sonu) grup ortalama 434.714-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 I (Ekim döneminde) grup ortalama 366.578-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 J (Kasım döneminde) grup ortalama 305.869-TL/M² ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Ortalama birim değerlerin yıllık satış fiyat artış oranı; % 36 alınmış, nakit akışı tabosunda gösterilmiştir. Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

SATIŞ TABLOSU		Gerçekleşen Satışlar				Güncel (Başlangıç)
Dönemler	Grup	Adet	m2	Tutar	m2 Birim Fiyat	m2 Birim Fiyat
Aralık-Ocak	A	900	1.295	183.592.463	141.754	280.491
Şubat	B	231	337	53.918.868	160.106	290.576
Mart	C	8	11	1.826.525	166.679	323.431
Nisan	D	264	377	74.707.501	198.152	343.969
Mayıs	E	345	502	98.635.514	196.542	360.911
Haziran	F	1.100	1.695	311.419.182	183.708	458.031
Temmuz-Eylül 3. hafta	G	5.237	8.559	1.479.892.865	172.901	496.560
Eylül Sonu	H	194	288	66.970.525	232.823	434.714
Ekim	I	476	721	138.873.163	192.595	366.578
Kasım	J	286	418	73.669.751	176.164	305.869
		9.041	14.203	2.483.506.357	174.858	

Ekte 171 sayfa (ilk ve son sayfası imzalı eklenmiştir) Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 30.06.2025 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş KDV hariç 2.483.506.357-TL -TL tutarındaki 9041 adet sözleşmeyi içeren liste ek olarak bulunmaktadır.

Kira gelirleri hesabı;

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri:

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda ortalama birim inşaa maliyeti öngörülmüş ve maliyetleri hesapları "Maliyet Yöntemi" başlığı altında irdelenmiştir. Nakit akışında birim maliyet 35.000.-TL/m² öngörülmüştür.

Parsel üzerinde inşaa çalışmalarının sürdüğü görülmüştür. Taşınmazın nakit akışlarında ruhsattaki inşaat alanı parsel alanları oranında dağıtılarak hesaplamalar yapılmıştır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin gerçekleşme oranları ve maliyetleri yıllara göre dağılımı kabulleri nakit akışı tablolarında gösterilmiştir. İnşaat

maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı dikkate alınarak % 36 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

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

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

Dükkanların değerinin tespitinde;

Dükkanların değerinin tespitinde emsallerine kıyasla bugünkü kira değeri tespit edilip; inşaatların tamamlandığı yıl olası kira geliri bulunmuş; sonraki yıllar için gelirlerinin devre kira artış oranlarında (% 36) artacağı kabulü ile Nakit akımları tablosunun gösterdiği nakit akımlarının net bugünkü değeri dikkate alınmıştır.

Bağımsız Birim	1.401	Adet
Devre/yıl	48	Dönem
Toplam Devre Sayısı	67.248	Adet
Toplam Satılabilir Alan	118.357	m2
İnşaat Alanı	170.225	m2
İnşaat m2 Maliyeti	35.000,00	TL

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

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

Yıllar	Gerçekleşen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Toplam
Satış Fiyatı Artış Oranı (T1)		36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	
Satış Oranı															
A dönem	12,00%	3,11%	3,54%	3,96%	4,38%	4,80%	5,22%	5,65%	5,94%	4,54%	4,93%	4,98%	2,97%	0,64%	66,667%
B dönem	6,57%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	5,93%	0,00%	0,00%	55,00%
C dönem	3,41%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	0,59%	55,00%
D dönem	0,11%	1,25%	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%	6,25%	6,75%	6,89%	55,00%
E dönem	3,82%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	0,18%	55,00%
F dönem	5,09%	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	3,75%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%	6,25%	6,75%	7,25%	0,00%	55,00%
G dönem	17,19%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%	7,50%	8,00%	8,31%	0,00%	90,00%
H dönem	31,56%	6,50%	6,75%	7,00%	7,25%	7,50%	7,75%	8,00%	7,69%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	90,00%
I dönem	11,67%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	8,00%	8,00%	8,50%	9,00%	6,83%	0,00%	90,00%
J dönem	7,31%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	5,19%	6,50%	5,19%	0,00%	0,00%	55,00%
	4,24%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	6,76%	0,00%	55,00%
Kümülatif Satış Oranı	12,00%	15,11%	18,65%	22,61%	26,99%	31,79%	37,02%	42,66%	48,60%	53,14%	58,07%	63,05%	66,03%	66,67%	
Satılan m2	14.203	3.686	4.186	4.685	5.184	5.684	6.183	6.682	7.031	5.375	5.832	5.899	3.520	755	78.905
A	1.295	395	493	592	690	789	888	986	1.085	1.184	1.282	1.171	0	0	10.849
B	337	148	197	247	296	345	395	444	493	542	592	641	690	58	5.425
C	11	123	173	222	271	321	370	419	468	518	567	616	666	679	5.425
D	377	148	197	247	296	345	395	444	493	542	592	641	690	18	5.425
E	502	173	222	271	321	370	419	468	518	567	616	666	312	0	5.425
F	1.695	493	518	542	567	592	616	641	666	690	740	789	327	0	8.877
G	8.559	1.763	1.831	1.899	1.966	2.034	2.102	2.170	2.087	0	0	0	0	0	24.411
H	288	99	111	123	136	148	160	173	185	197	210	222	169	0	2.219
I	721	197	247	296	345	395	444	493	542	592	641	512	0	0	5.425
J	418	148	197	247	296	345	395	444	493	542	592	641	667	0	5.425
Kümülatif Satış m2	14.203	17.889	22.075	26.760	31.944	37.628	43.811	50.493	57.524	62.899	68.731	74.629	78.150	78.905	
Satılan Adet	9.041	2.026	2.303	2.580	2.857	3.135	3.412	3.689	3.884	2.987	3.241	3.280	1.969	428	44.832
A	900	217	272	326	380	435	489	543	598	652	706	645	0	0	6.164
B	231	83	111	138	166	193	221	249	276	304	332	359	387	32	3.082
C	8	70	98	126	154	182	210	238	266	294	322	350	378	386	3.082
D	264	83	110	138	165	193	220	248	275	303	330	358	385	10	3.082
E	345	96	123	151	178	206	233	260	288	315	343	370	373	0	3.082
F	1.100	271	284	298	311	325	339	352	366	379	406	433	179	0	5.044
G	5.237	960	997	1.034	1.071	1.108	1.145	1.182	1.136	0	0	0	0	0	13.870
H	194	54	61	68	75	82	89	95	102	109	116	123	93	0	1.261
I	476	109	137	164	191	219	246	273	301	328	355	284	0	0	3.082
J	286	83	110	138	165	193	220	248	275	303	331	358	372	0	3.082
Kümülatif Satış adet	9.041	11.067	13.371	15.951	18.808	21.943	25.355	29.043	32.927	35.914	39.155	42.435	44.404	44.832	
Satış Fiyatı (TL/m2)	174.858	578.660	770.955	1.031.352	1.383.812	1.860.879	2.506.728	3.381.310	4.539.251	5.428.154	7.375.778	10.063.157	13.565.869	17.500.192	
A	141.754	381.468	518.796	705.563	959.565	1.305.009	1.774.812	2.413.744	3.282.692	4.464.461	6.071.667	8.257.468	11.230.156	15.273.012	
B	160.106	395.183	537.450	730.931	994.067	1.351.931	1.838.626	2.500.531	3.400.722	4.624.982	6.289.975	8.554.367	11.633.939	15.822.156	
C	166.679	439.867	598.219	813.577	1.106.465	1.504.792	2.046.518	2.783.264	3.785.239	5.147.925	7.001.178	9.521.603	12.949.380	17.611.156	
D	198.152	467.798	636.205	865.238	1.176.724	1.600.345	2.176.469	2.959.998	4.025.597	5.474.812	7.445.745	10.126.213	13.771.649	18.729.443	
E	196.542	490.840	667.542	907.857	1.234.685	1.679.172	2.283.674	3.105.796	4.223.883	5.744.481	7.812.494	10.624.992	14.449.989	19.651.986	
F	183.708	622.922	847.174	1.152.157	1.566.934	2.131.030	2.898.200	3.941.552	5.360.511	7.290.295	9.914.802	13.484.130	18.338.417	24.940.247	
G	172.901	918.438	1.249.075	1.698.742	2.310.289	3.141.994	4.275.111	5.811.431	7.903.547	10.748.824	14.618.400	19.881.024	27.038.193	37.038.193	
H	232.823	591.212	804.048	1.093.505	1.487.167	2.022.547	2.750.663	3.740.902	5.087.627	6.919.173	9.410.075	12.797.702	17.404.874	23.670.629	
I	192.595	498.546	678.023	922.111	1.254.071	1.705.536	2.319.529	3.154.560	4.290.201	5.834.674	7.935.156	10.791.812	14.676.865	19.960.536	
J	176.164	415.981	565.735	769.399	1.046.383	1.423.081	1.935.390	2.632.131	3.579.698	4.868.389	6.621.009	9.004.572	12.246.218	16.654.856	

Satış Tutarı (TL)	2.483.506.357	2.133.129.371	3.226.942.821	4.831.848.387	7.174.074.173	10.576.494.972	15.498.898.735	22.594.719.458	31.913.876.761	29.178.390.406	43.012.201.107	59.361.720.157	47.758.071.865	13.207.613.468	293.951.488.038
A	183.592.463	150.497.915	255.846.456	417.541.416	662.499.047	1.029.712.804	1.575.460.590	2.380.696.002	3.561.521.220	5.284.002.391	7.785.096.857	9.666.397.906	0	0	32.952.865.066
B	53.918.868	58.465.913	106.018.188	180.230.920	294.136.862	466.697.154	725.380.720	1.109.832.501	1.677.080.212	2.508.912.015	3.722.313.099	5.484.207.966	8.032.255.359	913.769.087	25.333.218.878
C	1.826.525	54.230.510	103.254.891	180.548.553	300.111.816	482.361.537	756.936.566	1.166.691.561	1.773.371.173	2.665.656.878	3.970.559.389	5.869.522.574	8.621.154.577	11.966.032.306	37.912.259.036
D	74.707.501	69.208.896	125.498.798	213.347.957	348.183.866	532.451.734	858.667.839	1.313.761.793	1.985.240.043	2.969.919.105	4.406.279.981	6.491.919.171	9.508.164.694	327.812.076	29.245.163.456
E	98.635.514	84.720.846	148.140.452	246.242.351	395.778.614	621.067.980	957.272.779	1.455.054.624	2.187.176.846	3.257.851.987	4.815.955.111	7.073.674.868	4.506.232.191	0	25.847.804.163
F	311.419.182	337.196.711	438.676.904	625.010.141	888.650.782	1.261.111.370	1.786.574.441	2.526.930.890	3.568.803.934	5.033.335.325	7.334.288.617	10.639.608.021	5.991.978.464	0	40.713.584.781
G	1.479.892.865	1.190.609.964	1.681.507.611	2.371.548.512	3.340.495.476	4.699.731.566	6.604.689.427	9.272.131.738	12.127.167.698	0	0	0	0	0	42.767.774.858
H	66.970.525	58.311.686	89.216.880	134.816.619	201.685.662	299.228.182	440.862.855	645.694.520	940.869.157	1.364.887.524	1.972.262.472	2.840.057.960	2.933.100.238	0	11.987.964.280
I	138.873.163	98.344.029	167.184.850	272.845.675	432.915.138	672.873.815	1.029.496.937	1.555.684.260	2.327.303.653	3.452.872.329	5.087.231.898	5.523.496.862	0	0	20.759.122.609
J	73.669.751	61.542.899	111.597.790	189.716.243	309.616.909	491.258.830	763.556.581	1.168.241.569	1.765.342.815	2.640.952.851	3.918.213.684	5.772.834.828	8.165.186.162	0	25.431.730.912
Tahsilat (TL)	1.372.422.507	2.440.961.473	2.789.417.441	4.189.886.161	6.237.183.858	9.215.526.652	13.529.937.730	19.756.391.169	28.186.213.840	30.272.584.948	37.478.676.827	52.821.912.537	52.399.531.182	32.310.843.214	293.951.488.038
A	61.419.564	212.471.648	352.863.432	564.515.994	882.827.301	1.357.161.475	2.038.601.837	3.089.191.133	4.595.009.923	6.784.659.070	8.913.871.486	3.866.559.162	0	0	32.952.865.066
B	20.195.215	68.803.201	86.997.278	248.574.485	397.673.037	621.907.294	956.051.789	1.450.181.135	2.176.179.299	3.236.952.666	4.779.450.047	7.013.036.402	4.126.671.231	0	25.333.218.878
C	698.436	33.666.395	83.645.139	149.631.088	252.286.511	409.461.649	647.106.555	1.002.789.532	1.530.699.328	2.308.742.596	3.448.598.384	5.109.937.300	7.520.501.884	15.414.494.208	37.912.259.036
D	24.285.289	91.947.550	102.982.838	178.208.294	294.249.503	470.744.587	736.181.397	1.131.724.211	1.716.648.743	2.576.047.480	3.831.735.630	5.657.663.495	8.301.666.485	4.131.077.953	29.245.163.456
E	37.886.763	111.581.259	122.772.610	207.001.591	335.964.109	530.932.233	822.790.859	1.235.941.886	1.894.327.957	2.829.581.931	4.192.713.862	6.170.386.965	5.533.209.262	1.802.492.876	25.847.804.163
F	147.130.457	348.606.752	386.084.827	550.476.846	783.194.525	1.113.127.135	1.576.389.213	2.230.788.310	3.152.054.716	4.447.522.769	6.413.907.300	9.317.480.259	7.851.030.287	2.396.791.386	40.713.584.781
G	927.764.130	1.266.494.714	1.485.148.552	2.095.532.152	2.952.916.690	4.156.037.130	5.842.706.283	8.205.154.814	10.985.153.314	8.850.867.079	0	0	0	0	42.767.774.858
H	20.266.107	81.691.430	76.854.803	116.576.723	174.938.045	260.211.174	384.208.986	563.761.854	822.799.302	1.195.280.177	1.729.312.493	2.492.939.765	2.895.883.327	1.173.240.095	11.987.964.280
I	58.033.141	139.846.439	139.648.522	230.581.345	368.887.353	576.890.344	886.847.688	1.345.209.331	2.018.655.896	3.002.644.858	4.433.488.070	5.348.990.876	2.209.398.745	0	20.759.122.609
J	24.743.405	85.852.086	91.575.834	158.468.862	261.656.643	418.602.361	654.637.573	1.006.367.573	1.526.502.312	2.290.708.836	3.407.309.351	5.030.986.370	7.208.245.628	3.266.074.465	25.431.730.912
Stok Oranı (m2 üzerinden)	88,00%	84,89%	81,35%	77,39%	73,01%	68,21%	62,98%	57,34%	51,40%	46,86%	41,93%	36,95%	33,97%	33,33%	
A	93,43%	91,43%	88,93%	85,93%	82,43%	78,43%	73,93%	68,93%	63,43%	57,43%	50,93%	45,00%	45,00%	45,00%	
B	96,59%	95,09%	93,09%	90,59%	87,59%	84,09%	80,09%	75,59%	70,59%	65,09%	59,09%	52,59%	51,89%	45,00%	
C	99,89%	98,64%	96,89%	94,64%	91,89%	88,64%	84,89%	80,64%	75,89%	70,64%	64,89%	58,64%	51,89%	45,00%	
D	96,18%	94,68%	92,68%	90,18%	87,18%	83,68%	79,68%	75,18%	70,18%	64,68%	58,68%	52,18%	45,18%	45,00%	
E	94,91%	93,16%	90,91%	88,16%	84,91%	81,16%	76,91%	72,16%	66,91%	61,16%	54,91%	48,16%	45,00%	45,00%	
F	82,81%	77,81%	72,56%	67,06%	61,31%	55,31%	49,06%	42,56%	35,81%	28,81%	21,31%	13,31%	10,00%	10,00%	
G	68,44%	61,94%	55,19%	48,19%	40,94%	33,44%	25,69%	17,69%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
H	88,33%	84,33%	79,83%	74,83%	69,33%	63,33%	56,83%	49,83%	42,33%	34,33%	25,83%	16,83%	10,00%	10,00%	
I	92,69%	90,69%	88,19%	85,19%	81,69%	77,69%	73,19%	68,19%	62,69%	56,69%	50,19%	45,00%	45,00%	45,00%	
J	95,76%	94,26%	92,26%	89,76%	86,76%	83,26%	79,26%	74,76%	69,76%	64,26%	58,26%	51,76%	45,00%	45,00%	
Stok m2	104.154	100.468	96.282	91.597	86.413	80.729	74.546	67.864	60.833	55.458	49.626	43.728	40.207	39.452	
A	18.431	18.036	17.543	16.952	16.261	15.472	14.584	13.598	12.513	11.330	10.047	8.877	8.877	8.877	
B	9.526	9.378	9.181	8.935	8.639	8.293	7.899	7.455	6.962	6.419	5.828	5.187	4.496	4.438	
C	9.852	9.729	9.556	9.334	9.063	8.743	8.373	7.953	7.485	6.967	6.400	5.784	5.118	4.438	
D	9.486	9.338	9.141	8.894	8.598	8.253	7.859	7.415	6.922	6.379	5.787	5.146	4.456	4.438	
E	9.361	9.189	8.967	8.695	8.375	8.005	7.586	7.117	6.600	6.032	5.416	4.750	4.438	4.438	
F	8.168	7.675	7.157	6.614	6.047	5.456	4.839	4.198	3.532	2.842	2.102	1.313	986	986	
G	18.564	16.801	14.970	13.072	11.105	9.071	6.969	4.799	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	
H	2.178	2.079	1.969	1.845	1.710	1.562	1.401	1.229	1.044	847	637	415	247	247	
I	9.142	8.945	8.698	8.402	8.057	7.663	7.219	6.726	6.183	5.591	4.950	4.438	4.438	4.438	
J	9.445	9.297	9.100	8.853	8.557	8.212	7.817	7.374	6.880	6.338	5.746	5.105	4.438	4.438	
Devremülk Kiralama Doluluk Oranı	0%	0%	0%	36%	38%	41%	44%	46%	48%	51%	53%	56%	59%	62%	
A			27%		30%	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	
B			22%		25%	28%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%	52%	
C			20%		23%	26%	29%	32%	35%	38%	41%	44%	47%	50%	
D			33%		36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	63%	
E			36%		39%	42%	48%	55%	62%	65%	68%	71%	74%	77%	
F			65%		70%	75%	80%	80%	85%	85%	88%	91%	94%	97%	
G			65%		70%	75%	80%	80%	85%	85%	88%	91%	94%	97%	
H			50%		55%	60%	65%	70%	75%	80%	83%	86%	88%	90%	
I			30%		33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	
J			22%		25%	28%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%	52%	

Kiralanan Devremülk m2																24.601
A	0	0	0	0	32.662	33.232	33.219	32.690	31.089	29.315	28.134	26.548	24.552	23.778	24.601	
B	0	0	0	0	4.577	4.878	5.106	5.250	5.303	5.256	5.098	4.823	4.527	4.793	4.560	
C	0	0	0	0	1.966	2.160	2.322	2.449	2.535	2.576	2.386	2.506	2.386	2.203	2.308	
D	0	0	0	0	1.867	2.085	2.273	2.428	2.545	2.620	2.648	2.624	2.545	2.405	2.219	
E	0	0	0	0	2.935	3.134	3.256	3.336	3.370	3.353	3.282	3.151	2.957	2.694	2.816	
F	0	0	0	0	3.130	3.230	3.373	3.631	3.947	4.092	3.921	3.683	3.373	3.284	3.418	
G	0	0	0	0	4.299	4.233	4.092	3.871	3.458	3.002	2.416	1.850	1.195	927	957	
H	0	0	0	0	8.497	7.774	6.803	5.575	3.839	2.305	2.305	2.387	2.468	2.550	2.631	
I	0	0	0	0	923	940	937	911	860	783	677	529	357	217	222	
J	0	0	0	0	2.521	2.659	2.759	2.815	2.825	2.782	2.684	2.525	2.397	2.530	2.663	
	0	0	0	0	1.948	2.139	2.299	2.423	2.507	2.546	2.535	2.471	2.348	2.175	2.308	
Kiralanan Devremülk adet*																
A	0	0	0	0	18.558	18.882	18.875	18.574	17.664	16.656	15.985	15.084	13.950	13.510	13.978	
B	0	0	0	0	2.601	2.772	2.901	2.983	3.013	2.986	2.897	2.740	2.572	2.724	2.875	
C	0	0	0	0	1.117	1.227	1.319	1.391	1.440	1.464	1.459	1.424	1.356	1.252	1.311	
D	0	0	0	0	1.061	1.184	1.292	1.380	1.446	1.488	1.504	1.491	1.446	1.367	1.261	
E	0	0	0	0	1.668	1.781	1.850	1.895	1.915	1.905	1.865	1.790	1.680	1.530	1.600	
F	0	0	0	0	1.779	1.835	1.916	2.063	2.242	2.325	2.228	2.093	1.916	1.866	1.942	
G	0	0	0	0	2.443	2.405	2.325	2.200	1.908	1.706	1.372	1.051	679	527	544	
H	0	0	0	0	4.828	4.417	3.865	3.168	2.181	1.310	1.310	1.356	1.402	1.449	1.495	
I	0	0	0	0	524	534	532	518	489	445	385	300	203	123	126	
J	0	0	0	0	1.432	1.511	1.567	1.600	1.605	1.581	1.525	1.434	1.362	1.437	1.513	
	0	0	0	0	1.107	1.216	1.306	1.377	1.424	1.446	1.440	1.404	1.334	1.236	1.311	
* Grup bazında ortalama m2/adet oranı kullanılmıştır.																
Devremülk Kira Fiyatı (TL/m2)																
A	12.049	32.425	0	0	6.932	9.298	12.454	16.642	22.061	29.294	39.598	53.634	72.578	98.422	133.779	
B	13.609	33.591	44.098	0	59.973	81.563	110.926	150.859	205.168	279.029	379.479	516.092	701.885	954.563	1.298.206	
C	14.168	37.389	45.683	0	62.129	84.496	114.914	156.283	212.545	289.061	393.123	534.648	727.121	988.885	1.344.883	
D	16.843	39.763	50.849	0	69.154	94.050	127.907	173.954	236.577	321.745	437.574	595.100	809.336	1.100.697	1.496.948	
E	16.706	41.721	54.077	0	73.545	100.022	136.029	185.000	251.600	342.176	465.359	632.888	860.728	1.170.590	1.592.003	
F	15.615	52.948	56.741	0	77.168	104.948	142.730	194.112	263.993	359.030	488.281	664.062	903.124	1.228.249	1.670.419	
G	14.697	57.402	72.010	0	97.933	133.189	181.138	246.347	335.032	455.643	619.675	842.758	1.146.151	1.558.765	2.110.921	
H	19.790	50.253	68.344	0	92.948	126.409	171.916	233.806	317.977	432.448	588.130	799.856	1.087.805	1.479.414	2.012.003	
I	16.371	42.376	57.632	0	78.379	106.596	144.971	197.160	268.138	364.667	495.947	674.488	917.304	1.247.534	1.696.646	
J	14.974	35.358	48.087	0	65.399	88.943	120.962	164.508	223.731	304.274	413.813	562.786	765.389	1.040.929	1.415.663	
Devremülk Kira Geliri (TL)																
A	0	0	0	0	2.716.999.514	3.707.714.905	4.964.499.221	6.528.400.830	8.230.153.410	10.305.177.586	13.368.739.336	17.086.360.012	21.383.326.470	28.083.676.404	39.493.429.885	155.868.477.572
B	0	0	0	0	274.490.883	397.892.498	566.363.733	792.068.736	1.088.061.198	1.466.444.863	1.934.706.565	2.488.982.372	3.177.541.179	4.575.659.297	6.568.613.125	23.330.824.450
C	0	0	0	0	122.120.841	182.481.800	266.848.886	382.684.397	538.742.826	744.595.209	1.009.453.191	1.339.770.021	1.734.777.062	2.178.620.551	3.103.938.862	11.604.033.644
D	0	0	0	0	129.101.140	196.046.997	290.740.758	422.372.880	602.116.600	842.890.651	1.158.487.535	1.561.554.031	2.059.587.007	2.647.603.083	3.322.018.300	13.232.518.981
E	0	0	0	0	215.863.552	313.473.014	442.887.495	617.149.694	847.887.496	1.147.486.062	1.527.332.447	1.994.360.414	2.544.758.657	3.153.050.295	4.483.282.521	17.287.531.646
F	0	0	0	0	241.563.821	338.980.179	481.381.650	704.764.384	1.041.850.386	1.469.054.380	2.045.658.817	2.445.658.817	3.045.939.242	4.034.069.619	5.708.753.656	21.426.607.041
G	0	0	0	0	421.054.548	563.808.247	741.153.309	953.679.339	1.125.172.600	1.368.028.323	1.496.860.042	1.558.974.151	1.369.510.676	1.445.177.957	2.028.168.895	13.071.588.287
H	0	0	0	0	902.102.375	1.122.473.536	1.335.996.408	1.488.966.574	1.394.489.583	1.138.849.581	1.548.835.430	2.180.760.285	3.066.941.965	4.308.547.920	6.046.634.486	24.534.598.141
I	0	0	0	0	85.755.879	118.861.991	161.087.334	212.977.666	273.511.543	338.564.982	422.904.156	388.329.957	321.014.907	315.611.156	446.502.552	3.167.843.548
J	0	0	0	0	197.569.974	283.421.412	399.904.374	555.064.621	757.418.255	1.014.647.236	1.331.037.732	1.702.818.020	2.198.529.443	3.156.111.156	4.518.222.286	16.114.744.508
	0	0	0	0	127.376.501	190.275.232	278.135.274	398.672.540	560.902.923	774.616.294	1.049.102.911	1.390.577.746	1.797.411.084	2.263.821.618	3.267.295.201	12.098.187.324

İnşaat İlerleme Oranı	30,00%	26,00%	22,00%	22,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	
İnşaat İlerleme (m2)	51.068	44.259	37.450	37.450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	170.225	
İnşaat Maliyeti Artış Oranları	0	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	36,0%	
Birim Maliyet	19.582	47.600	64.736	88.041	119.736	162.841	221.463	301.190	409.618	557.081	757.630	1.030.377	1.401.312	1.905.785	
Toplam İnşaat Maliyeti	1.000.000.000	2.106.704.600	2.424.350.832	3.297.089.932	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.828.125.364	
Satış Giderleri	138.653.409	209.751.283	314.070.145	466.314.821	687.472.173	1.007.428.418	1.468.656.765	2.074.401.989	1.896.595.376	2.795.793.072	3.858.511.810	3.104.274.671	858.494.875	18.880.418.809	
Tapu Harçları	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Genel Giderler	74.659.528	112.942.999	169.114.694	251.092.596	370.177.324	542.461.456	790.815.181	1.116.985.687	1.021.243.664	1.505.427.039	2.077.660.205	1.671.532.515	462.266.471	10.166.379.359	
Satış Giderleri Toplamı	213.312.937	322.694.282	483.184.839	717.407.417	1.057.649.497	1.549.889.873	2.259.471.946	3.191.387.676	2.917.839.041	4.301.220.111	5.936.172.016	4.775.807.187	1.320.761.347	29.046.798.168	
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 Devremülk Satış (TL)	1.322.422.507	120.943.936	42.392.327	409.611.390	5.519.776.441	8.157.877.155	11.980.047.356	17.496.919.223	24.994.826.164	27.354.745.908	33.177.456.716	46.885.740.521	47.623.723.995	30.990.080.867	256.076.564.507

*Genel fiziki inşaat seviyesi % 40 seviyelerinde olmakla birlikte; toplam harcamalara oranlandığında; finansal tablolarda % 30 kabul edilmiştir.

Kiralamalar Giderleri	0	0	0	285.284.949	389.310.065	521.272.418	685.482.087	864.166.108	1.082.043.647	1.403.717.630	1.794.067.801	2.245.249.279	2.948.786.022	4.146.810.138	16.366.190.145
Aidat Giderleri	0	0	0	228586516.1	289.235.117	361.939.237	446.622.107	538.962.449	641.538.419	790.573.145	958.202.456	1.142.515.005	1.424.609.985	1.900.037.981	8.722.822.417
Devremülk Kiralama Gider Toplamı	0	0	0	513.871.465	678.545.182	883.211.655	1.132.104.194	1.403.128.557	1.723.582.066	2.194.290.775	2.752.270.257	3.387.764.284	4.373.396.007	6.046.848.119	25.089.012.562
Net Nakit Akışı Devremülk Kira (TL)	0	0	0	2.203.128.049	3.029.169.723	4.081.287.566	5.396.296.635	6.827.024.853	8.581.595.520	11.174.448.561	14.334.089.756	17.995.562.185	23.710.280.397	33.446.581.766	130.779.465.010
Ticari Üniteler(Dolulu oranı %)				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ticari Üniteler (Kiralanan m2)		775	1.054	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005
Ticari Üniteler (TL/m2/ay)				1.434	1.950	2.652	3.607	4.905	6.671	9.072	12.339	16.780	22.821	31.037	
Ticari Üniteler (Kira Geliri TL)	0	0	0	103.320.343	140.515.666	191.101.306	259.897.776	353.460.976	480.706.927	653.761.421	889.115.532	1.209.197.124	1.644.508.089	2.236.531.000	8.162.116.160
Net Nakit Akışı Ticari Ünite Kira (TL)	0	0	0	103.320.343	140.515.666	191.101.306	259.897.776	353.460.976	480.706.927	653.761.421	889.115.532	1.209.197.124	1.644.508.089	2.236.531.000	8.162.116.160
İskonto Oranı	36,00%														
İskonto Katsayıları	1	1,36	1,85	2,52	3,42	4,65	6,33	8,61	11,70	15,92	21,65	29,44	40,04	54,45	
NBD Devremülük Satış (TL)	1.322.422.507	88.929.365	22.919.727	162.837.828	1.613.488.428	1.753.406.529	1.893.324.630	2.093.242.731	2.135.693.145	1.718.630.480	1.532.688.884	1.592.622.282	1.189.478.105	569.137.105	17.628.821.745
NBD Devremülük Kira (TL)	0	0	0	875.636.448	885.458.016	877.208.142	852.829.795	793.339.586	733.257.939	702.062.741	662.187.588	611.276.115	592.201.891	614.251.083	8.199.909.344
NBD Ticari Ünite Kira (TL)	0	0	0	41.074.200	41.074.200	41.074.200	41.074.200	41.074.200	41.074.200	41.074.200	41.074.200	41.074.200	41.074.200	41.074.200	451.816.200
NBD (Devremülük Satış+Devremülük Kira+Ticari Ünite)	1.322.422.507	88.929.365	22.919.727	1.079.748.476	2.540.020.644	2.671.688.871	2.787.228.625	2.867.656.517	2.910.025.284	2.461.767.421	2.235.950.671	2.244.972.597	1.822.754.195	1.224.462.388	26.280.547.988
Devremülük Satışlarından Tahsilat	1.322.422.507	2.440.961.473	2.789.417.441	4.189.886.161	6.237.183.858	9.215.526.652	13.529.937.230	19.756.391.169	28.186.213.840	30.272.584.948	37.478.676.827	52.821.912.537	52.399.531.182	32.310.842.214	291.951.488.038
Devremülük Kira Geliri	0	0	0	2.716.999.514	3.707.714.905	4.964.499.221	6.528.400.830	8.230.153.410	10.305.177.586	13.368.739.336	17.086.360.012	21.383.326.470	28.083.676.404	39.493.429.885	155.868.477.572
Ticari Ünite Kira Geliri	0	0	0	103.320.343	140.515.666	191.101.306	259.897.776	353.460.976	480.706.927	653.761.421	889.115.532	1.209.197.124	1.644.508.089	2.236.531.000	8.162.116.160
Kiralamalar Giderleri	0	0	0	285.284.949	389.310.065	521.272.418	685.482.087	864.166.108	1.082.043.647	1.403.717.630	1.794.067.801	2.245.249.279	2.948.786.022	4.146.810.138	16.366.190.145
Aidat Giderleri	0	0	0	228.586.516	289.235.117	361.939.237	446.622.107	538.962.449	641.538.419	790.573.145	958.202.456	1.142.515.005	1.424.609.985	1.900.037.981	8.722.822.417
Nominal Gelir Nakit Akışı	1.322.422.507	2.440.961.473	2.789.417.441	6.496.334.552	9.406.869.247	13.487.915.524	19.186.131.641	26.936.876.997	37.248.516.288	42.100.794.930	52.701.882.115	72.026.671.846	77.754.319.667	67.993.954.980	431.893.069.209
İskonto Katsayısı	1,00	1,36	1,85	2,52	3,42	4,65	6,33	8,61	11,70	15,92	21,65	29,44	40,04	54,45	
Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki NBD Gelir Nakit Akışı (TL)	1.322.422.507	1.794.824.612	1.508.119.291	2.582.567.356	2.749.726.341	2.899.013.885	3.032.172.955	3.130.220.163	3.182.714.709	2.645.087.973	2.434.652.829	2.446.613.432	1.942.037.561	1.248.718.352	32.918.891.967

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre; (KDV hariç)

PROJENİN 30.06.2025 tarihli NET DEĞERİ	26.280.547.288 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK TOPLAM HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	32.918.891.209 TL

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

	34,00%	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	İskonto Oranı*
Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa	₺26.215.221.844	₺26.156.144.795	₺26.097.936.527	₺26.040.578.014	₺25.984.050.784	*İskonto oranı ile birlikte sonraki yıllar satış fiyatı artış oranı da değişmektedir.
Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa	₺26.307.889.991	₺26.248.126.512	₺26.189.241.908	₺26.131.216.932	₺26.074.032.899	
Satış fiyatı baz senaryo	₺26.400.558.139	₺26.340.108.229	₺26.280.547.288	₺26.221.855.850	₺26.164.015.013	
Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa	₺26.493.226.287	₺26.432.089.946	₺26.371.852.669	₺26.312.494.769	₺26.253.997.128	
Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa	₺26.585.894.434	₺26.524.071.663	₺26.463.158.050	₺26.403.133.687	₺26.343.979.242	
	%10 düşük olursa	%5 düşük olursa	35.000-TL/m2	%5 yüksek olursa	%10 yüksek olursa	İnşaat Maliyetleri
Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa	₺26.514.987.777	₺26.306.462.152	₺26.097.936.527	₺25.889.410.902	₺25.680.885.277	
Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa	₺26.606.293.158	₺26.397.767.533	₺26.189.241.908	₺25.980.716.283	₺25.772.190.658	
Satış fiyatı baz senaryo	₺26.697.598.538	₺26.489.072.913	₺26.280.547.288	₺26.072.021.663	₺25.863.496.038	
Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa	₺26.788.903.919	₺26.580.378.294	₺26.371.852.669	₺26.163.327.044	₺25.954.801.419	
Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa	₺26.880.209.300	₺26.671.683.675	₺26.463.158.050	₺26.254.632.425	₺26.046.106.800	
	34,00%	35,00%	36,00%	37,00%	38,00%	İskonto Oranı*
İnşaat maliyeti % 10 düşük olursa	₺26.817.609.389	₺26.757.159.479	₺26.697.598.538	₺26.638.907.100	₺26.581.066.263	*İskonto oranı ile birlikte sonraki yıllar satış fiyatı artış oranı da değişmektedir.
İnşaat maliyeti % 5 düşük olursa	₺26.609.083.764	₺26.548.633.854	₺26.489.072.913	₺26.430.381.475	₺26.372.540.638	
İnşaat maliyeti baz senaryo	₺26.400.558.139	₺26.340.108.229	₺26.280.547.288	₺26.221.855.850	₺26.164.015.013	
İnşaat maliyeti % 5 yüksek olursa	₺26.192.032.514	₺26.131.582.604	₺26.072.021.663	₺26.013.330.225	₺25.955.489.388	
İnşaat maliyeti % 10 yüksek olursa	₺25.983.506.889	₺25.923.056.979	₺25.863.496.038	₺25.804.804.600	₺25.746.963.763	

5.4 Diğer tespit ve analizler

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

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

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

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler:

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

Olumsuz Özellikler:

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

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,

İnşaat izinlerini almış olması,

Maketten devremülk satışlarına mevzuatla getirilen sınırlamalar nedeni ile, ruhsatının alınmış olmasının halihazırda getirdiği katma değer,

Gayrimenkul piyasasındaki yükselme yazlık gayrimenkulleride etkilemiştir; bu durum, alternatif tatil fırsatı arayışlarına yönelimi artırmıştır.

Tehditler:

Devremülkte kullanılan eşyaların çabuk yıpranması,

Ekonomik durgunluk.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/1/ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilirler. Aynı tebliğin 22/1/d maddesine göre ise gerçekleştirilecek projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Yine aynı tebliğin 22/1c maddesine göre portföye ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.

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

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

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

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

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

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

Projenin Nakit akımları yöntemi ile tespit edilen 30.06.2025 tarihli değeri ise 26.280.547.288 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. İş bu değer; 30.05.2025 tarihi itibarı ile geçerli ruhsatlarda öngörülen bağımsız bölüm sayısı ve devre sayısı ile geliştirilen projenin nakit akımlarını ihtiva etmekte olup, gelecekte oluşabilecek bağımsız bölüm sayısı değişiklikleriyle, revize edilmesi gerekecektir.

	KDV Hariç değeri	KDV Dahil (%20*) Değeri
ARSA DEĞERİ (A)	2.597.275.000 TL	3.116.730.000 TL
HALİHAZIR İNŞAA SEVİYESİNE GÖRE YATIRIM MALİYETİ (B+C/2) +(inşaat maliyeti x 0,40)	(595.787.500 TL+ 2.383.150.000 TL) 2.978.937.500 TL	3.574.725.000 TL
TAŞINMAZIN 30.06.2025 TARİHLİ YATIRIM DEĞERİ	5.576.212.500 TL	6.691.455.000 TL

PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 30.06.2025 TARİHLİ DEĞERİ	26.280.547.288 TL	31.536.656.745,6 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ	32.918.891.209 TL	39.502.669.450,8 TL

Olarak takdir edilmiştir.

7. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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

	KDV Hariç Değeri	KDV Dahil (% 20*) Değeri
PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 30.06.2025 TARİHLİ DEĞERİ	26.280.547.288 TL	31.536.656.745,6 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ	32.918.891.209 TL	39.502.669.450,8 TL

Nihai Değer Takdiri;

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; 30.06.2025 tarihi itibarıyla Pazar Satış değeri (peşin);

26.280.547.288 TL

(Yirmi altı milyar iki yüz seksen milyon beş yüz kırk yedi bin iki yüz seksen sekiz Türk Lirası) (KDV Hariç) TL

31.536.656.745,6 TL

(Otuz bir milyar beş yüz otuz altı milyon Altı yüz elli altı bin yedi yüz kırk beş Türk Lirası 60 Kuruş) (% 20* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

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



Değerleme Uzmanı Atıl Uzun SPK L.No: 401221	Sorumlu Değerleme Uzmanı Nursel Akkoç SPK L.No: 403230

NOT:

- Değerleme raporu, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. İşbu rapor, 114 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.
- Değerleme raporu, şirketimiz ve değerleme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibarı ile elde edilen bilgi, belge ve mevcut piyasa koşullarına göre azami dikkat ve özenle hazırlanmıştır.
- İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazın resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir.
- Resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgeler olması durumunda, buna istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir.
- Raporumuz, yapıldığı tarih itibarı ile elde edilebilen geçerli bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımasıdır.

EKLER

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