



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: 28.01.2026
RAPOR NO: 2026-OZ-010

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|--|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| Dayanak Sözleşmesi | 08.01.2026 tarihli Sözleşme. |
| Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu | 28.01.2026 tarih ve 2026-OZ-010 sayılı Rapor. Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m ² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli taşınmazda kaim Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 31.12.2025 tarihi itibariyle 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. Ana Yapı: A Blok: Tadilat Ruhsatı; 4/A 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 inşaat alanı için düzenlenmiştir. B Blok: Tadilat Ruhsatı; 4/A 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 inşaat alanı için düzenlenmiştir. C Blok: Tadilat Ruhsatı; 4/A yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 239 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 17.360,00 m ² inşaat alanı için düzenlenmiştir. D Blok: Tadilat Ruhsatı; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 274 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 24.567,00 m ² inşaat alanı için düzenlenmiştir. E Blok: Tadilat Ruhsatı; 299 mesken ve ortak hacimler için 26.959 m ² inşaat alanı için düzenlenmiştir. F Blok: Tadilat Ruhsatı; 4/A 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 31.239,00 m ² inşaat alanı için düzenlenmiştir. Havuz: Tadilat Ruhsatı; 4/A yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı yapıda, 8265 m ² alan için düzenlenmiştir. |

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; **31.12.2025 tarihi itibariyle Pazar Satış değeri (peşin);**

26.323.169.346 TL (Yirmialtı milyar Üçyüzirmiyüç milyon Yüzaltmışdokuz bin Üçyüzkırkaltı Türk Lirası) (KDV Hariç)

31.587.803.215 TL (Otuzbir milyar Beşyüzseksen yedi milyon Sekizyüzüç bin İkiyüzonbeş Türk Lirası) (% 20* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

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

| | |
|--|---|
| Değerleme Uzmanı Engin Akkoç SPK L.No: 400244 | 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 | 11 |
| 3.3.1 Tapu Bilgileri | 11 |
| 3.3.2 Tapu İncelemesi | 11 |
| 3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler | 11 |
| 3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş | 12 |
| 3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ | 12 |
| 3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri | 12 |
| 3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri | 13 |
| 3.4.3. İmar Durumu Bilgileri | 13 |
| 3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.) | 14 |
| 3.4.5. Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi | 14 |
| 3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş | 15 |
| 3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar | 15 |
| 3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.) | 15 |
| 3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi | 16 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER | 16 |
| 4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ | 18 |
| 4.1.1. Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler | 45 |
| 4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi | 49 |
| 4.1.2.1. İl | 49 |
| 4.1.2.2. İlçe | 52 |
| 4.2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ | 53 |
| 4.2.1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler | 53 |
| 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 | 53 |
| 4.2.3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi | 53 |

| | |
|--|----|
| 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR | 54 |
| 5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) | 54 |
| Emsaller | 54 |
| Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki | 59 |
| Emsaller Ve Yorumlanması | 60 |
| 5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı | 62 |
| 5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu | 64 |
| 5.4 Diğer tespit ve analizler | 73 |
| Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti | 73 |
| Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler | 73 |
| Fırsatlar Ve Tehditler Analizi | 73 |
| 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ | 73 |
| 7. SONUÇ | 75 |
| EKLER | 76 |

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

| | | |
|--|---|--|
| DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ | : | Bu rapor, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 08.01.2026 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.01.2026 tarihinde, 2026-OZ-010 rapor numarası ile; Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m ² yüzölçümlü Arsa Ana Gayrimenkul Nitelikli 1 no.lu parselde kain Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 31.12.2025 tarihi itibariyle 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 Engin Akkoç ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Nursel Akkoç tarafından hazırlanmıştır. |
| DEĞERLEME TARİHİ | : | 08.01.2026-27.01.2026 |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI | : | Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.01.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. |
| RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA | : | İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir. |
| DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ | : | Şirketimizce konu taşınmaz için daha önce; -24.06.2022 tarih 2022-OZ-110 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye, 30.06.2022 tarihi itibari ile 4.237.897.263 TL (KDV hariç), -07.12.2022 tarih 2022-OZ-257 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.09.2022 tarihi itibari ile 5.200.000.000 TL (KDV hariç), -31.01.2023 tarih 2022-OZ-298 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 31.12.2022 tarihi itibari ile 6.006.000.000 TL (KDV hariç), -11.08.2023 tarih 2023-OZ-142 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.06.2023 tarihi itibari ile 9.858.488.000 TL (KDV hariç), 31.12.2023 tarih 2023-OZ-294 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 31.12.2023 tarihi itibari ile 13.648.971.000 TL (KDV hariç), 06.08.2024 tarih 2024-OZ-164 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.06.2024 tarihi itibari 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 itibari ile 22.075.756.560 TL (KDV hariç), 08.08.2025 tarih 2025-OZ-136 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.06.2025 tarihi itibari ile 26.280.547.288 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 değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermektir.
KURULUŞ TARİHİ : 14.03.2006
SERMAYESİ : 360.000-TL
TİCARET SİCİL NO : 581900529482

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

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

2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Rapor, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan **projenin 31.12.2025 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:

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. Akabinde; 15.09.2025 tarih ve 89/01 sayılı tadilat ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatı; 4/A 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 inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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. 16.10.2024 tarihinde 130 nolu isim değişikliği ruhsatı alınmıştır. Akabinde; 18.07.2025 tarih ve 73/01 sayılı tadilat ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatı; 4/A 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 inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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. Akabinde; 21.11.2025 tarih ve 124 sayılı tadilat ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatı; 4/A yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 239 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 17.360,00 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı, 25.03.2025 tarih ve 95 sayılı isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Akabinde 07.11.2025 tarih ve 119 sayılı tadilat ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatı; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 274 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 24.567,00 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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. Akabinde 18.07.2025 tarihinde 73/02 nolu tadilat ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatı; 299 mesken ve ortak hacimler için 26.959 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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. Akabinde 15.09.2025 tarihinde 89/02 nolu tadilat ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatı; 4/A 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 31.239,00 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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 Ruhsatı; 4/A yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı yapıda, 8265 m² alan için düzenlenmiştir.

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

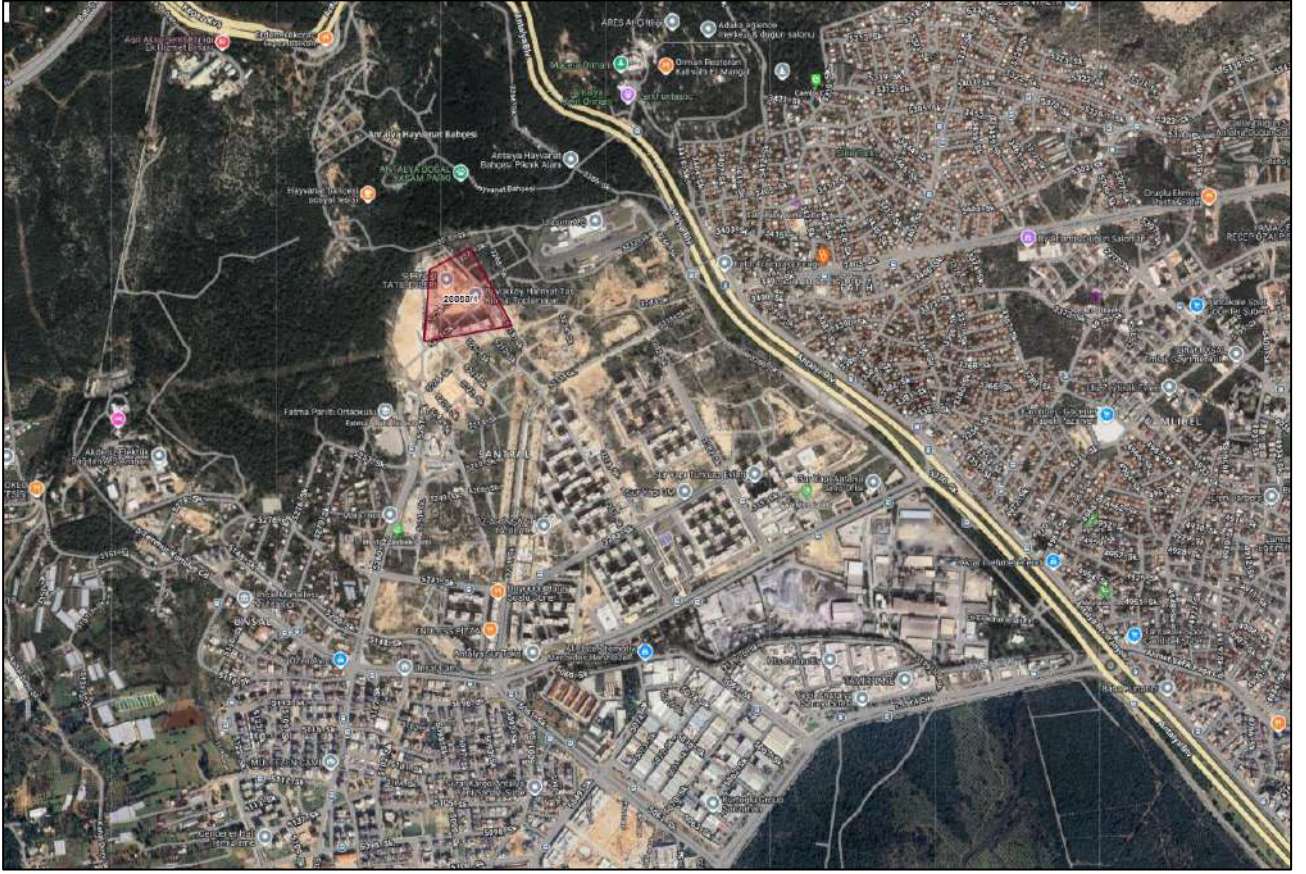
Değerlemeye konu taşınmaz; Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi, 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Antalya kent merkezinden kuzey yönde Antalya- Burdur Karayolu olarak kullanılan Namık Kemal Bulvarı üzerinde Antalya Ferrokrom 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

Web Tapu Sistemi üzerinden 15.01.2026 tarih saat 17:56'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

Web Tapu Sistemi Tapu Müdürlüğü'nden 15.01.2026 tarih saat 17:56'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:

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. Akabinde; 15.09.2025 tarih ve 89/01 sayılı tadilat ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatı; 4/A 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 inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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. 16.10.2024 tarihinde 130 nolu isim değişikliği ruhsatı alınmıştır. Akabinde; 18.07.2025 tarih ve 73/01 sayılı tadilat ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatı; 4/A 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 inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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. Akabinde; 21.11.2025 tarih ve 124 sayılı tadilat ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatı; 4/A yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 239 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 17.360,00 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı, 25.03.2025 tarih ve 95 sayılı isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Akabinde 07.11.2025 tarih ve 119 sayılı tadilat ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatı; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 274 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 24.567,00 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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. Akabinde 18.07.2025 tarihinde 73/02 nolu tadilat ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatı; 299 mesken ve ortak hacimler için 26.959 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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. Akabinde 15.09.2025 tarihinde 89/02 nolu tadilat ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatı; 4/A 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 31.239,00 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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 Ruhsatı; 4/A yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı yapıda, 8265 m² alan için düzenlenmiştir.

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 (F blok)
- Antalya Çamlıca Yapı Denetim Şirketi; Toros Mahallesi, 807 Sk. No:3 Konyaaltı/Antalya, (A blok, Havuz bloğu)
- Alaiye Yapı Denetim Şirketi; Hacet Mahallesi, Büyük Hasbahçe Caddesi, Nazifoğlu Apt. No: 45/17 Alanya/Antalya (B blok)
- Adalya Adım Yapı Denetim Ltd. Şti.; Teomanpaşa Mah. 2215 Sk. No:30/1 Kepez/Antalya adresinde (C blok)
- Beyrebucaktem Yapı Denetim Ltd. Şti.; Oba Mah. Fidanlık Cad. 66/A-E Alanya, Antalya adresinde, (E blok)
- Fenercioğlu AYC yapı denetim Ltd. Şti; Hüsnü Karakaş Mahallesi, 3514 Sok. No:1/G Kepez Antalya adresinde, faaliyet göstermektedir. (D blok)

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

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

PLAN NOTLARI

A. Genel hükümler

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

- 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Maddesi ve bu maddeye bağlı olarak çıkartılan "karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
- Antalya Batı Çevreyolunun tamamlanması ve karayollarının Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmesi ile birlikte planlama alanının doğusundaki burdur yoluna bakan parsellerde çekme mesafesi 10 m. olacaktır.
- 5378 sayılı "Özürülüler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel sosyal, teknik, altyapı alanlarında ve yapılarında, türk standartları enstitüsü'nün ilgili standardına uyulacaktır.
- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Birden fazla yapı yapılması durumunda h/2 şartı aranmaz.
- Blok boyu ve derinlik şartı aranmaz.
- Konut alanları, ticaret alanları, eğitim tesisleri, sosyal ve kültürel tesis alanları, sağlık tesisi, rekreasyon ve park alanı, belediye hizmet alanı gibi kamu ya da özel tüm alanlarda yeraltı ve yerüstü otopark alanları yapılabilir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu kapsamında hazırlanacak kentsel tasarım projesinde detaylandırılacaktır.

1.1 Konut Alanları

- Konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir.
- Bu alanlarda rezidans (yüksek nitelikli konut) yapılabilir.
- Bu alanlarda emsal: 1,70'dir. Yapılaşma ayrık nizam'dır. Yençok: 37,50 m'dir.
- Yola bakan cephelerde zemin kat çekme mesafesi min.5m'dir. Tramvay hattına ilişkin oluşturulacak istasyon alanlarında çekme mesafesi şartı aranmaz.
- Zemin üstü katlarda çıkmalar parsel izdüşümüne kadar yaklaşabilir.
- Bodrum katlar; iskan edilemez. Bodrum katların avluya bakan cephelerinde zemin izdüşümü dışında maksimum 6m büyütülerek bodrum kat oluşturulabilir. Bodrum katların 35 m.'lik yollara ve ada içi yollara cephe veren kısımlarında zemin izdüşümü kadar bodrum yapılabilir. 25 m.'lik yollara cephe veren konut adalarında bodrum katların avluya bakan cephelerinde bodrum kat zemin izdüşümünün dışına taşabilir.
- Zemin katta; ticaret yapılması durumunda, zemin kat yüksekliği 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 ya da tutanağa rastlanmamıştır.

Güncel Toplam Ünite Sayısı;

| | Toplam Ünite | Daire (adet) | Daire inşaat alanı (m2) | Ticari (adet) | Ticari ünite inşaat alanı (m2) | Ortak inşaat alanı (m2) | Toplam Ruhsatlı inşaat alanı |
|----------------------------|--------------|--------------|-------------------------|---------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| A blok | 332 | 327 | 23.036 | 5 | 1.553 | 19.381 | 43.970 m ² |
| B blok | 204 | 204 | 14.192 | - | - | 5.466 | 19.658 m ² |
| C blok | 239 | 239 | 12.505 | - | - | 4.855 | 17.360 m ² |
| D blok | 274 | 274 | 14.232 | - | - | 10.335 | 24.567 m ² |
| E blok | 299 | 299 | 15.971 | - | - | 10.988 | 26.959 m ² |
| F blok | 232 | 230 | 15.124 | 2 | 4452 | 11.663 | 31.239 m ² |
| Havuz | | | | | - | 8.265 | 8.265 m ² |
| Genel Toplam (adet) | 1.580 | 1573 | 95.060 | 7 | 6005 | 70.953 | 172.018 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; A1 ve A2 Blok kaba inşaat, cephe çatı ve duvar-döşeme tüm harçlı imalat, izolasyon ve doğrama işleri, cephe mantolama işleri, tamamlanmıştır. Bina içerisinde döşeme seramik ve tavan imatları da tamamlanmış olup iç boyaların ilk katları vurulmuştur. F blok kaba yapı ve duvar işleri tamamlanmıştır. Cephe ve Çatı işlerinin yarısı tamamlanmıştır. Sosyal Tesis katlarında -F Blok ilk 2 kat- şap işlemleri tamamlanmış, tavan arası mekanik ve elektrik tesisat işleri de tamamlanarak, alçıpan tavan işleri % 80 seviyesine getirilmiştir. Seramik döşeme kaplamalarına da başlanmıştır. A ve F blok çevresi parsel duvar imalatı tamamlanmış olup, açık havuzlar imalatı % 80 inşaat seviyelerinde olup, Tüm projenin % 45 fiziki ilerlemesi mevcuttur. A Bloкта montaj işleri, F Bloкта 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 (31.12.2025 tarihi itibari ile) 1573 adet devremülk ünitesi (her ünite 48 devreden toplam 75.504 m² devre) ve 7 adet dükkanı olan bir proje geliştirilmiştir. Toplam satılabilir devre alanı 117.282 m² dir.

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

1573 adet mesken nitelikli taşınmazın; projesinde toplam 75.504 devrenin (1 haftalık), 31.12.2025 tarihi itibari ile satışı gerçekleşen 10.123 adedi için satış vaadi sözleşmeleri gerçekleştirildiğine dair belgeler tarafımıza ibraz edilmiştir.

Ekte 254 sayfa (ilk ve son sayfası imzalı eklenmiştir) Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 31.12.2025 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş KDV hariç 3.026.064.811-TL -TL tutarındaki 10.123 adet sözleşmeyi içeren liste ek olarak bulunmaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır. (İnşaatı devam etmektedir.)

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Değerleme Konusu taşınmaz; 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri posta adresinde yer almaktadır. 28868 ada 1 parsel; Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde konumlu "Arsa" niteliğinde olup, 45.170 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuğa benzer şekildedir. Proje; Sur Yapı Tatil Evleri Devremülk Projesidir. Arsa üzerinde 1580 adet ünite, toplam 172.018 m² alan için ruhsat alınmış olup (31.12.2025 tarihi itibarı ile); inşaatı devam etmektedir.

İnceleme tarihi itibarı ile; A1 ve A2 Blok kaba inşaat, cephe çatı ve duvar-döşeme tüm harçlı imalat, izolasyon ve doğrama işleri, cephe mantolama işleri, tamamlanmıştır. Bina içerisinde döşeme seramik ve tavan imalatları da tamamlanmış olup iç boyaların ilk katları vurulmuştur. F blok kaba yapı ve duvar işleri tamamlanmıştır. Cephe ve Çatı işlerinin yarısı tamamlanmıştır. Sosyal Tesis katlarında -F Blok ilk 2 kat- şap işlemleri tamamlanmış, tavan arası mekanik ve elektrik tesisat işleri de tamamlanarak, alçıpan tavan işleri % 80 seviyesine getirilmiştir. Seramik döşeme kaplamalarına da başlanmıştır. A ve F blok çevresi parsel duvar imalatı tamamlanmış olup, açık havuzlar imalatı % 80 inşaat seviyelerinde olup, Tüm projenin % 45 fiziki ilerlemesi mevcuttur. A Blokta montaj işleri, F Blokta genel inşaat faaliyetleri sürmektedir.”



30.12.2005 tarihi itibari ile Tadilat ruhsatı 1573 adet mesken, 7 adet ofis-işyeri nitelikli ünite olmak üzere toplam 1580 adet ünite ve konut alanları toplam 95.060 m², Ticari alan 6.005 m², ortak alan 70.953 olmak üzere toplam yaklaşık brüt 172.018 m² alan için düzenlemiştir. Tadilat ruhsatı; A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 adet blok için düzenlenmiştir. Ruhsatlar; A, D, E ve F bloklar 2 bodrum, zemin, 11 normal kat olmak üzere 14 kat, B, C bloklar 1 bodrum, zemin, 11 normal kat olmak üzere 13 Kat yapı için düzenlenmiştir.

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

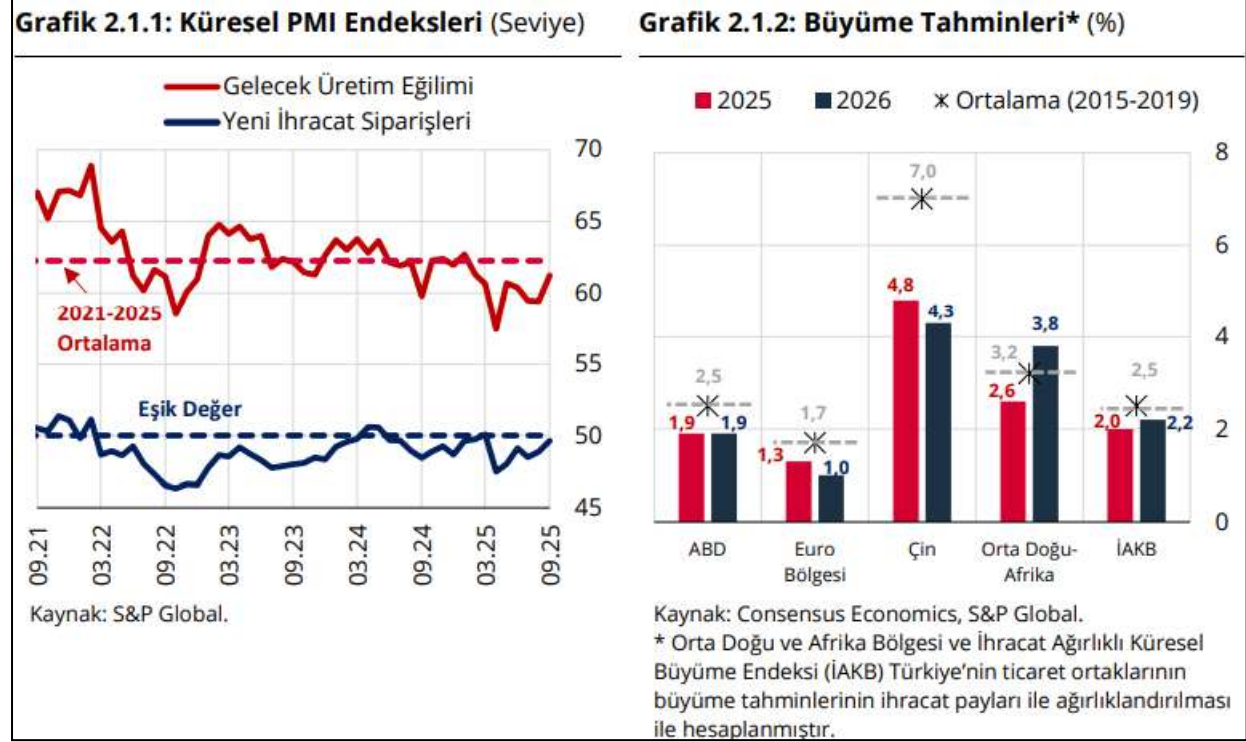


4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

Küresel Ekonomik Görünüm (Enflasyon Raporu 2025-IV)

Küresel Ekonomi

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



Küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlik canlılığını korurken, küresel büyüme görünümü zayıf kalmaya devam etmiştir.

Yapılan ikili anlaşmalar tarife oranlarının daha makul düzeylerde kalmasını sağlamış, ancak yüksek oranlı sektörel tarifelerin de etkisiyle küresel ticarete korumacılık eğilimi tarife adımları öncesi döneme göre önemli oranda artmıştır. Diğer taraftan, ABD yönetiminin birçok sektörde yürüttüğü incelemeler, ABD-Çin arasında devam eden müzakere süreci ve yine ABD'de devam eden hukuki süreç, ticaret politikası belirsizliğinin yüksek seviyelerini korumasına neden olmaktadır. Tarife adımlarının etkilerini yansıtan PMI göstergeleri nisan ayında en düşük düzeylerine geriledikten sonra bir miktar toparlanmıştır (Grafik 2.1.1). Benzer şekilde yılın ilk yarısında küresel büyüme, yüksek belirsizliğe rağmen görece güçlü kalmış ve birçok ülkede 2025 yılı büyüme tahminleri son dönemde bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir. Ancak bu gelişmelerde, artan tarifelerden etkilenmemek için yatırım ve ticaretin öne çekilmesi ve stok yönetimi gibi geçici unsurların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Bu çerçevede korumacı önlemlerin olumsuz etkilerinin 2026 yılında da görülmeye devam etmesi beklenmektedir. 2025 ve 2026 yılları birlikte değerlendirildiğinde tahminler büyük ekonomilerde ekonomik büyümenin 2026 yılında da zayıf kalacağına işaret etmektedir. Türkiye'nin dış talebinin ise Orta Doğu ve Afrika Bölgesinde görünümün kısmen iyileşmesine bağlı olarak, 2026 yılında 2025 yılına göre tarihsel ortalamasına daha yakın ancak zayıf seyretmesi beklenmektedir.

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

| | Temmuz 2025 | Ağustos 2025 | Eylül 2025 | Ekim 2025 | Yıllık | Bir Önceki Rapor Dönemine Göre* |
|---------------------------|----------------|-----------------|---------------|--------------|--------|------------------------------------|
| Emtia Ana Endeksi | -0,6 | -1,8 | 2,0 | -0,4 | 1,0 | 4,1 |
| Enerji | 0,0 | -4,6 | 0,9 | -3,5 | -10,2 | 1,8 |
| Tarımsal Emtia | -4,5 | 0,7 | 1,9 | -1,2 | -3,0 | 3,5 |
| Endüstriyel Metal | 1,7 | -0,5 | 2,6 | 5,4 | 6,6 | 9,7 |
| Değerli Metal | 0,7 | 1,0 | 8,7 | 9,9 | 50,2 | 18,7 |
| Enerji Hariç | -1,2 | 1,2 | 3,1 | 2,6 | 14,0 | 6,5 |
| Brent Petrol | -0,7 | -3,9 | -0,4 | -4,9 | -14,6 | -4,4 |
| Doğal Gaz (ABD) | -9,6 | -12,7 | 4,2 | 11,4 | 30,1 | 45,2 |
| Doğal Gaz (Avrupa) | -7,1 | -3,8 | -0,9 | -1,3 | -20,9 | -4,4 |
| Kömür | 5,2 | 0,8 | -6,8 | -0,1 | -28,2 | -6,1 |
| Alüminyum | 3,3 | -0,3 | 2,1 | 5,1 | 7,1 | 10,0 |
| Bakır | 11,2 | -18,0 | 3,4 | 9,8 | 14,4 | 13,6 |
| Demir | 2,8 | 4,0 | 3,4 | 0,0 | -0,4 | 3,8 |
| Buğday | -0,4 | -5,8 | 1,0 | -0,6 | -12,7 | 6,1 |
| Soya | -3,8 | -0,6 | 1,4 | 1,5 | 3,2 | 9,0 |
| Pirinç | -7,0 | -1,9 | -6,5 | -7,8 | -29,7 | -19,7 |
| Mısır | -5,5 | -5,8 | 7,6 | 2,3 | 1,5 | 15,1 |
| Pamuk | 1,2 | -0,9 | -1,6 | -1,4 | -11,0 | -1,0 |
| Şeker | 0,9 | 0,2 | -3,7 | -1,5 | -30,4 | -13,0 |

Kaynak: Bloomberg.

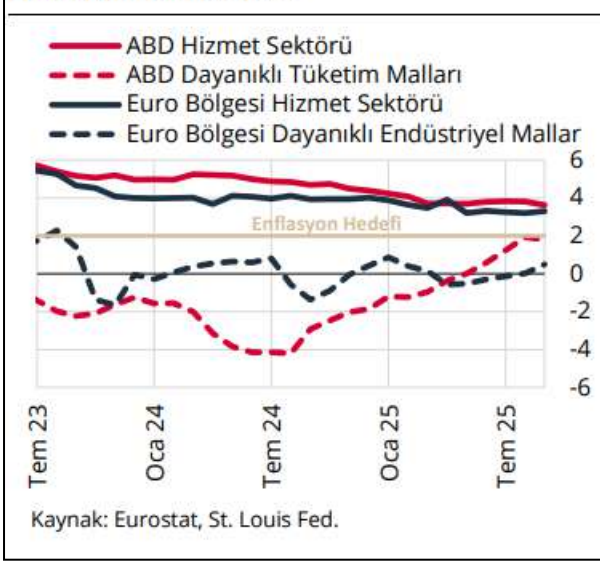
* 31 Ekim 2025 ile 14 Ağustos 2025 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir. Renklendirmenin kırmızı ve yeşil olması, fiyatlarda sırasıyla artış ve düşüş olduğunu göstermektedir.

Enerji ve enerji dışı emtia fiyatları arasındaki ayrışma dikkat çekmektedir. ABD doğal gaz fiyatlarındaki yüksek artışa rağmen enerji emtia endeksi yıllık bazda yüzde 10,2 düşmüştür. Mevcut Rapor döneminde ham petrol fiyatları yüzde 4,4 oranında gerilerken yıllık düşüş yüzde 14,4'e ulaşmıştır. OPEC+'ya üye ülkelerin petrol üretimini artırma kararlarını sürdürmesi ve küresel talep görünümündeki zayıflığın devam etmesi ham petrol fiyatlarını baskılamaktadır. Avrupa doğal gaz fiyatlarının da ABD'dekinin aksine son dönemde önemli bir gerileme kaydettiği görülmektedir. Diğer taraftan, Rapor döneminde yüzde 6,5 artan enerji dışı emtia fiyatlarında yıllık artış yüzde 14 olmuştur. Söz konusu artışta değerli ve endüstriyel metal fiyatlarının etkisi görülmektedir. Merkez bankalarının uluslararası rezervlerini çeşitlendirme stratejilerinin bir sonucu olarak altın talebini sürdürmesi, güvenli finansal varlık arayışı ve gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirim süreçlerine devam edeceği beklentisiyle değerli metal fiyatları bir önceki Rapor dönemine göre yüzde 18,7 oranında artmıştır. Endüstriyel emtia fiyatları da tarifeler ve arz sorunları nedeniyle söz konusu dönemde yüzde 9,7 oranıyla artmaya devam etmiştir.

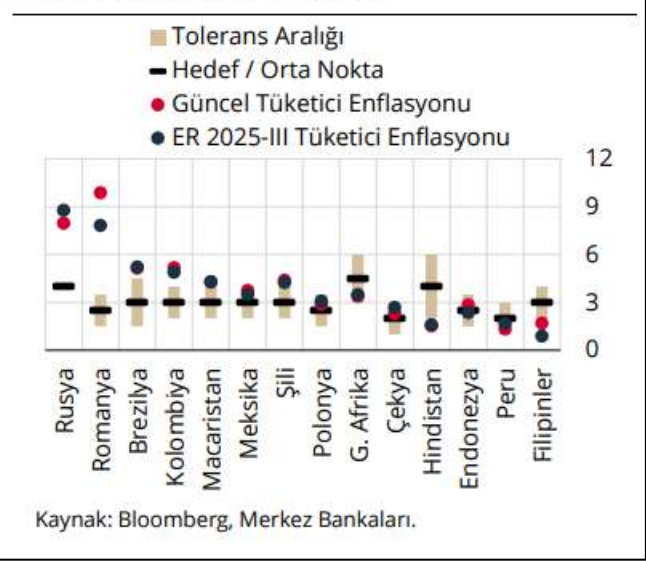
Tarife adımları küresel ölçekte enflasyon belirsizliğine yol açarken 2025 yılı enflasyon beklentileri bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir.

Küresel dezenflasyon süreci ülkeler arası farklılaşmalar olmakla birlikte genel olarak hız kaybederken tarife adımları enflasyonist riskleri canlı tutmaktadır.

Grafik 2.1.3: ABD ve Euro Bölgesi Mal-Hizmet Enflasyonları (Yıllık, %)



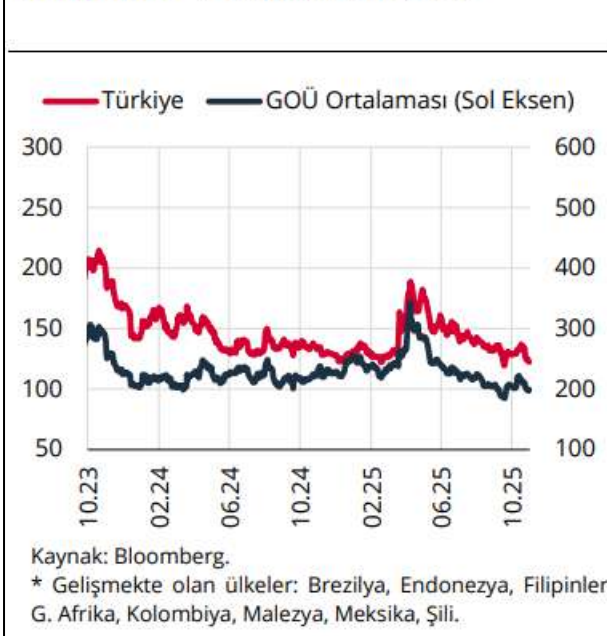
Grafik 2.1.4: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Yıllık, %)



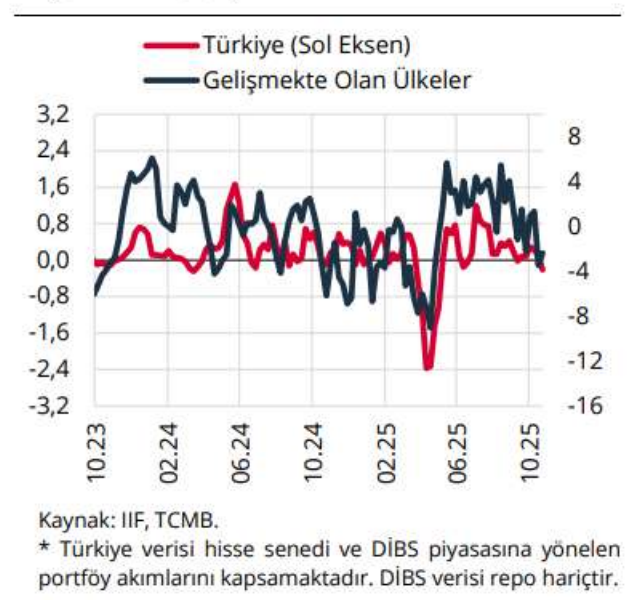
Finansal Koşullar

Küresel risk iştahı, önceki Rapor dönemine göre ticaret anlaşmalarına ilişkin süren belirsizlikler ve özellikle ekim ayı ile birlikte artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır.

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)

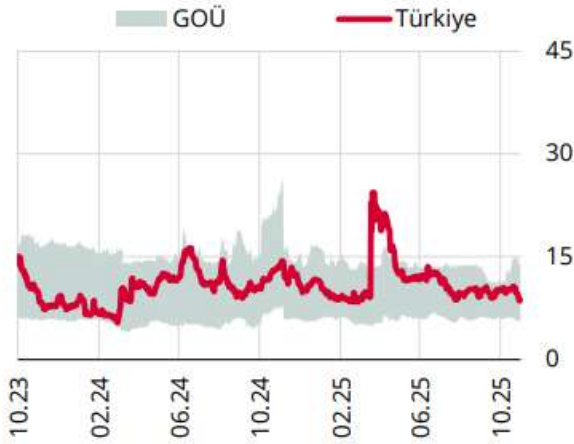


Grafik 2.2.2: Türkiye* ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



Türk lirasının ima edilen oynaklığı yatay seyretmiştir.

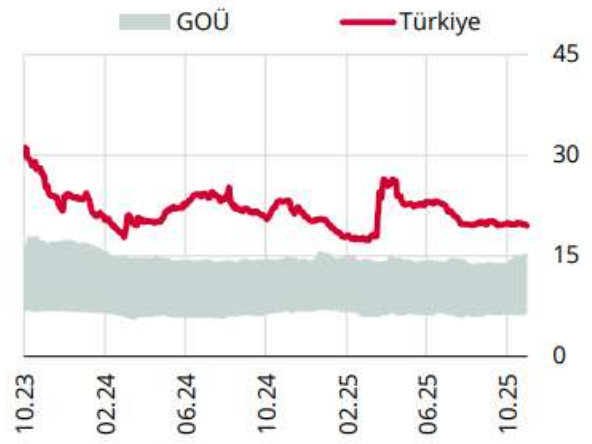
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)

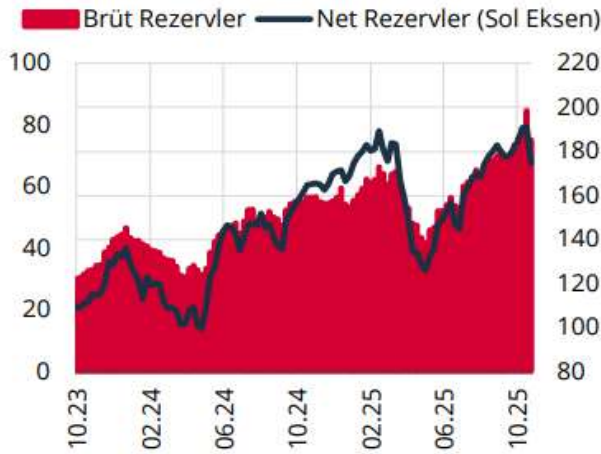


Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

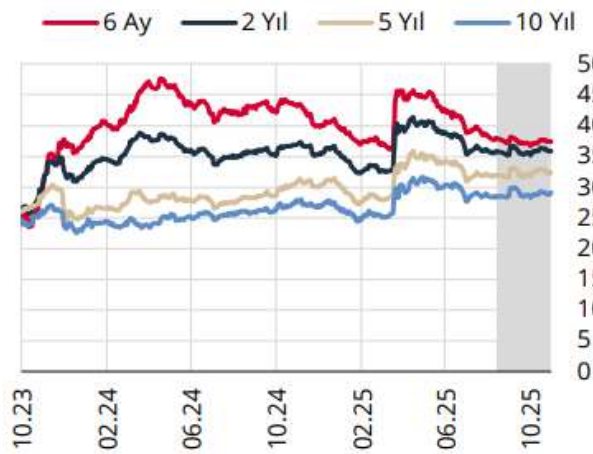
DİBS getirileri eylül ayında artan yurt içi belirsizlikler ve beklentilerden yüksek gelen enflasyon verisi ardından yükselmiştir.

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



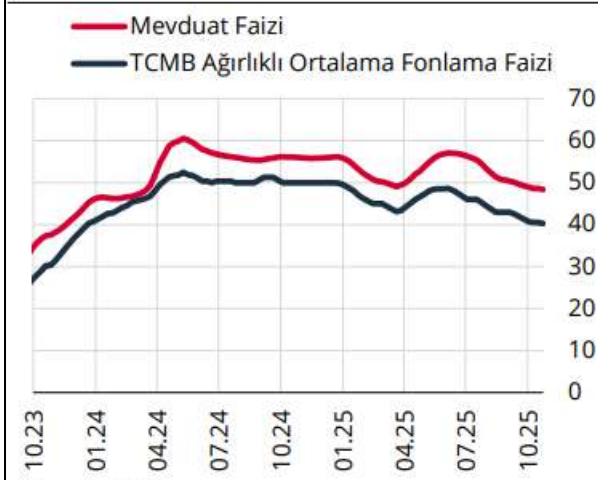
Kaynak: TCMB.

Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)

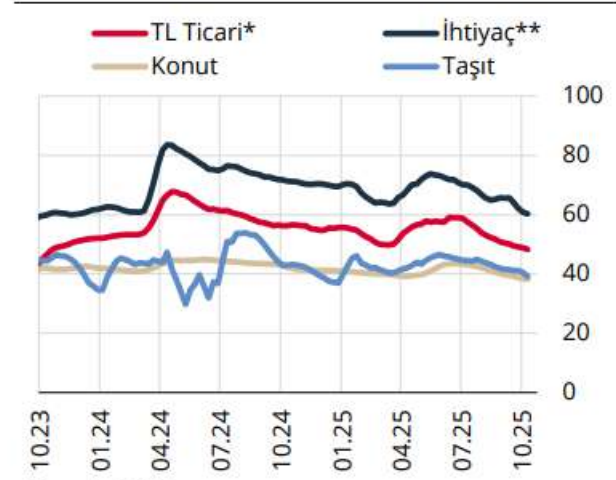


Kaynak: Bloomberg.

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

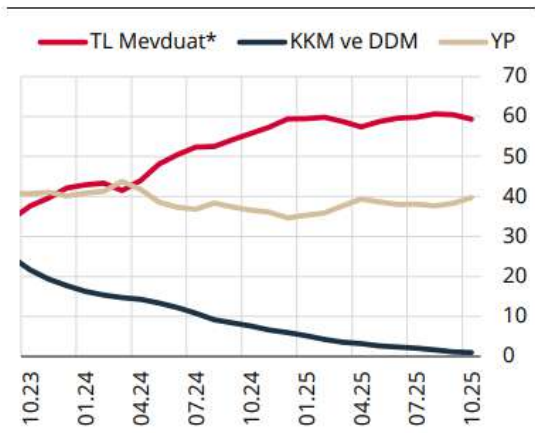


Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri*** (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)

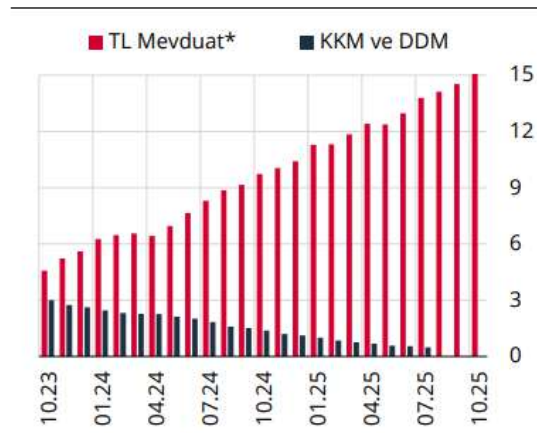


Mevcut Rapor döneminde finansal koşullarda bir miktar gevşeme olmakla birlikte sıkılık sürmüştür.

Grafik 2.2.9: Mevduat Kompozisyonu (% Pay)

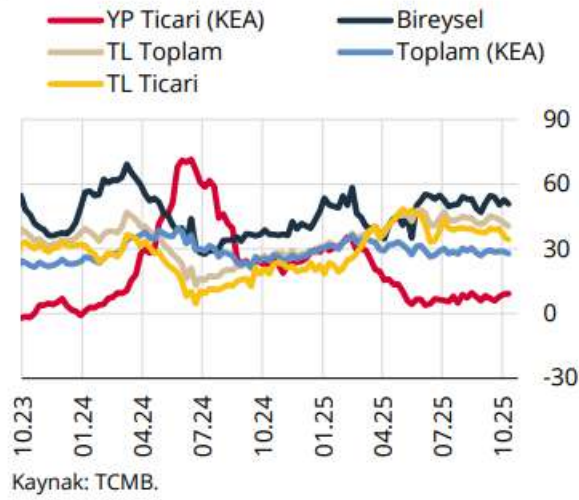


Grafik 2.2.10: TL Mevduat Kompozisyonu
(Trilyon TL)

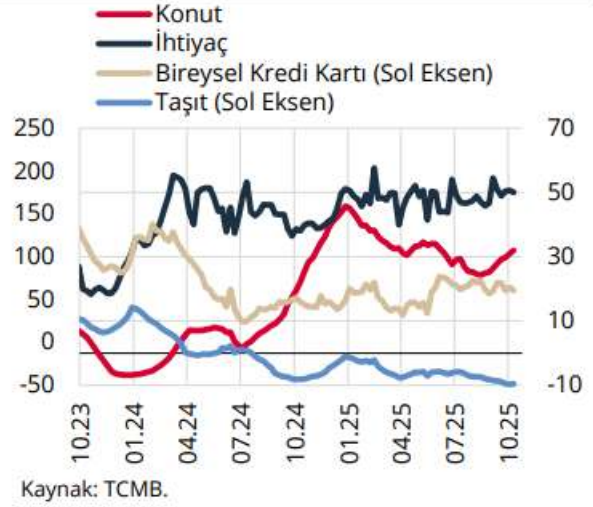


Bankaların mevduat kompozisyonunda TL payı tarihsel ortalamasına yakın seyrederken, kur korumalı mevduatın payı önemli ölçüde gerilemiştir.

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

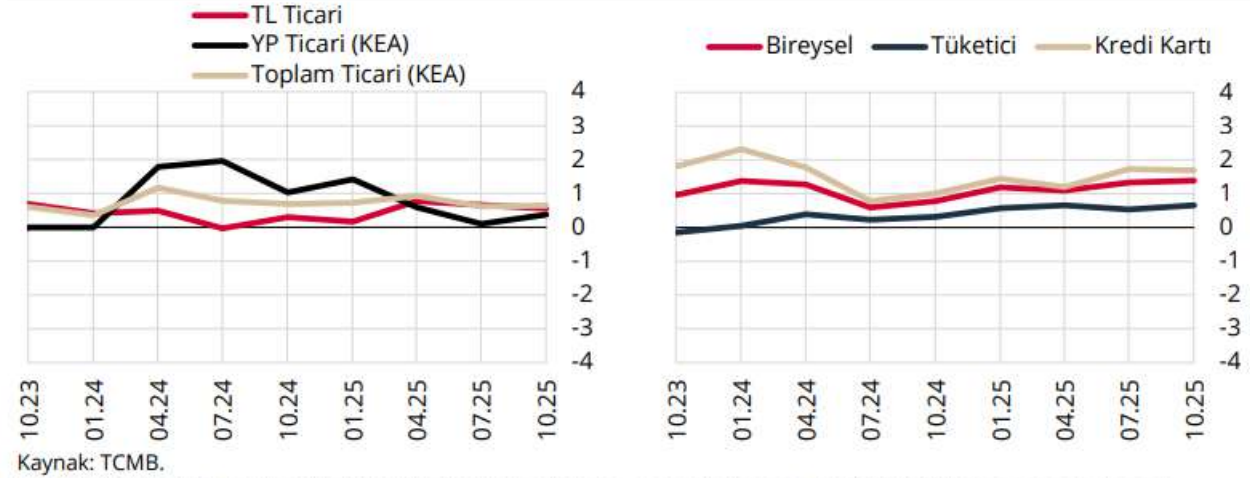


Grafik 2.2.12: Bireysel Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış, %)



Kredilerde dengeli seyir devam etmektedir. Kredi faiz oranlarındaki gerilemeye karşın, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümesinde mevcut Rapor döneminde azalma görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak mevcut Rapor döneminde azalmıştır.

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



* 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.

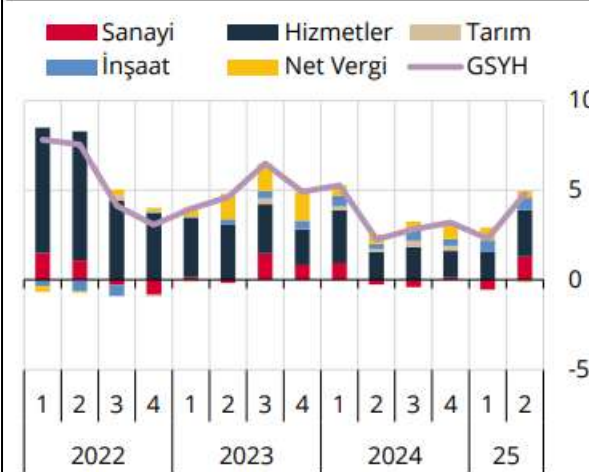
* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki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

İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

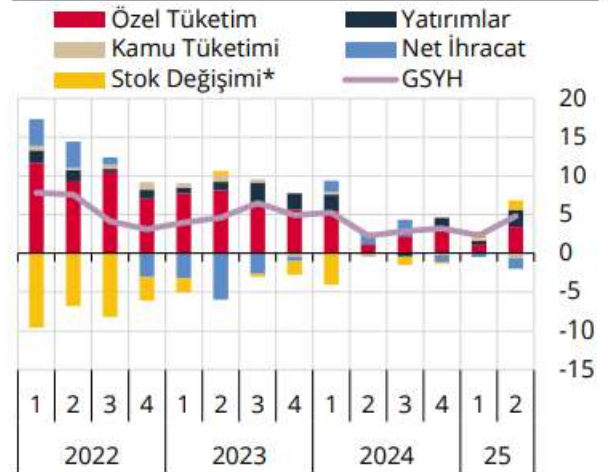
2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda sırasıyla yüzde 4,8 ve yüzde 1,6 oranlarında artmış, büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir.

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



Kaynak: TCMB, TÜİK.

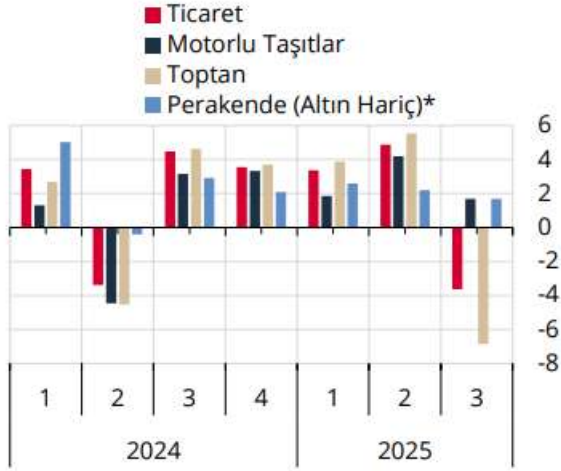
Grafik 2.3.2: GSYH Yıllık Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Stok ve zincir endeks kaynaklı istatistiksel sapmayı içermektedir.

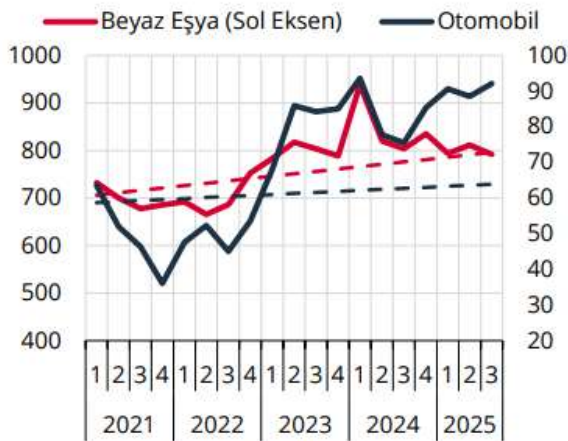
Grafik 2.3.3: Satış Hacim Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TÜİK.

* Altın hariç PSHE, TÜİK tarafından saat ve mücevher kalemi hariç olarak açıklanan perakende satış hacmini göstermektedir. Üçüncü çeyrek ağustos itibarıyladır.

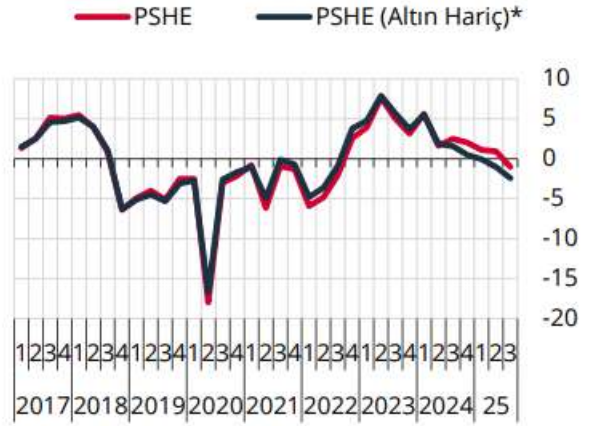
Grafik 2.3.5: Beyaz Eşya ve Otomobil Satışları* (Bin Adet, Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış)



Kaynak: ODMD, TCMB, TURKBESD.

* Kesikli çizgiler 2010-2018 dönemi eğilimini göstermektedir.

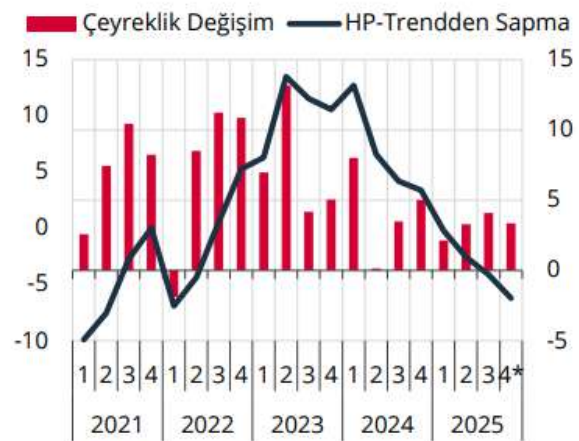
Grafik 2.3.4: Perakende Satış Hacim Endeksi (PSHE) (HP-Trendden Sapma, %)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Altın hariç PSHE, TÜİK tarafından saat ve mücevher kalemi hariç olarak açıklanan perakende satış hacmini göstermektedir. Üçüncü çeyrek ağustos itibarıyladır.

Grafik 2.3.6: Kartla Yapılan Harcamalar** (Reel, %)



Kaynak: TCMB.

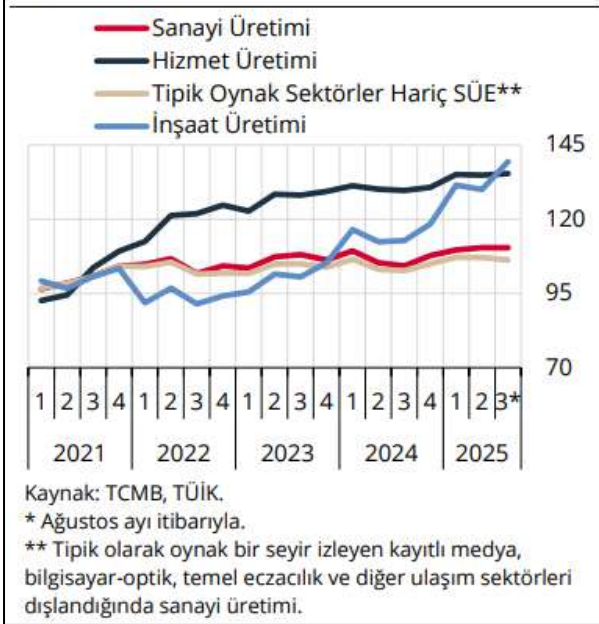
* 19 Ekim itibarıyladır.

** TÜFE ile reelleştirilmiştir.

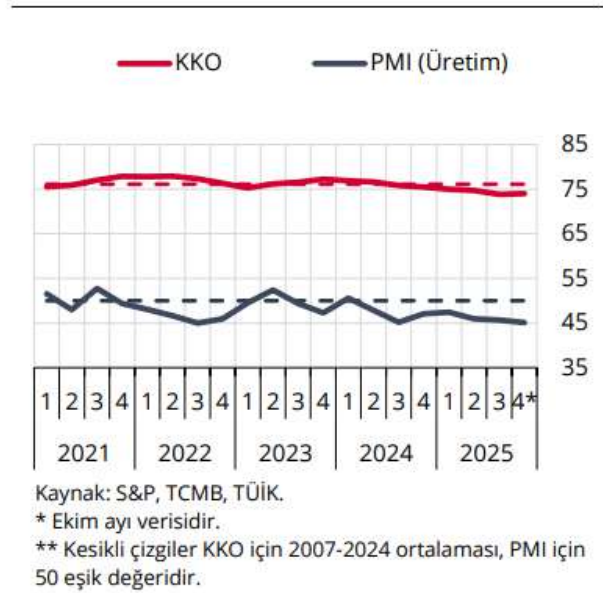
İkinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

Sanayi ve hizmet üretim endeksleri üçüncü çeyrekte yatay seyir izlemiştir.

Grafik 2.3.7: Sanayi, Hizmet ve İnşaat Üretim Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2021=100)

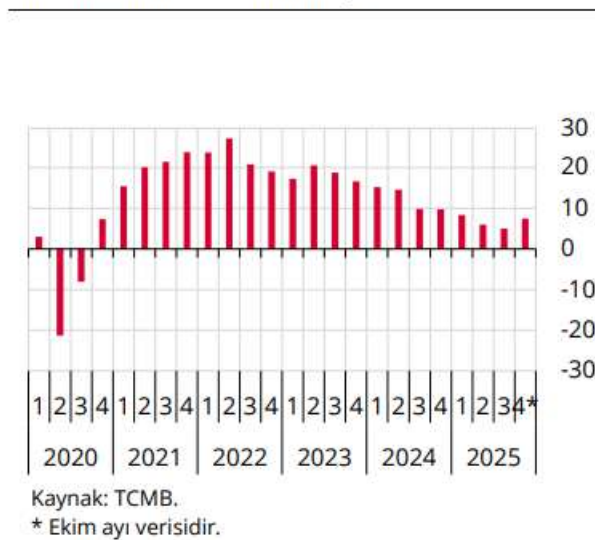


Grafik 2.3.8: Kapasite Kullanım Oranı ve PMI** (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)

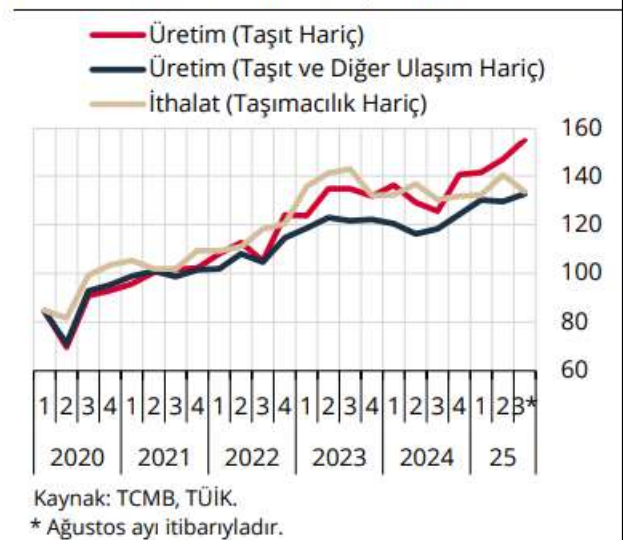


İmalat sanayi firmalarının yatırım beklentilerindeki gerileme ekim ayı itibarıyla yerini sınırlı bir iyileşmeye bırakmıştır.

Grafik 2.3.9: İYA Sabit Sermaye Yatırım Harcaması Beklentileri (Artacak-Azalacak, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



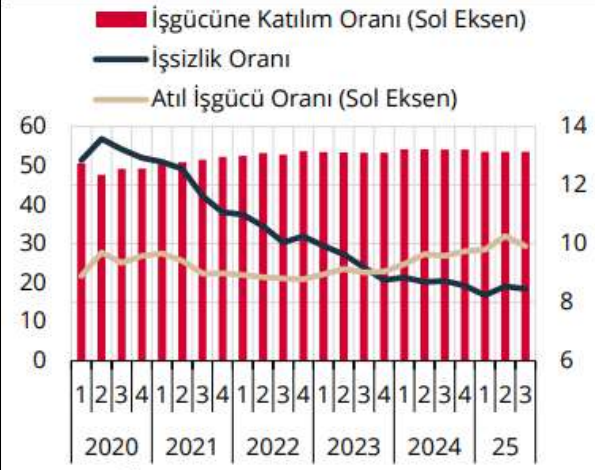
Grafik 2.3.10: Taşıt Hariç Sermaye Malları Üretim ve İthalat Miktar Endeksleri (Mevsimsellikten Arındırılmış, 2021=100)



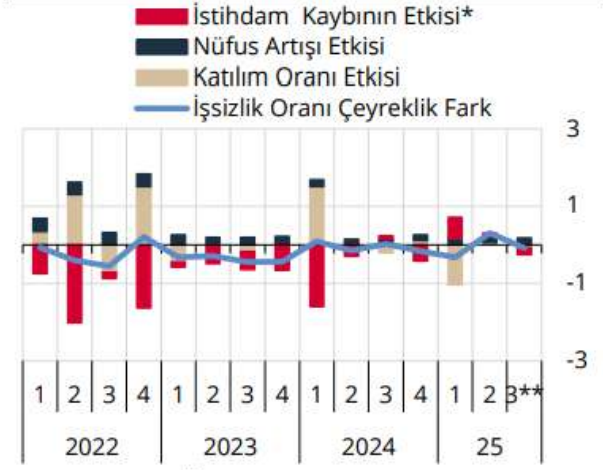
İşgücü Piyasası Gelişmeleri

İstihdam yılın üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir.

Grafik 2.3.11: Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı* (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)

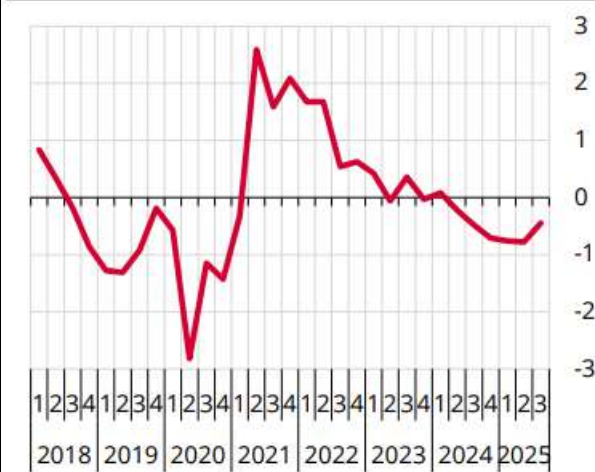


Grafik 2.3.12: Toplam İşsizlik Oranı Değişimine Katkıları (Mevsimsellikten Arındırılmış, % Puan)

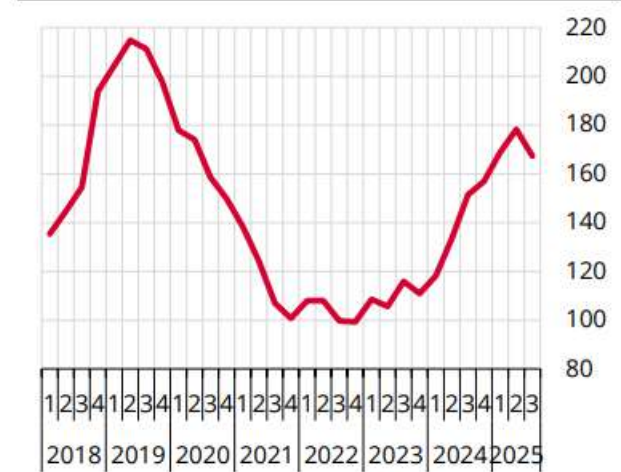


İşgücü piyasası manşet işsizlik oranının ima ettiğine kıyasla daha az sıkıdır.

Grafik 2.3.13: Bileşik İşgücü Piyasası Endeksi (Standardize Edilmiş Değerler)



Grafik 2.3.14: Kariyer.net Toplam İlan Başına Başvuru Sayısı (Mevsimsellikten Arındırılmış)

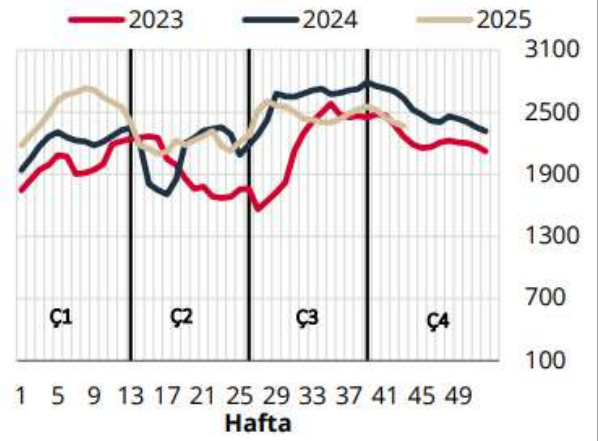


Anket göstergeleri, imalat sanayi firmalarının geleceğe yönelik istihdam beklentilerinde tarihsel ortalamanın altındaki seyrin devamına işaret etmektedir.

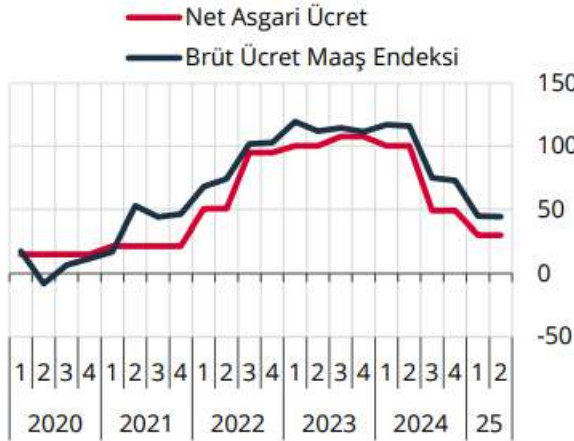
Grafik 2.3.17: Yeni İş İlanı* (4 Haftalık Ortalama, Bin Adet)



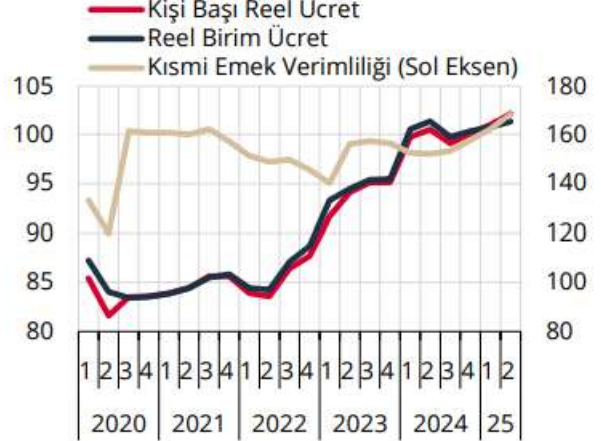
Grafik 2.3.18: Toplam İş Başvurusu* (4 Haftalık Ortalama, Milyon Adet)



Grafik 2.3.19: Tarım Dışı Ücret Endeksi ve Net Asgari Ücret (Nominal, Yıllık % Değişim)



Grafik 2.3.20: Tarım Dışı Kısmi Emek Verimliliği*, Kişi Başı Reel Ücret ve Reel Birim Ücret** (Mevsimsellikten Arındırılmış, 2021=100)



Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık artış oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 44,3 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 2.3.15: Toplam İstihdam**
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Milyon Kişi)

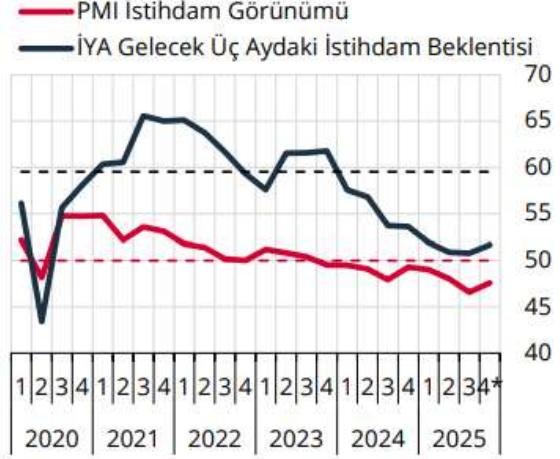


Kaynak: TÜİK.

* Ağustos ayı itibarıyla.

** Son çeyrek, aylık bazda yayımlanan verilerin ortalamasıdır.

Grafik 2.3.16: Sanayi Sektöründe İstihdam Görünümü ve Beklentisi**
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Artacak-Azalacak)



Kaynak: S&P Global, TCMB.

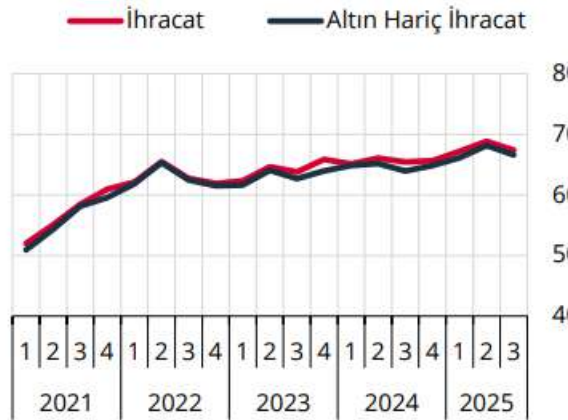
* Ekim ayı verisidir.

** İYA göstergesi PMI ile uyumlu olarak nötr seviyesi 50 olacak şekilde ayarlanmıştır. Kesikli çizgiler İYA için 2011-2019 ortalaması, PMI için 50 eşik değeridir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

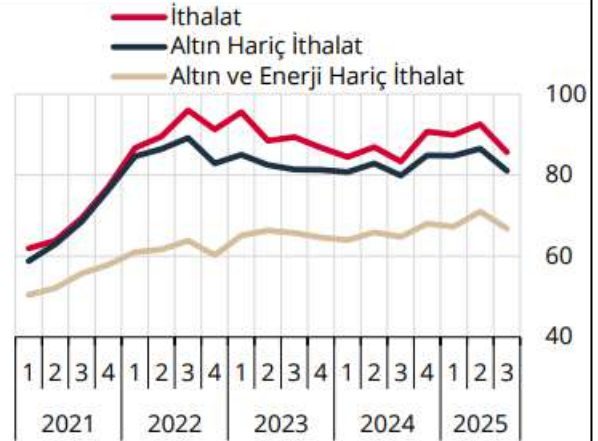
İhracat 2025 yılının üçüncü çeyreğinde dış ticaret açığı gerilemiştir.

Grafik 2.3.21: İhracat (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

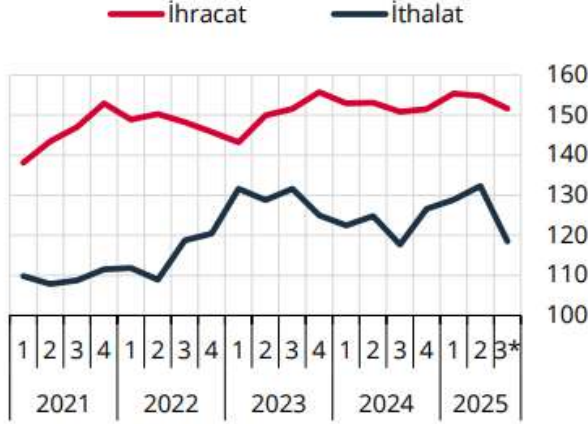
Grafik 2.3.22: İthalat (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

Küresel ticaret belirsizlikleriyle öne çekilen talep sonucu ikinci çeyrekte artan ithalat hacmi üçüncü çeyrekte gerilemiş, dış ticaret haddi ise yükselişini sürdürmüştür.

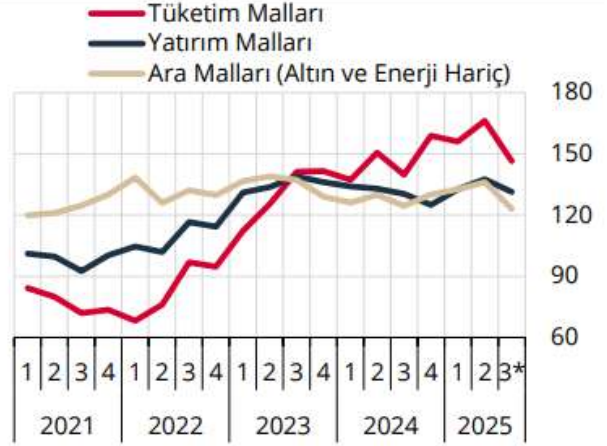
Grafik 2.3.23: Dış Ticaret Miktar Endeksleri
(Mevsimsellikten Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.

* Ağustos ayı itibarıyladır.

Grafik 2.3.24: Mal Grupları İtibarıyla İthalat Miktar Endeksleri
(Mevsimsellikten Arındırılmış, 2015=100)

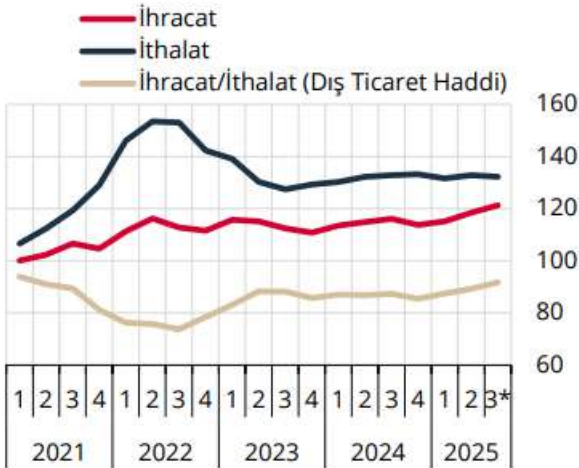


Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Ağustos ayı itibarıyladır.

Hizmetler dengesi fazlası üçüncü çeyrekte yatay seyretmiştir.

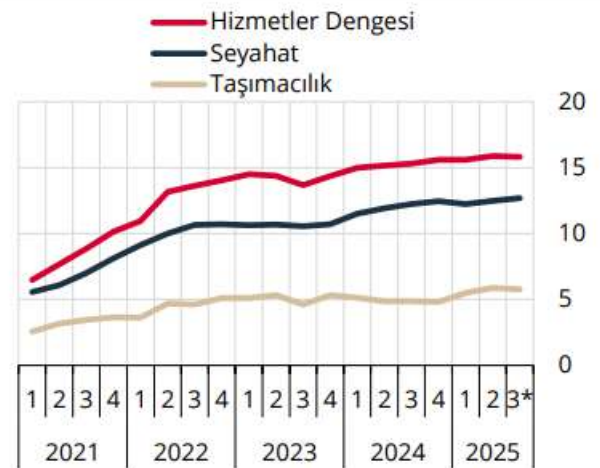
Grafik 2.3.25: Dış Ticaret Birim Değer Endeksleri
(2015=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Ağustos ayı itibarıyladır.

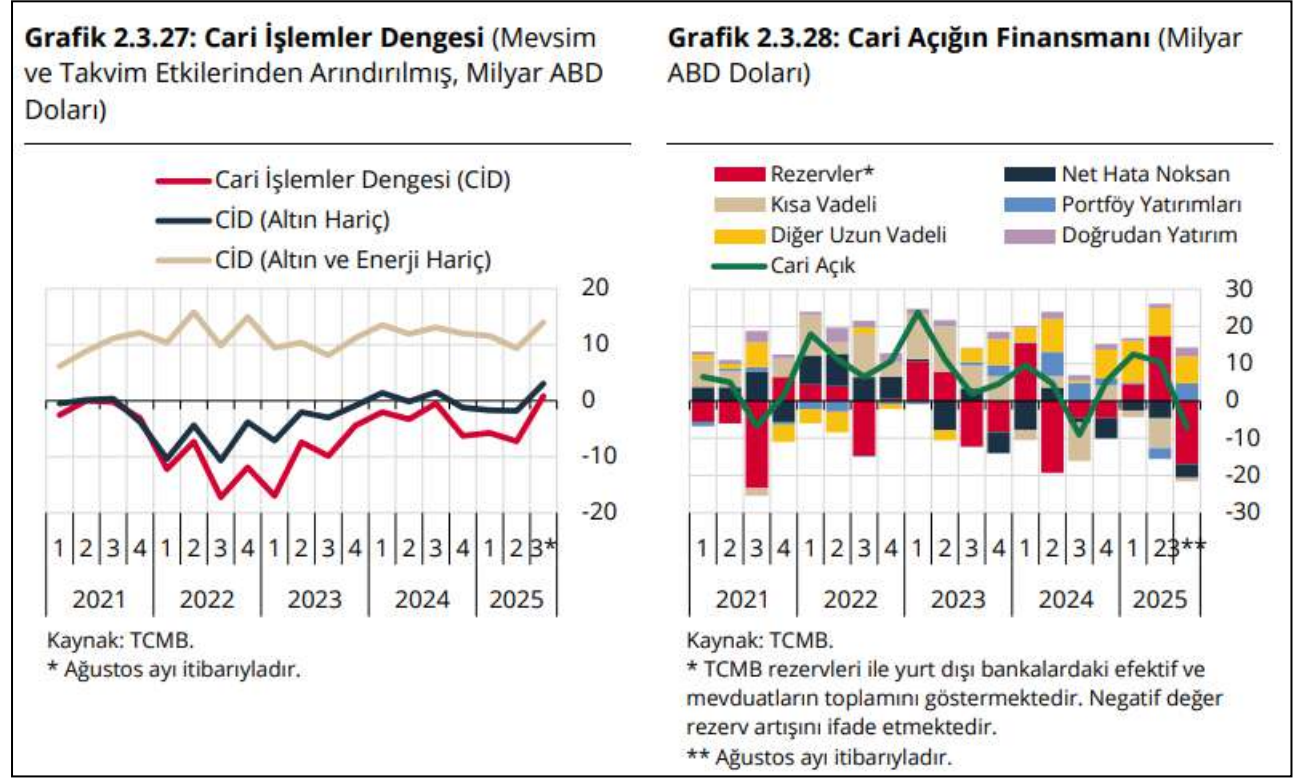
Grafik 2.3.26: Hizmetler Dengesi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB.

* Ağustos ayı itibarıyladır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış cari işlemler dengesi üçüncü çeyrekte iyileşme kaydetmiştir.



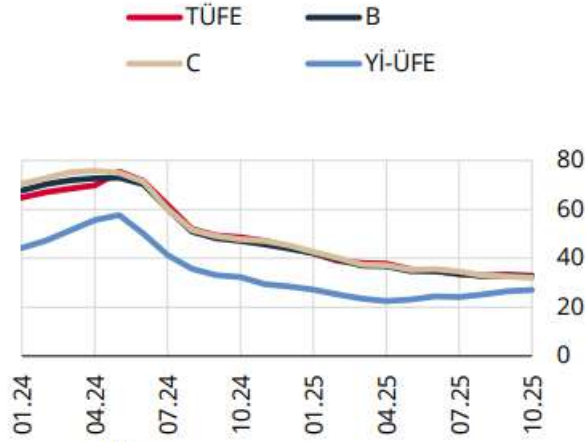
Üçüncü çeyrekte, mevsimsel etkilerle verilen cari fazla ve sermaye girişleri ile birlikte rezervler güçlü bir toparlanma kaydetmiştir.

Enflasyon

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

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve bir önceki Rapor'da sunulan tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci yavaşlamakla beraber devam etmektedir (Grafik 2.4.1). Uluslararası enerji emtia fiyatları Rapor döneminde gerilerken enerji dışı grupta endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artış izlenmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü revize edilerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Mevcut Rapor döneminde nominal döviz kuru sepetindeki artış oranı bir önceki döneme kıyasla daha sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler nihai yurt içi talepteki zayıf seyrin devam ettiğine ve talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna işaret etmiştir. Diğer taraftan, Rapor döneminde gıda fiyatları üzerinde kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisi belirgin olarak hissedilmiştir (Mercek Altı 2.3). Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Son üç ayda tüketici fiyatlarındaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı vermiş, diğer alt ana grupların katkısı ise enflasyonu düşürücü yönde olmuştur (Grafik 2.4.2). Hizmet yıllık enflasyonu gerilemekle beraber yüksek seyretmeye devam etmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır.

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

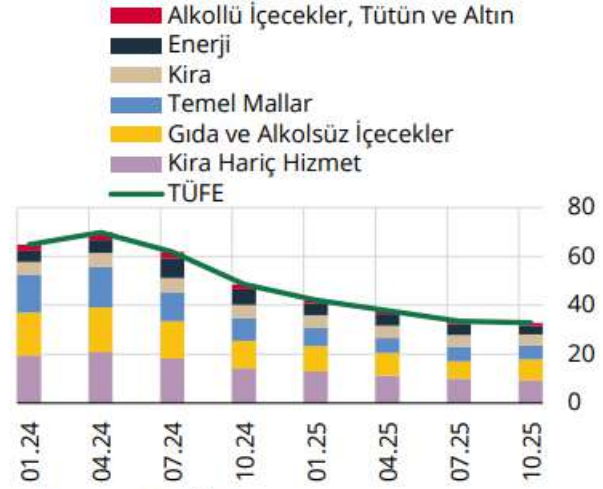


Kaynak: TÜİK.

* 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.

Ana eğilim göstergeleri dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir.

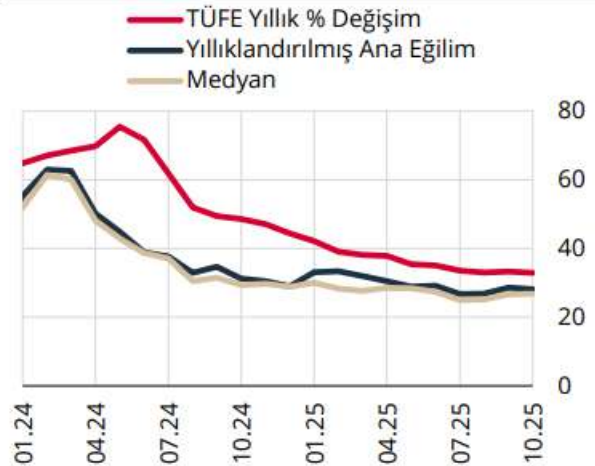
Grafik 2.4.3: Ana Eğilim Göstergeleri* (Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim, Çeyreklik Ortalama)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

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

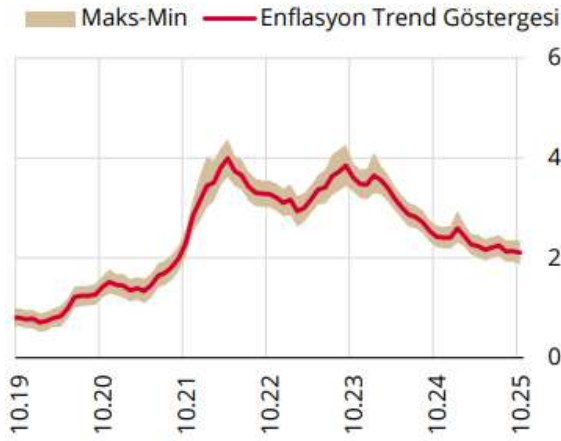
Grafik 2.4.4: TÜFE, Medyan ve Ana Eğilim* (Yıllık % Değişim)



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.

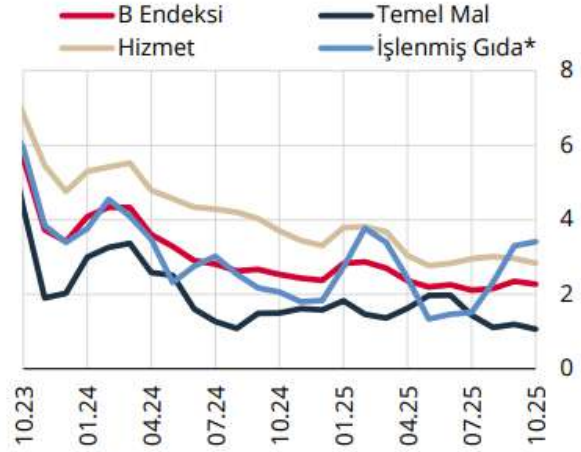
Grafik 2.4.5: Çok Değişkenli Trend Enflasyon Göstergesi* (%)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Stock ve Watson (2016) MUCSVO modelinin işlenmiş gıda ile mevsimsellikten arındırılmış temel mallar ve hizmet ana gruplarının aylık fiyat değişimlerine uygulanmasıyla elde edilmiştir.

Grafik 2.4.6: B Endeksi ve Bileşenleri
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim, 3 Aylık Ortalama)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* İşlenmiş gıda grubunda istatistiksel olarak anlamlı bir mevsimsel etki bulunamadığı için, ilgili veri grafikte mevsimsel etkilerden arındırılmadan sunulmuştur.

Yurt içi enerji enflasyonu Rapor döneminde görece ılımlı bir seyir izlemiştir.

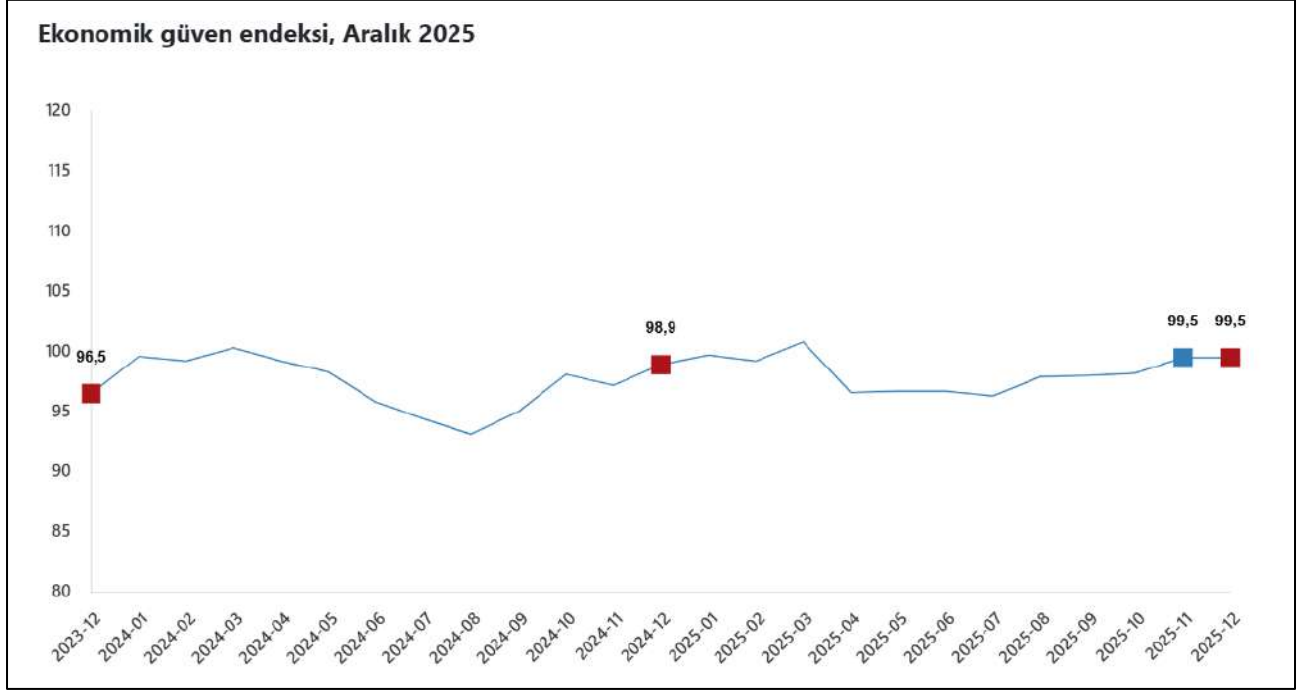
Kaynak : https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/5874dbf7-830b-407c-b900-3a51aa8dce8c/enf25_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-5874dbf7-830b-407c-b900-3a51aa8dce8c-pHoHyti

Ekonomik Güven Endeksi, Aralık 2025

Ekonomik güven endeksi 99,50 değerinde kaldı

Ekonomik güven endeksi Aralık ayında aynı düzeyde kalarak 99,5 değerini aldı.

Bir önceki aya göre Aralık ayında tüketici güven endeksi %1,8 oranında azalarak 83,5 değerini, reel kesim (imalat sanayi) güven endeksi %0,5 oranında artarak 103,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %0,4 oranında artarak 112,3 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,1 oranında artarak 115,4 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,5 oranında azalarak 84,5 değerini aldı.



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

| | Endeks | | Bir önceki aya göre değişim oranı (%) | |
|---|-------------|-------------|---------------------------------------|------------|
| | Kasım | Aralık | Kasım | Aralık |
| Ekonomik güven endeksi | 99,5 | 99,5 | 1,3 | 0,0 |
| Tüketici güven endeksi | 85,0 | 83,5 | 1,6 | -1,8 |
| Reel kesim güven endeksi | 103,2 | 103,7 | 1,2 | 0,5 |
| Hizmet sektörü güven endeksi | 111,8 | 112,3 | 1,0 | 0,4 |
| Perakende ticaret sektörü güven endeksi | 114,2 | 115,4 | 0,9 | 1,1 |
| İnşaat sektörü güven endeksi | 84,9 | 84,5 | 1,5 | -0,5 |

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

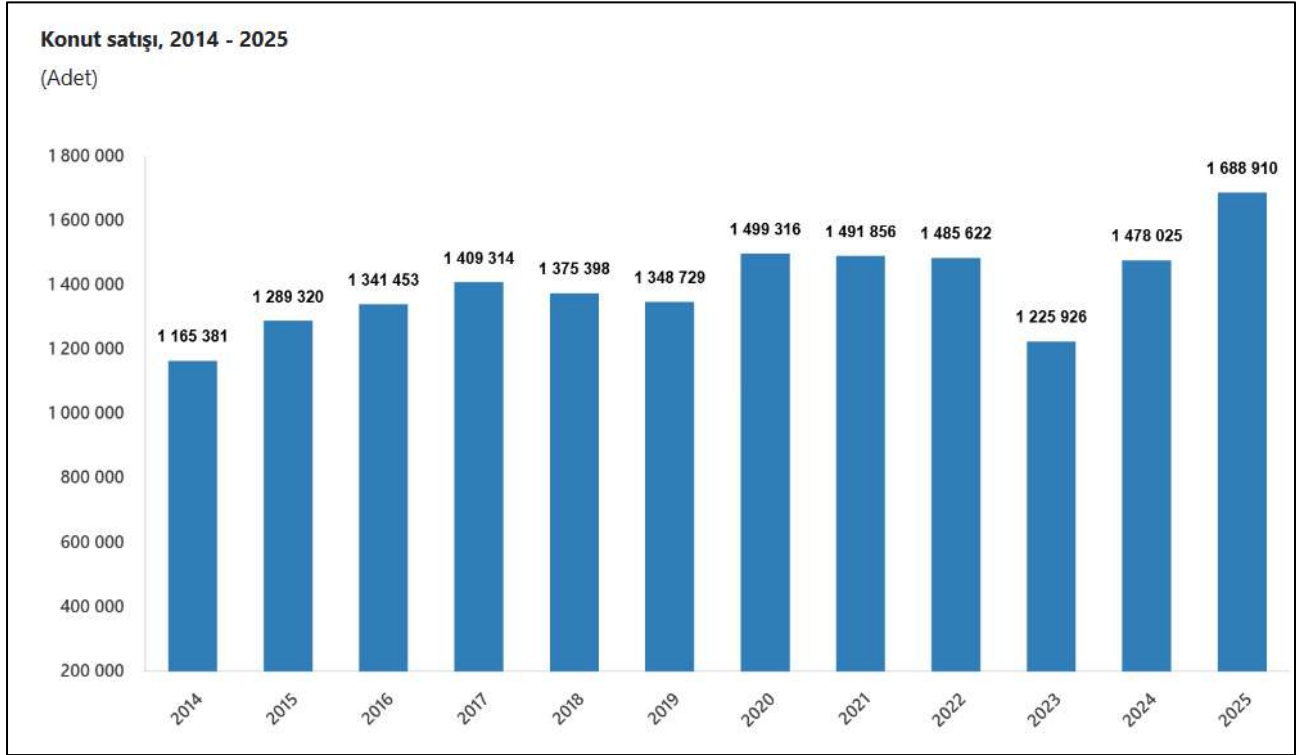
Kaynak:

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Aralik-2025-54108>

Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2025

Türkiye genelinde 2025 yılında 1 milyon 688 bin 910 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 727 ile Ardahan, bin 251 ile Bayburt ve bin 559 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

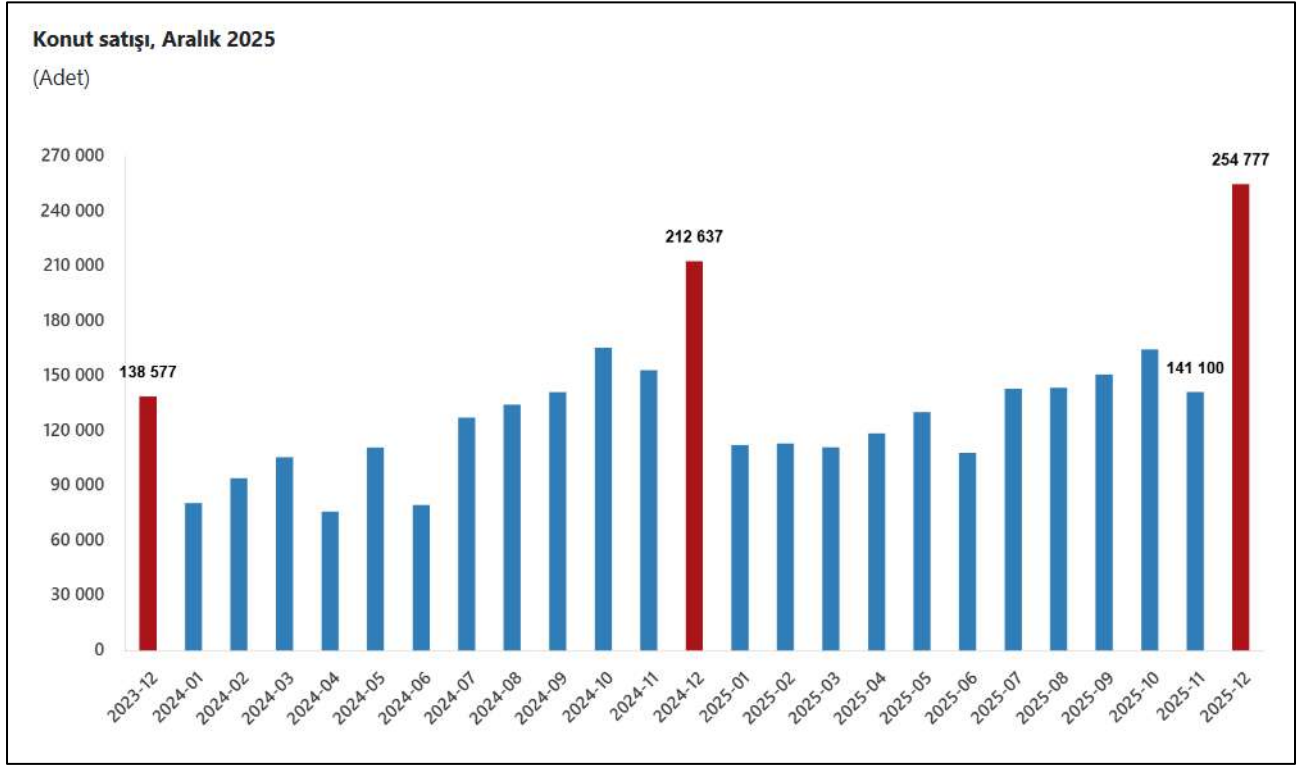


Türkiye genelinde Aralık ayında 254 bin 777 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2025

| | Aralık | | | Ocak-Aralık | | |
|---|----------------|----------------|-------------|------------------|------------------|-------------|
| | 2025 | 2024 | Değişim (%) | 2025 | 2024 | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış | 254 777 | 212 637 | 19,8 | 1 688 910 | 1 478 025 | 14,3 |
| İpotekli satış | 29 149 | 23 277 | 25,2 | 236 668 | 158 486 | 49,3 |
| Diğer satış | 225 628 | 189 360 | 19,2 | 1 452 242 | 1 319 539 | 10,1 |
| Satış durumuna göre toplam satış | 254 777 | 212 637 | 19,8 | 1 688 910 | 1 478 025 | 14,3 |
| İlk el satış | 96 690 | 76 629 | 26,2 | 540 786 | 484 461 | 11,6 |
| İkinci el satış | 158 087 | 136 008 | 16,2 | 1 148 124 | 993 564 | 15,6 |



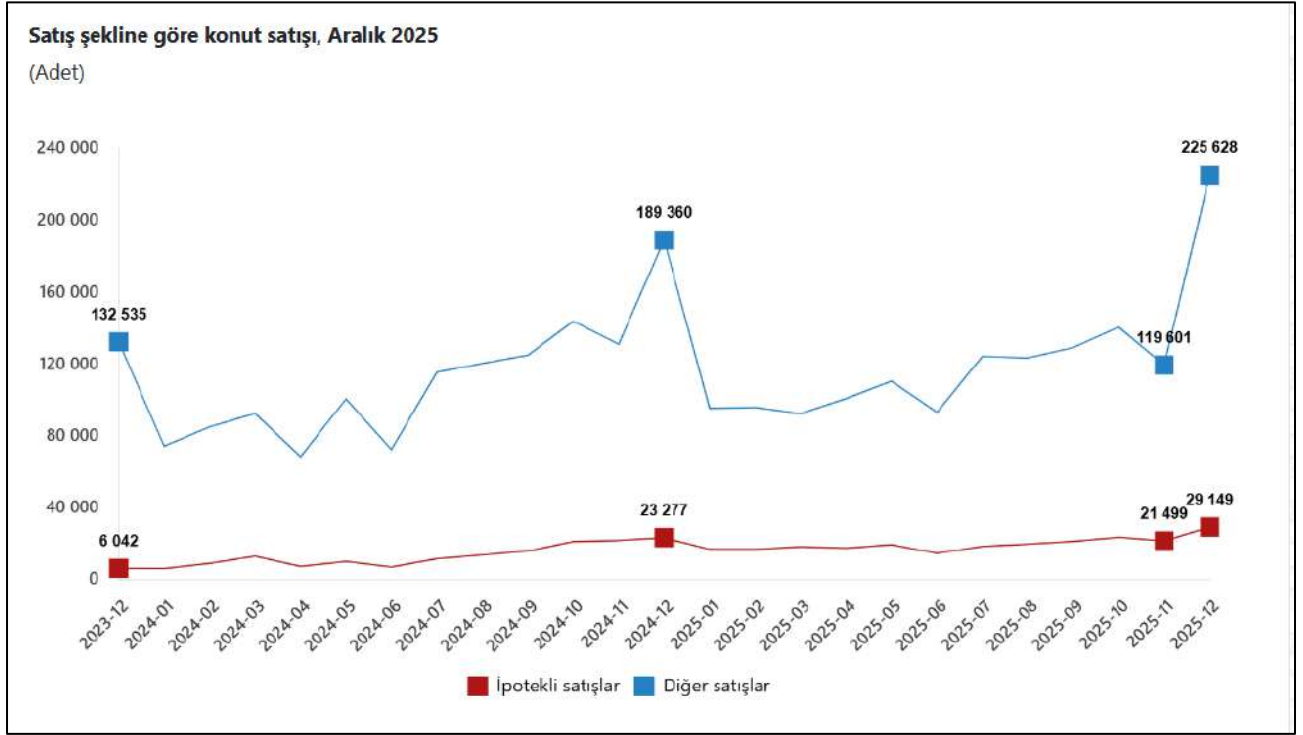
İpotekli konut satışları 29 bin 149 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29 bin 149 oldu. 2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşti.

Aralık ayında 7 bin 666; 2025 yılında ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 225 bin 628 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 225 bin 628 oldu. 2025 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,1 oranında artarak 1 milyon 452 bin 242 oldu.

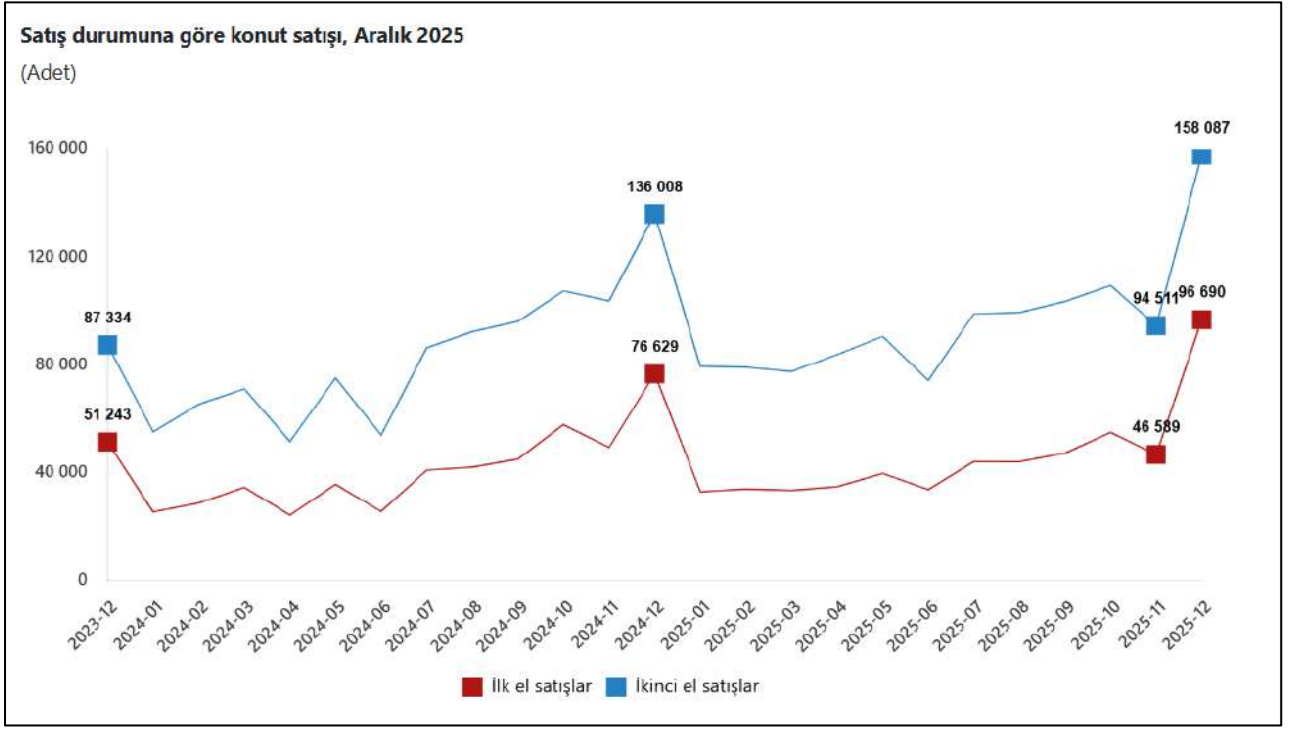


İlk el konut satış sayısı 96 bin 690 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 oranında artarak 96 bin 690 oldu. İlk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %11,6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38,0, 2025 yılında %32,0 oldu.

İkinci el konut satışlarında 158 bin 87 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 oranında artarak 158 bin 87 oldu. İkinci el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %15,6 oranında artarak 1 milyon 148 bin 124 olarak gerçekleşti.

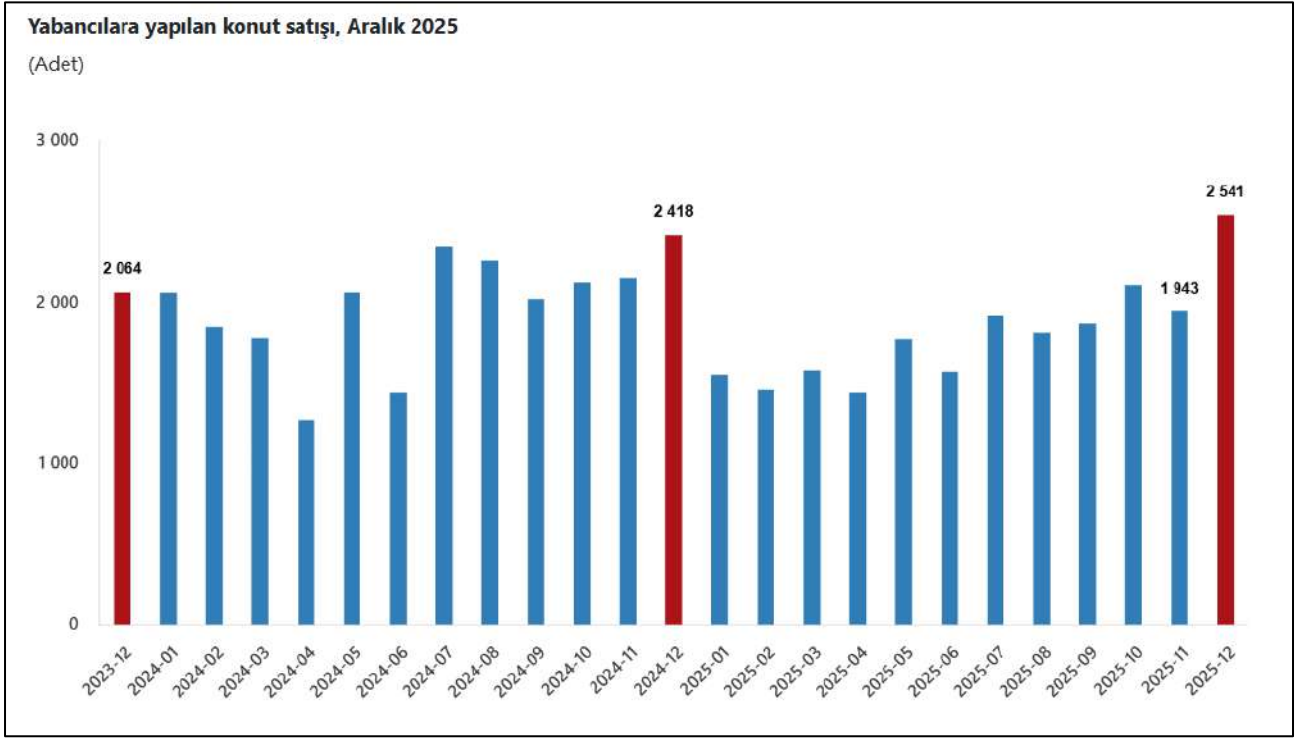


Yabancılara 2025 yılında 21 bin 534 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %9,4 oranında azalarak 21 bin 534 oldu. 2025 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,3 olarak gerçekleşti. 2025 yılında yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 7 bin 989 ile İstanbul, 7 bin 118 ile Antalya ve bin 800 ile Mersin oldu.

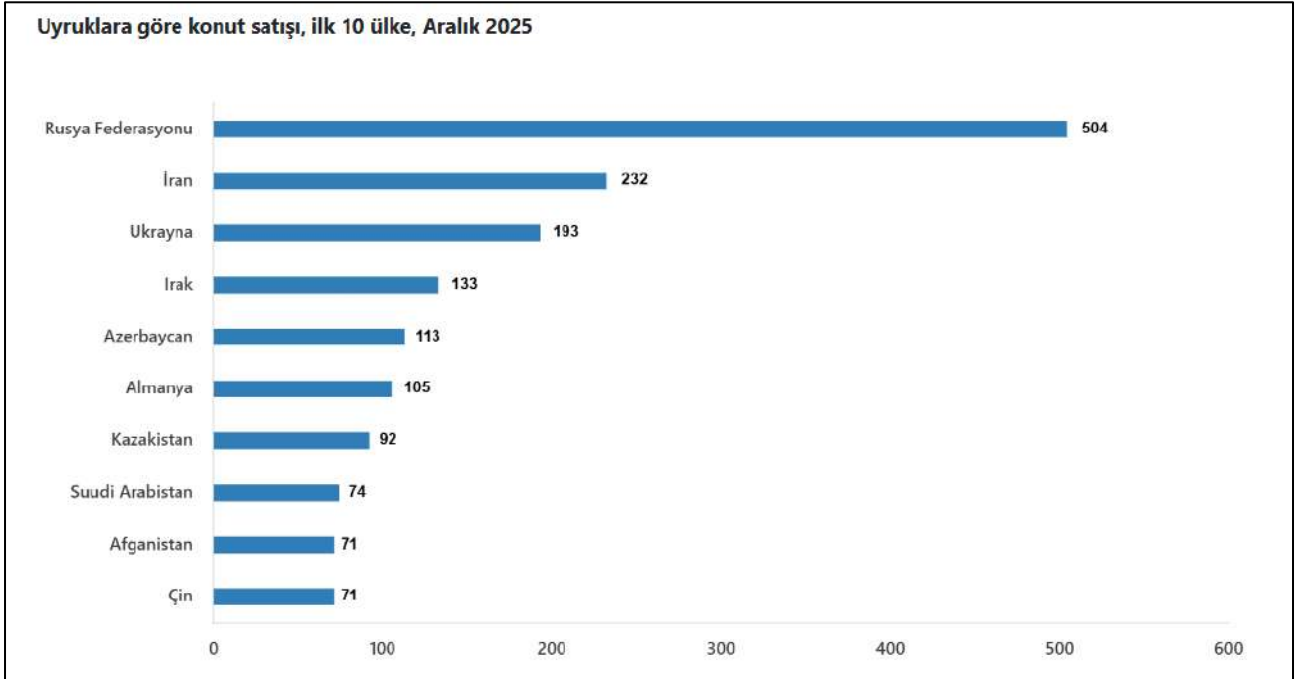
Yabancılara Aralık ayında 2 bin 541 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 2 bin 541 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,0 olarak gerçekleşti.



Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

2025 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 3 bin 649 ile Rusya Federasyonu, bin 878 ile İran ve bin 541 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı. Aralık ayında ise sırasıyla 504 ile Rusya Federasyonu, 232 ile İran ve 193 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.








Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2025-58350>

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 2025 . 3.çeyrek

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

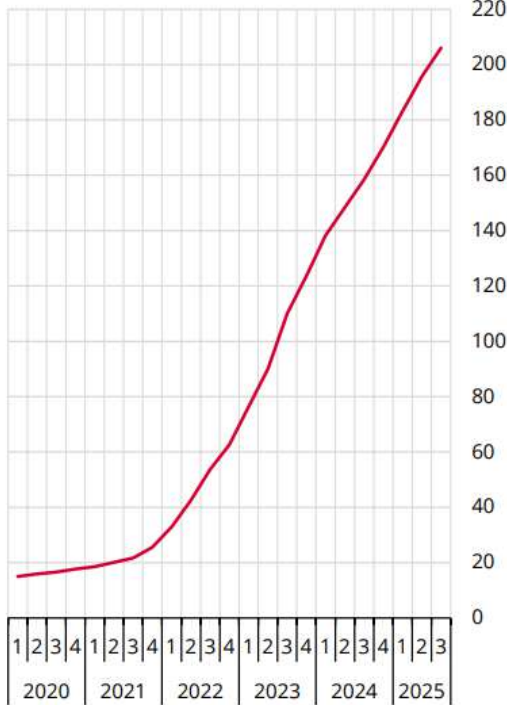
2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır

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

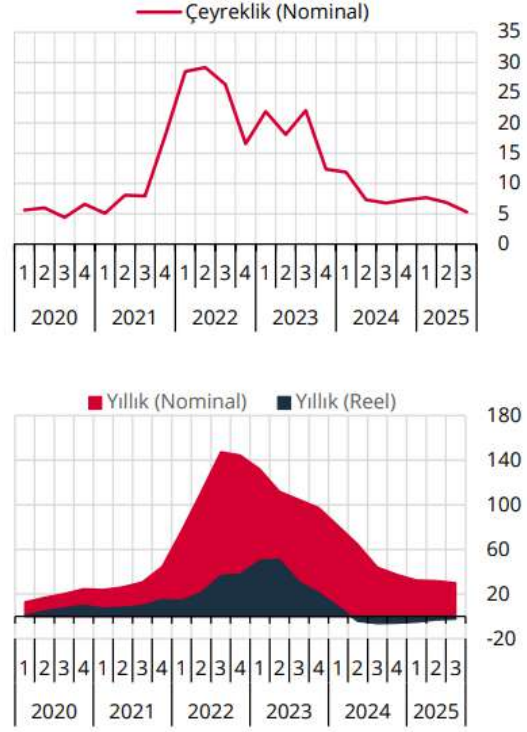
|  | Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) | Dükkan Fiyat Endeksi (DFE) | Ofis Fiyat Endeksi (OFE) |
|---|---|----------------------------|--------------------------|
|  | 206,1 (%30,0) | 207,5 (%30,0) | 198,1 (%29,6) |
|  | 178,8 (%23,3) | 181,1 (%24,0) | 171,7 (%20,7) |
|  | 224,6 (%32,0) | 226,8 (%28,6) | 217,2 (%42,1) |
|  | 208,5 (%31,9) | 207,7 (%33,1) | 212,7 (%24,6) |

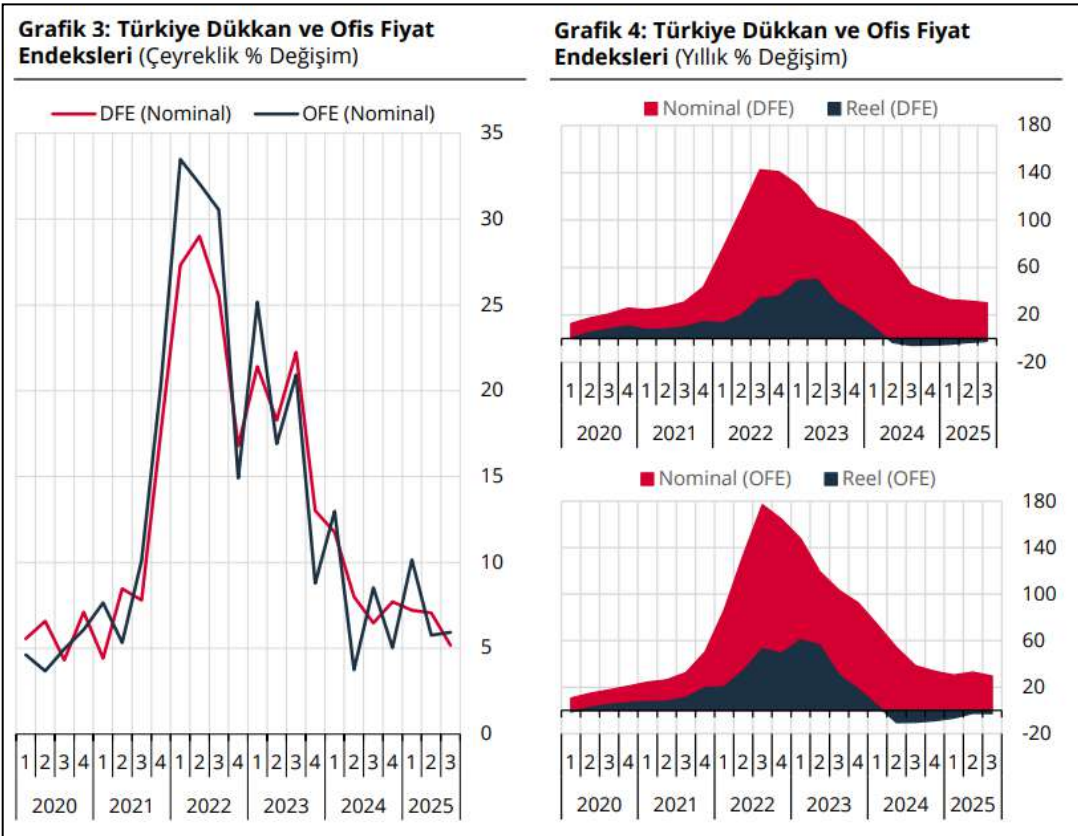
* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)

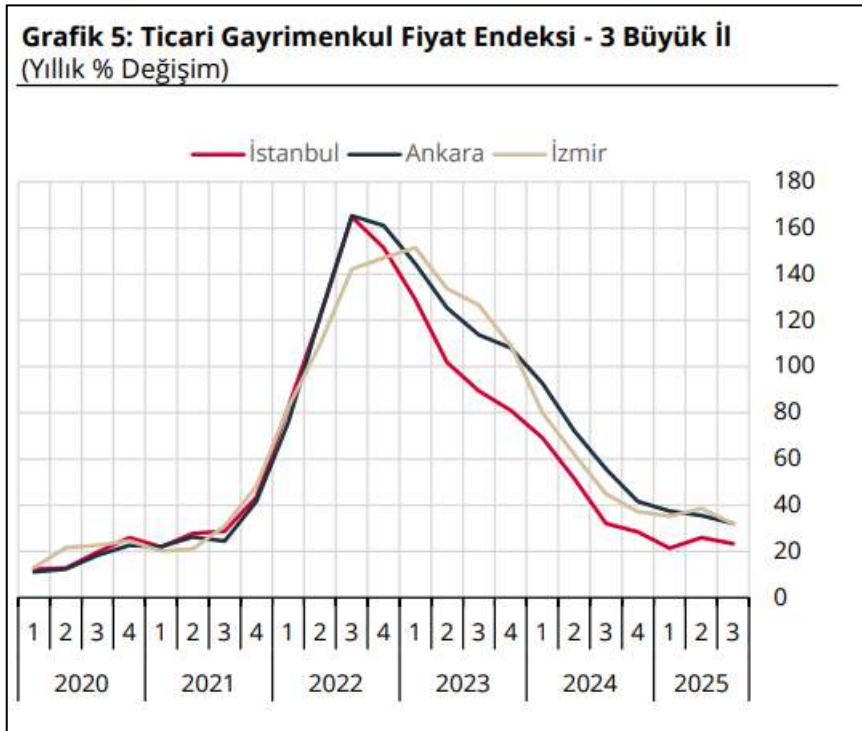


Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)





Türkiye genelinde, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,4 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,9 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 29,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,7 oranında azalmıştır.



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 3,2, 5,2 ve 3,0 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,3, 32,0 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.

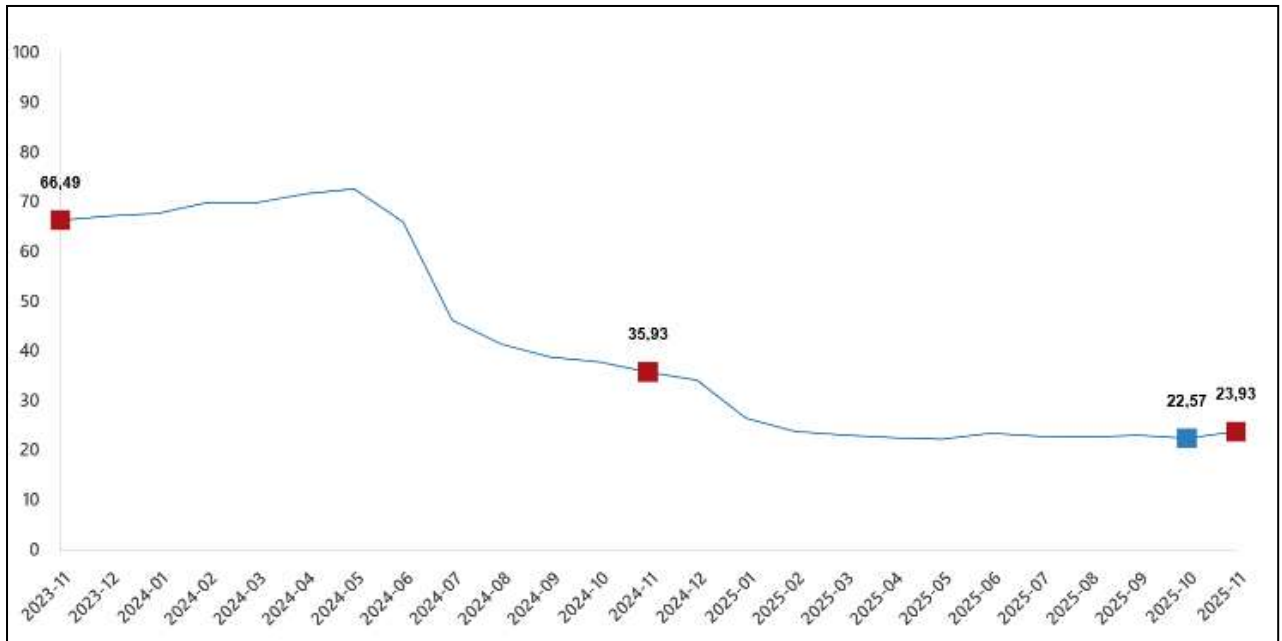
Kaynak: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41/TGFE-Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-1d317a23-f499-461e-8963-bf954ff20a41-pGgDgYD>

İnşaat Maliyet Endeksi- Kasım 2025

İnşaat maliyet endeksi yıllık %23,93 arttı, aylık %1,14 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,70 arttı, işçilik endeksi %0,12 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,48 arttı, işçilik endeksi %30,98 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Kasım 2025



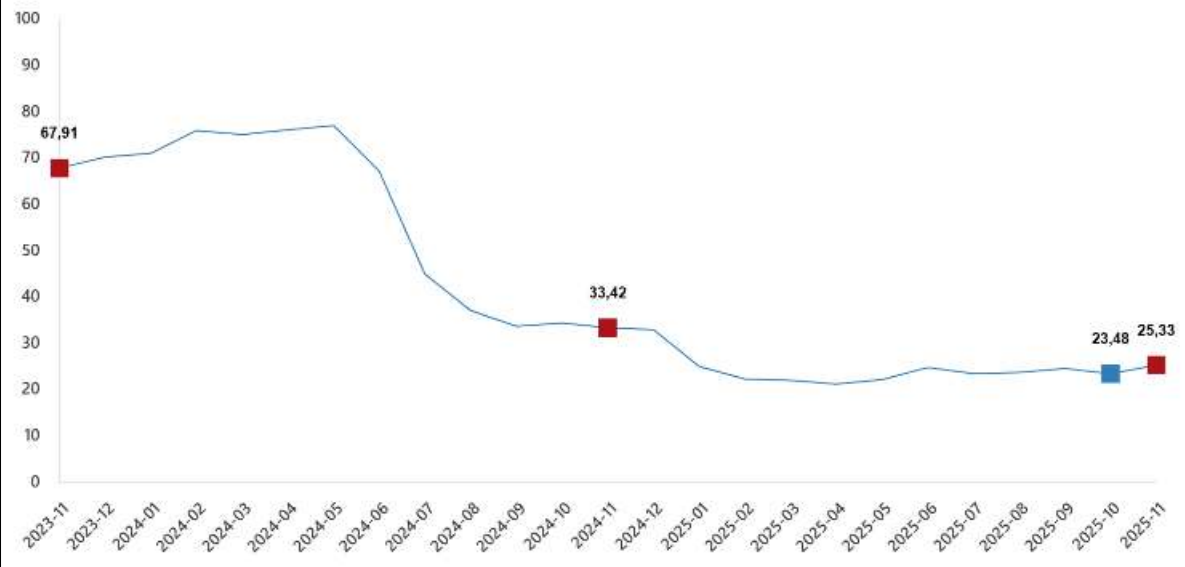
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %23,50 arttı, aylık %1,14 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,69 arttı, işçilik endeksi %0,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,03 arttı, işçilik endeksi %30,37 arttı.

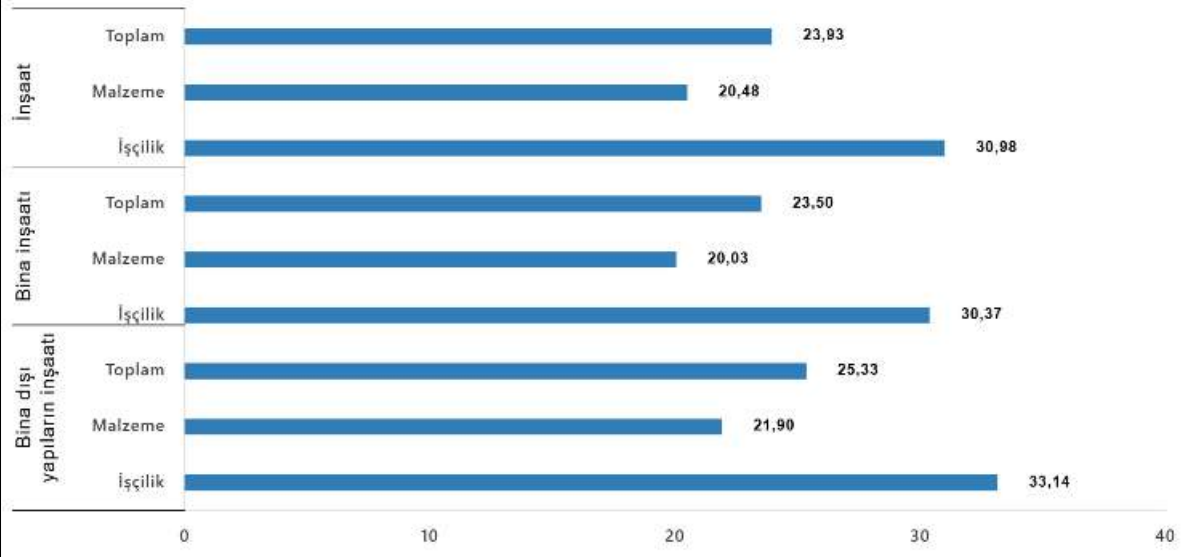
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %25,33 arttı, aylık %1,14 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,33 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,72 arttı, işçilik endeksi %0,04 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,90 arttı, işçilik endeksi %33,14 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Kasım 2025



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Kasım 2025





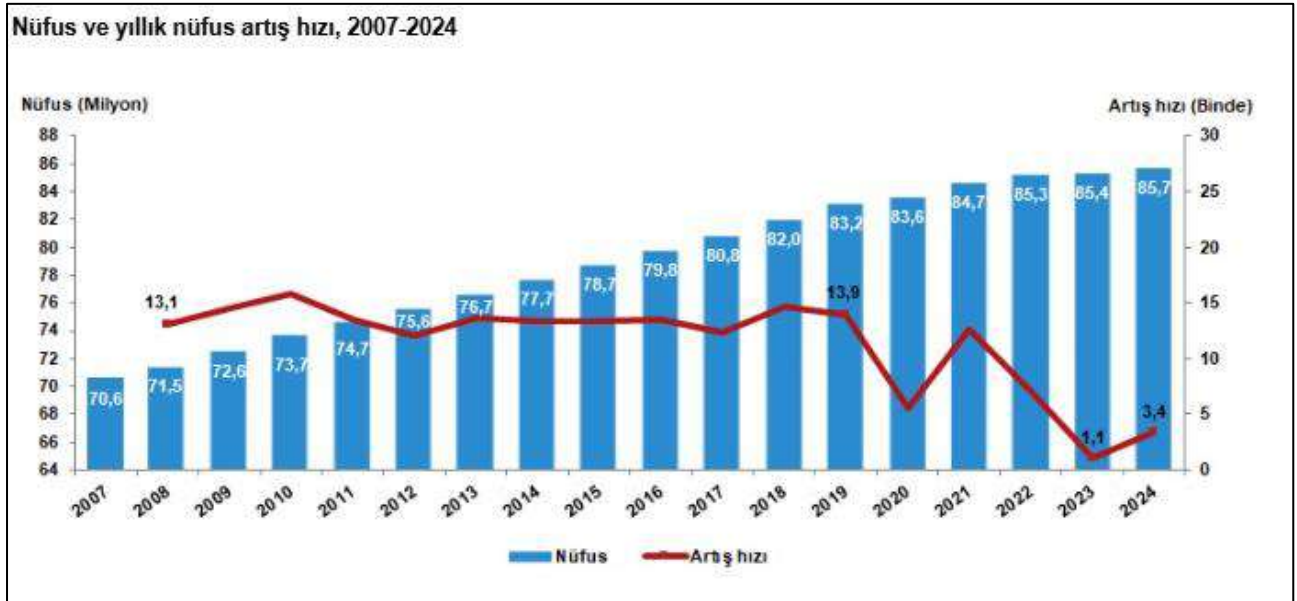
Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Kasim-2025-53891#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=%C4%B0n%C5%9Faat%20maliyet%20endeksi%2C%202025%20y%C4%B1%C4%B1,endeksi%20%30%2C98%20artt%C4%B1.>

4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

Türkiye Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 sonuçlarına göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı binde 3,4 oldu. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken 2024 yılında binde 3,4 oldu.



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu

Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfusumuzun %67,2'sini yoğun kent olarak sınıflandırılan yerlerde ikamet edenler oluşturdu

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır"(2) ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Türkiye'de 40 ilin nüfusu azaldı

Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü.

İstanbul'un nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi.

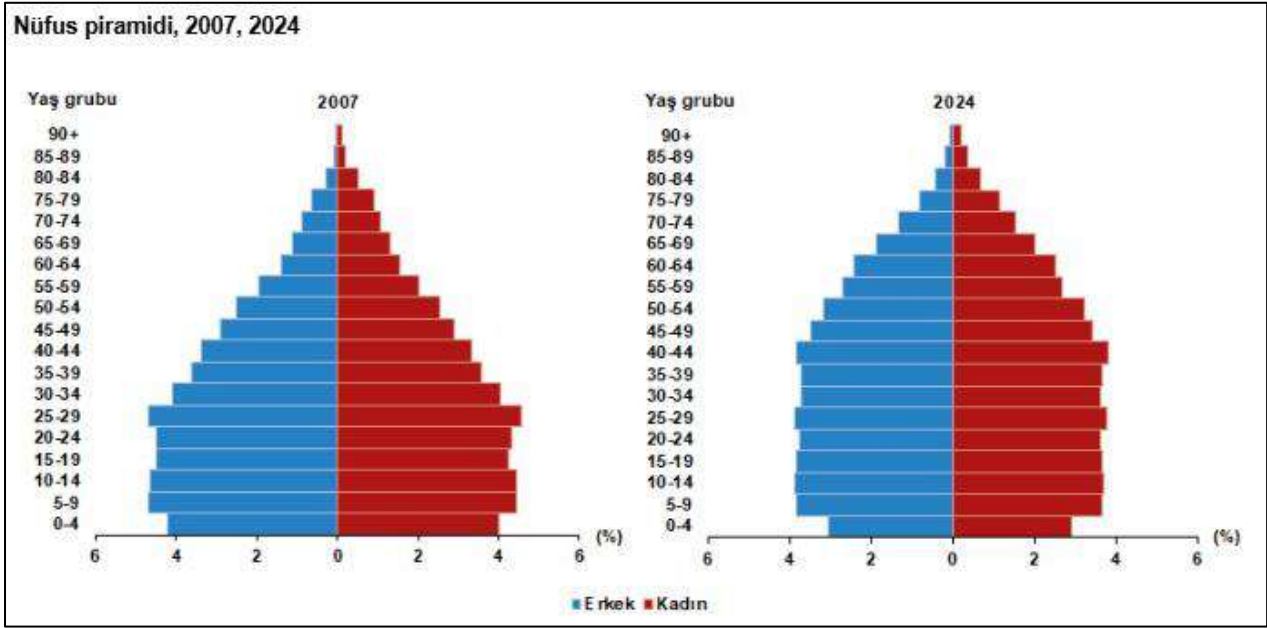
En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024

| İller | Toplam | Erkek | Kadın | Toplam nüfus içindeki oranı (%) | | |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
| | | | | Toplam | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 701 602 | 7 820 462 | 7 881 140 | 18,33 | 18,25 | 18,41 |
| Ankara | 5 864 049 | 2 888 062 | 2 975 987 | 6,85 | 6,74 | 6,95 |
| İzmir | 4 493 242 | 2 223 833 | 2 269 409 | 5,25 | 5,19 | 5,30 |
| Bursa | 3 238 618 | 1 616 941 | 1 621 677 | 3,78 | 3,77 | 3,79 |
| Antalya | 2 722 103 | 1 370 170 | 1 351 933 | 3,18 | 3,20 | 3,16 |

Nüfusu en az olan il 83 bin 676 kişi ile Bayburt oldu

Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramidi, 2007, 2024



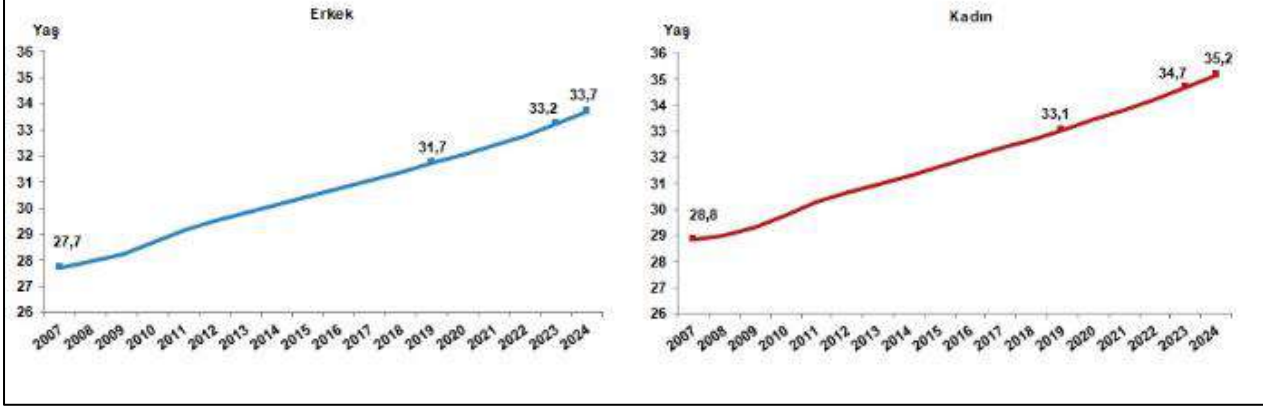
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi

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

Türkiye'de 2023 yılında 34 olan ortanca yaş, 2024 yılında 34,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 33,2'den 33,7'ye, kadınlarda ise 34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

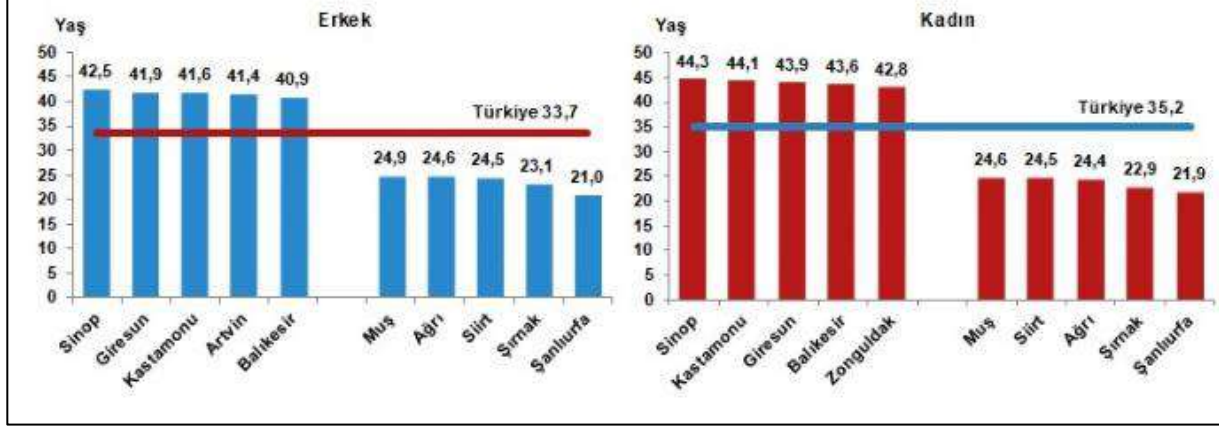
Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu.

Cinsiyete göre ortalama yaş, 2007-2024



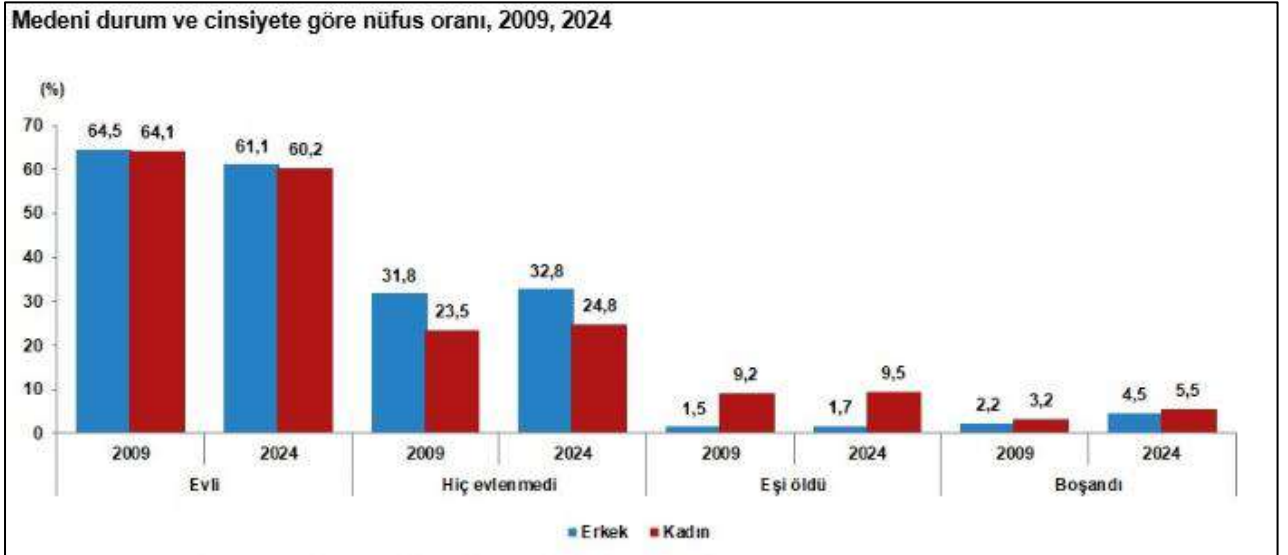
Ortalama yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 42,5 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 21 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,9 ile en düşük ortalama yaş değerine sahip olan il oldu.

En yüksek ve en düşük ortalama yaşa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2024



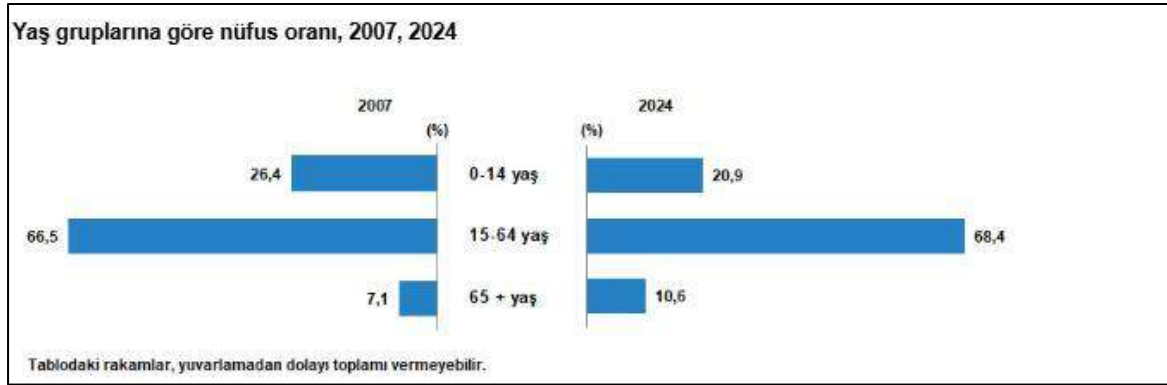
Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü.

Ülkemizde 2009 ve 2024 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 2024 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



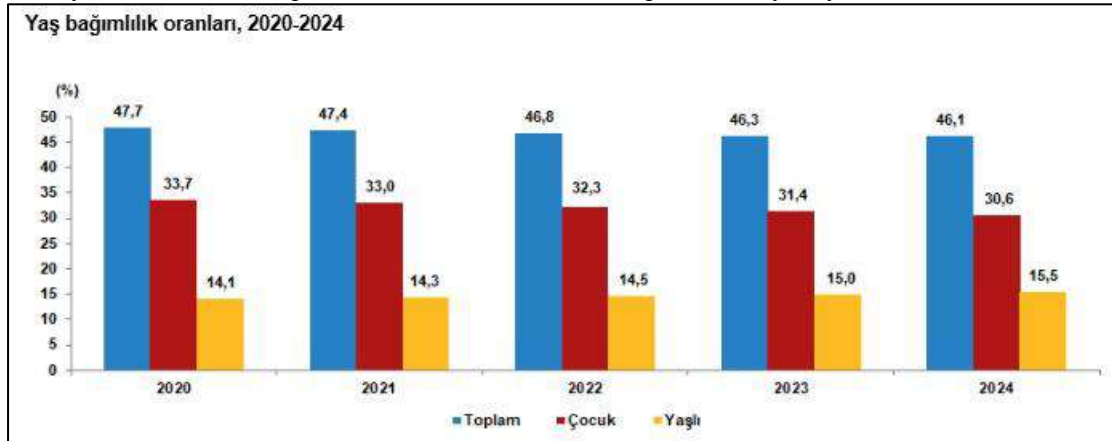
Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,4 oldu

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %15'ten %15,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 2 bin 934 kişi düştü

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-SonucLari-2024-53783#:~:text=T%C3%BCrkiye%20n%C3%BCfusu%2085%20milyon%20664%20bin%20944%20ki%C5%9Fi%20oldu&text=Erkek%20n%C3%BCfusu%2042%20milyon%20853,98'ini%20ise%20kad%C4%B1nlar%20olu%C5%9Fturdu.>

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.2.1. İl

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

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



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

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

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

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

Şehir ve kırsal ayrımı kaldırılmıştır.

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

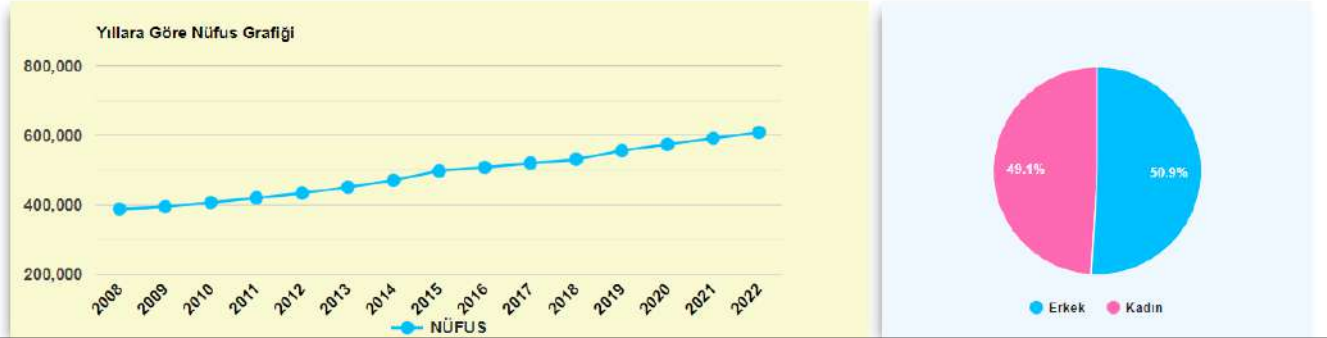
Kepez Antalya'nın ana merkezinde bulunan 5 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. 2022 nüfus verilerine göre Kepez'de 608.675 kişi yaşamaktadır. 60 mahallesi 7 köyü vardır. Varsak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

İnceleme tarihi itibarı ile; A1 ve A2 Blok kaba inşaat, cephe çatı ve duvar-döşeme tüm harçlı imalat, izolasyon ve doğrama işleri, cephe mantolama işleri, tamamlanmıştır. Bina içerisinde döşeme seramik ve tavan imalatları da tamamlanmış olup iç boyaların ilk katları vurulmuştur. F blok kaba yapı ve duvar işleri tamamlanmıştır. Cephe ve Çatı işlerinin yarısı tamamlanmıştır. Sosyal Tesis katlarında -F Blok ilk 2 kat- şap işlemleri tamamlanmış, tavan arası mekanik ve elektrik tesisat işleri de tamamlanarak, alçıpan tavan işleri % 80 seviyesine getirilmiştir. Seramik döşeme kaplamalarına da başlanmıştır. A ve F blok çevresi parsel duvar imalatı tamamlanmış olup, açık havuzlar imalatı % 80 inşaat seviyelerinde olup, Tüm projenin % 45 fiziki ilerlemesi mevcuttur. A Blokte montaj işleri, F Blokte 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 takdir edilmiştir. İşletme ile görüşülerek, gerçekleşen verileri temin edilmiş; projeksiyonları dikkate alınmıştır.

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede 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 örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosya-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Taşınmazın değerinin tespitinde; gerçekleşen değerlerin güncel fiyatlarının doğruluğunun teyidinde bu yöntem kullanılmıştır.

Emsaller

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

1-Emsal: Tug Emlak - 0541 781 94 02

Duraliler Mahallesinde, taşınmazın 4,1 km güneyinde Tapuda Avni Tolunay Mahallesi 28125 ada 84 parsel konumunda, Emsal 0,80 Konut Alanı yapılaşma şartlarında 1080 m2 arsa (180 m2 kadar terki olabilir) nın 780 m2 hissesi satılıktır. 26.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (40.000-TL/m2 net alan üzerinden)

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-avni-tolunay-da-imara-yakin-gelecegin-yildiz-arsalari-1292590712/detay>



2-Emsal: sahibi- 0532 280 76 74

Duraliler Mahallesinde, taşınmazın 4,2 km güneyinde Tapuda Avni Tolunay Mahallesi 28133 ada 112 parsel konumunda, Emsal 0,80 Konut Alanı yapılaşma şartlarında 361,03 m² arsa (120 m² kadar terki olabilir) 5.750.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (23.855-TL/m² net alan üzerinden)



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-sahibinden-kepez-avni-tolunay-da-mustakil-tapu-1293191399/detay>

3-Emsal: Emlakçı - 0545 614 92 05

Ünsal Mahallesinde 1 km güneybatıda Tapuda Ünsal Mahallesinde 28104 ada 84 parsel konumunda; 7.398,82 m² Ticaret +Konut İmarlı, Emsal 3,60 (12 kat) yapılaşma şartlarında net ~4070 m² Arsa nın 1479 m² si (19.065-TL/m²) 15.500.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-poyraz-dan-unsal-mahallesinde-satilik-1479m2-bahce-1283788986/detay>

4-Emsal: Artem lak-0533 252 90 44

4,4 km güneyde Tapuda Avni Tolunay- 27682 ada 4 parsel konumunda Emsal 0,80 T+Konut Alanı yapılaşma şartlarında 5100 m² Arsanın 1000 m² hissesi 25.000.000-TL bedelle pazarlanmaktadır (25.000-TL/m²)



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-duraliler-de-ana-yola-cephe-ticari-arsa-1290821859/detay>

5- Emsal: Emlakçı- 0552 632 66 96

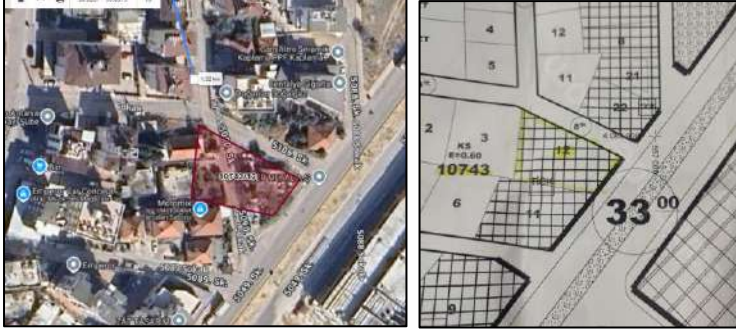
Fatih Mahallesinde 1,5 km doğuda Tapuda Göçerler- 25941 ada 9 parsel konumunda Emsal 0,80 Konut Alanı yapılaşma şartlarında 345 m² Arsa 12.500.000-TL bedelle pazarlanmaktadır (36.232-TL/m²)



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-benim-evimden-fatih-mh-satilik-imarli-arsa-1287169354/detay>

6- Emsal: sahibi- 0505 656 78 14

Taşınmazın 1,32 km güneyinde Ünsal Mahallesi'nde 10743 ada 12 parsel konumunda, Emsal=0,80, Konut alanında kalmakta olan ara sokağa cephe 876 m² alana sahip arsa içinde 74 m² hisse; 9.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (128.378 –TL/m²)



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-ticari-imarli-arsa-son-indirim-favorilere-ekleyenler-duyurulu-1213613170/detay>

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

1-Emsal: Emlakçı -0546 455 13 57

Santral mahallesinde, 300 m., güneyde Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu C Blokta zemin Katta 27 m² dükkan 5.000.000.-TL ye satılık dükkanın 17.000.-TL/ay (~630 TL/m²) bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-sur-cadde-satilik-tapulu-firsat-dukkan-1292956619/detay>

2-Emsal: Emlakçı -0544 687 28 32

1 km güneyde Ünsal mahallesinde, 5 Temmuz Kurtuluş Caddesinde eski binada 80 m² zemin kat 25 m² bodrum katı olan dükkan 11.000.000.-TL bedelle satılıktır. Dükkanın 38.500.-TL/ay bedelle kiralanabileceği öğrenilmiştir (Zemin kat için 446 TL/m² hesaplanmıştır)



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-satilik-tuana-dan-unsal-mahallesin-de-130m2-bodrumlu-satilik-dukkan-1236539855/detay>

3-Emsal: Emlakçı-0546 737 07 07

3 km batıda Göçerler mahallesinde, Terra Concept Projesinde genç binada Bodrum kat 76 m2, Zemin kat 76 m2, asma kat 64 m2 alanlı dükkan 80.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. (zemin kat için 714 TL/m2 hesaplanmıştır)



<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-is-yeri-kiralik-sehir-hastanesi-karsisi-terra-conceptte-kiralik-dukkan-magazalar-1289750138/detay>

Devremülk Emsalleri

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

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



1-Sahibi –0506 298 58 40

30 temmuz- 6 agustos tarihleri arasında 1.blok 3.katta konumlu havuz manzaralı **2 hafta**; 2+1 planda, 65 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 650.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-1-hafta-fiyatina-2-hafta-erzin-hattusa-termal-ekstrali-1185506053/detay>

2- Emsal: sahibi – 0542 325 20 20

Ocak ayında **2 hafta**; 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 400.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-erzin-isos-termal-omur-boyu-tapulu-satilik-1290698114/detay>

3- Emsal: sahibi-0545 788 07 24

Ekim-Haziran(kış dönemi) tarihlerinde kullanılabilen **2 hafta**; 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 350.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-tapulu-erzin-kaplicada-satilik-devremulk-termal-tatil-firsati-1290059960/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.



4- Emsal: Sahibi - 0 (532) 661 62 45- B2 blok no:93

(1 Ekim-11 Ekim tarihleri aralığında kullanılabilen) **2 hafta**; 1+1, 75 m² olarak beyan edilen 45 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 575.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-ilk-sahibinden-kalkan-in-en-guzel-mevsiminde-satilik-1-plus1-1157915631/detay>

5- Emsal: sahibinden- 0 (533) 335 95 24

(12 Eylül-26 Eylül tarihleri aralığında kullanılabilen) **2 hafta**; 1+1, 65 m² olarak beyan edilen 45 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 650.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-club-patara-da-eylul-son-iki-hafta-uygun-fiyata-1292427468/detay>

6- Emsal: sahibinden – 0532 314 13 45 – B2 blok no:248

(31 ocak – 14 Şubat) **2 hafta**; 1+1, 70 m² olarak beyan edilen 45 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz; 305.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-club-patara-1-plus1-tapulu-devremulk-rci-uyeligi-1244106625/detay>

(Devre kiralınının, 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: sahibi- 0 (505) 228 18 47

9-16 temmuz tarihlerinde kullanılabilen **1 hafta**; 1+1 plan tertibinde, balkonlu, 65 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 620.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-modern-saraylar-otelden-omurluk-tapulu-satilik-9-16-temmuz-1-plus1-1258425668/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: yetkili- 505 292 84 96

3/10 EYLÜL döneminde kullanılabilen **1 hafta**; 1+1 plan tertibinde, 64 m2 devremülk nitelikli taşınmaz 410.000-TL bedelle pazarlanmaktadır

<https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-devre-mulk-satilik-modern-saraylar-otelinde-3-10-eylul-en-uygun-tapu-satis-firsati-1290909116/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 15.000.-TL/m² ile 120.000.-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; 62.500.-TL/m² arsa birim değeri öngörülmüştür.

Bölgeden elde edilen arsa emsallerinin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıda bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerinin 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 | 26.000.000,00 | 5.750.000,00 | 15.500.000,00 | 25.000.000,00 | 12.500.000,00 | 9.500.000,00 |
| İmarı ve hisse durumu | E=0,80 K-hisseli | E=0,80 K | E=3,6 T-HİSSELİ | E=0,80 T+K HİSSELİ | E=0,80 K | E=0,80 T+K HİSSELİ |
| Arsa Emsal karşılaştırma ve uyumlulaştırma tablosu (TL/m²) | | | | | | |
| Düzeltilme Kriterleri | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 | Emsal 6 |
| Yüzölçümü (m ²) | 650 | 241 | 813 | 1.000 | 345 | 74 |
| Satış Sunulan Birim Değeri (TL/m ²) | 40.000 TL | 23.856 TL | 19.065 TL | 25.000 TL | 36.232 TL | 128.378 TL |
| Pazarlık Payı % | 9% | 0% | 4% | 4% | 4% | 29% |
| Zaman Düzeltmesi | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²) | 36.400 TL | 23.856 TL | 18.303 TL | 24.000 TL | 34.783 TL | 91.149 TL |
| Hisseli olma durumu düzeltmesi % | 35% | 0% | 35% | 35% | 0% | 35% |
| Konum Düzeltmesi % | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Yol cephesi düzeltmesi % | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Büyüklik düzeltmesi % | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| İmar durumu ve Fonksiyonu düzeltmesi % | 55% | 55% | -15% | 33% | 55% | 33% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 69.160 TL | 36.977 TL | 21.963 TL | 40.320 TL | 53.913 TL | 153.130 TL |
| Nihai düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (TL/m²) | 62.577 TL | | | | | |

| PAZAR YAKLAŞIMA GÖRE ARSA DEĞERİ(TL) | | |
|---|---|-----------------------------|
| ALAN (m²) | BİRİM DEĞER (TL/m²) | PARSELİN DEĞERİ (tl) |
| 45.170 | 62.500 | 2.823.125.000₺ |

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 (m ²) | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 45 | 65 | 65 | 65 |
| Haftalık Birim Fiyat (TL/m ²) | 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% |
| Satılabilirliği Düşünülen Birim Fiyat (TL/m ²) | 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/m ² | 7.107 | 8.291 | 6.346 | 6.742 | 8.428 | 5.057 | 12.766 | 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 **anamlı ilişkisi görülmüştür**.

Piyasada tespit edilen devremülk emsallerinde gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra yaz dönemi için ortalama m² satış fiyatı yaklaşık ~480.693-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, 31.12.2025 tarihi itibarıyla yaz dönemi (G grubu; Temmuz-Eylül 3. Hafta arası) devremülklerin güncel liste fiyatlarının ortalamasının **481.127.-TL/M²** olduğu tespit edilmiş, raporun takip eden bölümlerinde yer alan gelir indirgeme hesaplamalarında başlangıç satış fiyatları belirlenirken değerlendirme konusu projenin liste fiyatlarına (*31.12.2025

itibari ile güncel) % 23 iskonto uygulanarak **481.127.-TL/M²** birim değeri alınması uygun görülmüştür. (64. 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 kiralarnın, 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 kiralarnın 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 KİRASİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL/m²-ay) | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Düzeltilme Kriterleri | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 |
| Dükkan kirası | 17.000 TL | 38.500 TL | 80.000 TL |
| Brüt Alan (m ²) | 27 | 86 | 112 |
| Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ² -ay) | 630 TL | 446 TL | 714 TL |
| Pazarlık Payı % | 5% | 5% | 15% |
| Satılabileceği düşünülen Birim Değeri (TL/m ² -ay) | 598 TL | 424 TL | 607 TL |
| Konum, nitelik, Düzeltmesi % | 0% | 0% | 0% |
| Yön ve Cephe Düzeltmesi % | 0% | 0% | 0% |
| İnşaat Kalitesi Düzeltmesi % | 0% | 18% | 18% |
| Bina yaşı düzeltmesi % | 0% | 8% | 8% |
| Büyükölçü ve Mimari Özellik Düzeltmesi % | 0% | 0% | 0% |
| Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 598 TL | 534 TL | 765 TL |
| Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²) | 632 TL | | |

Dükkanların değeri (6005 m2); aşağıda verilen karşılaştırma tablosuna göre emsallerin kira gelirlerine kıyasla ~630-TL/m2 kira geliri olacağı kabulü ile ilk yıl kira geliri tespit edilip; sonraki yıllar değer artışı dikkate alınarak, inşaatın tamamlanmasından sonraki gelirleri nakit akımları tablosu ile hesaplanarak değeri tespit edilmiştir.

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapıların değeri, 6.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren 'Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi' nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahhit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur.

Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi eklemesi ile yapılır.

İncelenen ruhsat belgesine göre bloklarda tamamı 4A-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 4A yapı birim

değeri 32.600-TL, 2025 yılı 4C grubu yapı birim maliyetleri tablosundaki yapı türü için 39.500-TL olup, yıl sonu olması itibari ile uygulanması gereken enflasyon farkı dikkate alınmıştır.

Projenin devremülk olarak tasarlanmış olması nedeniyle birim maliyet ortalama 37.500-TL/m² kabul edilmiştir (toplam inşaatın 8265 m² si havuz olup; havuz için ~ 8.850-TL/m², 163.753 m² diğer birimler için ~ 38.946-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) | |
| 172.018 | 37.500-TL | 6.450.675.000 ₺ |

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 için Öngörülen Maliyet | |
|---|-------------------------|
| | Öngörülen Maliyet (TL) |
| İnşaat Maliyeti | 6.450.675.000 TL |
| Çevre düzeni, peyzaj (%8) (A) | 516.054.000 TL |
| Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C) | 516.054.000 TL |
| Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%6) (B) | 387.040.500 TL |
| Proje için Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti +A+B+C) | 7.869.823.500 TL |

Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti

| | |
|--|--------------------------|
| Proje için Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti +A+B+C) | 7.869.823.500 TL |
| Arsa Değeri (62.500-TL/m² x 45.170 m²) | 2.823.125.000 TL |
| Proje Geliştirme Maliyeti (Girişimci karı) % 40 ((Arsa+Proje için öngörülen toplam maliyet)*0,40) | 4.277.179.400 TL |
| Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti | 14.970.127.900 TL |

* Değerlemesi yapılan 28868 ada 1 parselde mimari projeler onaylanmış; ruhsatlar alınmıştır. İnceleme tarihi itibari ile; genel fiziki inşaat seviyesi % 45 seviyelerindedir.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

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

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

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

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1573 adet mesken (her bir meskende 48 devre öngörülmektedir (toplam 75.504 devre), **her bir devre 7 günlüktür**) ve 7 adet dükkan yer almaktadır. **Toplam satılabilir devre alanı 117.282 m2 dir.**

Devremülklerin nakit akış tablosunda kullanılan Veriler;

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Risksiz Getiri Oranı + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

10 yıl vadeli tahvil faizi ~% 28,010 dir.



Kaynak: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield> (15.01.2026 itibari ile)

Risk Primi

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

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

Ülke Risk primi;

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 28,01 Risksiz getiri Oranı + % 7,99 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 31.12.2025 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 ile % 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 273.851-TL/M² ile gerçekleşeceği,

B (Şubat döneminde) grup ortalama 283.807-TL/M² ile gerçekleşeceği,

C (Mart döneminde) grup ortalama 315.950-TL/M² ile gerçekleşeceği,

D (Nisan döneminde) grup ortalama 336.020-TL/M² ile gerçekleşeceği,

E (Mayıs döneminde) grup ortalama 352.103-TL/M² ile gerçekleşeceği,

F (Haziran döneminde) grup ortalama 446.580-TL/M² ile gerçekleşeceği,

G (Temmuz-Eylül 3. Hafta döneminde) grup ortalama **481.127.-TL/M²** ile gerçekleşeceği,

H (Eylül sonu) grup ortalama 423.402-TL/M² ile gerçekleşeceği,

I (Ekim döneminde) grup ortalama 357.699-TL/M² ile gerçekleşeceği,

J (Kasım döneminde) grup ortalama 298.769-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 | 1.070 | 1.585 | 245.253.463 | 154.760 | 273.851 |
| Şubat | B | 257 | 383 | 63.866.523 | 166.853 | 283.807 |
| Mart | C | 27 | 44 | 9.000.078 | 204.838 | 315.950 |
| Nisan | D | 294 | 428 | 88.023.931 | 205.733 | 336.020 |
| Mayıs | E | 429 | 625 | 133.633.915 | 213.693 | 352.103 |
| Haziran | F | 1.267 | 1.951 | 396.662.607 | 203.352 | 446.580 |
| Temmuz-Eylül 3. hafta | G | 5.530 | 9.067 | 1.677.848.171 | 185.056 | 481.127 |
| Eylül Sonu | H | 298 | 447 | 120.201.121 | 269.120 | 423.402 |
| Ekim | I | 627 | 952 | 201.679.166 | 211.829 | 357.699 |
| Kasım | J | 324 | 481 | 89.895.837 | 186.813 | 298.769 |
| | | 10.123 | 15.962 | 3.026.064.811 | 189.580 | |

Ekte 254 sayfa (ilk ve son sayfası imzalı eklenmiştir) Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 31.12.2025 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş KDV hariç 3.026.064.811-TL -TL tutarındaki 10.123 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 37.500.-TL/m² öngörülmüştür.

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

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, müteahit firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden devremülk projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde % 3 - % 8 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. 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 | 1.573 | Adet |
| Devre/yıl | 48 | Dönem |
| Toplam Devre Sayısı | 75.504 | Adet |
| Toplam Satılabilir Alan | 117.282 | m2 |
| İnşaat Alanı | 172.000 | m2 |
| İnşaat m2 Maliyeti | 37.500,00 | TL |

| Grup | Devre Adet Dağılımı | Satılabilir devre alanı) m2 Dağılımı |
|------|---------------------|--------------------------------------|
| A | 12.584 | 19.547 |
| B | 6.292 | 9.774 |
| C | 6.292 | 9.774 |
| D | 6.292 | 9.774 |
| E | 6.292 | 9.774 |
| F | 6.292 | 9.774 |
| G | 17.303 | 26.877 |
| H | 1.573 | 2.443 |
| I | 6.292 | 9.774 |
| J | 6.292 | 9.774 |
| | 75.504 | 117.282 |

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 (TL) | | 36,0% | 36,0% | 36,0% | 36,0% | 36,0% | 36,0% | 36,0% | 36,0% | 36,0% | 36,0% | 36,0% | 36,0% | 36,0% | |
| Satış Oranı | 13,61% | 2,87% | 3,29% | 3,70% | 4,12% | 4,54% | 4,90% | 5,31% | 5,73% | 5,63% | 5,07% | 5,17% | 2,52% | 0,21% | 66,667% |
| A dönem | 8,11% | 2,25% | 2,75% | 3,25% | 3,75% | 4,25% | 4,75% | 5,25% | 5,75% | 6,25% | 6,75% | 6,89% | 0,00% | 0,00% | 60,00% |
| B dönem | 3,92% | 2,00% | 2,50% | 3,00% | 3,50% | 4,00% | 4,50% | 5,00% | 5,50% | 6,00% | 6,50% | 7,00% | 6,58% | 0,00% | 60,00% |
| C dönem | 0,45% | 2,00% | 2,50% | 3,00% | 3,50% | 4,00% | 4,50% | 5,00% | 5,50% | 6,00% | 6,50% | 7,00% | 7,50% | 2,55% | 60,00% |
| D dönem | 4,38% | 2,00% | 2,50% | 3,00% | 3,50% | 4,00% | 4,50% | 5,00% | 5,50% | 6,00% | 6,50% | 7,00% | 6,12% | 0,00% | 60,00% |
| E dönem | 6,40% | 2,00% | 2,50% | 3,00% | 3,50% | 4,00% | 4,50% | 5,00% | 5,50% | 6,00% | 6,50% | 7,00% | 4,10% | 0,00% | 60,00% |
| F dönem | 19,96% | 4,25% | 4,50% | 4,75% | 5,00% | 5,25% | 5,50% | 5,75% | 6,00% | 6,25% | 6,50% | 6,29% | 0,00% | 0,00% | 80,00% |
| G dönem | 33,73% | 4,50% | 4,75% | 5,00% | 5,25% | 5,50% | 5,75% | 6,00% | 6,25% | 6,50% | 6,75% | 7,00% | 5,58% | 0,00% | 60,00% |
| H dönem | 18,28% | 4,25% | 4,50% | 4,75% | 5,00% | 5,25% | 5,50% | 5,75% | 6,00% | 6,25% | 6,50% | 6,75% | 1,22% | 0,00% | 80,00% |
| I dönem | 9,74% | 2,25% | 2,75% | 3,25% | 3,75% | 4,25% | 4,75% | 5,25% | 5,75% | 6,25% | 6,75% | 7,25% | 0,00% | 0,00% | 60,00% |
| J dönem | 4,92% | 2,00% | 2,50% | 3,00% | 3,50% | 4,00% | 4,50% | 5,00% | 5,50% | 6,00% | 6,50% | 7,00% | 5,58% | 0,00% | 60,00% |
| Kümülatif Satış Oranı | 13,61% | 16,48% | 19,77% | 23,47% | 27,59% | 32,13% | 37,02% | 42,33% | 48,06% | 53,70% | 58,77% | 63,94% | 66,45% | 66,67% | |
| Satılan m2 | 15.962 | 3.366 | 3.854 | 4.343 | 4.832 | 5.320 | 5.742 | 6.231 | 6.719 | 6.608 | 5.950 | 6.062 | 2.951 | 249 | 78.188 |
| A | 1.585 | 440 | 538 | 635 | 733 | 831 | 928 | 1.026 | 1.124 | 1.222 | 1.319 | 1.347 | 0 | 0 | 11.728 |
| B | 383 | 195 | 244 | 293 | 342 | 391 | 440 | 489 | 538 | 586 | 635 | 684 | 643 | 0 | 5.864 |
| C | 44 | 195 | 244 | 293 | 342 | 391 | 440 | 489 | 538 | 586 | 635 | 684 | 733 | 249 | 5.864 |
| D | 428 | 195 | 244 | 293 | 342 | 391 | 440 | 489 | 538 | 586 | 635 | 684 | 598 | 0 | 5.864 |
| E | 625 | 195 | 244 | 293 | 342 | 391 | 440 | 489 | 538 | 586 | 635 | 684 | 401 | 0 | 5.864 |
| F | 1.951 | 415 | 440 | 464 | 489 | 513 | 538 | 562 | 586 | 611 | 635 | 615 | 0 | 0 | 7.819 |
| G | 9.067 | 1.209 | 1.277 | 1.344 | 1.411 | 1.478 | 1.478 | 1.545 | 1.613 | 1.079 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21.502 |
| H | 447 | 104 | 110 | 116 | 122 | 128 | 134 | 140 | 147 | 153 | 159 | 165 | 30 | 0 | 1.955 |
| I | 952 | 220 | 269 | 318 | 367 | 415 | 464 | 513 | 562 | 611 | 660 | 710 | 0 | 0 | 5.864 |
| J | 481 | 195 | 244 | 293 | 342 | 391 | 440 | 489 | 538 | 586 | 635 | 684 | 545 | 0 | 5.864 |
| Kümülatif Satış m2 | 15.962 | 19.328 | 23.182 | 27.525 | 32.357 | 37.677 | 43.419 | 49.650 | 56.369 | 62.977 | 68.926 | 74.988 | 77.939 | 78.188 | |
| Satılan Adet | 10.123 | 2.190 | 2.505 | 2.820 | 3.135 | 3.450 | 3.720 | 4.034 | 4.349 | 4.263 | 3.811 | 3.883 | 1.893 | 161 | 50.336 |
| A | 1.070 | 281 | 343 | 406 | 468 | 531 | 593 | 656 | 718 | 781 | 843 | 861 | 0 | 0 | 7.550 |
| B | 257 | 125 | 157 | 188 | 220 | 251 | 282 | 314 | 345 | 376 | 408 | 439 | 413 | 0 | 3.775 |
| C | 27 | 126 | 157 | 189 | 220 | 252 | 283 | 315 | 346 | 378 | 409 | 441 | 472 | 161 | 3.775 |
| D | 294 | 125 | 156 | 188 | 219 | 250 | 282 | 313 | 344 | 376 | 407 | 438 | 383 | 0 | 3.775 |
| E | 429 | 125 | 156 | 187 | 218 | 250 | 281 | 312 | 343 | 375 | 406 | 437 | 256 | 0 | 3.775 |
| F | 1.267 | 267 | 282 | 298 | 314 | 329 | 345 | 361 | 376 | 392 | 408 | 395 | 0 | 0 | 5.034 |
| G | 5.530 | 808 | 853 | 898 | 943 | 988 | 988 | 1.033 | 1.078 | 722 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13.842 |
| H | 298 | 66 | 70 | 74 | 78 | 82 | 86 | 89 | 93 | 97 | 101 | 105 | 19 | 0 | 1.258 |
| I | 627 | 141 | 172 | 204 | 235 | 266 | 298 | 329 | 360 | 392 | 423 | 329 | 0 | 0 | 3.775 |
| J | 324 | 125 | 157 | 188 | 219 | 251 | 282 | 313 | 345 | 376 | 407 | 439 | 349 | 0 | 3.775 |
| Kümülatif Satış adet | 10.123 | 12.313 | 14.818 | 17.637 | 20.772 | 24.222 | 27.941 | 31.976 | 36.325 | 40.588 | 44.399 | 48.283 | 50.175 | 50.336 | |
| Satış Fiyatı (TL/m2) | 189.580 | 533.623 | 714.146 | 959.032 | 1.291.041 | 1.741.115 | 2.343.175 | 3.168.270 | 4.287.407 | 5.637.353 | 7.117.318 | 9.629.201 | 12.645.227 | 17.203.810 | |
| A | 154.760 | 372.438 | 506.516 | 688.861 | 936.851 | 1.274.118 | 1.732.800 | 2.356.608 | 3.204.987 | 4.358.782 | 5.927.943 | 8.062.003 | 10.964.324 | 14.911.481 | |
| B | 166.853 | 385.978 | 524.930 | 713.904 | 970.910 | 1.320.437 | 1.795.795 | 2.442.281 | 3.321.502 | 4.517.243 | 6.143.450 | 8.355.092 | 11.362.926 | 15.453.579 | |
| C | 204.838 | 429.692 | 584.382 | 794.759 | 1.080.872 | 1.469.987 | 1.999.182 | 2.718.887 | 3.697.686 | 5.028.854 | 6.839.241 | 9.301.368 | 12.649.860 | 17.203.810 | |
| D | 205.733 | 456.988 | 621.504 | 845.245 | 1.149.533 | 1.563.365 | 2.126.176 | 2.891.599 | 3.932.575 | 5.348.302 | 7.273.691 | 9.892.220 | 13.453.419 | 18.296.650 | |
| E | 213.693 | 478.860 | 651.250 | 885.699 | 1.204.551 | 1.638.190 | 2.227.938 | 3.029.996 | 4.120.794 | 5.604.280 | 7.621.820 | 10.365.676 | 14.097.319 | 19.172.354 | |
| F | 203.352 | 607.349 | 825.995 | 1.123.353 | 1.527.761 | 2.077.754 | 2.825.746 | 3.843.014 | 5.226.500 | 7.108.039 | 9.666.934 | 13.147.030 | 17.879.960 | 24.316.746 | |
| G | 185.056 | 654.333 | 889.893 | 1.210.255 | 1.645.946 | 2.238.487 | 3.044.343 | 4.140.306 | 5.630.816 | 7.657.910 | 10.414.757 | 14.164.070 | 19.263.135 | 26.197.863 | |
| H | 269.120 | 575.827 | 783.125 | 1.065.050 | 1.448.468 | 1.969.916 | 2.679.086 | 3.643.557 | 4.955.237 | 6.739.122 | 9.165.206 | 12.464.681 | 16.951.966 | 23.054.674 | |
| I | 211.829 | 486.471 | 661.601 | 899.777 | 1.223.697 | 1.664.227 | 2.263.349 | 3.078.155 | 4.186.291 | 5.693.355 | 7.742.963 | 10.530.430 | 14.321.384 | 19.477.083 | |
| J | 186.813 | 406.326 | 552.604 | 751.541 | 1.022.095 | 1.390.050 | 1.890.468 | 2.571.036 | 3.496.609 | 4.755.388 | 6.467.328 | 8.795.567 | 11.961.971 | 16.268.280 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|
| Satış Tutarı (TL) | 3.026.064.811 | 1.796.041.222 | 2.752.621.267 | 4.165.172.002 | 6.238.019.551 | 9.263.511.044 | 13.454.351.141 | 19.740.243.870 | 28.808.295.456 | 37.248.933.189 | 42.345.322.654 | 58.370.618.695 | 37.309.833.674 | 4.288.350.586 | 268.807.379.161 |
| A | 245.253.463 | 163.800.986 | 272.273.639 | 437.617.994 | 686.723.621 | 1.058.470.008 | 1.608.874.411 | 2.418.392.273 | 3.602.252.872 | 5.325.069.463 | 7.821.462.027 | 10.862.104.808 | 0 | 0 | 34.502.295.563 |
| B | 63.866.523 | 75.447.055 | 128.259.993 | 209.320.308 | 332.121.556 | 516.211.789 | 789.804.038 | 1.193.481.657 | 1.785.448.559 | 2.648.956.407 | 3.902.795.773 | 5.716.094.732 | 7.311.436.696 | 0 | 24.673.245.085 |
| C | 9.000.078 | 83.991.984 | 142.786.372 | 233.027.359 | 369.736.743 | 574.676.538 | 879.255.103 | 1.328.652.156 | 1.987.663.625 | 2.948.970.032 | 4.344.815.847 | 6.363.484.133 | 9.272.505.452 | 4.288.350.586 | 32.826.916.007 |
| D | 88.023.931 | 89.327.420 | 151.856.613 | 247.829.993 | 393.223.589 | 611.181.807 | 935.108.165 | 1.413.052.338 | 2.113.926.298 | 3.136.297.926 | 4.620.812.278 | 6.767.712.752 | 8.050.032.638 | 0 | 28.618.385.749 |
| E | 133.633.915 | 93.602.760 | 159.124.691 | 259.691.496 | 412.043.841 | 640.433.855 | 979.863.799 | 1.480.683.073 | 2.215.101.878 | 3.286.405.695 | 4.841.971.057 | 7.091.625.302 | 5.651.098.346 | 0 | 27.245.279.708 |
| F | 396.662.607 | 252.276.969 | 363.278.836 | 521.506.951 | 746.578.372 | 1.066.113.916 | 1.518.958.493 | 2.159.682.803 | 3.064.871.596 | 4.341.901.427 | 6.141.185.379 | 8.084.355.025 | 0 | 0 | 28.657.372.376 |
| G | 1.677.848.171 | 791.396.812 | 1.136.094.090 | 1.626.408.381 | 2.322.511.169 | 3.309.025.436 | 4.500.274.594 | 6.398.572.240 | 9.080.408.605 | 8.265.836.802 | 0 | 0 | 0 | 0 | 39.108.376.301 |
| H | 120.201.121 | 59.795.862 | 86.106.042 | 123.610.007 | 176.957.483 | 252.695.286 | 360.030.617 | 511.898.077 | 726.450.141 | 1.029.137.699 | 1.455.612.362 | 2.055.772.536 | 505.376.951 | 0 | 7.463.644.183 |
| I | 201.679.166 | 106.976.809 | 177.819.229 | 285.803.997 | 448.492.427 | 691.276.327 | 1.050.740.017 | 1.579.428.152 | 2.352.595.837 | 3.477.750.368 | 5.108.119.740 | 5.412.026.518 | 0 | 0 | 20.892.708.586 |
| J | 89.895.837 | 79.424.566 | 135.021.762 | 220.355.515 | 349.630.751 | 543.426.081 | 831.441.904 | 1.256.401.100 | 1.879.576.046 | 2.788.607.370 | 4.108.548.191 | 6.017.442.889 | 6.519.383.591 | 0 | 24.819.155.604 |
| Tahsilat (TL) | 1.563.663.281 | 2.540.026.264 | 2.369.989.249 | 3.600.151.708 | 5.408.880.532 | 8.053.314.447 | 11.778.015.102 | 17.225.886.778 | 25.181.074.821 | 33.872.678.096 | 40.306.766.868 | 51.960.500.279 | 45.734.147.683 | 19.212.284.055 | 268.807.379.161 |
| A | 80.247.473 | 263.286.582 | 228.884.577 | 371.480.252 | 587.081.370 | 909.771.453 | 1.388.712.650 | 2.094.585.129 | 3.128.708.632 | 4.635.942.826 | 6.822.905.001 | 9.645.847.695 | 4.344.841.923 | 0 | 34.502.295.563 |
| B | 24.944.480 | 84.190.276 | 107.134.817 | 176.896.182 | 283.001.057 | 442.575.696 | 680.367.138 | 1.032.010.609 | 1.548.661.798 | 2.303.553.268 | 3.401.260.027 | 4.990.775.149 | 6.673.299.910 | 2.924.574.678 | 24.673.245.085 |
| C | 1.220.585 | 58.174.683 | 119.268.617 | 196.930.964 | 315.052.990 | 492.700.620 | 757.423.677 | 1.148.893.334 | 1.724.059.037 | 2.564.447.469 | 3.786.477.521 | 5.556.016.819 | 8.108.896.924 | 7.997.352.766 | 32.826.916.007 |
| D | 31.740.149 | 109.880.234 | 126.844.936 | 209.440.641 | 335.066.151 | 523.998.520 | 805.537.622 | 1.221.874.669 | 1.833.576.714 | 2.727.349.275 | 4.027.006.537 | 5.908.952.562 | 7.537.104.683 | 3.220.013.055 | 28.618.385.749 |
| E | 50.652.811 | 139.142.760 | 132.915.919 | 219.464.774 | 351.102.903 | 549.077.849 | 844.091.821 | 1.280.355.363 | 1.921.334.356 | 2.857.884.168 | 4.219.744.912 | 6.191.763.604 | 6.227.309.129 | 2.260.439.338 | 27.245.279.708 |
| F | 174.717.425 | 373.311.364 | 318.878.089 | 458.215.705 | 656.549.804 | 938.299.698 | 1.337.820.662 | 1.903.393.079 | 2.702.796.079 | 3.831.089.495 | 5.421.471.798 | 7.307.087.167 | 3.233.742.010 | 0 | 28.657.372.376 |
| G | 1.062.326.373 | 1.090.359.885 | 998.215.179 | 1.430.282.665 | 2.044.070.054 | 2.914.419.729 | 4.023.774.931 | 5.639.253.182 | 8.007.674.059 | 8.591.665.523 | 3.306.334.721 | 0 | 0 | 0 | 39.108.376.301 |
| H | 28.382.377 | 127.696.262 | 75.581.970 | 108.608.421 | 155.618.493 | 222.400.165 | 317.096.484 | 451.151.093 | 640.629.315 | 908.062.676 | 1.285.022.497 | 1.815.708.466 | 1.125.535.185 | 202.150.780 | 7.463.644.183 |
| I | 75.467.749 | 190.397.502 | 149.482.261 | 242.610.090 | 383.417.055 | 594.162.767 | 906.954.541 | 1.367.952.898 | 2.043.328.763 | 3.027.688.556 | 4.455.971.991 | 5.290.463.807 | 2.164.810.607 | 0 | 20.892.708.586 |
| J | 33.963.860 | 103.586.717 | 112.782.883 | 186.222.014 | 297.920.657 | 465.907.949 | 716.235.575 | 1.086.417.422 | 1.630.306.067 | 2.424.994.840 | 3.580.571.863 | 5.253.885.010 | 6.318.607.311 | 2.607.753.437 | 24.819.155.604 |
| Stok Oranı (m2 üzerinden) | 86,39% | 83,52% | 80,23% | 76,53% | 72,41% | 67,87% | 62,98% | 57,67% | 51,94% | 46,30% | 41,23% | 36,06% | 33,55% | 33,33% | |
| A | 91,89% | 89,64% | 86,89% | 83,64% | 79,89% | 75,64% | 70,89% | 65,64% | 59,89% | 53,64% | 46,89% | 40,00% | 40,00% | 40,00% | |
| B | 96,08% | 94,08% | 91,58% | 88,58% | 85,08% | 81,08% | 76,58% | 71,58% | 66,08% | 60,08% | 53,58% | 46,58% | 40,00% | 40,00% | |
| C | 99,55% | 97,55% | 92,05% | 88,55% | 84,55% | 80,05% | 75,05% | 69,55% | 63,55% | 57,05% | 50,05% | 42,55% | 40,00% | 40,00% | |
| D | 95,62% | 93,62% | 91,12% | 88,12% | 84,62% | 80,62% | 76,12% | 71,12% | 65,62% | 59,62% | 53,12% | 46,12% | 40,00% | 40,00% | |
| E | 93,60% | 91,60% | 89,10% | 86,10% | 82,60% | 78,60% | 74,10% | 69,10% | 63,60% | 57,60% | 51,10% | 44,10% | 40,00% | 40,00% | |
| F | 80,04% | 75,79% | 71,29% | 66,54% | 61,54% | 56,29% | 50,79% | 45,04% | 39,04% | 32,79% | 26,29% | 20,00% | 20,00% | 20,00% | |
| G | 66,27% | 61,77% | 57,02% | 52,02% | 46,77% | 41,27% | 35,77% | 30,02% | 24,02% | 20,00% | 20,00% | 20,00% | 20,00% | 20,00% | |
| H | 81,72% | 77,47% | 72,97% | 68,22% | 63,22% | 57,97% | 52,47% | 46,72% | 40,72% | 34,47% | 27,97% | 21,22% | 20,00% | 20,00% | |
| I | 90,26% | 88,01% | 85,26% | 82,01% | 78,26% | 74,01% | 69,26% | 64,01% | 58,26% | 52,01% | 45,26% | 40,00% | 40,00% | 40,00% | |
| J | 95,08% | 93,08% | 90,58% | 87,58% | 84,08% | 80,08% | 75,58% | 70,58% | 65,08% | 59,08% | 52,58% | 45,58% | 40,00% | 40,00% | |
| Stok m2 | 101.320 | 97.954 | 94.100 | 89.757 | 84.925 | 79.605 | 73.863 | 67.632 | 60.913 | 54.305 | 48.356 | 42.294 | 39.343 | 39.094 | |
| A | 17.962 | 17.522 | 16.985 | 16.350 | 15.617 | 14.786 | 13.857 | 12.831 | 11.707 | 10.486 | 9.166 | 7.819 | 7.819 | 7.819 | |
| B | 9.391 | 9.195 | 8.951 | 8.658 | 8.316 | 7.925 | 7.485 | 6.996 | 6.459 | 5.872 | 5.237 | 4.553 | 3.909 | 3.909 | |
| C | 9.730 | 9.534 | 9.290 | 8.997 | 8.654 | 8.264 | 7.824 | 7.335 | 6.798 | 6.211 | 5.576 | 4.892 | 4.159 | 3.909 | |
| D | 9.346 | 9.150 | 8.906 | 8.613 | 8.271 | 7.880 | 7.440 | 6.951 | 6.414 | 5.827 | 5.192 | 4.508 | 3.909 | 3.909 | |
| E | 9.148 | 8.953 | 8.708 | 8.415 | 8.073 | 7.682 | 7.242 | 6.754 | 6.216 | 5.630 | 4.994 | 4.310 | 3.909 | 3.909 | |
| F | 7.823 | 7.408 | 6.968 | 6.503 | 6.015 | 5.502 | 4.964 | 4.402 | 3.816 | 3.205 | 2.570 | 1.955 | 1.955 | 1.955 | |
| G | 17.810 | 16.601 | 15.324 | 13.980 | 12.569 | 11.091 | 9.613 | 8.067 | 6.455 | 5.375 | 5.375 | 5.375 | 5.375 | 5.375 | |
| H | 1.997 | 1.893 | 1.783 | 1.667 | 1.545 | 1.416 | 1.282 | 1.142 | 995 | 842 | 683 | 518 | 489 | 489 | |
| I | 8.821 | 8.602 | 8.333 | 8.015 | 7.649 | 7.233 | 6.769 | 6.256 | 5.694 | 5.083 | 4.423 | 3.909 | 3.909 | 3.909 | |
| J | 9.292 | 9.097 | 8.852 | 8.559 | 8.217 | 7.826 | 7.386 | 6.898 | 6.360 | 5.774 | 5.139 | 4.454 | 3.909 | 3.909 | |
| Devremülk Kiralama Doluluk Oranı | 0% | 0% | 0% | 41% | 44% | 47% | 50% | 52% | 55% | 57% | 61% | 64% | 68% | 72% | |
| A | | | | 36% | 39% | 42% | 45% | 50% | 53% | 56% | 60% | 63% | 66% | 70% | |
| B | | | | 27% | 30% | 33% | 36% | 39% | 42% | 45% | 48% | 51% | 55% | 60% | |
| C | | | | 27% | 30% | 33% | 36% | 39% | 42% | 45% | 48% | 51% | 55% | 60% | |
| D | | | | 33% | 36% | 39% | 42% | 45% | 48% | 51% | 54% | 57% | 60% | 65% | |
| E | | | | 36% | 39% | 42% | 45% | 50% | 53% | 56% | 60% | 63% | 66% | 70% | |
| 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 | | | | 65% | 70% | 75% | 80% | 80% | 85% | 85% | 88% | 91% | 94% | 97% | |
| I | | | | 36% | 39% | 42% | 45% | 50% | 53% | 56% | 60% | 63% | 66% | 70% | |
| J | | | | 30% | 33% | 36% | 39% | 42% | 45% | 48% | 51% | 54% | 57% | 60% | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|
| Kiralanan Devremülk m2 | 0 | 0 | 0 | 36.375 | 36.994 | 37.289 | 36.778 | 35.455 | 33.630 | 31.087 | 29.381 | 27.058 | 26.699 | 28.109 | |
| A | 0 | 0 | 0 | 5.886 | 6.023 | 6.230 | 6.236 | 6.416 | 6.205 | 5.872 | 5.500 | 4.926 | 5.160 | 5.473 | |
| B | 0 | 0 | 0 | 2.338 | 2.495 | 2.615 | 2.695 | 2.729 | 2.713 | 2.643 | 2.514 | 2.322 | 2.150 | 2.346 | |
| C | 0 | 0 | 0 | 2.429 | 2.596 | 2.727 | 2.817 | 2.861 | 2.855 | 2.795 | 2.676 | 2.495 | 2.287 | 2.346 | |
| D | 0 | 0 | 0 | 2.842 | 3.015 | 3.108 | 3.158 | 3.159 | 3.107 | 2.998 | 2.827 | 2.590 | 2.363 | 2.541 | |
| E | 0 | 0 | 0 | 3.029 | 3.114 | 3.237 | 3.259 | 3.377 | 3.295 | 3.153 | 2.997 | 2.715 | 2.580 | 2.737 | |
| F | 0 | 0 | 0 | 4.227 | 4.210 | 4.126 | 3.971 | 3.522 | 3.243 | 2.724 | 2.261 | 1.779 | 1.837 | 1.896 | |
| G | 0 | 0 | 0 | 9.087 | 8.799 | 8.318 | 7.690 | 6.454 | 5.487 | 4.569 | 4.730 | 4.892 | 5.053 | 5.214 | |
| H | 0 | 0 | 0 | 1.083 | 1.081 | 1.062 | 1.026 | 913 | 846 | 716 | 601 | 472 | 459 | 474 | |
| I | 0 | 0 | 0 | 2.885 | 2.950 | 3.047 | 3.046 | 3.128 | 3.018 | 2.847 | 2.654 | 2.463 | 2.580 | 2.737 | |
| J | 0 | 0 | 0 | 2.568 | 2.712 | 2.817 | 2.881 | 2.897 | 2.862 | 2.771 | 2.621 | 2.405 | 2.228 | 2.346 | |
| Kiralanan Devremülk adet* | 0 | 0 | 0 | 23.418 | 23.816 | 24.006 | 23.677 | 22.825 | 21.650 | 20.013 | 18.915 | 17.420 | 17.189 | 18.096 | |
| A | 0 | 0 | 0 | 3.789 | 3.877 | 4.010 | 4.015 | 4.130 | 3.995 | 3.780 | 3.541 | 3.171 | 3.322 | 3.524 | |
| B | 0 | 0 | 0 | 1.505 | 1.606 | 1.684 | 1.735 | 1.746 | 1.701 | 1.618 | 1.495 | 1.384 | 1.384 | 1.510 | |
| C | 0 | 0 | 0 | 1.564 | 1.671 | 1.756 | 1.813 | 1.842 | 1.838 | 1.799 | 1.723 | 1.606 | 1.473 | 1.510 | |
| D | 0 | 0 | 0 | 1.830 | 1.941 | 2.001 | 2.033 | 2.034 | 2.000 | 1.930 | 1.820 | 1.667 | 1.521 | 1.636 | |
| E | 0 | 0 | 0 | 1.950 | 2.004 | 2.084 | 2.098 | 2.174 | 2.121 | 2.030 | 1.929 | 1.748 | 1.661 | 1.762 | |
| F | 0 | 0 | 0 | 2.721 | 2.711 | 2.656 | 2.557 | 2.267 | 2.088 | 1.754 | 1.456 | 1.145 | 1.183 | 1.221 | |
| G | 0 | 0 | 0 | 5.850 | 5.664 | 5.355 | 4.951 | 4.155 | 3.532 | 2.942 | 3.045 | 3.149 | 3.253 | 3.357 | |
| H | 0 | 0 | 0 | 698 | 696 | 684 | 660 | 588 | 544 | 461 | 387 | 304 | 296 | 305 | |
| I | 0 | 0 | 0 | 1.858 | 1.899 | 1.962 | 1.961 | 2.014 | 1.943 | 1.833 | 1.709 | 1.586 | 1.661 | 1.762 | |
| J | 0 | 0 | 0 | 1.653 | 1.746 | 1.814 | 1.855 | 1.865 | 1.843 | 1.784 | 1.687 | 1.549 | 1.435 | 1.510 | |
| * Grup bazında ortalama m2/adet oranı kullanılmıştır. | | | | | | | | | | | | | | | |
| Devremülk Kira Fiyatı (TL/m2) | 0 | 0 | 0 | 6.653 | 8.989 | 12.126 | 16.365 | 21.894 | 29.472 | 39.613 | 53.976 | 73.751 | 100.733 | 136.651 | |
| A | 13.155 | 31.657 | 43.054 | 58.553 | 79.632 | 108.300 | 147.288 | 200.312 | 272.424 | 370.496 | 503.875 | 685.270 | 931.968 | 1.267.476 | |
| B | 14.183 | 32.808 | 44.619 | 60.682 | 82.527 | 112.237 | 152.643 | 207.594 | 282.328 | 383.966 | 522.193 | 710.183 | 965.849 | 1.313.554 | |
| C | 17.411 | 36.524 | 49.672 | 67.555 | 91.874 | 124.949 | 169.930 | 231.105 | 314.303 | 427.453 | 581.335 | 790.616 | 1.075.238 | 1.462.324 | |
| D | 17.487 | 38.844 | 52.828 | 71.846 | 97.710 | 132.886 | 180.725 | 245.786 | 334.269 | 454.606 | 618.264 | 840.839 | 1.143.541 | 1.555.215 | |
| E | 18.164 | 40.703 | 55.356 | 75.284 | 102.387 | 139.246 | 189.375 | 257.550 | 350.267 | 476.364 | 647.855 | 881.082 | 1.198.272 | 1.629.650 | |
| F | 17.285 | 51.625 | 70.210 | 95.485 | 129.860 | 176.609 | 240.188 | 326.656 | 444.252 | 604.183 | 821.689 | 1.117.498 | 1.519.797 | 2.066.923 | |
| G | 15.730 | 55.618 | 75.641 | 102.872 | 139.905 | 190.271 | 258.769 | 351.926 | 478.619 | 650.922 | 885.254 | 1.203.946 | 1.637.366 | 2.226.818 | |
| H | 22.875 | 48.945 | 66.566 | 90.529 | 123.120 | 167.443 | 227.722 | 309.702 | 421.195 | 572.825 | 779.043 | 1.059.498 | 1.440.917 | 1.959.647 | |
| I | 18.005 | 41.350 | 56.236 | 76.481 | 104.014 | 141.459 | 192.385 | 261.643 | 355.835 | 483.935 | 658.152 | 895.087 | 1.217.318 | 1.655.552 | |
| J | 15.879 | 34.538 | 46.971 | 63.881 | 86.878 | 118.154 | 160.690 | 218.538 | 297.212 | 404.208 | 549.723 | 747.623 | 1.016.767 | 1.382.804 | |
| Devremülk Kira Geliri (TL) | 0 | 0 | 0 | 2.904.107.937 | 3.990.635.541 | 5.426.013.609 | 7.222.666.601 | 9.314.916.632 | 11.893.728.035 | 14.777.490.364 | 19.030.434.433 | 23.946.780.447 | 32.274.129.064 | 46.092.962.903 | 176.873.865.567 |
| A | 0 | 0 | 0 | 344.636.607 | 479.617.789 | 674.662.886 | 918.462.947 | 1.285.117.893 | 1.690.344.463 | 2.175.519.794 | 2.771.148.565 | 3.375.534.438 | 4.809.332.876 | 6.937.098.330 | 25.461.476.590 |
| B | 0 | 0 | 0 | 141.848.926 | 205.880.389 | 293.517.321 | 411.304.967 | 566.425.401 | 765.854.843 | 1.014.637.331 | 1.312.666.488 | 1.649.010.368 | 2.076.738.875 | 3.081.125.312 | 11.519.010.221 |
| C | 0 | 0 | 0 | 164.094.577 | 238.536.852 | 340.731.454 | 478.616.369 | 661.116.631 | 897.321.997 | 1.194.728.235 | 1.555.883.939 | 1.972.395.255 | 2.459.356.744 | 3.430.085.217 | 13.392.867.268 |
| D | 0 | 0 | 0 | 204.197.921 | 294.554.016 | 413.070.603 | 570.756.831 | 776.498.386 | 1.038.688.702 | 1.362.929.962 | 1.747.806.731 | 2.177.503.343 | 2.702.422.580 | 3.951.972.990 | 15.240.402.065 |
| E | 0 | 0 | 0 | 228.070.327 | 318.787.162 | 450.687.319 | 617.179.982 | 869.698.498 | 1.153.967.015 | 1.501.795.916 | 1.941.390.669 | 2.392.549.340 | 3.091.786.537 | 4.459.667.854 | 17.025.580.619 |
| F | 0 | 0 | 0 | 403.638.543 | 546.753.806 | 728.733.642 | 953.860.425 | 1.150.391.748 | 1.440.879.103 | 1.645.893.201 | 1.858.056.961 | 1.987.778.883 | 2.792.501.675 | 3.919.008.734 | 17.427.496.722 |
| G | 0 | 0 | 0 | 934.821.817 | 1.230.965.001 | 1.582.741.486 | 1.990.011.644 | 2.271.312.923 | 2.625.987.653 | 2.974.136.499 | 4.187.584.190 | 5.889.266.129 | 8.273.448.153 | 11.610.992.344 | 43.571.267.839 |
| H | 0 | 0 | 0 | 98.085.504 | 133.128.568 | 177.878.018 | 233.559.630 | 282.832.027 | 356.206.256 | 410.085.310 | 468.520.312 | 499.895.923 | 661.891.754 | 928.901.703 | 4.250.985.005 |
| I | 0 | 0 | 0 | 220.681.207 | 306.826.469 | 431.096.521 | 586.011.748 | 818.403.168 | 1.073.825.564 | 1.377.526.157 | 1.746.738.294 | 2.204.528.263 | 3.140.927.888 | 4.530.550.529 | 16.437.115.807 |
| J | 0 | 0 | 0 | 164.032.508 | 235.585.489 | 332.894.360 | 462.902.058 | 633.119.957 | 850.652.440 | 1.120.237.958 | 1.440.638.286 | 1.798.318.503 | 2.265.721.982 | 3.243.559.890 | 12.547.663.431 |

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre; (KDV hariç)

| | |
|--|-------------------|
| PROJENİN 31.12.2025 tarihli NET DEĞERİ | 26.323.169.346 TL |
| PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK TOPLAM HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ | 32.438.653.481 TL |

DUYARLILIK ANALİZİ

| | 34,00% | 35,00% | 36,00% | 37,00% | 38,00% | İskonto Oranı* |
|---|----------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|---|
| Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa | 23.722.082.725 | 23.669.477.230 | 23.617.645.344 | 23.566.570.128 | 23.516.235.133 | *iskonto oranı ile birlikte sonraki yıllar satış fiyatı artış oranı da değişmektedir. |
| Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa | 25.079.755.182 | 25.024.676.272 | 24.970.407.345 | 24.916.930.666 | 24.864.229.011 | |
| Satış fiyatı baz senaryo | 26.437.427.639 | 26.379.875.314 | 26.323.169.346 | 26.267.291.203 | 26.212.222.888 | |
| Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa | 27.795.100.095 | 27.735.074.356 | 27.675.931.347 | 27.617.651.741 | 27.560.216.766 | |
| Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa | 29.152.772.552 | 29.090.273.398 | 29.028.693.348 | 28.968.012.278 | 28.908.210.644 | |

| | %10 düşük olursa | %5 düşük olursa | 37.500-TL/m2 | %5 yüksek olursa | %10 yüksek olursa | İnşaat Maliyetleri |
|---|------------------|-----------------|-----------------------|------------------|-------------------|---|
| Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa | 24.004.685.844 | 23.811.165.594 | 23.617.645.344 | 23.424.125.094 | 23.230.604.844 | *iskonto oranı ile birlikte sonraki yıllar satış fiyatı artış oranı da değişmektedir. |
| Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa | 25.357.447.845 | 25.163.927.595 | 24.970.407.345 | 24.776.887.095 | 24.583.366.845 | |
| Satış fiyatı baz senaryo | 26.710.209.846 | 26.516.689.596 | 26.323.169.346 | 26.129.649.096 | 25.936.128.846 | |
| Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa | 28.062.971.847 | 27.869.451.597 | 27.675.931.347 | 27.482.411.097 | 27.288.890.847 | |
| Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa | 29.415.733.848 | 29.222.213.598 | 29.028.693.348 | 28.835.173.098 | 28.641.652.848 | |

| | 34,00% | 35,00% | 36,00% | 37,00% | 38,00% | İskonto Oranı* |
|---|----------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|---|
| İnşaat maliyeti % 10 düşük olursa | 26.824.468.139 | 26.766.915.814 | 26.710.209.846 | 26.654.331.703 | 26.599.263.388 | *iskonto oranı ile birlikte sonraki yıllar satış fiyatı artış oranı da değişmektedir. |
| İnşaat maliyeti % 5 düşük olursa | 26.630.947.889 | 26.573.395.564 | 26.516.689.596 | 26.460.811.453 | 26.405.743.138 | |
| İnşaat maliyeti baz senaryo (37.500-TL/m2) | 26.437.427.639 | 26.379.875.314 | 26.323.169.346 | 26.267.291.203 | 26.212.222.888 | |
| İnşaat maliyeti % 5 yüksek olursa | 26.243.907.389 | 26.186.355.064 | 26.129.649.096 | 26.073.770.953 | 26.018.702.638 | |
| İnşaat maliyeti % 10 yüksek olursa | 26.050.387.139 | 25.992.834.814 | 25.936.128.846 | 25.880.250.703 | 25.825.182.388 | |

5.4 Diğer tespit ve analizler

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

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

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

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler:

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

Olumsuz Özellikler:

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

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,

İnşaat izinlerini almış olması,

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

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

Tehditler:

Devremülkte kullanılan eşyaların çabuk yıpranması,

Ekonomik durgunluk.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

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

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

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

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

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

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

Projenin Nakit akımları yöntemi ile tespit edilen 31.12.2025 tarihli değeri ise 26.323.169.346 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; 31.12.2025 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) | 2.823.125.000 TL | 3.387.750.000 TL |
| HALİHAZIR İNŞAA SEVİYESİNE GÖRE YATIRIM MALİYETİ (B+C/2) +(inşaat maliyeti x 0,45) | (645.067.500 TL+ 2.902.803.750 TL) 3.547.871.250 TL | 4.257.445.500 TL |
| TAŞINMAZIN 31.12.2025 TARİHLİ YATIRIM DEĞERİ (%45 inşaat seviyesi için) | 6.370.996.250 TL | 7.645.195.500 TL |

| | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 31.12.2025 TARİHLİ DEĞERİ | 26.323.169.346 TL | 31.587.803.215 TL |
| PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ | 32.438.653.481 TL | 38.926.384.177 TL |

Olarak takdir edilmiştir.

7. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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

| | KDV Hariç Değeri | KDV Dahil (%20*) Değeri |
|--|-------------------|-------------------------|
| PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 31.12.2025 TARİHLİ DEĞERİ | 26.323.169.346 TL | 31.587.803.215 TL |
| PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ | 32.438.653.481 TL | 38.926.384.177 TL |

Nihai Değer Takdiri;

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; 31.12.2025 tarihi itibarıyla Pazar Satış değeri (peşin);

26.323.169.346 TL (Yirmialtı milyar Üçyüzyirmiyük milyon Yüzaltmışdokuz bin Üçyüzkırkaltı Türk Lirası) (KDV Hariç)

31.587.803.215 TL (Otuzbir milyar Beşyüzseksen yedi milyon Sekizyüzüç bin İkiyüzonbeş Türk Lirası) (% 20* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

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



| | |
|--|---|
| Değerleme Uzmanı Engin Akkoç SPK L.No: 400244 | Sorumlu Değerleme Uzmanı Nursel Akkoç SPK L.No: 403230 |
| | |

NOT:

- Değerleme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. İşbu rapor, 99 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.
- Değerleme raporu, şirketimiz ve değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih 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 yansımadır.

EKLER

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