

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SUR TATİL EVLERİ A.Ş.

Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 45.170,00 m² yüzölçümlü 1 parsel
Numaralı Taşınmaz

HAZIRLAYAN
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TARİH: 31.01.2023

RAPOR NO: 2022-OZ-298

**AHMET
RAMOGLU**

Bu belge *****
kimlik numaralı
AHMET RAMOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 02/02/2023
10:30

**HALİL
İBRAHİM
BEKTAS**

Bu belge *****
kimlik numaralı
HALİL İBRAHİM
BEKTAS tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 02/02/2023
10:35

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	SUR TATİL EVLERİ A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	20.12.2022 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	31.01.2023 tarih ve 2022-OZ-298 sayılı Rapor. Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m ² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli taşınmazda kain Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 31.12.2022 itibariyle piyasa değeri takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Santral Mahallesi, 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri Kepez/Antalya
Gayrimenkulün Kullanımı	Devremülk Proje Değerlemesi
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m ² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazın Tapu Bilgileri "3.3.1 Tapu Bilgileri" Bölümünde Belirtilmiştir.
İmar Durumu	Kepez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 28868 ada, 1 Parsel sayılı yer; 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1,70, "Konut Alanında" yer almakta olup, ayırık nizam, hmaks:37,50m., dir.
Resmi Evrak	Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. Ana Yapı: A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu tadilat ruhsatı ve 21.10.2022 tarih ve 161 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/06 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Havuz: 10.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir.

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; 31.12.2022 tarihi itibariyle piyasa değeri (peşin);

6.006.000.000 TL (Altı milyar altı milyon TürkLirası) (KDV Hariç)

7.087.080.000- TL (Yedi milyar seksen yedi milyon seksen bin Türk Lirası) (% 18 KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

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

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

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. Değerleme Kuruluşu Bilgileri	6
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	7
3.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	7
3.2. Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	8
3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
3.3.1 Tapu Bilgileri	9
3.3.2 Tapu İncelemesi	9
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	10
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	10
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	10
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	10
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	11
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	11
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	12
3.4.5. Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	12
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	13
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	13
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)	13
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	14
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	15
4.1.1. Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	36
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	38
4.1. 2. 1. İl	38
4.1. 2. 2. İlçe	40
4.2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	41
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	41
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	41
4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	41

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	41
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	41
Emsaller	42
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	48
Emsaller Ve Yorumlanması	49
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	51
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	52
5.4 Diğer tespit ve analizler	62
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	62
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	62
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	62
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	62
7. SONUÇ	64
EKLER	65

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, Sur Tatil Evleri A.Ş.'nin 20.12.2022 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.01.2023 tarihinde, 2022-OZ-298 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 31.12.2022 tarihi itibarıyla piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Ahmet RAMOĞLU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	01.01.2023-29.01.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.12.2022 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 itibarı ile 4.237.897.263 TL(KDV hariç), - 07.12.2022 tarih 2022-OZ-257 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.09.2022 tarihi itibarı ile 5.200.000.000 TL(KDV hariç), piyasa değeri takdir edilmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Kuruluşu Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Atatürk Mahallesi Vedat Günyol Caddesi Sedef 2 No: 46F D:20
Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NOSU : 0216 478 34 78
FAALİYET KONUSU : Şirketin 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 değerlemesi konusunda hizmet vermek amacıyla 14.03.2006 tarihinde kurulmuş olup, SPK'nın Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde 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 A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Burhaniye Mahallesi, Abdullağa Caddesi, No: 21/1, Üsküdar/İstanbul
TELEFON NO : +90 (216) 556 08 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 70.000.000,00 TL
HALKA ARZ TARİHİ : -
HALKA AÇIKLIK ORANI : -
KURULUŞ TARİHİ : 24/03/2022
TİCARİ SİCİL NO : 370711-5
FAALİYET KONUSU : Şirket, her türlü inşaat taahhüt işleri; konut işyeri ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak, bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerine kat karşılığı binalar yapmak amacıyla kurulmuştur.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Rapor, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan projenin Net Bugünkü piyasa değeri takdiri amaçlı tanzim edilmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için:

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

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

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

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

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

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

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

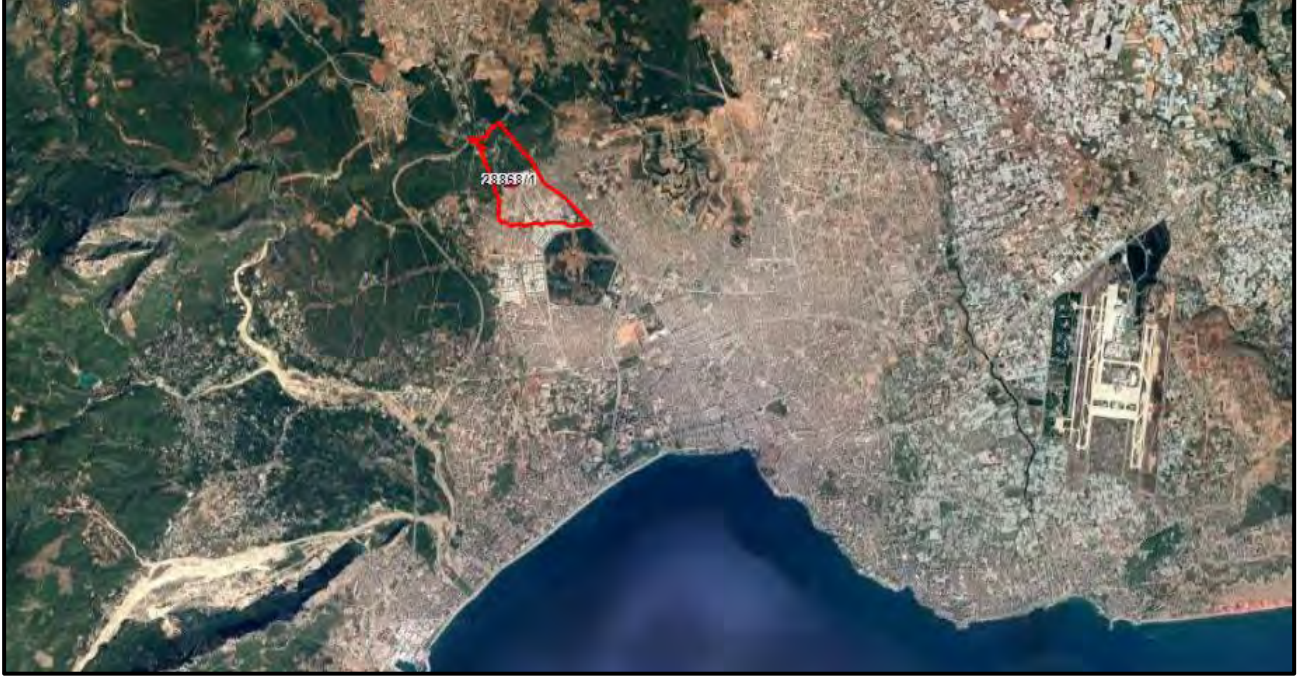
3.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz; Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi, 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Antalya kent merkezinden kuzey yönde Antalya- Burdur Karayolu olarak kullanılan Namık Kemal Bulvarı üzerinde Antalya Ferrokrom fabrikası kavşağı olarak bilinen kavşağın batı yönüne dönülerek 5 Temmuz Kurtuluş Caddesi'nde ilerlenildiğinde yer alan taşınmaza ulaşım sağlanabilmektedir. Parsel Santral Mahallesi kentsel dönüşüm uygulaması alanı içerisinde yer almaktadır. Bölge Kepez Belediyesi sınırları içerisinde ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

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

Harita



36.9431, 30.6360

3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 01.12.2022 tarih saat 17:04'de temin edilen aktif-pasif kayıtlı tapu kaydı üzerinde incelemeler yapılmıştır ve 01.12.2022 tarih ve 16:04'de de alınan aktif tapu kaydı belgesi rapor ekindedir.

3.3.1 Tapu Bilgileri

Taşınmaz Id	:	94383191
SAHİBİ ve HİSSESİ	:	SUR TATİL EVLERİ ANONİM ŞİRKETİ (417/4517) SUR TATİL EVLERİ ANONİM ŞİRKETİ (4100/4517)
İLİ	:	Antalya
İLÇESİ	:	Kepez
MAHALLESİ	:	Kepez
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	28868
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	ARSA
ARSA ALANI (m2)	:	45.170,00
BLOK	:	-
KAT NUMARASI	:	-
BAGIMSIZ BÖLÜM NO	:	-
BAGIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYI	:	-
CİLT	:	11
SAYFA	:	1070
TARİH	:	16.05.2022
YEVMIYE	:	31662
TAPU CİNSİ	:	Ana Taşınmaz

3.3.2 Tapu İncelemesi

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 01.12.2022 tarih ve 16:04'de alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi sunulmuştur;

Hali hazırda Taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: AYNİ SERMAYE VARDIR) 04.04.2022-36625-29634 İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
12.04.2022-23641

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.

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

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

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

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

3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için:

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

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

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

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

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

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

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

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Taşınmazın yapı denetim faaliyetlerini yürüten Antalya Çamlıca Yapı Denetim Ltd. Şti' dir. Şirket, Toros Mh. 807. Sk. Kurgu Plaza 2 Blok No:3 İç Kapı No:9 Konyaaltı/Antalya adresinde faaliyet göstermektedir.

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

Kepez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 28868 ada, 1 Parsel sayılı yer; 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1.70, "Konut Alanında" yer almakta olup, ayrık nizam, hmaks: 37,50m., dir.

İmar durum belgesi ektedir.(EK: 2)

PLAN NOTLARI

A. Genel hükümler

- Planlama alanı, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, Bakanlar Kurulu'nca 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı kararı ile ilân edilen ve 25.12.2014 tarihli resmi gazete de yayınlanarak yürürlüğe giren riskli alan sınırı ve çevresini kapsayan alandır.
- Bu plan "plan hükümleri" ve "plan açıklama raporu" ile bir bütündür.
- Planlama alanı içerisinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu plan notları geçerlidir.
- Bu plan, Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında hazırlanacak kentsel tasarım projesine göre uygulanacaktır.
- Kentsel Tasarım Projesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca bir bütün halinde veya donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar pafta dikkate alınarak etaplar halinde de onaylanabilir.
- Uygulama, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılır.
- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği ile konusu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.
- Bu plan kapsamında 2872 sayılı çevre kanunu, su kirliliği kontrolü yönetmeliği, yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmelik", içme suyu temin edilen akifer ve kaynakların koruma alanlarının belirlenmesi hakkında tebliğ" ve katı atıkların kontrolü yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Planlama alanı "antalya duraliler kaynağı içme suyu kuyuları 1.derece koruma alanı" içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle "antalya duraliler kaynağı içme suyu kuyuları koruma alanı ilanı"nda ve antalya su ve atıksu idaresi genel müdürlüğünün "su havzaları koruma ve kontrol yönetmeliği"nde belirtilen hükümler geçerlidir. 23.11.2015 tarihli ve 41575 sayılı asat genel müdürlüğü kurum görüşü geçerlidir.
- Planlama alanı kapsamı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Deprem Yönetmeliği", "Sığınak Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı genelge kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 09.11.2012 tarihinde onaylanan "Antalya ili, Kepez ilçesi, Kepez Mahallesi ve Santral Mahallesiine ait 1/1000 ölçekli revize imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu" koşullarına uyulacaktır.
- 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Maddesi ve bu maddeye bağlı olarak çıkartılan "karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
- Antalya Batı Çevreyolunun tamamlanması ve karayollarının Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmesi ile birlikte planlama alanının doğusundaki burdur yoluna bakan parsellerde çekme mesafesi 10m olacaktır.
- 5378 sayılı "Özürlüler 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 ayırık nizam'dır. Yençok: 37.50 m'dir.
- Yola bakan cephelerde zemin kat çekme mesafesi min.5m'dir. Tramvay hattına ilişkin oluşturulacak istasyon alanlarında çekme mesafesi şartı aranmaz.
- Zemin üstü katlarda çıkmalar parsel izdüşümüne kadar yaklaşabilir.
- Bodrum katlar iskan edilemez. Bodrum katların avluya bakan cephelerinde zemin izdüşümü dışında maksimum 6m büyütülerek bodrum kat oluşturulabilir. Bodrum katların 35 m.'lik yollara ve ada içi yollara cephe veren kısımlarında zemin izdüşümü kadar bodrum yapılabilir. 25 m.'lik yollara cephe veren konut adalarında bodrum katların avluya bakan cephelerinde bodrum kat zemin izdüşümünün dışına taşabilir.
- Zemin katta ticaret yapılması durumunda, zemin kat yüksekliği 7m.'yi aşamaz. Asma kat yapılabilir.
- Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.

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

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

3.4.5. Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı, 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı ve 21.10.2022 tarih ve 161 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. İsim değişikliği Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 327 adet mesken, 5 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 43.970,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

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

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

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

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

F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/06 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 230 adet mesken, 2 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 31227,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

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

Toplam Ünite Sayısı;

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "Sur Yapı Tatil Evleri Antalya" olarak tanımlanmış devremülk projesinin, ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir. Halihazırda yeni inşaat başlanmış olup genel inşaat seviyesi % 6 seviyelerindedir.

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

Sur Tatil Evleri A.Ş. mülkiyetinde bulunan konu taşınmazın İmar Bilgileri açısından Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da 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 A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1401 adet devremülk ünitesi (her ünite 48 devreden toplam 67.248 devre) ve 7 adet dükkanı olan bir proje geliştirilmiştir. Toplam satılabilir devre alanı 118.357 m² dir.

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

1401 adet mesken nitelikli taşınmazın; projesinde toplam 67.248 devrenin (1 haftalık), 31.12.2022 tarihi itibarı ile satışı gerçekleşen 3827 adedi için satış vaadi sözleşmeleri gerçekleştirildiğine dair belgeler tarafımıza ibraz edilmiştir.

Sur Tatil Evleri Antalya Projesinde 31.12.2022 itibarıyla satışı gerçekleşmiş KDV hariç 428.442.731- TL tutarındaki 3827 adet sözleşmeyi içeren 73 sayfalık satış listesi (ilk ve son sayfası) ekte yer almaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır. (İnşaata yeni başlanmıştır)

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, 45170 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuğa benzer şekildedir.

Arsa üzerinde 1408 adet ünite, toplam 170.225 m² alan için ruhsat alınmış olup; henüz inşaatına yeni başlanmıştır. 2 blok temel seviyesindedir; Halihazırda yeni inşaat başlanmış olup genel inşaat seviyesi % 6 seviyelerindedir. Ruhsata konu Proje; Sur Yapı Tatil Evleri Devremülk Projesidir.



Tadilat ruhsatı 1401 adet mesken, 7 adet ofis-işyeri nitelikli ünite olmak üzere toplam 1408 adet ünite ve konut alanları toplam 97.160 m², Ticari alan 6.005 m², ortak alan 67.060 olmak üzere toplam yaklaşık brüt 170.225 m² alan için düzenlenmiştir. Tadilat ruhsatı; A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 adet blok için düzenlenmiştir. Ruhsatlar; A, D, E ve F bloklar 2 bodrum, zemin, 11 normal kat olmak üzere 14 kat, B, C bloklar 1 bodrum, zemin, 11 normal kat olmak üzere 13 Kat yapı için düzenlenmiştir.

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



4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

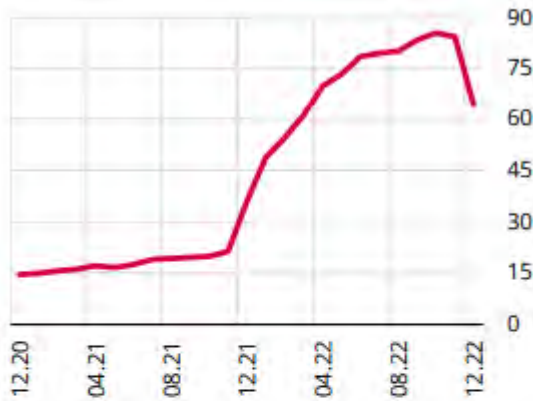
Tüketici fiyatları aralık ayında yüzde 1,18 oranında artmış, yıllık enflasyon 20,12 puan düşerek yılı yüzde 64,27 seviyesinde tamamlamıştır. Bu dönemde yıllık enflasyon tüm alt gruplarda belirgin bir düşüş kaydederken, hizmet grubundaki gerileme görece sınırlı kalmıştır. Yıllık tüketici enflasyonundaki düşüşe en belirgin katkı baz etkisi nedeniyle temel mal ve gıda gruplarından gelmiştir. Temel mal grubunda aralık ayında ÖTV matrah düzenlemesinin etkisiyle otomobil fiyatları gerilerken ilaç fiyatlarındaki referans kur ayarlaması ve beyaz eşya ile mobilya fiyatlarında devam eden artış eğilimi daha olumlu bir görünümü sınırlamıştır. Gıda grubunda fiyatlar son yıllardaki tarihsel aralık ayı ortalamasına yakın bir düzeyde artış kaydederken, yıllık enflasyon alt gruplar genelinde düşmüştür. Bu dönemde enerji fiyatları akaryakıt ürünleri öncülüğünde gerilemiştir. Enerji fiyatlarındaki düşüşün etkisi üretici fiyatları üzerinde de hissedilmiştir. Üretici fiyatları aralık ayında uluslararası enerji fiyatlardaki olumlu gelişmeler ve Türk lirasındaki istikrarlı seyir neticesinde, petrol ve ürünleri ile elektrik ve doğal gaz fiyatlarındaki gelişmelerle gerileme kaydetmiştir. Bu görünüm altında, mevsimsellikten arındırılmış verilerle aylık değişim B göstergesinde yavaşlarken C göstergesinde artmış, göstergelerin yıllık enflasyonları sırasıyla 18,50 ve 16,98 puan gerilemiştir.

Aralık ayında tüketici fiyatları yüzde 1,18 oranında artmış ve yıllık enflasyon 20,12 puan azalarak yüzde 64,27 seviyesine gerilemiştir (Grafik 1 ve Tablo 1). Bu dönemde, B ve C endekslerinin yıllık değişim oranları sırasıyla 18,50 ve 16,98 puan düşerek yüzde 57,68 ve 51,93 olarak gerçekleşmiştir (Grafik 2). Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bu dönemde alt grupların tamamında düşüş yaşanmıştır. Bir önceki aya göre temel mallar, gıda ve alkolsüz içecekler, enerji, hizmet ve alkol-tütünaltın gruplarının katkıları sırasıyla 6,96; 6,04; 3,52; 2,48 ve 1,12 puan azalmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle incelendiğinde, aylık artışlar önceki aya kıyasla C endeksinde yükselmiş, B endeksinde ise bir miktar yavaşlamıştır (Grafik 3). Fiyat artışları B endeksini oluşturan gruplardan temel mallarda yükselirken, işlenmiş gıda ve hizmet gruplarında zayıflamıştır (Grafik 4). Hizmet fiyatları aralık ayında yüzde 1,85 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 5,23 puan gerileyerek yüzde 55,49 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde yıllık enflasyon lokanta-otel, ulaştırma ve diğer hizmetlerde belirgin bir düşüş kaydederken, kira ve haberleşme alt gruplarında yükselmiştir (Grafik 5). Yemek hizmetlerinin sürüklediği lokanta-otel grubunda fiyatlar aralık ayında yüzde 2,61 oranında artmıştır. Ulaştırma hizmetlerinde fiyatlar yüzde 0,52 oranında gerilemiş, bu gelişmede akaryakıt fiyatlarındaki düşüşün olumlu

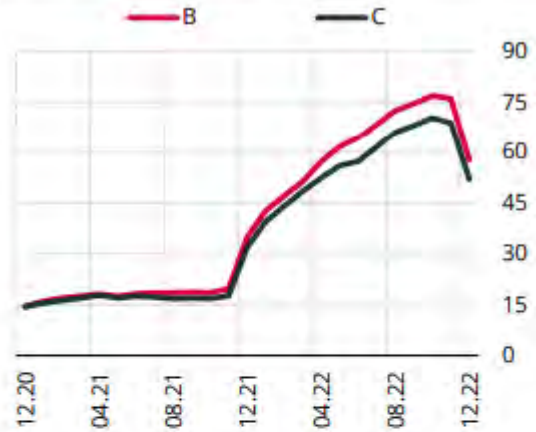
etkilerinin de izlendiği şehirlerarası otobüs ücretleri belirleyici olmuştur. Diğer hizmetler alt grubunda fiyatlar aylık bazda yüzde 1,65 oranında yükselmiş, bu gelişmede bakım-onarım, sağlık ve eğlence-kültür hizmetlerinin etkisi hissedilmiştir. Haberleşme hizmetleri aylık fiyat artışı yüzde 0,96 ile son aylara kıyasla yavaşlarken, bu grupta yıllık enflasyon yüzde 30,13 seviyesine yükselmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre, kira alt grubunda aylık artış bir önceki aya göre yatay seyretmiştir. Temel mal grubunda yıllık enflasyon daha güçlü baz etkisiyle 27,15 puan düşmüş ve 2022 yılı sonunda yüzde 48,96 olmuştur. Yıllık enflasyon, dayanıklı mallarda daha belirgin olmak üzere, tüm alt gruplarda gerilemiştir (Grafik 6). Dayanıklı mal fiyatları (altın hariç) aralık ayında yüzde 1,88 oranında yükselirken, beyaz eşya ile birlikte mobilya kalemleri fiyat artışlarıyla öne çıkmıştır. Matrah düzenlemesinin yansımalarıyla otomobil fiyatları yüzde 1,71 oranında gerileyerek alt grup aylık fiyat artışını sınırlamıştır. Bu gelişmelerle, dayanıklı mal alt grubunda yıllık enflasyon 41,37 puan gerilemiş ve yüzde 48,13 olmuştur. Diğer temel mallarda fiyatlar yüzde 3,56 ile son aylara kıyasla nispeten yüksek bir oranda artmıştır. Referans euro kur değerinin güncellenmesiyle fiyatı yüzde 18,26 oranında artan ilaçlar, diğer temel mal fiyatlarını sürükleyen kalem olmuştur. Bu dönemde, giyim ve ayakkabı alt grubunda fiyatlar yüzde 1,46 oranında düşmüş ve yıllık enflasyon 11,21 puan azalışla yüzde 25,01 seviyesine gerilemiştir. Enerji fiyatları aralık ayında yüzde 2,12 oranında düşmüş, grup yıllık enflasyonu 23,57 puan azalarak yüzde 94,43 seviyesine gerilemiştir (Grafik 7). Bu gelişmede, uluslararası ham petrol fiyatlarındaki geri çekilmeyi takiben akaryakıt fiyatlarında gözlenen düşüşün (yüzde 10,45) etkisi hissedilmiştir. Diğer taraftan, şebeke suyu fiyatları bu dönemde yüzde 10,42 oranında yükselmiştir. Gıda ve alkolsüz içecekler grubunda yıllık enflasyon aralık ayında 24,68 puan azalarak yüzde 77,87 olmuştur (Grafik 7). Yıllık enflasyon işlenmemiş gıdada 23,99 puan düşerek yüzde 73,25, işlenmiş gıdada ise 25,35 puan azalışla yüzde 82,00 olarak gerçekleşmiştir (Grafik 8). İşlenmemiş gıda grubunda mevsimsellikten arındırılmış veriler bu dönemde sebze grubunda daha belirgin olmak üzere taze meyve ve sebze fiyatlarında gerilemeye işaret etmiştir. Diğer işlenmemiş gıda grubunda kırmızı et, pirinç ve patates fiyatları artışlarıyla öne çıkan kalemler olmuştur. İşlenmiş gıdada aylık fiyat artışı önceki aylara kıyasla yavaşlayarak yüzde 2,23 olarak gerçekleşmiş, bu artışta ekmek-tahıllar, katı-sıvı yağlar ve konserve sebze ürünlerinin etkisi öne çıkmıştır. Yurt içi üretici fiyatları aralık ayında yüzde 0,24 oranında gerilemiş, yıllık enflasyon baz etkisiyle 38,30 puan azalarak yüzde 97,72 olmuştur (Grafik 9 ve Tablo 2). Bu gelişmede, uluslararası enerji emtia fiyatlarındaki gerileme ve döviz kurundaki ılımlı seyir etkili olmuştur. Nitekim bu dönemde üretici tarafında enerji fiyatları yüzde 10,63 ile kayda değer bir düşüş sergilemiştir. Ana sanayi gruplarına göre bakıldığında, yıllık enflasyon enerjide daha belirgin olmak üzere tüm alt gruplarda azalış göstermiştir (Grafik 10). Aylık fiyat gelişmeleri sektörler bazında incelendiğinde, bu dönemde rafine edilmiş petrol ürünleri ile elektrik ve doğal gaz imalatı fiyatları önemli ölçüde gerilemiştir. Diğer sektörlerde fiyat artışları devam ederken, temel eczacılık ürünleri, su ve suyun artırılması ve dağıtılması, içecekler, deri ve ilgili ürünler ile ev aletleriyle bağlantılı olan elektrikli teçhizat kalemleri öne çıkmıştır.

Grafik ve Tablolar

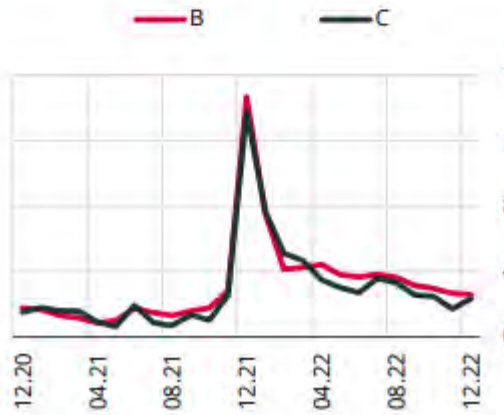
Grafik 1: TÜFE (Yıllık % Değişim)



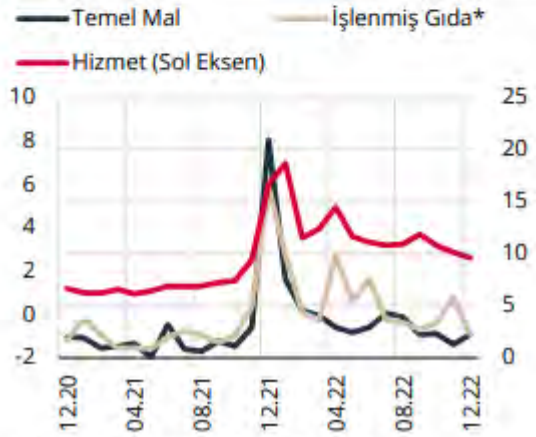
Grafik 2: B ve C (Yıllık % Değişim)



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

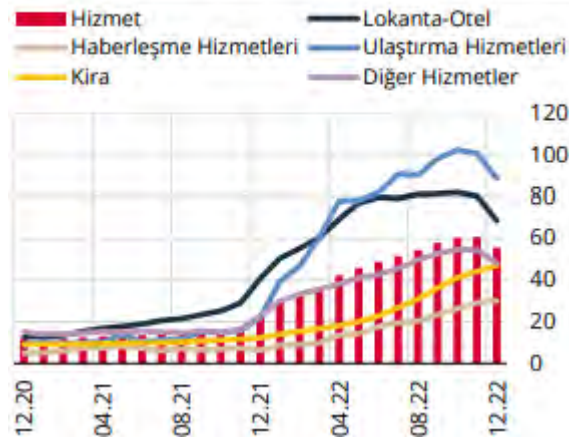


Grafik 4: B Endeksinin Ana Bileşenleri (Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim)

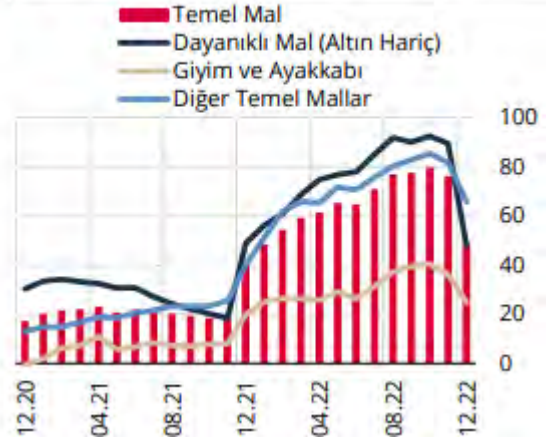


* İşlenmiş gıda grubunda mevsimsel etki bulunmamaktadır.

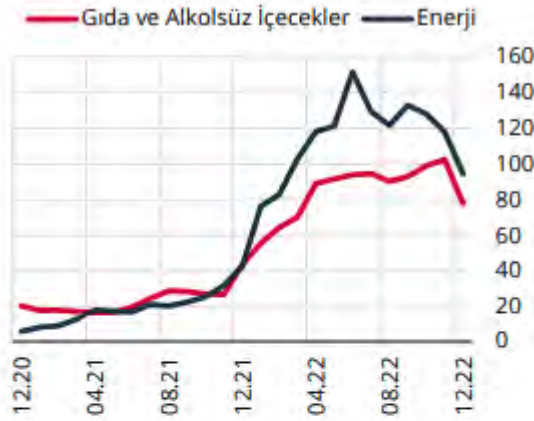
Grafik 5: Hizmetler (Yıllık % Değişim)



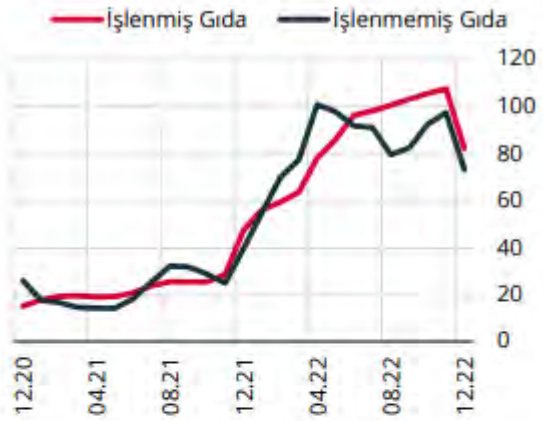
Grafik 6: Temel Mallar (Yıllık % Değişim)



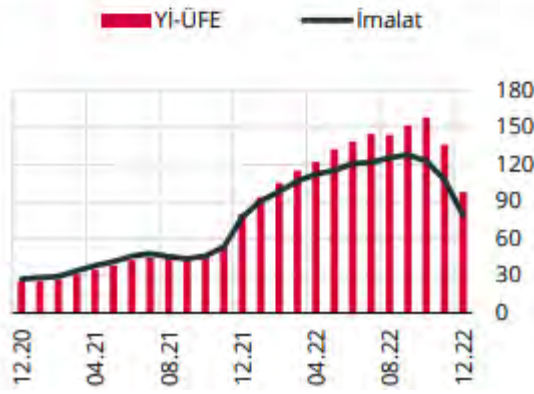
Grafik 7: Gıda ve Enerji (Yıllık % Değişim)



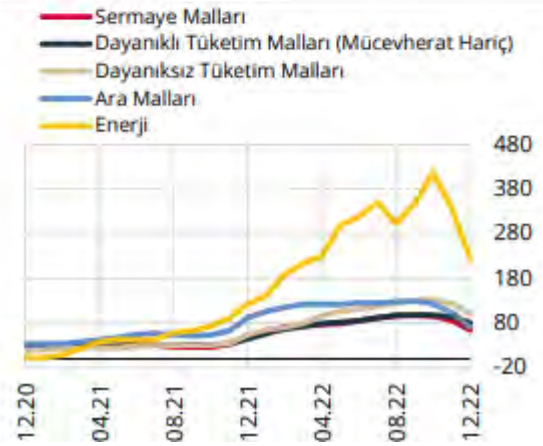
Grafik 8: İşlenmiş ve İşlenmemiş Gıda (Yıllık % Değişim)



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



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



Kaynak: TCMB Ekim Ayı Fiyat Gelişmeleri (04 Ocak 2023)

Makroekonomik Görünüm

Jeopolitik riskler, küresel enflasyon gelişmeleri, gelişmiş ülkelerde artan resesyon beklentisi ve Çin'de salgın tedbirlerinin tedarik zincirleri üzerinde oluşturduğu belirsizlik nedeniyle küresel iktisadi faaliyet zayıflamaktadır. Sıkılaştıran küresel finansal koşullar altında zayıflayan talep ve gerileyen emtia fiyatları küresel enflasyonda ivme kaybına neden olmakla birlikte enflasyondaki yüksek seviyelerin beklenenden uzun sürebileceğini vurgulayan gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarında ayrışma devam etmektedir. Gelişmiş ülke uzun vadeli tahvil getirilerindeki oynaklık ve fonlama maliyetlerindeki artış gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımlarına ilişkin riskleri canlı tutmaktadır. Yurt içi iktisadi faaliyetteki güçlü seyir 2022 yılının ilk yarısında devam ederken, öncü göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde bir miktar ivme kaybına işaret etmektedir. Yılın ilk yarısında, büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, makine-teçhizat kaynaklı yatırımlar ve net ihracat gibi sürdürülebilir bileşenlerin büyümeye katkısı devam etmiştir. Hizmet gelirlerindeki güçlü görünüme karşın, ihracattaki sınırlı ivme kaybı ile birlikte enerji ve altın ithalatındaki yüksek seyir nedeniyle cari işlemler açığı artmış, enerji ve altın hariç cari işlemler dengesi ise olumlu gelişimini sürdürmüştür. Bu dönemde iktisadi faaliyette gözlenen güçlü seyir işgücü piyasasına ve bütçe göstergelerine de olumlu yansımıştır. Tüketici enflasyonu üzerinde temel mal ve hizmet gruplarındaki fiyat artışları etkili olurken, 2022 yılının ikinci yarısında tüketici enflasyonu ivme kaybetmiştir.

TCMB Finansal İstikrar Raporu – Kasım 2022

2022 Yılı İkinci Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

2022 yılı üçüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin yüksek seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam ederken, finansal koşullar sıkılaşmış ve finansal istikrar kaygıları öne çıkmıştır. Küresel aktivitede ivme kaybı belirginleşirken, resesyon endişelerini artırmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmektedir. Girdi maliyetleri ve tedarik zinciri kaynaklı sorunlar hafiflese de beklentilerden dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği öngörülmektedir. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir. Türkiye’de 2022 ikinci çeyrekte ekonomik aktivite dirençli kalırken, üçüncü çeyreğe dair öncü veriler kademeli yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %2,1 büyürken, yıllık bazda GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performans sergilemiştir. İhracatta yavaşlama belirginleşirken, ithalattaki güçlü artışlarla dış dengede bozulma sürmektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Eylül döneminde ihracat 2021’in aynı dönemine göre %17,1 artarken, ithalatla artış %40’ın üzerinde kalmıştır. Bundan dolayı 2021 ilk dokuz ayında 32,4 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022’nin aynı döneminde 83,8 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Ağustos döneminde 12,8 milyar dolar olan cari açık 2022’nin aynı döneminde 39,7 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarında kırılgan bir seyir gözlenirken, cari açığın finansmanında resmi rezervler ve net hata-noksan kalemleri etkili olmuştur. Küresel dinamikler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 ikinci çeyrek sonunda %78,6 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %83,5’e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %138,3’ten %151,5’e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini %14’ten Ağustos ve Eylül toplantılarında 100’er baz puan indirerek %12’ye düşürmüştür. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.209.040	85.672	807.109	9.539	11,40	8,93
2022*	5.926.544	-	399.945	-	7,60	14,82

GSYH 2022 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

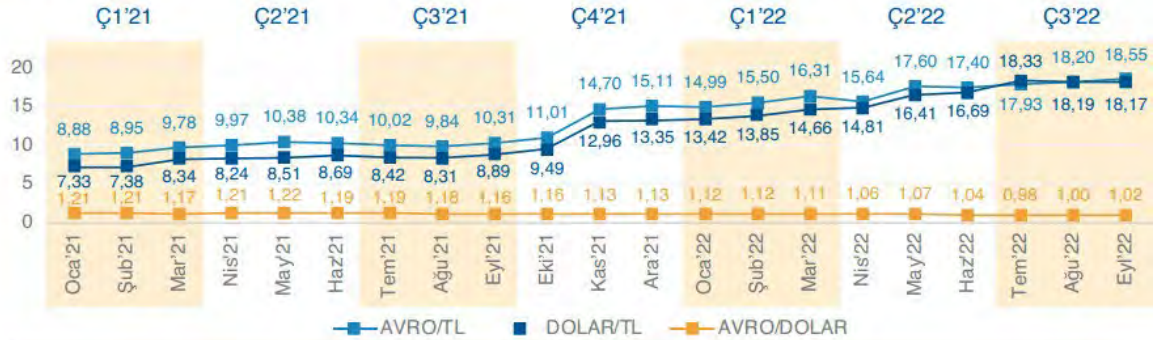


Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %52,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %83,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,91 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2022 yılının 2. çeyreğini 16,69 ile kapatan dolar 2022 Eylül ayında 18,17'ye yükseldi, 2022 yılı 2.çeyreği 17,40 ile kapatan Avro ise 2022 Eylül ayında 18,55'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Yatırım Enstrümanları Karşılaştırması (%)

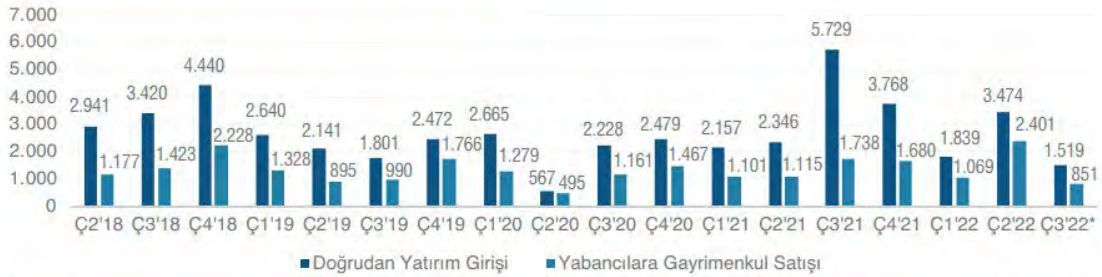
Dönem	TR-81*	REIDIN -GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi**	Mevduat Faizi	BIST 100 Endeksi	Amerikan Doları	Avro	Altın (Kulçe)	Devlet İç Borçlanma Senetleri
Ç4'17	2,76	0,85	3,08	3,11	10,53	9,78	6,55	-1,84
Ç1'18	2,55	0,90	3,18	6,58	1,25	5,51	5,93	2,08
Ç2'18	1,73	0,78	3,27	-17,83	19,15	12,82	14,76	-6,29
Ç3'18	0,82	0,50	3,79	-0,41	36,84	36,59	28,06	-8,12
Ç4'18	0,58	0,77	5,26	-3,81	-16,2	-18,17	-12,18	15,40
Ç1'19	0,97	0,27	5,53	9,89	2,72	2,04	7,03	5,81
Ç2'19	1,97	0,92	4,79	-7,25	6,4	6,28	11,35	1,81
Ç3'19	2,01	0,38	5,31	8,30	-1,74	-4,23	8,60	12,90
Ç4'19	3,07	1,34	3,92	9,18	2,49	3,44	0,68	9,40
Ç1'20	2,61	2,43	2,63	-13,9	8,27	7,82	16,1	2,61
Ç2'20	5,52	2,06	2,36	17,11	7,58	9,45	17,49	5,89
Ç3'20	8,92	2,12	1,93	-1,09	10,53	15,79	22,91	-2,2
Ç4'20	8,23	0,89	2,74	25,85	2,36	5,61	-1,61	2,57
Ç1'21	6,8	0,79	3,95	7,4	-0,46	-2,64	-7,7	-1,62
Ç2'21	7,42	0,88	4,34	-4,86	12,19	13,61	19,67	0,29
Ç3'21	8,55	1,21	4,38	0,39	-0,78	-3,08	-3,75	5,61
Ç4'21	10,05	2,58	4,42	37,96	58,65	52,31	60,55	-3,84
Ç1'22	57,76	21,48	4,33	7	7,79	5,11	16,41	1,28
Ç2'22	39,13	33,03	4,09	20,77	16,28	11,56	9,62	10,55
Ç3'22	14,55	17,49	4,06	30,74	7,78	0,99	-0,1	28,04

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2022 yılı 3. çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, Devlet İç Borç Senetlerinin getirisi %28,04; Bist100 endeksinde ise %30,74 oranında bir getiri olduğu gözlemlenmektedir. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ise ilgili dönem içinde %4,06 getiri sağlamıştır.

Kaynak: REIDIN ve TÜİK
*REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)
**REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 26 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 50 proje ve aylık ortalama 16.000 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi

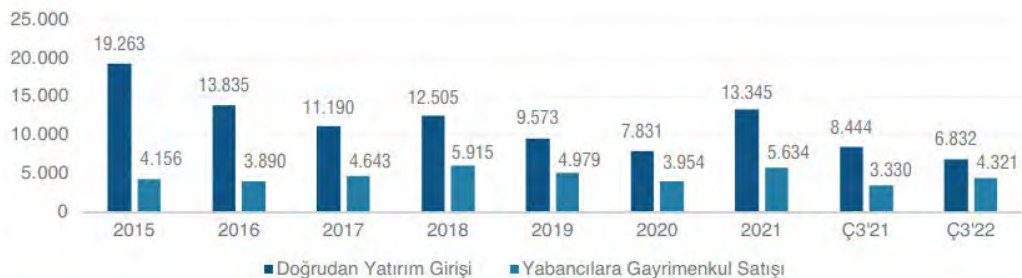
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



2022 Yılı 2.çeyreğinde çeyreğinde 3.474 milyon ABD Doları, 2022 yılı 3.çeyreğinde ise 1.519 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2021 yılı Ağustos sonuna kıyasla 2022 yılı Ağustos sonu toplamında doğrudan yatırım girişinde %19,09 'luk bir düşüş, Yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde ise %29,76'lık bir artış kaydedilmiştir.

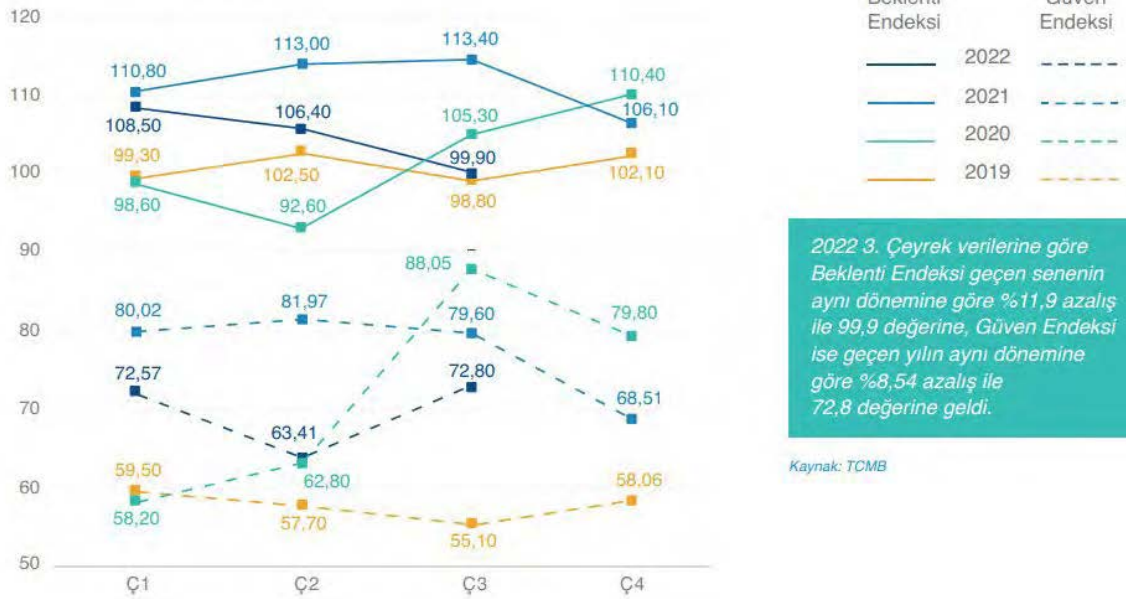
Kaynak: Ekonomi Bakanlığı
*2022 Temmuz-Ağustos toplam verisidir.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı
*Ağustos sonu verisidir.

Beklenti ve Güven Endeksleri



Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2022 2. Çeyrek dönem itibarıyla %5,4 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %101,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %33,1 oldu. GSYH ise 2022 yılı ilk iki çeyrek toplamında bir önceki yılın aynı çeyrek toplamına göre %98,3 artış sağlayarak 5 trilyon 926 milyar 543 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK

*2022 yılı 2. çeyrek sonu verisidir.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Konutta 2022 Yılı 3. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur. Geçtiğimiz çeyrek veri setindeki en yüksek ikinci çeyrek verisine ulaşan konut satışlarında, üçüncü çeyrekte ise 2016 yılından beri en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %68,7 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı geçtiğimiz çeyrekteki %28,1'den %31,3'e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte 103.667 adet ilk satış yapılmış olup bir önceki çeyreğe kıyasla %9,1 gerileme kaydedilirken ikinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %22,3 ile daha yüksek bir orandaki azalışla 227.128 adet satış yapıldığı gözlemlenmektedir. Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen ipotekli konut satışı ise 58.284 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışların devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan yeni düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla %25,0, yıllık bazda %42,8 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise geçtiğimiz yılın

aynı dönemine göre 119 baz puan artışla %19,09'a yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrekteki %25,1'den hızlı bir düşüşle %17,6'ya gerilemiştir. Diğer satışlarda gerileme ipotekli satışlara göre daha sınırlı olmuştur. Diğer satışlar bir önceki çeyreğe kıyasla %10,5, yıllık bazda %14,5 oranında azalışla 272.511 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise yılın ilk dokuz ayında 49.644 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar satışlarında da azalma kaydedilmiş ve bir önceki çeyreğe göre %32,2 oranında, yıllık bazda ise %16,1 oranında gerileme gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında il bazında ilk sırayı, İstanbul'u geride bırakarak %33,8 pay ile Antalya almıştır. İkinci sırada %33,0 pay ile İstanbul yer alırken üçüncü sırada %6,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım bir önceki çeyrekle benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup ülkenin yabancılar satış içerisindeki payı geçtiğimiz çeyrekteki %20,3 oranından %24,0'a yükselmiştir. Konut fiyatlarında ise artış devam etmekte olup ağustos ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş; konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %184,6, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %176,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Bu sonuçlarla konut fiyatları artış trendini devam ettirmiş ve mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %58,0'a, yeni konutlarda ise %53,4'e yükselerek veri tarihindeki en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Ağustos itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 15.076 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 24.534 TL/m², İzmir'de 17.305 TL/m², Ankara'da 10.781 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2022 yılının 2.nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %7,83, daire sayısı %15,30 azaldı.

2021 yılı toplam konut sayısı henüz açıklanmamakla beraber, 2021 yılı ilk 3 çeyrek sonundaki sayının 40,2 Milyonu aştığı belirtilmektedir.

Kaynak: TÜİK

*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

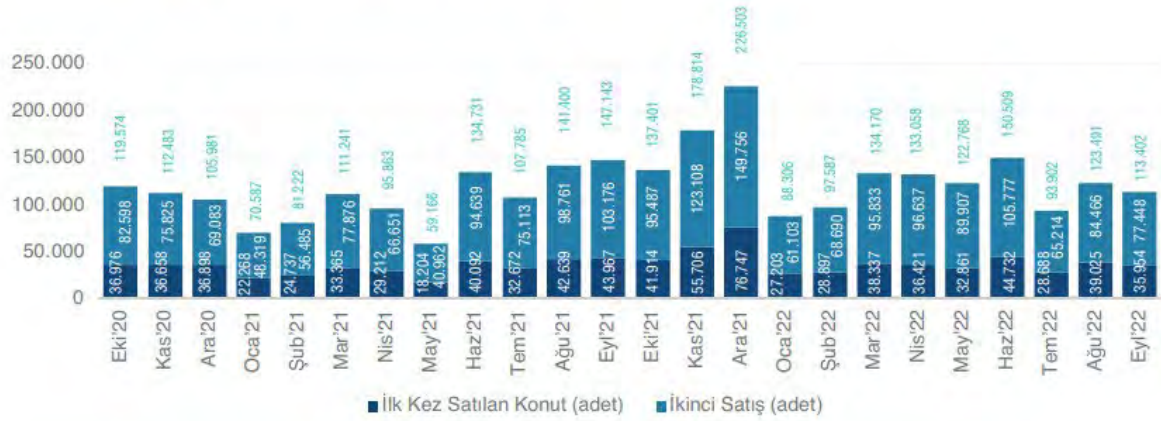
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6

2022 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %13,09 azalarak 103 bin 667 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,02 azalarak 227 bin 128 adet olarak gerçekleşti.

2022 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %17,6 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 3. çeyreğinde toplam 330 bin 795 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %16,5 oranında azalış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

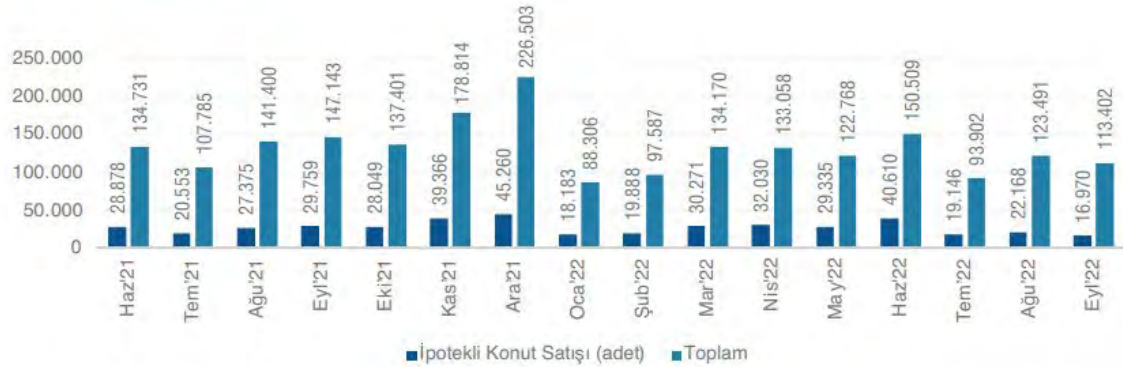
Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2022 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %18,2 azalarak 35 bin 954 adet oldu. İkinci el konut satışları da %24,9 azalarak 77 bin 448 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İpotekli Konut Satışları

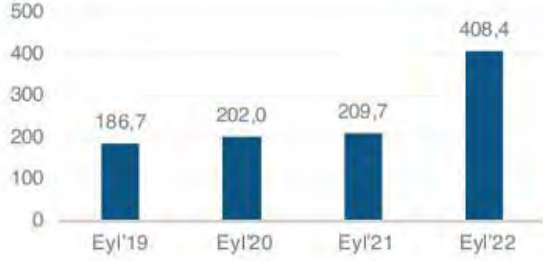


2022 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %42,98 azalarak 16 bin 970 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100) *



Endeks Değeri:
2022 Eylül

408,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,39%

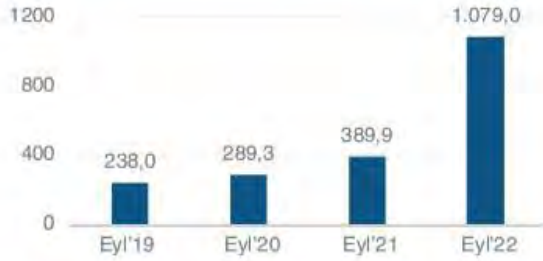
Yıllık Nominal
Değişim (%)

94,75%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

308,40%

REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2022 Eylül

1.079,0

Aylık Nominal
Değişim (%)

5,27%

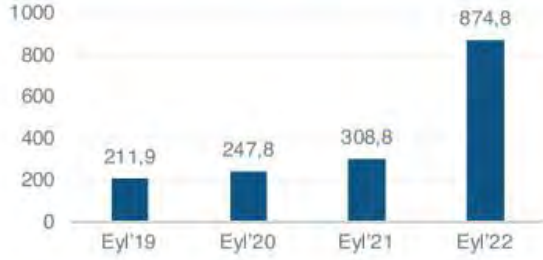
Yıllık Nominal
Değişim (%)

176,74%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

979,00%

REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2022 Eylül

874,8

Aylık Nominal
Değişim (%)

5,56%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

183,29%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

774,80%

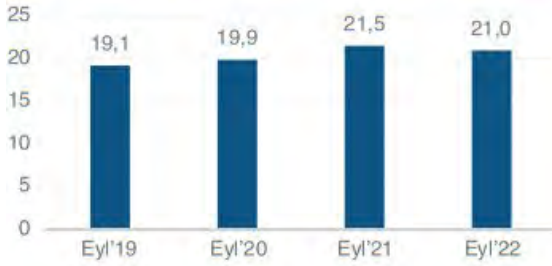
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Eylül ayında bir önceki aya göre 3,39%, geçen yılın aynı dönemine göre 94,75% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 308,4 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 26 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 50 proje ve aylık ortalama 16.000 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması).

REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



■ Reidin Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)**

Kaynak: REIDIN

*REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



■ TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %4,8 azalış gösterdi, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %43,1 oranında azalış göstermiş olup 2022 yılı 3. çeyreğinde 52,5 olarak açıklandı.

*Türkiye'nin 81 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

Kaynak: REIDIN

Gayrimenkul Güven Endeksi



Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi



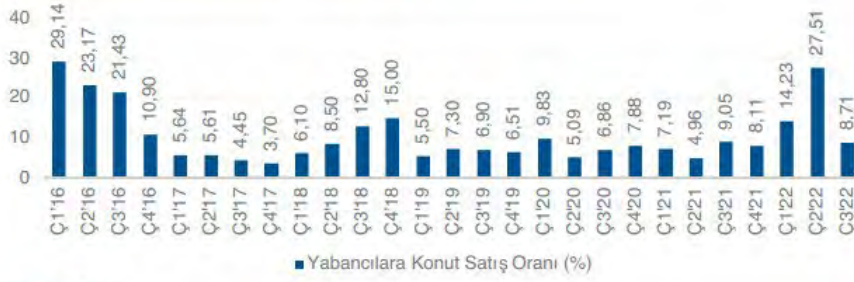
Kaynak: REIDIN

*Artış oranı bir önceki çeyreğe göre verilmiştir.

2022'nin 3. çeyreğinde 86,8 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 88,5 açıklanırken, aynı dönemde 163,8 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 150,6 olarak açıklandı.

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

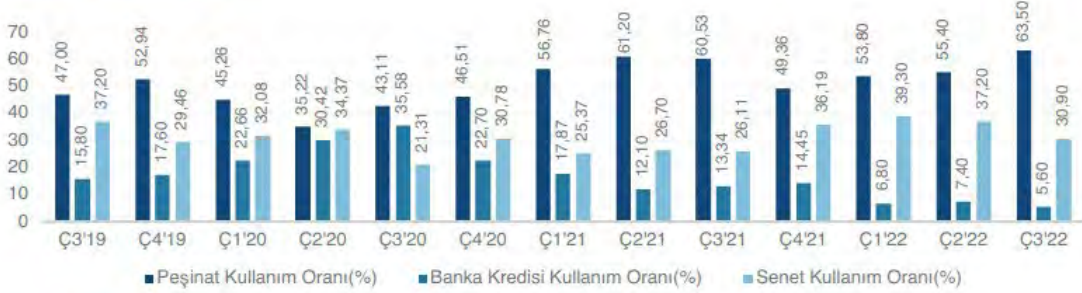
Yabancılar Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2022 yılı 3. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımını seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2022 yılı 3. çeyrek dönemde stok erime hızı %2,8 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %8,71'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



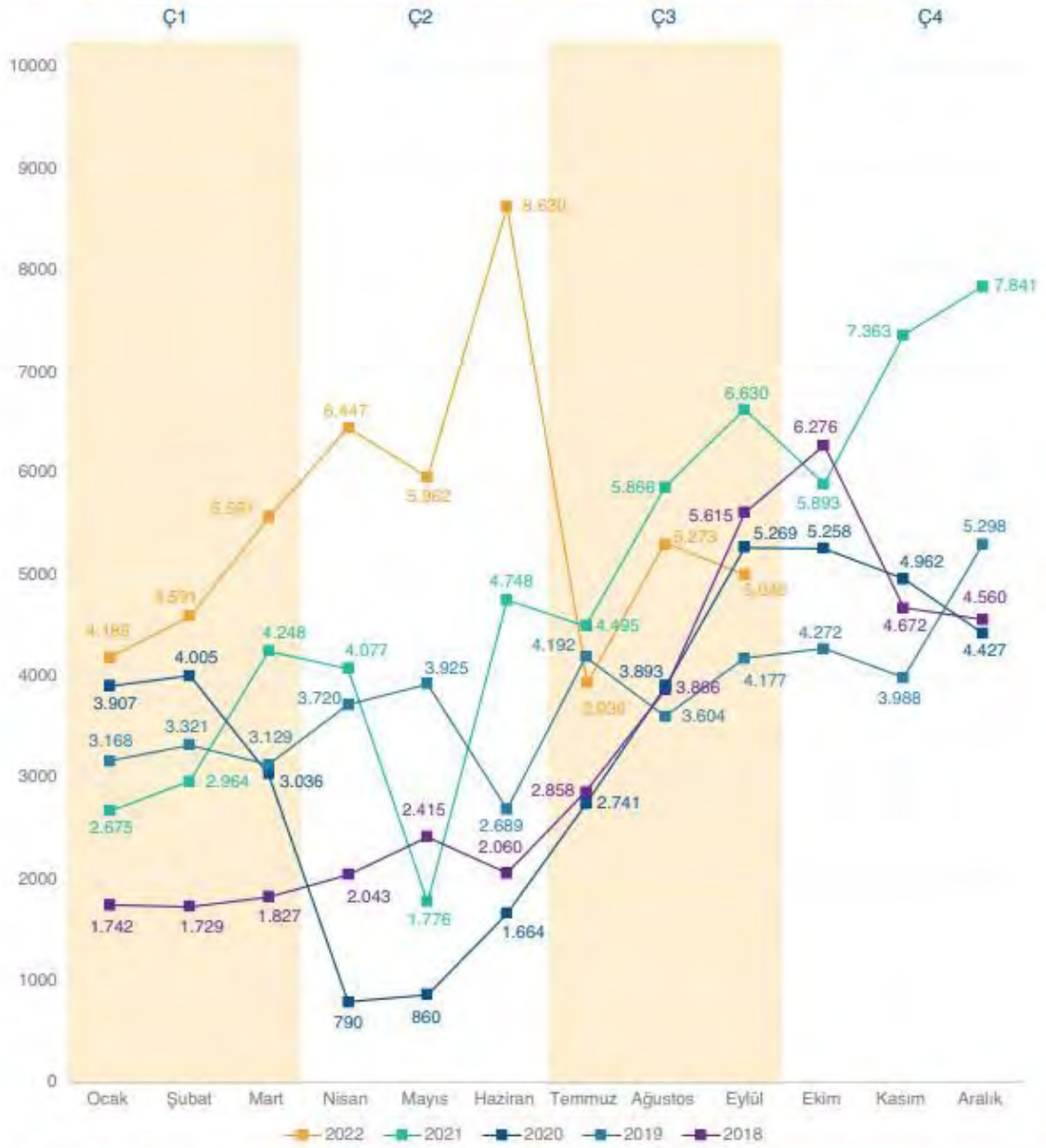
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2022 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle ilk 9 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %32,46'lık büyümeye ile 49 bin 644 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 3. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2022 yılı 3. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %26,8 artış görülmektedir. 2022 yılı 3. çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %27,3’ü ise Vatandaşlık İşlemine konu olduğu görülmektedir.

Ç3'22

Ç3'21

C3'22 Sıralaması (Ç3'21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	23.342	21.409
2(2)	Antalya	15.026	7.839
3(4) ↑	Mersin	2.596	1.753
4(3) ↓	Ankara	2.462	2.599
5(6) ↑	Bursa	1.796	1.388
6(5) ↓	Yalova	1.685	1.447
7(7)	İzmir	1.113	889
8(8)	Sakarya	1.057	882
10(10)	Muğla	890	669
	Kocaeli	-	464
	Diğer	5.693	4.968
	Toplam	56.610	44.657
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	15.461	10.043
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	27,3%	22,5%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.
*3. Çeyrek sonu verisidir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2022 yılı 3. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı döneminden farklı olarak Ukrayna Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Irak ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.



Ç3'22 Sıralaması (Ç3'21 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1 (3) ↑	Rusya Federasyonu	9.891	3.340
2 (1) ↓	İran	7.351	6.761
3 (2) ↓	Irak	5.543	6.147
4 (5) ↑	Almanya	2.451	1.917
5 (4) ↓	Afganistan	2.002	2.732
6 (6)	Kazakistan	1.984	1.411
7 (-)	Ukrayna	1.807	-
8 (7) ↓	Kuveyt	1.495	1.355
9 (8) ↓	Amerika Birleşik Devletleri	1.261	1.231
10 (9) ↓	Yemen	1.255	1.166
	Azerbaycan	-	1.149
	Diğer	21.570	17.448
	Toplam	56.610	44.657
	Körfez Ülkeleri	16.019	15.642
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	28,30%	35,03%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı.

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında).

**3. Çeyrek sonu verisidir.

***Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukların aynı taşınmaz alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satışları daha yüksek çıkabilmektedir.

2022 Yılı'nın İlk Üç Çeyreğinde Ülkemizi 29,3 Milyon Yabancı Turist Ziyaret Etti

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 23,9 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 785 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 716 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 10,4 milyon yabancı turistin kişi başı 702 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında hem gelen yabancı turist sayısında hem de kişi başı harcama miktarında artış gözlenmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24,7 milyon olurken, 2022 yılının üçüncü çeyreği için bu rakamın 29,3 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen 29,3 milyon yabancı turistin %34,8'i İstanbul'a, %29,4'ü Antalya'ya, %7,2'si Muğla'ya Gelmiştir. Bu üç ili %3,4 ve %1,2'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında görülen %107,8 artış, Mart 2020 itibarıyla dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgınının turizm performansını

önemli ölçekte etkilemiştir. 2019 yılı yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılını üçüncü çeyreğini 2021 yılının üçüncü çeyreğiyle karşılaştırıldığında pandemi etkilerinin azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 581 bin oda kapasitesi ile 7.505 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 580 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 1,274 tesis ve 241 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 1,007 tesis ve 31 bin oda kapasitesi ile İzmir gelmektedir.

İstanbul ise 722 işletme belgeli tesise ve 68 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 580 tesis içinde en büyük payı 75 tesis ve 15 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 69 tesis ve 7 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 66 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2021 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42.31'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48.35 ile Antalya, onu takiben %43.74 ve %41.51 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40.73 ve %34.49 olmuştur. 2022 yılı Ağustos ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %54.78'dir. 2016 yılında İstanbul ve diğer bölgelerde otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamış, 2017 ve 2020 yılı arasında 2016 yılı öncesi dönemlerine yaklaşmıştır. Ocak ayından itibaren dünya çapında yaşanan Covid-19 salgınının dan, dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir. 2021 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %52.1 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %54.4 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 82 Euro iken İstanbul'da 91 Euro olmuştur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye genelinde %65.4 olan doluluk oranı, İstanbul için %72.7'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 114 Euro, İstanbul'da ise 128 Euro'dur.

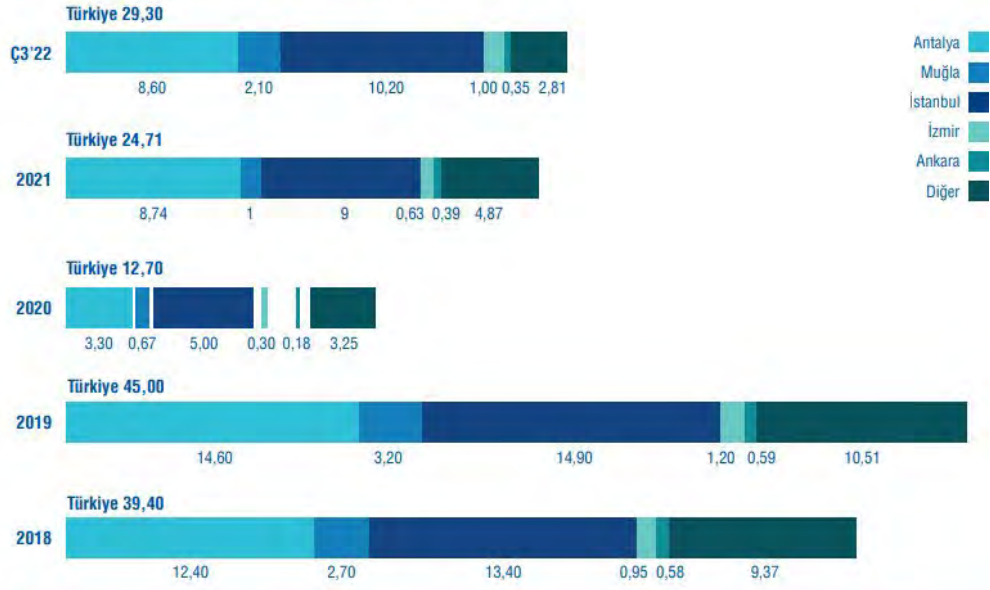
İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	1.274	240.816	75	14.775
Muğla	437	51.916	66	8.138
İstanbul	722	68.167	69	6.624
İzmir	1.007	31.220	48	3.895
Ankara	276	18.631	18	1.833
Diğer	3.789	170.345	304	28.284
Türkiye	7.505	581.095	580	63.549

Türkiye genelinde toplam 581 bin oda kapasitesi ile 7.505 işletme belgeli, 64 bin oda kapasitesi ile 580 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
24.10.22 tarihinde güncellenmiştir.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2022 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen 29.3 milyon yabancı turistin %34,8'i İstanbul'a, %29,4'ü Antalya'ya, %7,2'si İzmir'e gelmiştir. Bu üç il %3,4 ve %1,2'lik payları ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %107,8 artış görülmüştür.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Q3 Verileri Ocak ve Ağustos ayları arasındaki verileri kapsamaktadır.

Otel Doluluk Oranı (%)* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2021 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %42,32'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %48,35 ile Antalya, onu takiben %43,74 ve %41,51 ile İstanbul ve İzmir gelmektedir. Muğla ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40,73 ve %34,49 olmuştur. 2022 yılı Ağustos ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %54,78'dir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.
**Ç3'22 verileri Ocak-Ağustos arasındaki verileri kapsamaktadır.

4.1.1. Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

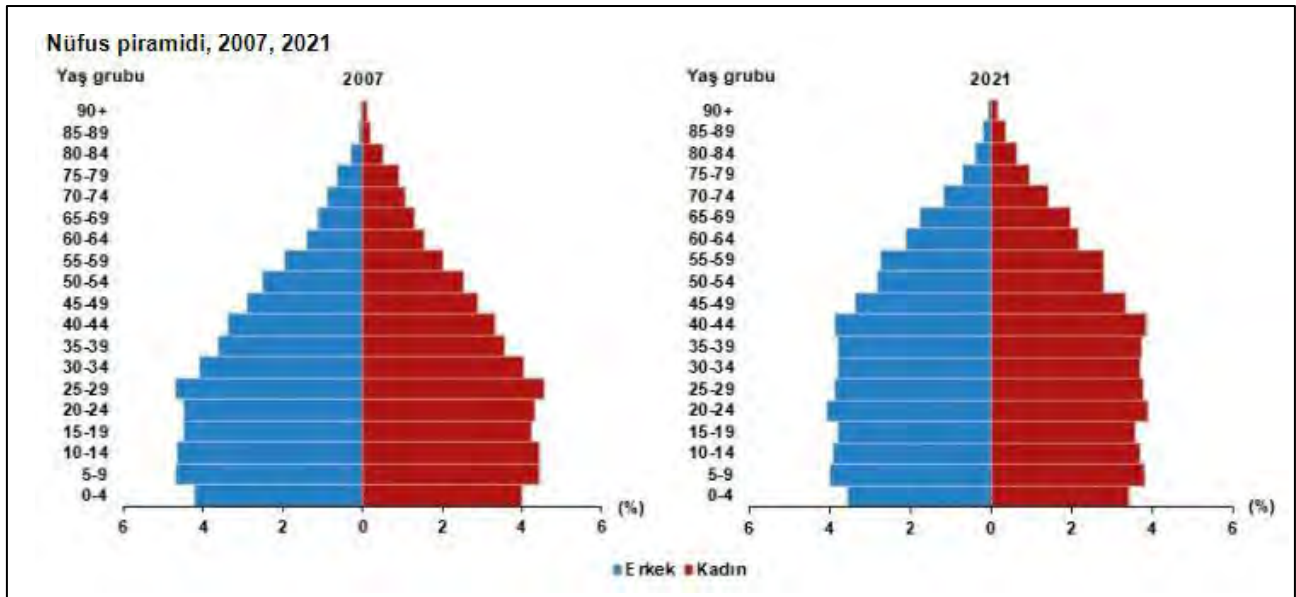
Türkiye Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında % 93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi. Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir



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 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 40,7 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,1 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 42,9 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,1 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

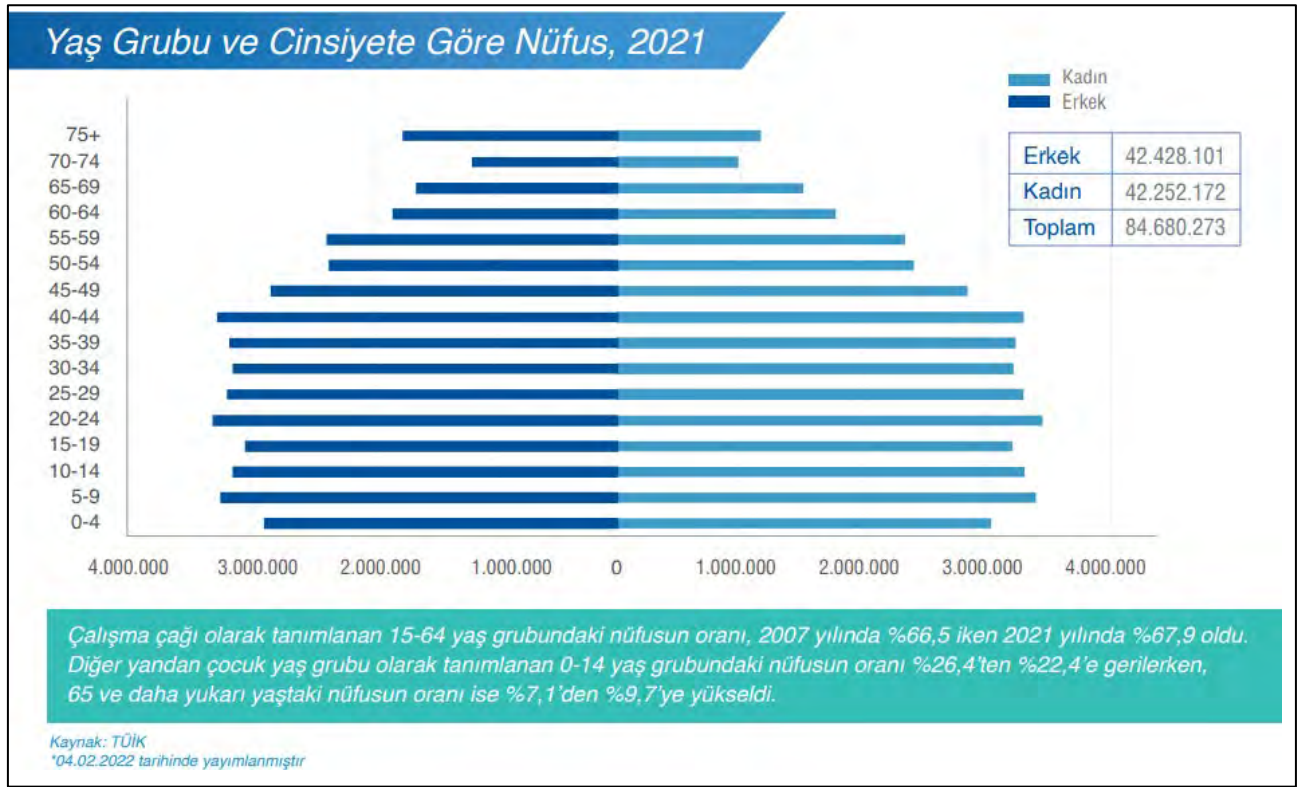
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2017	2018	2019	2020	2021
İstanbul	15.029	15.068	15.519	15.462	15.841
Ankara	5.445	5.504	5.639	5.663	5.747
İzmir	4.280	4.321	4.367	4.395	4.426
Bursa	2.937	2.995	3.056	3.102	3.148
Antalya	2.364	2.426	2.512	2.548	2.620

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.



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 Antbirlık 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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre toplam nüfusu 2.619.832 kişidir.

Yıllara Göre Antalya Nüfusu:

Yıllara Göre Antalya Nüfusu			
Yıl	Antalya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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

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

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. 2021 nüfus verilerine göre Kepez'de 591.895 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 Maski'nden sonra Türkiye'nin en büyük ikinci Atatürk Maski 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.



Yıllara Göre Kepez Nüfusu

Yıl	Kepez Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	591.895	300.798	291.097
2020	574.183	291.888	282.295
2019	556.033	282.676	273.357
2018	531.619	270.248	261.371
2017	519.966	264.257	255.709
2016	508.123	259.058	249.065
2015	497.242	253.573	243.669
2014	470.759	238.783	231.976
2013	450.734	229.522	221.212
2012	433.961	220.751	213.210
2011	419.997	213.792	206.205
2010	406.819	206.686	200.133
2009	394.672	200.411	194.261

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

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

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

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

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

Değerleme konusu ana taşınmazın; 30.06.2017 tarihli yeni yapı ruhsatları ve 10.03.2022 tarihli tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Taşınmazın yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir imalatı bulunmamaktadır.

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

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde, henüz inşaatına yeni başlanmış 2 blok olduğu ve temel seviyesinde oldukları tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerindeki proje için gereken tüm izinler ve ruhsat alınmıştır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı, Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Pazar (Piyasa) Değeri (Emsallerine kıyasla) Yaklaşımı yöntemleridir. Devremülk Projesinin halihazır durumu değerinin tespitinde; devremülklerin ve ticari ünitelerin gelirleri emsallerine kıyasla belirlenerek gelir kapitalizasyon yöntemine göre değer takdiri yapılmıştır.

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle 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: Karaarslan İnşaat - 0 (555) 145 40 42

Taşınmaz ile aynı mahallede (santral) , 28124 ada, 12 parselde konumlu 11.642 m2 yüzölçümlü, Emsal: 0,40, 7 kat, Konut dışı kentsel çalışma alanında kalmakta olan taşınmaz 145.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.



2-Emsal: Bizim Emlak - 0 (535) 797 84 27

Konu taşınmaza yakın, Yeni Emek Mahallesinde, Sakarya Bulvarına cepheli (29346 ada 6 parsel), 5000 m2 yüzölçümlü, (zemin katı ticari) konut alanı, E:0,90, ayırık nizam, Hmaks:15 kat imarlı taşınmaz 150.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.



3-Emsal: Artı Emlak İnş. - 0 (541) 850 28 11

Konu taşınmaza yakın, Fevzi Çakmak Mahallesinde, 4000 m2 yüzölçümlü (1836 ada 1 parsel), ticaret+konut alanı,E:1, ayırık nizam, Hmaks:10 kat imarlı taşınmaz 63.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.



4-Emsal: Seleksan - 0 (532) 492 40 91

Konu taşınmaza yakın, Çankaya Mahallesinde (27525 ada 2 parsel), sokak cepheli, resmi kurum alanı imarlı 8.072 m2 alana sahip arsa 62.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



5-Emsal: Kare Emlak. - 0530 842 00 91

Fabrikalar Mahallesi, Emsal=0,60, konut+ticaret alanında kalmakta olan 524 m² alana sahip arsa 10.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

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

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

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



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

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 105 m² alanlı dükkan 33.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



3-Emsal: Poyraz Emlak- 0 (545) 614 92 05

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 34 m² alanlı dükkan 15.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



4-Emsal: BLR Emlak- 0 (536) 304 12 60

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 22 m² alanlı (10 m² ön kullanımı da olan) dükkan 12.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



5-Emsal: Sur Nova Emlak- 0 (542) 769 60 07

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 100 m2 alanlı dükkan 45.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



6-Emsal: Realty World Evo Emlak- 0 (544) 323 84 85

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



7-Emsal: Reality World Larabest Emlak- 0 (539) 661 06 00

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 33 m2 alanlı dükkan 12.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



8-Emsal: Aysun Sarı.- 0 (541) 825 09 26

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 100 m2 alanlı dükkan 25.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



Devremülk Emsalleri

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

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



Satılık Emsaller

1- Emsal: Sahibi- 0 (507) 20761 35

20. hafta (mayıs son, haziran ilk hafta) 2 hafta 1+1, 40 m2 olduğu düşünülen 3. Blok 5.kat devremülk nitelikli taşınmaz 125.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (kirası ~10.000-TL dir)

2- Emsal: Sahibi- 0 (850) 6229061

Tüm yıl kullanılabilir 1 hafta 2+1 planda, 60 m² olarak beyan edilen 60 m2 olduğu düşünülen ara kat devremülk nitelikli taşınmaz 190.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

3- Emsal: Protez Emlak- 0 (530) 477 69 39

2. hafta (ocak ayı) 2 hafta 2+1 planda, 140 m2 beyan edilen 85 m2 olduğu düşünülen 3. Blok 3.kat 3306 nolu devremülk nitelikli taşınmaz 300.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

4- Emsal: Bozöyük Emlak- 0 (506) 899 30 68

Yaz dönemi 2 hafta 1+1, 65 m2 olduğu düşünülen 2.blok 2.kat 41 nolu devremülk nitelikli taşınmaz 199.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

5- Emsal: Sahibinden - 0 (533) 779 27 56

Sonbahar dönemi 2 hafta 1+1, 60 m2 olduğu düşünülen 3. Blok 5.kat orman manzaralı devremülk nitelikli taşınmaz 140.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

6- Emsal: Orkun Çağrı - 0 (536) 591 98 79

Tüm dönemlerde geçerli, 1+1 plan da 60 m2 olduğu düşünülen 1 hafta devremülk nitelikli taşınmaz 140.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

7- Emsal: Enver Gönül - 0 (534) 825 01 34

Tüm dönemlerde geçerli, 1+1 plan da 60 m2 olduğu düşünülen 1 hafta devremülk nitelikli taşınmaz 133.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

8- Emsal: Furkan Oral - 0 (544) 902 16 70

Haziran döneminde, 1+0 plan da 40 m2 olduğu düşünülen 1 hafta devremülk nitelikli taşınmaz 130.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

Erzin Hattuşa isos termalin 1+1 60 m2 dairelerin kendi satış fiyatı 2 hafta beyaz dönem (okulların açık olduğu dönemler) için 240.000 ile 260.000 arası değişmektedir. İkinci ellerin daha düşük olduğu görülmektedir.

Club Patara Evleri:

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



Satılık Emsaller

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

Mayıs ilk 2 hafta; 1+1, 64 m² olarak beyan edilen 40 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 190.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

10- Emsal: Sahibi - 0 (507) 756 91 23

15 Ağustos– 30 Ağustos tarihleri arasında 2 hafta 1+1, 60 m² olarak beyan edilen 40 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 285.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

11- Emsal: First Class Real Estate- 0 (532) 21123 04

1 Eylül– 15 Eylül tarihleri arasında 2 hafta 1+1, 80 m² olarak beyan edilen manzaralı, 60 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 300.000- TL bedelle pazarlanmaktadır.

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

Ekim ayı son 2 hafta; 2 hafta 1+1 planda, 63 m² olarak beyan edilen 40 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 220.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

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

Modern Saraylar:

Antalya-Alanya –Avsallar

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



Satılık Emsaller

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

Haziran-Temmuz-ağustos döneminde 1 hafta 1+1, 130 m² olarak beyan edilen 60 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 130.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

14- Emsal: Erhan uğurlu - 0 (533) 778 97 99

Ocak döneminde 3.hafta 1 hafta 1+1 planda 57 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 47.500-TL bedelle pazarlanmaktadır.

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

Club Çimtur:



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

Satılık Emsaller

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

01- 14 haziran tarihleri arasında 2 hafta 1+1 planda, 60 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 150.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (Devre kiralının, devre satış rakamlarının % 7-% 10 u aralığında olduğu tespit edilmiştir.)

Club Flipper:

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



Satılık Emsaller

16- Emsal: Remax Pasha- 0 (506) 610 76 66

30 Eylül – 01 Haziran kış dönemi arasında 1 hafta 80 m² olarak beyan edilen 50 m² olduğu düşünülen 1+1 devremülk nitelikli balkonlu taşınmaz 80.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

17- Emsal: jale Özçiftçi.- 0 (535) 436 58 02

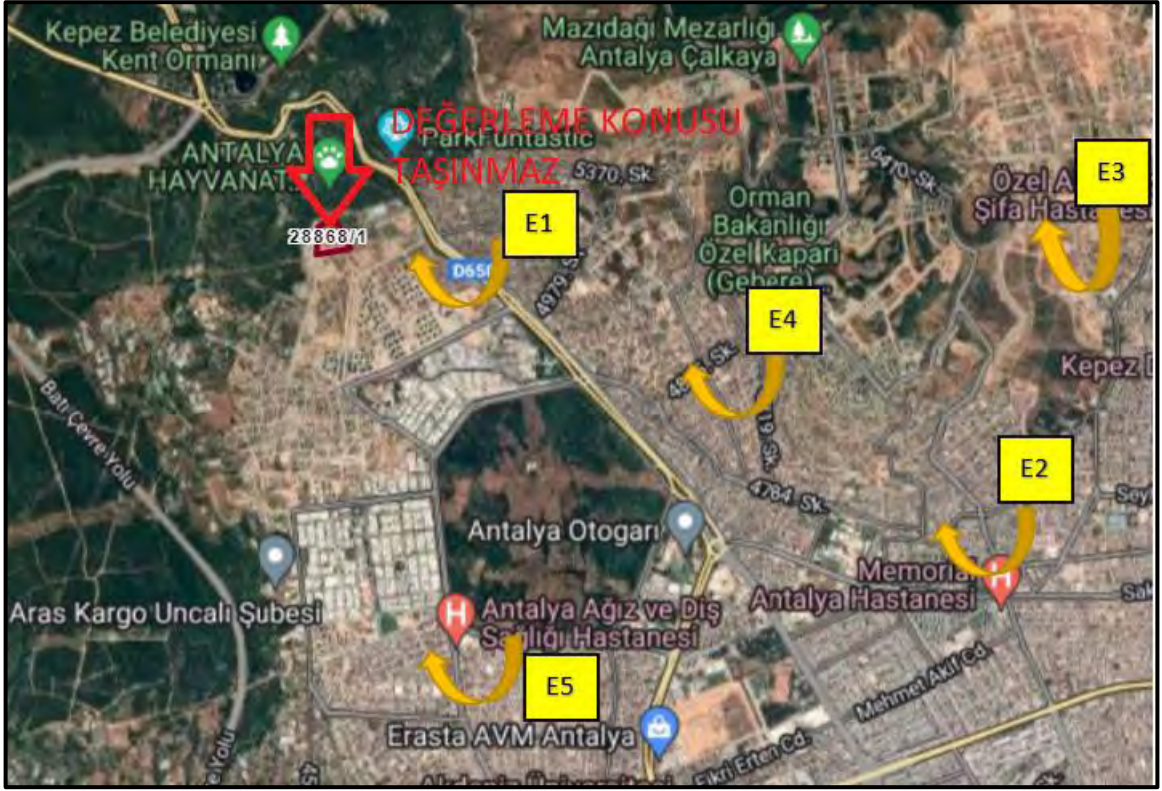
15 Haziran– 15 Eylül tarihleri arasında yaz dönemi 1 hafta 75 m² olarak beyan edilen 50 m² olduğu düşünülen devre tatil nitelikli taşınmaz 150.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

18- Emsal: Fkret Erbil Önem.- 0 (532) 217 43 83

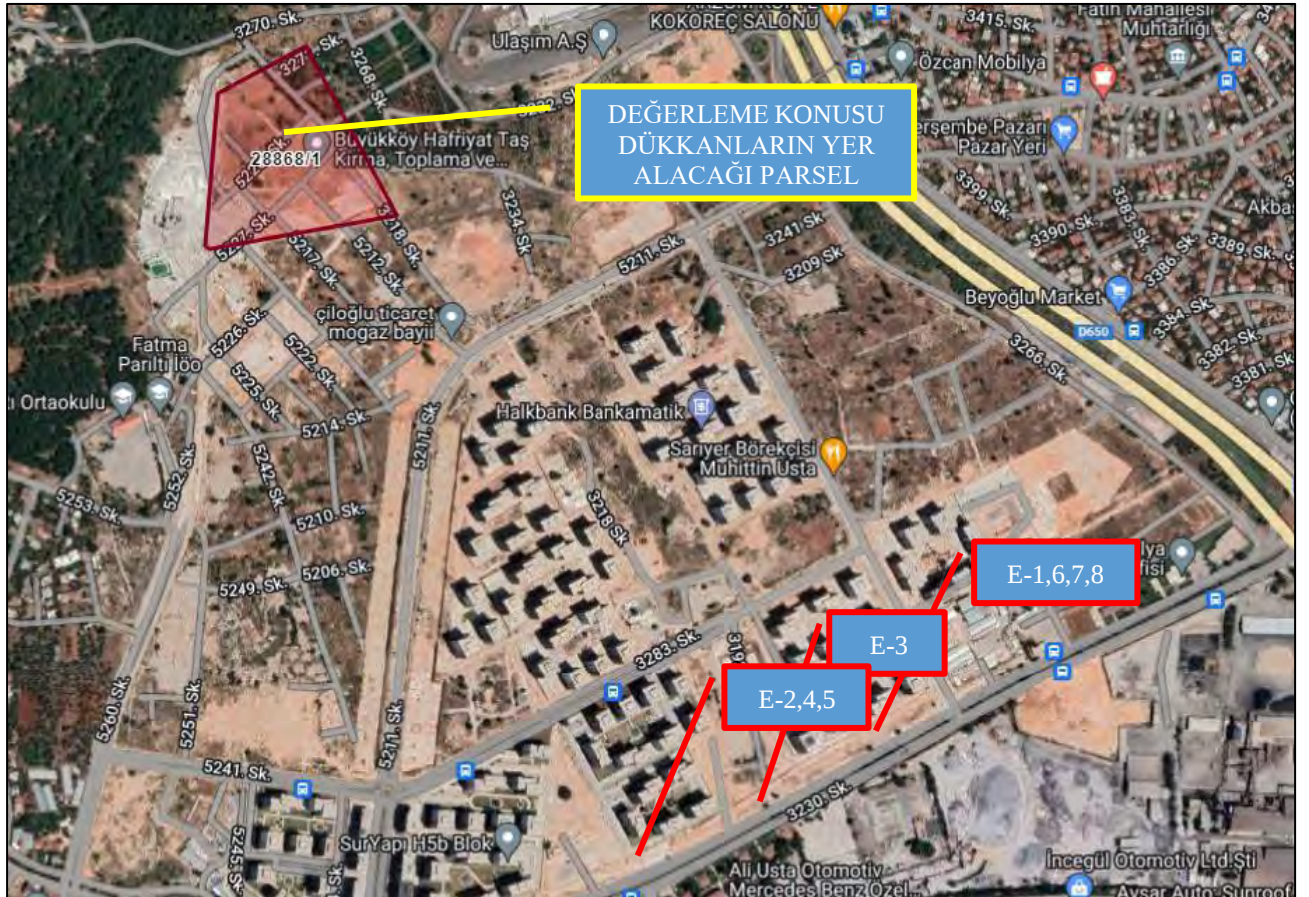
15 Haziran– 15 Eylül tarihleri arasında yaz dönemi 2 hafta (üst üste kullanılamayan) 70 m² olarak beyan edilen 50 m² olduğu düşünülen devre tatil nitelikli taşınmaz 120.000-TL bedelle pazarlanmaktadır. (Devre kiralının, devre satış rakamlarının % 8-% 11 i aralığında olduğu tespit edilmiştir.)

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki

Arsa Emsal Haritası



Kiralık Dükkan Emsal Haritası



Emsaller Ve Yorumlanması

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Arsa nitelikli emsal taşınmazların yapılaşma haklarının değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha düşük olduğu görülmüştür. Arsa emsallerinin istenen rakamlar üzerinden 7.500-TL/m² ile 30.000.-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 yatırımcılar için daha caziptir. Ulaşılabilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek konu parseller için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Değerlemeye konu parselin özelliklerine göre 25.050-TL/m² arsa birim değeri öngörülmüştür.

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

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

Arsa Emsal karşılaştırma ve uyumlulaştırma tablosu					
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m ²)	11.642	5.000	4.000	8.072	524
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	12.455 TL	30.000 TL	15.875 TL	7.743 TL	19.084 TL
Pazarlık Payı %	5%	5%	5%	5%	5%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²)	11.832 TL	28.500 TL	15.081 TL	7.356 TL	18.130 TL
Hisseli olma durumu düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	5%	5%	5%	5%	10%
Yol cephesi düzeltmesi %	10%	5%	3%	0%	35%
Büyüklük düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	-10%
İmar durumu ve Fonksiyonu düzeltmesi %	40%	35%	30%	60%	45%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	18.340 TL	41.325 TL	20.812 TL	12.137 TL	32.634 TL
Nihai düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	25.049 TL				

PAZAR YAKLAŞIMA GÖRE ARSA DEĞERİ(TL)		
ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PARSELİN DEĞERİ (tl)
45.170	25.050	1.131.508.500 ₺

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

Satılık emsal projelerdeki devrelerin karşılaştırma tablosu;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEVRE SATIŞ RAKAMI/HAFTA)																		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15	Emsal 16	Emsal 17	Emsal 18
	Haftalık İsoo Term	Haftalık İsoo Term	Haftalık İsoo Term	Haftalık İsoo Term	Haftalık İsoo Term	Haftalık İsoo Term	Haftalık İsoo Term	Haftalık İsoo Term	Haftalık İsoo Term	Club Patara	Club Patara	Club Patara	Modern Saraylar	Modern Saraylar	Club Cmtur	Club Fipper	Club Fipper	Club Fipper
Devremülk Satış Fiyatı (TL)	125.000	190.000	300.000	199.000	140.000	140.000	133.000	130.000	190.000	285.000	300.000	220.000	130.000	47.500	285.000	80.000	150.000	120.000
Devremülk süresi (Hafta)	2	1	2	2	2	1	1	1	2	2	2	2	1	1	2	1	1	2
Haftalık Fiyat (TL)	62.500	190.000	150.000	99.500	70.000	140.000	133.000	130.000	95.000	142.500	150.000	110.000	130.000	47.500	142.500	80.000	150.000	60.000
Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	40	60	85	65	60	60	60	40	40	40	60	40	60	57	60	50	50	50
Haftalık Birim Fiyat (TL/m2)	1.563	3.167	1.765	1.531	1.167	2.333	2.217	3.250	2.375	3.563	2.500	2.750	2.167	833	2.375	1.600	3.000	1.200
Pazarlık Payı %	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Satılabilirliği Düşünülen Birim Fiyat (TL/m2)	1.484	3.008	1.676	1.454	1.108	2.217	2.106	3.088	2.256	3.384	2.375	2.613	2.058	792	2.256	1.520	2.850	1.140
Proje Prestij Düzeltmesi %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Sosyal Donatılar ve Rekreasyon Alanları %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	5%	5%	5%	0%	5%	0%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Kalitesi Yaş ve Mimari Özellikleri %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%
Termal Özelliklere Sahip Olması %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Hava Alana Yakınlık ve Ulaşım İmkânları %	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	25%	25%	25%	25%	15%	15%	15%	10%	0%	0%
Kendi Plajının Olması %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	15%	15%	15%	15%	0%	0%	10%	15%	15%
Toplam Düzeltme %	25%	25%	25%	25%	35%	25%	25%	25%	25%	55%	55%	55%	25%	25%	40%	10%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer TL/m2	1.855	3.760	2.096	1.818	1.496	2.771	2.632	3.859	3.497	5.246	3.681	4.049	2.573	990	3.159	1.672	3.135	1.254
Mevsim (Dönem) Düzeltmesi %	0%	-10%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	0%	0%	-10%	0%	0%	-10%	10%	0%	0%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer II (TL/m2)	1.855	3.384	2.096	1.636	1.347	2.434	2.369	3.859	3.497	4.721	3.681	4.049	2.316	1.089	3.159	1.672	2.822	1.129
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m2)	2.621																	
Yıllık Devre Adedi	48																	
Bağımsız Bölüm Satış Değeri (TL/m2)	125.798																	

Bulunan **Ortalama Devre fiyatının**; Temmuz-Eylül Döneminde gerçekleşen satış bedelleriyle **anlamli ilişkisi görülmüştür**. Piyasada tespit edilen devremülk emsallerinde gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra yaz dönemi için ortalama m² satış fiyatı yaklaşık **125.798- TL/m²** olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu projede tarafımıza ibraz edilen satış raporları ve liste fiyatları incelendiğinde, 31.12.2022 tarihi itibarıyla yaz dönemi (G grubu) devremülklerin güncel liste fiyatlarının ortalamasının 161.085-TL/m² olduğu, ayrıca 2022 yılı Aralık ayında yine G Grubu'ndan 108 adet devremülkün satıldığı ve bu satışların ortalama m² fiyatının ise 145.969-TL olduğu görülmüştür. Buna göre emsal projelere göre tespit edilen rayiç fiyatlar liste fiyatlarının %22 ve yakın tarihli satışlarda gerçekleşen fiyatların ise %14 altında kalmaktadır. Öte yandan değerleme konusu projede halen önemli bir stok olduğu dikkate alındığında, satış fiyatlarının zaman içinde emsal projelere yaklaşabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle raporun takip eden bölümlerinde yer alan gelir indirgeme hesaplamalarında başlangıç satış fiyatları belirlenirken değerleme konusu projenin liste fiyatlarına %23 iskonto uygulanmıştır. (54 ve 55.sayfalarda; hesaplamalarda kullanılan, devre birim fiyatları verilmiştir)

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

Devre kira bedellerinin; devre satış fiyatının % 8,5 u olacağı yönünde kanaatin oluşturulmuştur. Bu doğrultuda kabullerle rapor tanzim edilmiştir. Dükkan nitelikli emsaller ise taşınmazın konumlu olduğu bölgeden seçilmiş olup dükkan kira değerlerinin ise 200 TL/m² ile 300 TL/m² arasında değiştiği görülmüştür.

DÜKKAN KİRAŞI EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Brüt Alan (m ²)	65	105	34	22	100	120	33	100
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ² -ay)	269 TL	314 TL	441 TL	545 TL	450 TL	333 TL	364 TL	250 TL
Pazarlık Payı %	11%	11%	17%	31%	21%	17%	17%	12%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m ² -ay)	240 TL	280 TL	366 TL	376 TL	356 TL	277 TL	302 TL	220 TL
Konum Düzeltmesi %	-7%	-7%	-20%	-25%	-15%	-10%	-7%	-7%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	-7%	-11%	-17%	-16%	-21%	-11%	-16%	-7%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Büyüklik ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	199 TL	221 TL	220 TL	211 TL	217 TL	210 TL	223 TL	183 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	210 TL							

Dükkanların değeri (6005 m2); aşağıda verilen karşılaştırma tablosuna göre emsallerin kira gelirlerine kıyasla 210-TL/m2 kira geliri olacağı kabulü ile ilk yıl kira geliri tespit edilip; sonraki yıllar değer artışı dikkate alınarak, inşaatın tamamlanmasından sonraki gelirleri nakit akımları tablosu ile hesaplanarak değeri tespit edilmiştir.

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

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

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

İncelenen ruhsat belgesine göre blokların tamamı 4C yapı sınıfına göre alınmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığının Resmi gazete ile yayınladığı 2022/3 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, tablosunda 4C yapı birim değeri 6400-TL olup, İnşaat Mühendisleri Odası ve Mimarlar Odası Yönetim Kurullarınca belirlenen 01 ekim – 31 aralık 2022 tarihleri arasında yapı birim maliyetleri tablosundaki "Otel I" yapı türü için 13.700-TL dir.

Ancak projenin devremülk olarak tasarlanmış olması nedeniyle birim maliyet ortalama 12.500-TL/m² kabul edilmiştir (toplam inşaatın 5307 m2 si havuz olup; havuz için ~5835-TL/m², 164.918 m2 diğer birimler için ~12.715 -TL/m² alınmıştır; birim değer paçalda hesaplanmıştır). Değerlemeye konu parseller için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, orta-üst / üst gelir düzeyine hitap edecek bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İnşaat Maliyet Hesabı:

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyetinin net bugünkü değeri (TL)		
İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	
170.225	12.500	2.127.812.500 ₺

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

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

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

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

Projenin imalat değeri hesabı;

Tamamlanması durumu değeri öngörülen yapılar için toplam maliyet;

28868 Ada 1 Parsel İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	2.127.812.500 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%8) (A)	170.225.000 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	170.225.000 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%6) (B)	127.668.750 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	2.595.931.250 TL

	Öngörülen Maliyet (TL)
Arsa Değeri	1.131.508.500 TL
İnşaat Maliyeti	2.127.812.500 TL
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı % 40 ((Arsa+İnşaat maliyeti)*0,40)	1.303.728.400 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	170.225.000 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%8) (A)	170.225.000 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%6) (B)	127.668.750 TL
Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti	5.031.168.150 TL

* Değerlemesi yapılan 28868 ada 1 parselde mimari projeler onaylanmış; ruhsatlar alınmıştır. Halihazırda yeni inşaat başlanmış olup genel inşaat seviyesi %6 seviyelerindedir.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

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

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

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

Sur Tatil Evleri A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1401 adet mesken (her bir meskende 48 devre öngörülmektedir (toplam 67248 devre), her bir devre 7 günlüktür) ve 7 adet dükkan yer almaktadır. Toplam satılabilir devremülk alanı 118.357 m² dir.

Devremülklerin nakit akış tablosunda kullanılan Veriler;

Uluslararası Değerleme Standartları'nın "UDS 410 Geliştirme Amaçlı Mülk" bölümünde değerlendirme tarihinde projenin tamamlanması amacıyla kullanılacak fonlar için borçlanılırken elde edilebilecek oranda bir faizin dikkate alınması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında yapılan nakit akımları analizinde net nakit akışının negatif olduğu ilk dönemde kullanılacak fonlar için borçlanılırken oluşabilecek finansman giderleri dikkate alınmış ve nakit akımlarına yansıtılmıştır. Borçlanma maliyetinin risk primlerini de içeren iskonto oranına eşit olduğu kabul edilmiştir

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

5 yıl vadeli tahvil faizinin son 1 yıl içindeki en yüksek ve en düşük verisinin ortalaması %18,5; 10 yıl vadeli tahvil faizi son 1 yıl içindeki en yüksek ve en düşük verisinin ortalaması %19,50; nakit akım tablosunda kullanılan 13 yıllık geliştirmenin orta vadesi olan 6,5 yıl için enterpolasyonla ~% 19 faiz bulunmuştur,



Risk Primi

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

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

Ülke Risk primi;

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 19,00 Risksiz getiri Oranı + % 6, 00 Risk Primi = %25,00 İskonto oranı.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 25,00 olarak kabul edilmiştir.

Varsayımlar:

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılırken üzerinde proje geliştirilen parselin tarafımıza iletilen satılabilir alanları ve devre sayısı ile birlikte 31.12.2022 tarihine kadar gerçekleşen satışlar incelenmiştir.

Devremülk projesi için 13 yıllık nakit akışı düzenlenmiş olup; inşaatın ilk üç yılda tamamlanacağı kabul edilmiştir. Yaz dönemi devrelerinin % 90'nın, kış dönemi devrelerinin ise % 55'inin İlk yedi yılda satışlarının gerçekleşeceği düşünülmektedir (satılması planlanan kısmın). Kalan stokların ise kiralama yolu ile gelir getireceği kabul edilmiştir. Kiralama doluluk oranı yıllara göre tabloda gösterilmiştir. Kabullerimiz; Doluluk oranının, inşaatın tamamlandığı ilk yıl; dönemlere göre % 30 ila % 80 aralığında olacağı öngörülmektedir. İş bu kabulümüz, bölgedeki turizm tesislerinin doluluk oranları da dikkate alınarak şirketimizin sektör tecrübesine dayanarak takdir edilmiştir. Devremülkler dönemlere göre gruplandırılmış olup; güncel başlangıç ortalama birim değeri takdir edilmiştir.

A (Aralık-Ocak döneminde) grup ortalama 71.959.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 B (Şubat döneminde) grup ortalama 75.943.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 C (Mart döneminde) grup ortalama 86.727.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 D (Nisan döneminde) grup ortalama 92.773.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 E (Mayıs döneminde) grup ortalama 97.666.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 F (Haziran döneminde) grup ortalama 120.308.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 G (Temmuz-Eylül döneminde) grup ortalama 124.036.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 H (Eylül sonu) grup ortalama 119.492.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 I (Ekim döneminde) grup ortalama 99.581.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 J (Kasım döneminde) grup ortalama 81.610.-TL/M² ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Ortalama birim değerlerin yıllık artış oranı %25 oranı düşünülerek dikkate alınmış, nakit akışı tabosunda gösterilmiştir. Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Dönemler	Grup	Gerçekleşen Satışlar				Güncel (Başlangıç)
		Adet	m2	Tutar	m2 Birim Fiyat	m2 Birim Fiyat
Aralık-Ocak	A	258	362	14.921.142	41.266	71.959
Şubat	B	43	60	3.812.225	63.252	75.943
Mart	C	1	1	55.675	37.640	86.727
Nisan	D	13	19	1.180.951	60.887	92.773
Mayıs	E	92	140	7.933.285	56.683	97.666
Haziran	F	536	828	56.387.354	68.073	120.308
Temmuz-Eylül Ortası	G	2.666	4.223	321.319.072	76.090	124.036
Eylül Sonu	H	61	92	6.223.060	67.780	119.492
Ekim	I	111	191	11.918.675	62.504	99.581
Kasım	J	46	66	4.691.290	70.590	81.610
		3.827	5.983	428.442.731	71.612	

Ekte 73 sayfa Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 31.12.2022 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş KDV hariç 428.442.731-TL tutarındaki 3827 adet sözleşmeyi içeren liste ek olarak bulunmaktadır.

Kira gelirleri hesabı;

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri:

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda ortalama birim inşaa maliyeti öngörülmüş ve maliyetleri hesapları "Maliyet Yöntemi" başlığı altında irdelenmiştir. Nakit akışında birim maliyet 12.500.-TL/m² öngörülmüştür.

Parsel üzerinde herhangi bir inşaaai çalışmanın henüz olmadığı görülmüştür. Taşınmazın nakit akışlarında ruhsattaki inşaat alanı parsel alanları oranında dağıtılarak hesaplamalar yapılmıştır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin gerçekleşme oranları ve maliyetleri yıllara göre dağılımı kabulleri nakit akışı tablolarında gösterilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı dikkate alınarak % 25 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 gelirin % 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 artacağı kabulü ile Nakit akımları tablosunun gösterdiği nakit akımlarının net bugünkü değeri dikkate alınmıştır.

Bağımsız Birim	1.401	Adet
Devre/yıl	48	Dönem
Toplam Devre Sayısı	67.248	Adet
Toplam Satılabilir Alan	118.357	m2
İnşaat Alanı	170.225	m2
İnşaat m2 Maliyeti	12.500	TL
Grup	Devre Adet Dağılımı	m2 Dağılımı
A	11.208	19.726
B	5.604	9.863
C	5.604	9.863
D	5.604	9.863
E	5.604	9.863
F	5.604	9.863
G	15.411	27.123
H	1.401	2.466
I	5.604	9.863
J	5.604	9.863
	67.248	118.357

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

Yıllar	Gerçekleşen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Toplam
Satış Fiyatı Artış Oranı (TL)		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
Satış Oranı	5,05%	11,00%	11,67%	12,33%	7,67%	6,21%	5,10%	4,54%	3,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	66,67%
A dönem	1,83%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	3,17%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	55,00%
B dönem	0,61%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	4,39%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	55,00%
C dönem	0,01%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	4,99%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	55,00%
D dönem	0,20%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	4,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	55,00%
E dönem	1,42%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	3,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	55,00%
F dönem	8,40%	13,00%	15,00%	17,00%	13,00%	10,00%	5,00%	5,00%	3,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	90,00%
G dönem	15,57%	13,00%	15,00%	17,00%	13,00%	8,00%	5,00%	3,00%	0,43%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	90,00%
H dönem	3,72%	13,00%	15,00%	17,00%	13,00%	10,00%	5,00%	3,28%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	90,00%
I dönem	1,93%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	3,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	55,00%
J dönem	0,67%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	4,33%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	55,00%
Kümülatif Satış Oranı	5,05%	16,05%	27,72%	40,05%	47,72%	53,93%	59,03%	63,58%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	
Satılan m2	5.982,87	13.019	13.808	14.597	9.074	7.348	6.041	5.375	3.658	0	0	0	0	0	78.905
A	361,58	1.973	1.973	1.973	986	986	986	986	625	0	0	0	0	0	10.849
B	60,27	986	986	986	493	493	493	493	433	0	0	0	0	0	5.425
C	1,48	986	986	986	493	493	493	493	492	0	0	0	0	0	5.425
D	19,40	986	986	986	493	493	493	493	474	0	0	0	0	0	5.425
E	139,96	986	986	986	493	493	493	493	353	0	0	0	0	0	5.425
F	828,33	1.282	1.479	1.677	1.282	986	493	493	355	0	0	0	0	0	8.877
G	4.222,90	3.526	4.069	4.611	3.526	2.170	1.356	814	117	0	0	0	0	0	24.411
H	91,81	321	370	419	321	247	247	123	81	0	0	0	0	0	2.219
I	190,69	986	986	986	493	493	493	493	302	0	0	0	0	0	5.425
J	66,46	986	986	986	493	493	493	493	427	0	0	0	0	0	5.425
Kümülatif Satış m2	5.983	19.002	32.810	47.408	56.482	63.830	69.871	75.246	78.905	78.905	78.905	78.905	78.905	78.905	
Satılan Adet	3.827	7.323	7.762	8.201	5.089	4.129	3.401	3.031	2.068	0	0	0	0	0	44.832
A	258	1.111	1.111	1.111	555	555	555	555	352	0	0	0	0	0	6.164
B	43	559	559	559	279	279	279	279	245	0	0	0	0	0	3.082
C	1	560	560	560	280	280	280	280	279	0	0	0	0	0	3.082
D	13	560	560	560	280	280	280	280	269	0	0	0	0	0	3.082
E	92	558	558	558	279	279	279	279	200	0	0	0	0	0	3.082
F	536	718	829	939	718	552	276	276	199	0	0	0	0	0	5.044
G	2.666	1.957	2.258	2.559	1.957	1.204	753	452	65	0	0	0	0	0	13.870
H	61	181	209	236	181	139	139	70	46	0	0	0	0	0	1.261
I	111	560	560	560	280	280	280	280	172	0	0	0	0	0	3.082
J	46	559	559	559	279	279	279	279	242	0	0	0	0	0	3.082
Kümülatif Satış adet	3.827	11.150	18.912	27.113	32.203	36.332	39.733	42.764	44.832	44.832	44.832	44.832	44.832	44.832	