

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 45.170,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 parsel  
Numaralı Taşınmaz

HAZIRLAYAN  
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TARİH: 11.08.2023

RAPOR NO: 2023-OZ-142

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b> | <b>SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>                | 14.06.2023 tarihli Sözleşme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu            | 11.08.2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı Rapor.<br>Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli taşınmazda kain Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 30.06.2023 itibariyle piyasa değeri takdiri amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>              | Santral Mahallesi, 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri Kepez/Antalya                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Gayrimenkulün Kullanımı</b>           | Devremülk Proje Değerlemesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>              | Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazın Tapu Bilgileri "3.3.1 Tapu Bilgileri" Bölümünde Belirtilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>İmar Durumu</b>                       | Kepez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 28868 ada, 1 Parsel sayılı yer; 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1,70, "Konut Alanında" yer almakta olup, ayırık nizam, hmaks: 37,50 m., dir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Resmi Evrak                              | Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir.<br><b>Ana Yapı:</b><br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/06 nolu tadilat ruhsatı, 20.07.2023 tarih, 148 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir.<br>Havuz: 17.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. |

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

9.858.488.000 TL (Dokuz milyar **sekiz yüz elli sekiz** milyon **dört yüz** seksen sekiz bin **Türk Lirası**) (KDV Hariç)  
11.633.015.840 TL (On bir milyar **altı yüzotuz üç** milyon **onbeş bin sekiz yüz kırk** Türk Lirası) (% 18 KDV dahil\*)

Olarak takdir edilmiştir.

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

|                                                              |                                                                             |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Uzmanı<br><b>Ahmet Ramoğlu</b><br>SPK L.No: 402999 | Sorumlu Değerleme Uzmanı<br><b>Halil İbrahim Bektaş</b><br>SPK L.No: 400515 |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|

## İçindekiler

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ                                                                                                              | 2  |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ                                                                                                          | 6  |
| 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER                                                                                   | 7  |
| 2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri                                                                                            | 7  |
| 2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi                                                                                   | 7  |
| 2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar                                                            | 8  |
| 3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ                                                                        | 8  |
| 3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu                                                                                         | 8  |
| 3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri                                                                                   | 9  |
| 3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ                                                                                                   | 9  |
| 3.3.1 Tapu Bilgileri                                                                                                        | 10 |
| 3.3.2 Tapu İncelemesi                                                                                                       | 10 |
| 3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler                                                                | 11 |
| 3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş     | 11 |
| 3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ                                              | 11 |
| 3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri                                                                                            | 11 |
| 3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri                                                                                              | 12 |
| 3.4.3. İmar Durumu Bilgileri                                                                                                | 12 |
| 3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)             | 13 |
| 3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi                                                                       | 13 |
| 3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş | 14 |
| 3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar                                                     | 14 |
| 3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler ( kat karşılığı, satış vaadi vs.)                                   | 14 |
| 3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi                                                                                | 15 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER                                                                    | 15 |
| 4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ                                                                               | 16 |
| 4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler                                                                                       | 27 |
| 4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi                                                                             | 30 |
| 4.1.2.1. İl                                                                                                                 | 30 |
| 4.1.2.2. İlçe                                                                                                               | 35 |
| 4.2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ                                                         | 36 |
| 4.2.1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler                                                            | 36 |

|                                                                                                                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4. 2. 2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi | 36        |
| 4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi                                                                                                       | 36        |
| <b>5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR</b>                                                                                                                | <b>36</b> |
| 5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)                                                                                                                                    | 36        |
| Emsaller                                                                                                                                                                                     | 37        |
| Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki                                                                                                                                               | 43        |
| Emsaller Ve Yorumlanması                                                                                                                                                                     | 44        |
| 5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı                                                                                                                                                                | 46        |
| 5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu                                                                                                                                                              | 47        |
| 5.4 Diğer tespit ve analizler                                                                                                                                                                | 56        |
| Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti                                                                                                                                  | 56        |
| Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler                                                                                                                                        | 56        |
| Fırsatlar Ve Tehditler Analizi                                                                                                                                                               | 56        |
| <b>6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ</b>                                                                                                                                     | <b>56</b> |
| <b>7. SONUÇ</b>                                                                                                                                                                              | <b>58</b> |
| EKLER                                                                                                                                                                                        | 59        |

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                                                                |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ</b>                                                                                            | : | Bu rapor, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.06.2023 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 11.08.2023 tarihinde, 2023-OZ-142 rapor numarası ile;<br><b>Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Arsa Ana Gayrimenkul Nitelikli 1 no.lu parselde kain Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 30.06.2023 tarihi itibarıyla piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.</b>                                                                                                                                                   |
| <b>DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ</b>                                                             | : | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                                                                                                                        | : | 15.06.2023-10.08.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI</b>                                                                                                | : | Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.06.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b> | : | İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ</b>                                                                 | : | Şirketimizce konu taşınmaz için daha önce;<br>- 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),<br>- 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),<br>- 31.01.2023 tarih 2022-OZ-298 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 31.12.2022 tarihi itibarı ile 6.006.000.000 TL(KDV hariç),<br><br>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 değerlendirme konusunda hizmet vermek amacıyla 14.03.2006 tarihinde kurulmuş olup, SPK'nın Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca Listeye alınmış ve bu husus SPK'nın 28.12.2007 tarih ve 2007/54 sayılı haftalık bülteninde yayınlanmıştır.

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

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

ŞİRKETİN ÜNVANI : Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
ŞİRKETİN ADRESİ : Burhaniye Mahallesi, Abdullağa Caddesi, No: 21/1, Üsküdar/İstanbul  
TELEFON NO : +90 ( 216 ) 556 08 00  
ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 70.000.000 TL (Şirket'in, 22.05.2023 tarih ve 2023/10 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden, 70.000.000 TL olan mevcut çıkarılmış sermayesinin 75.000.000 TL artışla 145.000.000 TL'ye çıkarılmasına, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasına, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 145.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 1 TL nominal değerli, toplamda 75.000.000 adet payın halka arz edilmeksizin ihraç edilmesine, işbu karar kapsamında ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına karar verilmiş olup 31 Mayıs 2023 tarihinde ilgili başvuru Kurul'a yapılmıştır. SPK 20 Temmuz 2023 tarihinde ihraç edilecek 75.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesinin onaylanması talebini olumlu karşılamıştır).  
HALKA ARZ TARİHİ : -  
HALKA AÇIKLIK ORANI : -  
KURULUŞ TARİHİ : 24.03.2022  
TİCARİ SİCİL NO : 370711-5  
FAALİYET KONUSU : Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

### 2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

#### **Ana Yapı için;**

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

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

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

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

### 3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

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



### 3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

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

Harita



36.9431, 30.6360

### 3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

### 3.3.1 Tapu Bilgileri

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

### 3.3.2 Tapu İncelemesi

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

Halihazırda Taşınmaz üzerinde hehangibir takyidat bulunmamaktadır.

Rapor ekinde takyidat belgeleri mevcuttur. (EK: 1)

### 3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

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

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

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

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

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

### 3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

#### **Ana Yapı için;**

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

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

### 3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

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

### 3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

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

#### PLAN NOTLARI

##### A. Genel hükümler

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

- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Birden fazla yapı yapılması durumunda h/2 şartı aranmaz.
- Blok boyu ve derinlik şartı aranmaz.
- Konut alanları, ticaret alanları, eğitim tesisleri, sosyal ve kültürel tesis alanları, sağlık tesisi, rekreasyon ve park alanı, belediye hizmet alanı gibi kamu ya da özel tüm alanlarda yeraltı ve yerüstü otopark alanları yapılabilir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu kapsamında hazırlanacak kentsel tasarım projesinde detaylandırılacaktır.

### 1.1 Konut Alanları

- Konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir.
- Bu alanlarda rezidans (yüksek nitelikli konut) yapılabilir.
- Bu alanlarda emsal: 1,70'dir. Yapılaşma ayrı 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alan için düzenlendiği görülmüştür.

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

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

Toplam Ünite Sayısı;

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "Sur Yapı Tatil Evleri Antalya" olarak tanımlanmış devremülk projesinin, ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir. İnceleme tarihi itibari ile, inşaaata başlanmış olup ( A blok inşaatı 5.normal kat seviyesinde kabası tamamlanmıştır) genel inşaat seviyesi % 10 seviyelerindedir.

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

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

### 3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Arsa üzerinde "Sur Yapı Tatil Evleri Antalya" olarak tanımlanmış devremülk projesi planlanmıştır. Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1401 adet devremülk ünitesi ( her ünite 48 devreden toplam 67.248 devre) ve 7 adet dükkanı olan bir proje geliştirilmiştir. Toplam satılabilir devre alanı 118.357 m<sup>2</sup> dir.

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

1401 adet mesken nitelikli taşınmazın; projesinde toplam 67.248 devrenin ( 1 haftalık), 30.06.2023 tarihi itibari ile satışı gerçekleşen 4637 adedi için satış vaadi sözleşmeleri gerçekleştirildiğine dair belgeler tarafımıza ibraz edilmiştir.

Sur Tatil Evleri Antalya Projesinde 30.06.2023 itibariyle satışı gerçekleşmiş KDV hariç 619.133.609- TL tutarındaki 4637 adet sözleşmeyi içeren 88 sayfalık (ilk ve son sayfası imzalı şekilde ektedir) satış ekte yer almaktadır.

### 3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır. (İnşaatı devam etmektedir.)

## 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Değerleme Konusu taşınmaz; 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri posta adresinde yer almaktadır. 28868 ada 1 parsel; Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde konumlu "Arsa" niteliğinde olup, 45.170 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuğa benzer şekildedir.

Proje; Sur Yapı Tatil Evleri Devremülk Projesidir. Arsa üzerinde 1408 adet ünite, toplam 170.225 m<sup>2</sup> alan için ruhsat alınmış olup; inşaatına başlanmıştır. A blok kaba inşaatı 5.normal kat seviyesindedir; inceleme tarihi itibarı ile, inşaatı başlanmış olup ( A blok inşaatı 5.normal kat seviyesinde kabası tamamlanmıştır, F blok temel seviyesindedir) genel inşaat seviyesi % 10 seviyelerindedir. Ruhsata konu proje; Sur Yapı Tatil evleri projesidir.



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

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

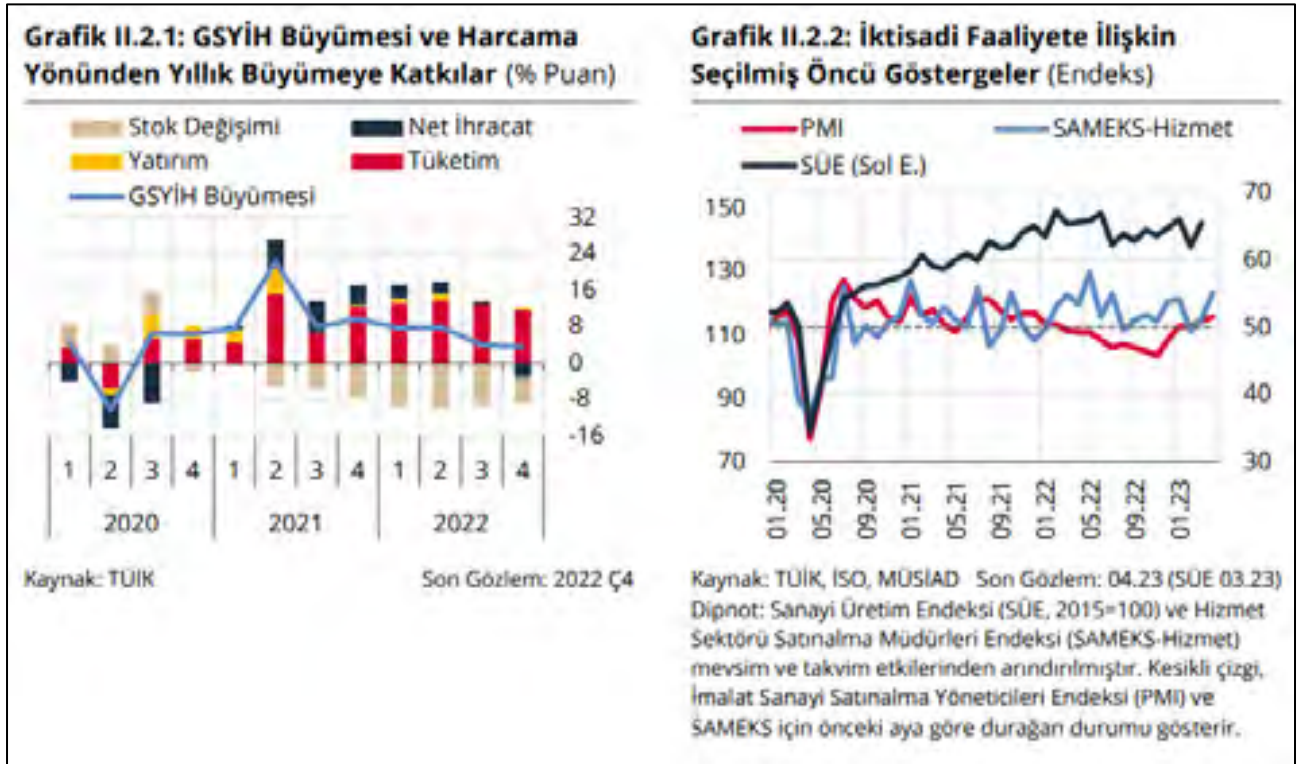


#### 4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

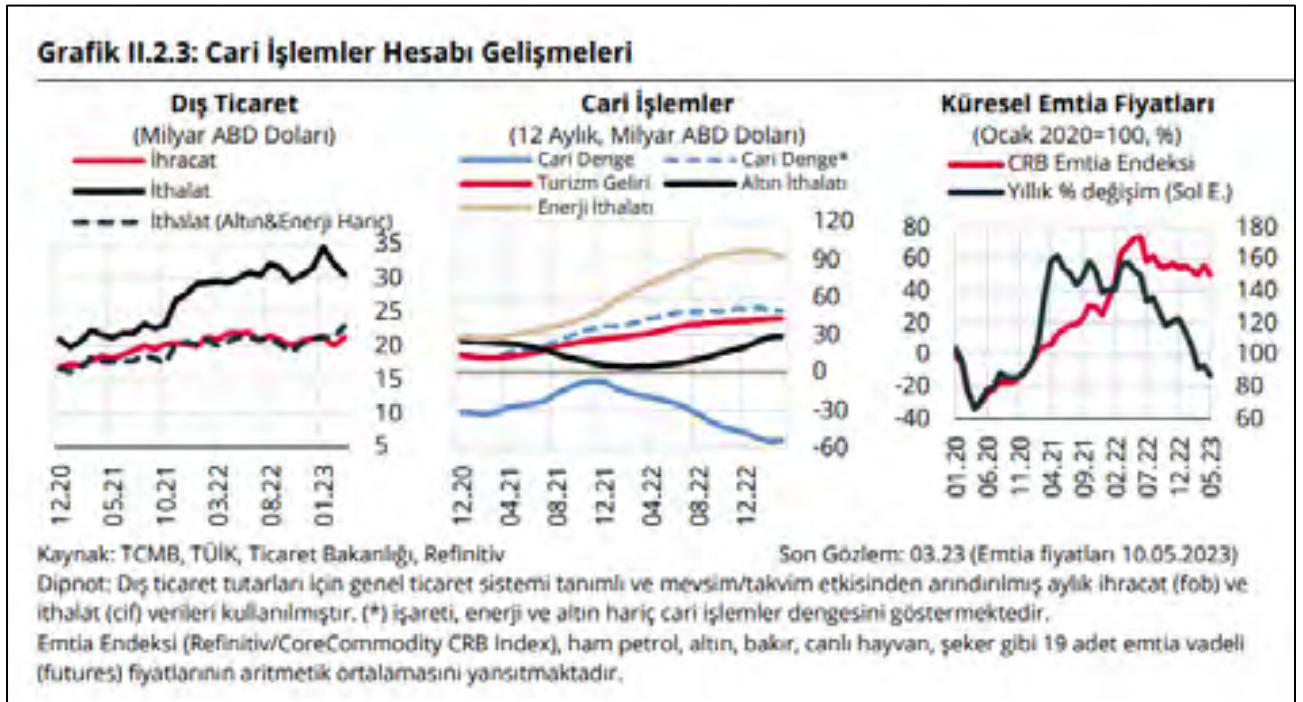
##### Yurt İçi Temel Makroekonomik Gelişmeler

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



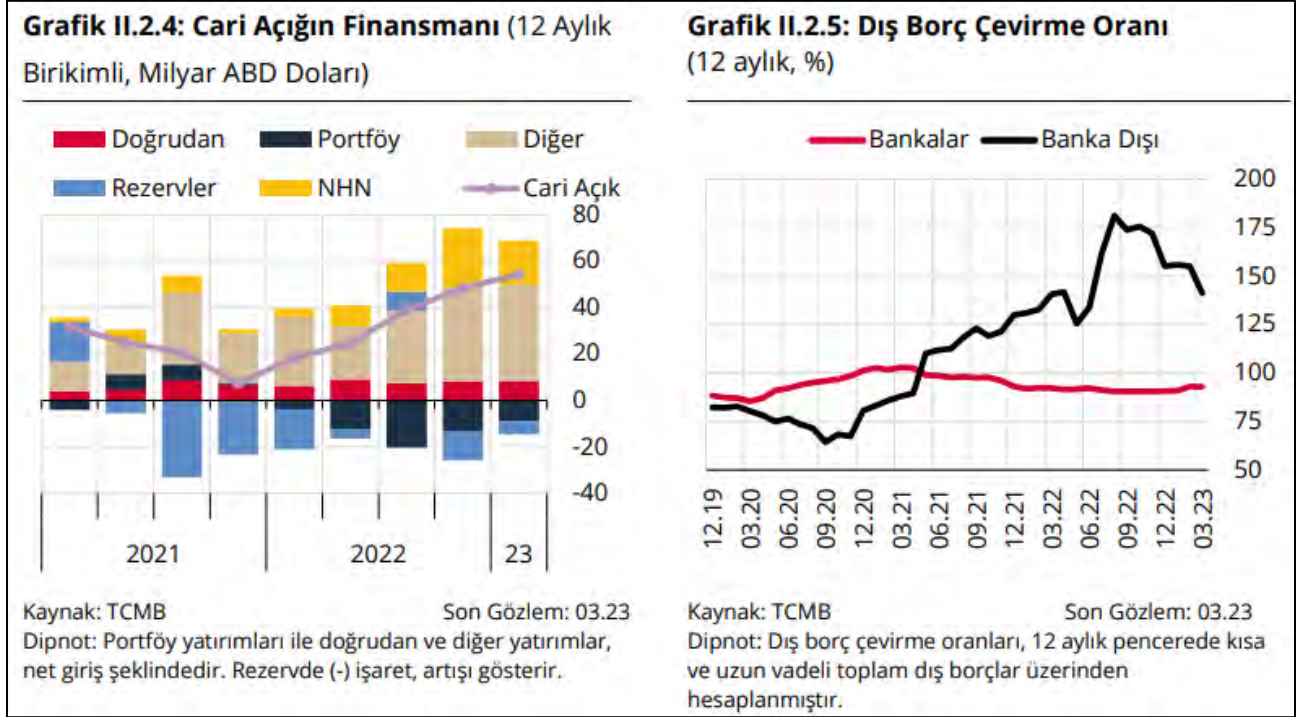


İhracat afet kaynaklı etkilere rağmen artış eğilimi sergilerken altın ithalatındaki hızlanma ve tüketim malları ithalatındaki artış sonucunda dış ticaret açığı yükselmiş, hizmet gelirlerindeki güçlü seyir cari işlemler dengesini desteklemeye devam etmektedir. Turizmde süregelen güçlü katkıyla birlikte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



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

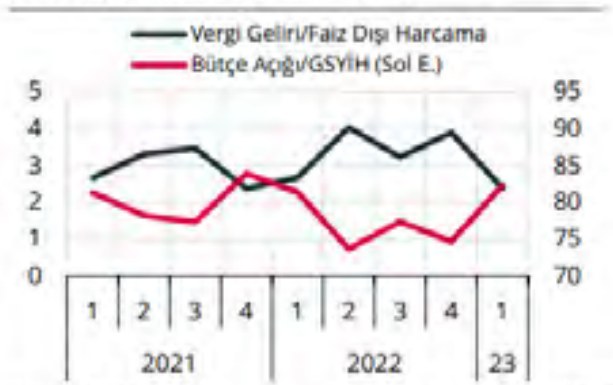
çeyreğinde ağırlıklı olarak diğer yatırımlar altında izlenen bankaların yurt dışı yerleşikler mevduatı ve doğrudan yatırımlarla karşılanırken 2023 yılının ilk çeyreğinde cari açık finansmanında rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.4). Bankalar yurt dışı kredilerde son yıllardaki net ödeyici konumlarını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



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

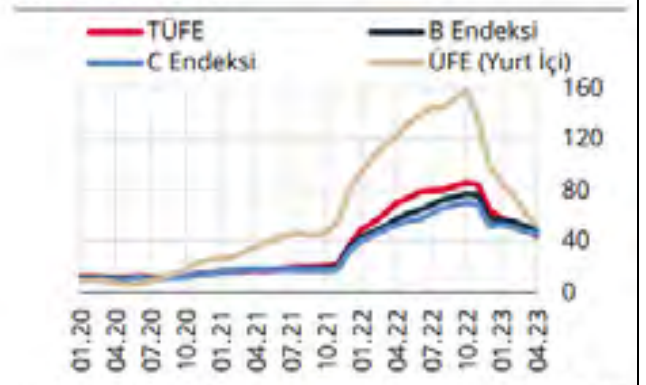
Liralaşma Stratejisi kapsamında uygulanan politika bileşiminin olumlu etkileriyle birlikte enflasyon seviyesinde ve eğiliminde iyileşme görülmeye başlanmıştır. Tüketici fiyatları enflasyonu 2022 yılı sonundaki yüzde 64,3 düzeyinden nisan ayında yüzde 43,7'ye gerilemiştir. Yıllık enflasyon enerjide daha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

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



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

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



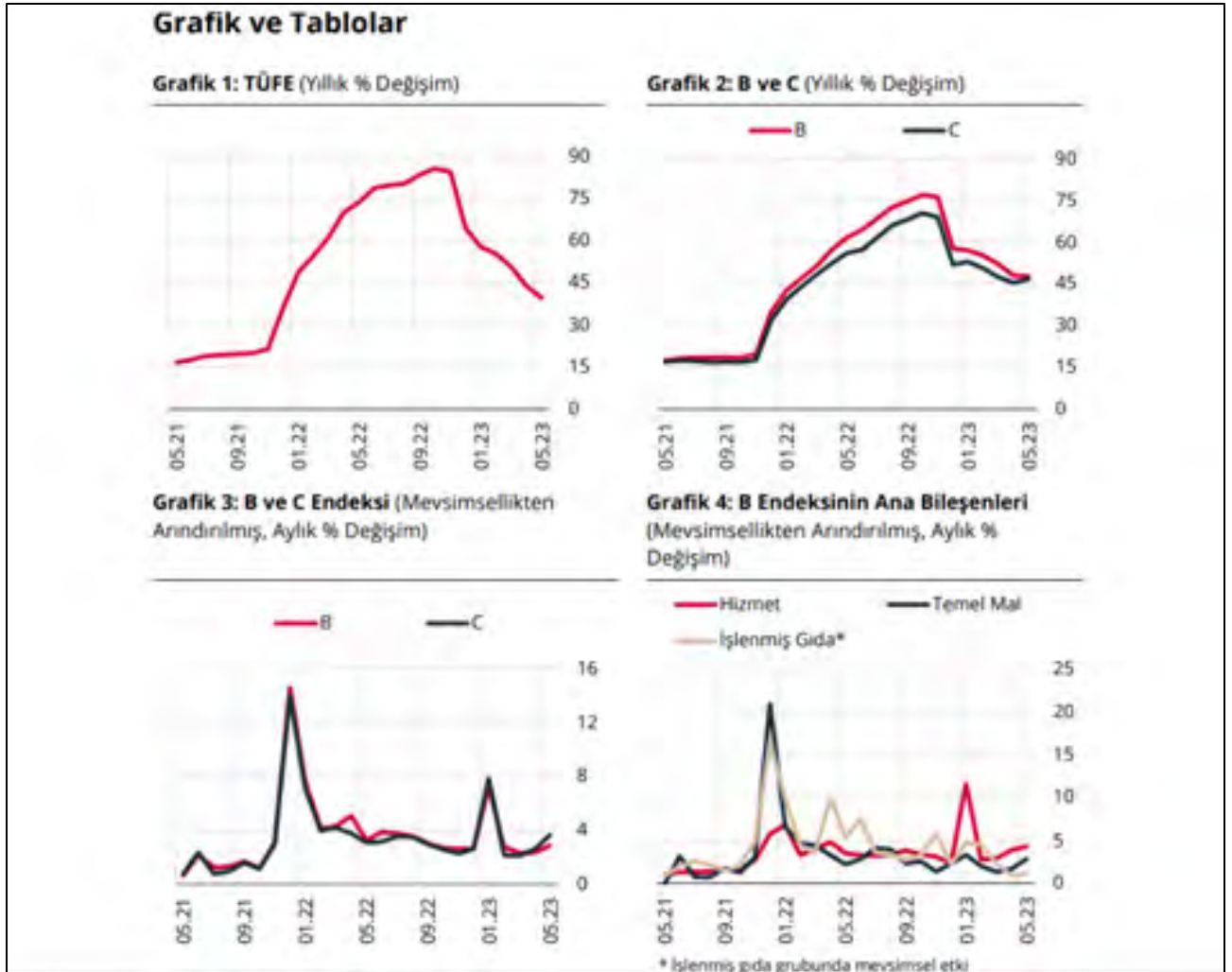
Kaynak: TCMB, TÜİK Son Gözlem: 04.23  
Dipnot: TÜFE'den işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın kalemlerinin çıkarılmasıyla B endeksi, buna ek olarak gıda ve alkolsüz içeceklerin çıkarılmasıyla C endeksi elde edilmektedir.

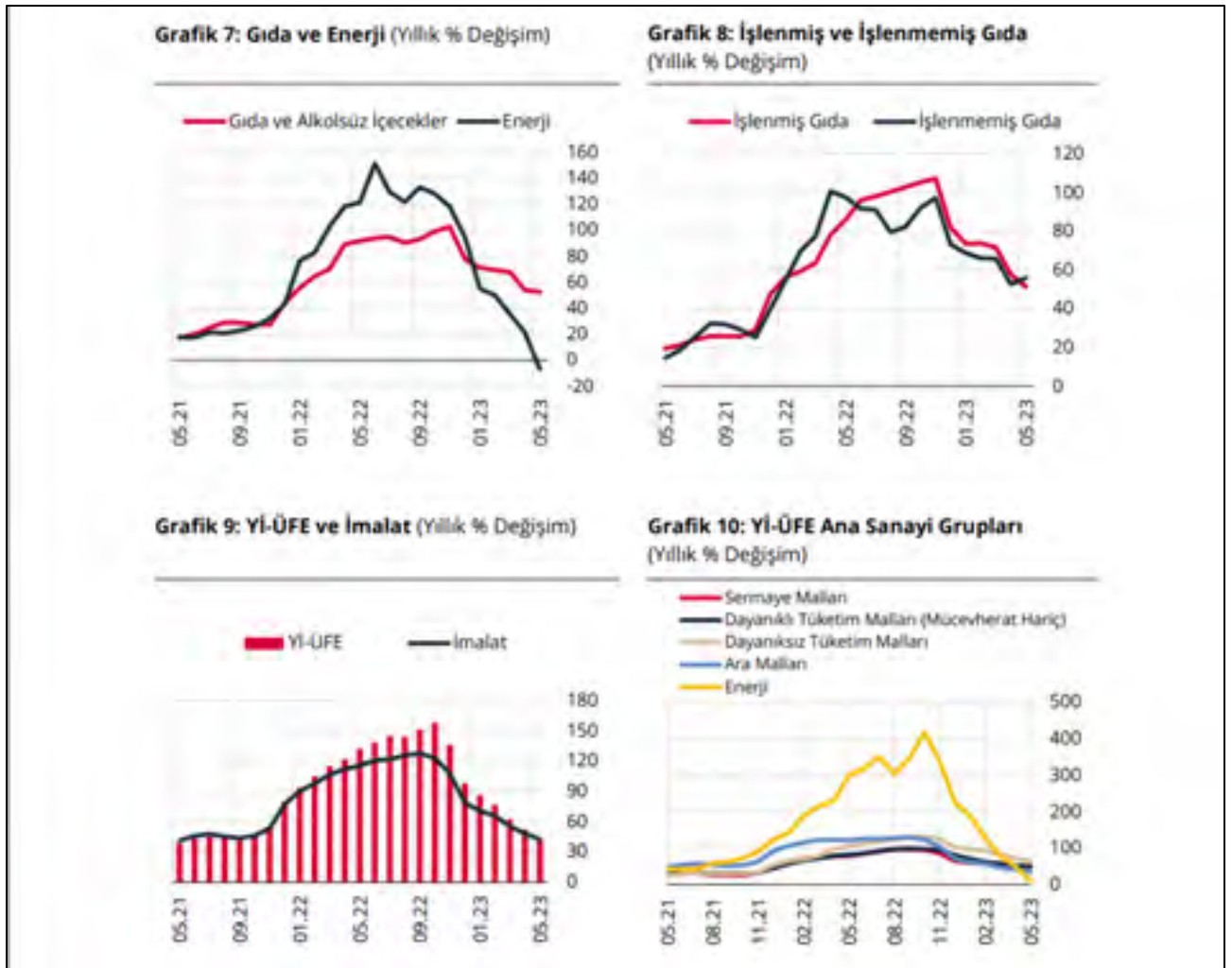
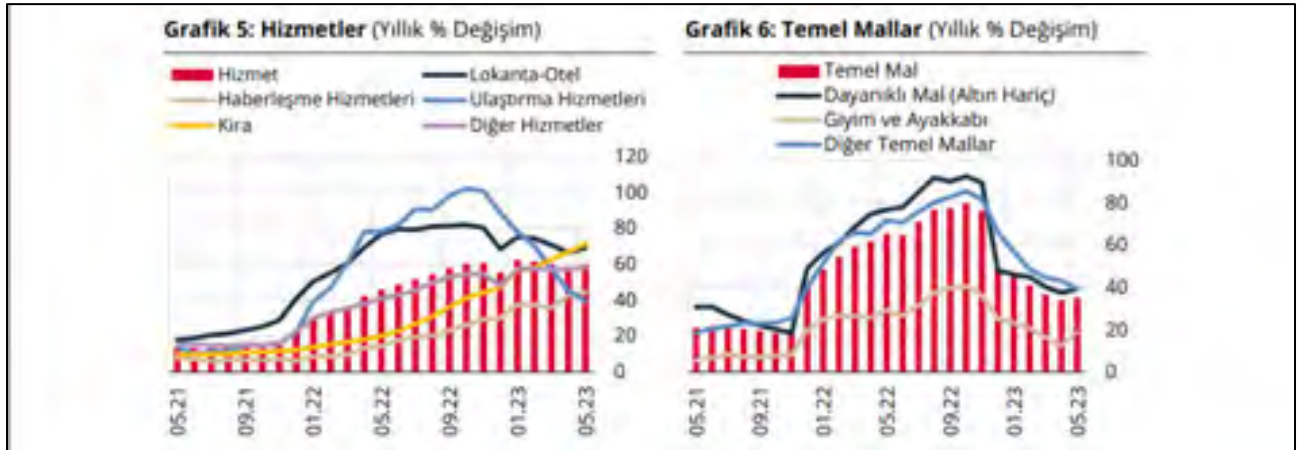
TCMB Finansal İstikrar Raporu – 18 Mayıs 2023

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

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

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





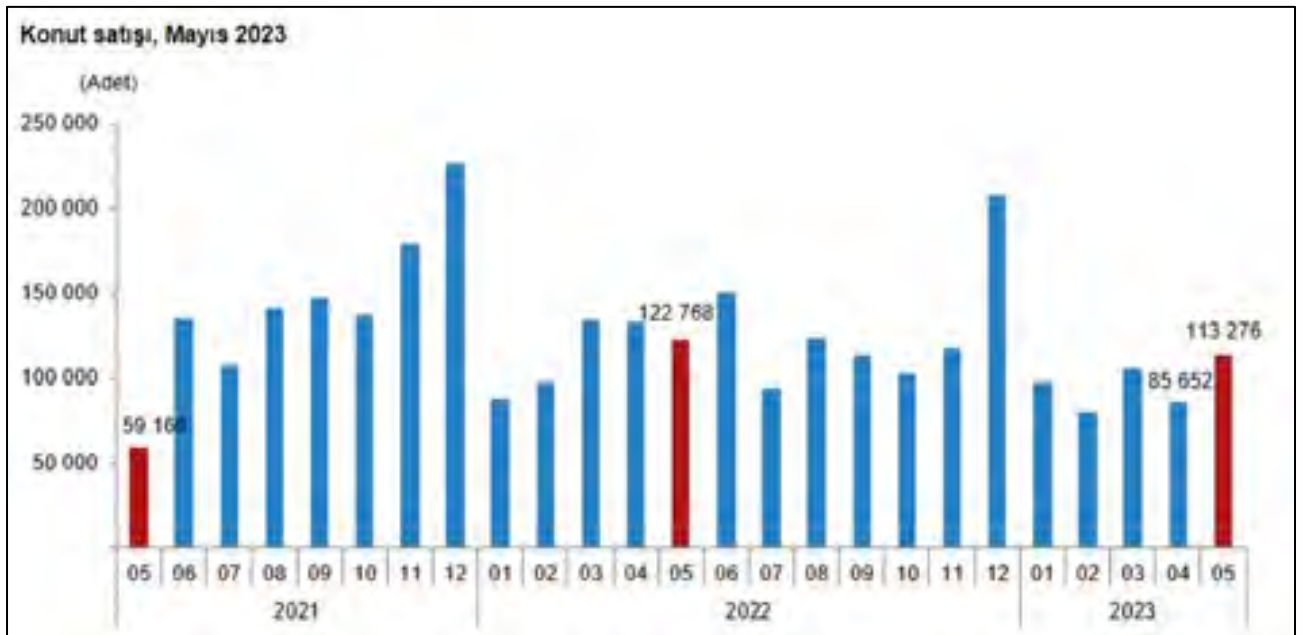
Kaynak: TCMB Nisan Ayı Fiyat Gelişmeleri (06 Haziran 2023)



## Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2023

### Türkiye genelinde Mayıs ayında 113 bin 276 konut satıldı

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



## Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde %16,3 azaldı

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

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

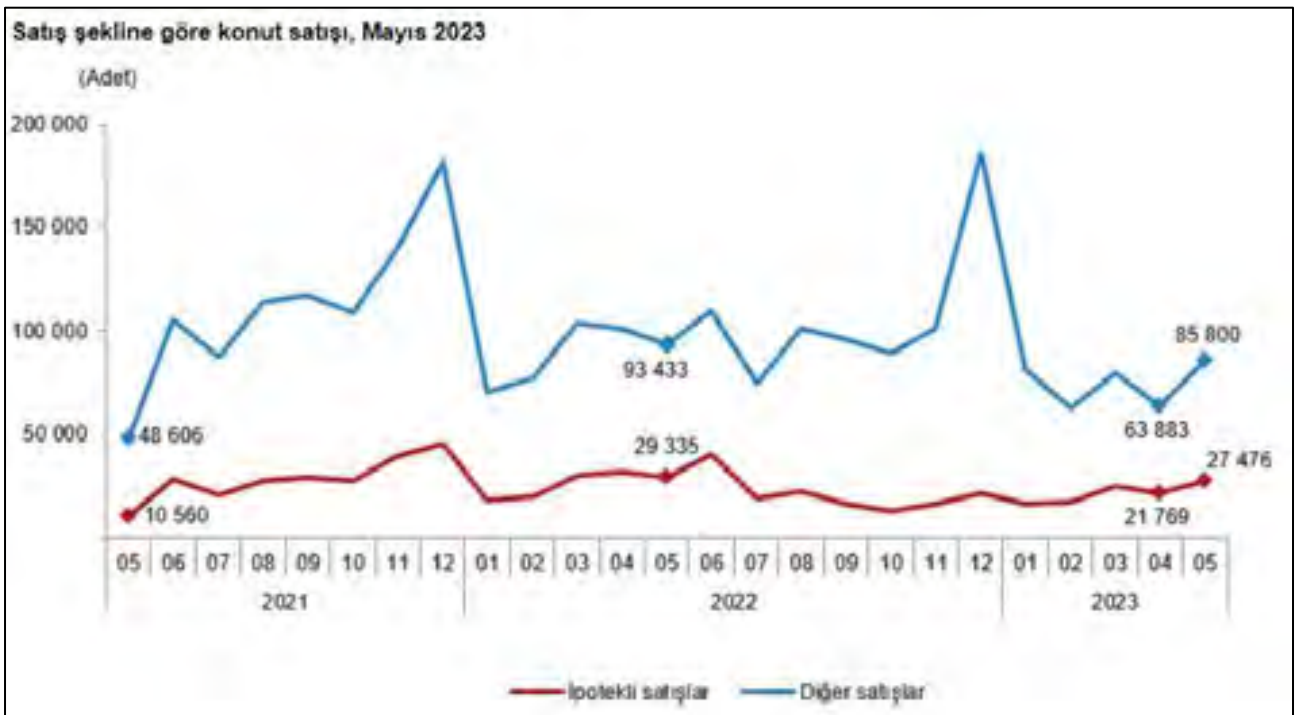
## İpotekli konut satışları 27 bin 476 olarak gerçekleşti

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

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

## Diğer satış türleri sonucunda 85 bin 800 konut el değiştirdi

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



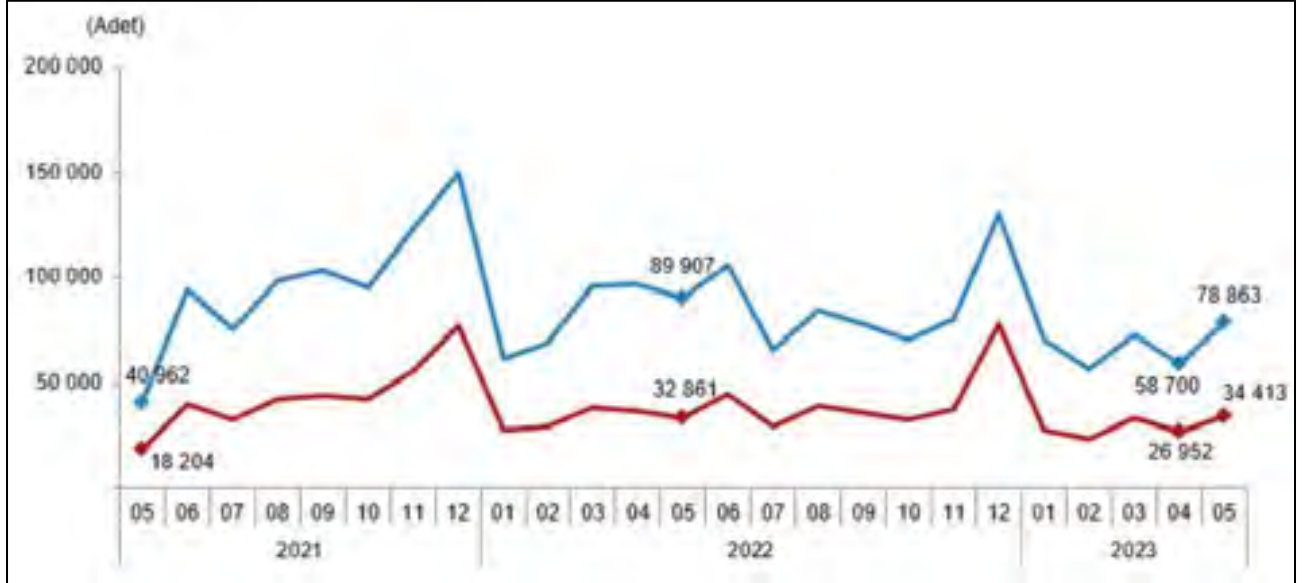
### İlk el konut satış sayısı 34 bin 413 olarak gerçekleşti

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

### İkinci el konut satışlarında 78 bin 863 konut el değiştirdi

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

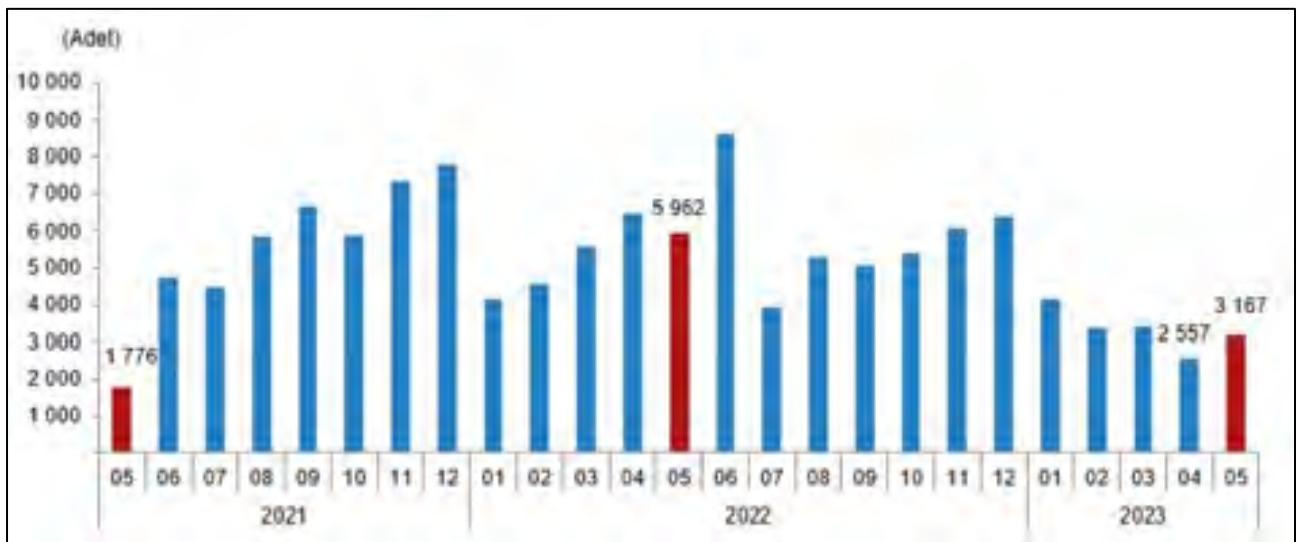
### Satış durumuna göre konut satışı, Mayıs 2023



### Yabancılara Mayıs ayında 3 bin 167 konut satışı gerçekleşti

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

### Yabancılara yapılan konut satışı, Mayıs 2023



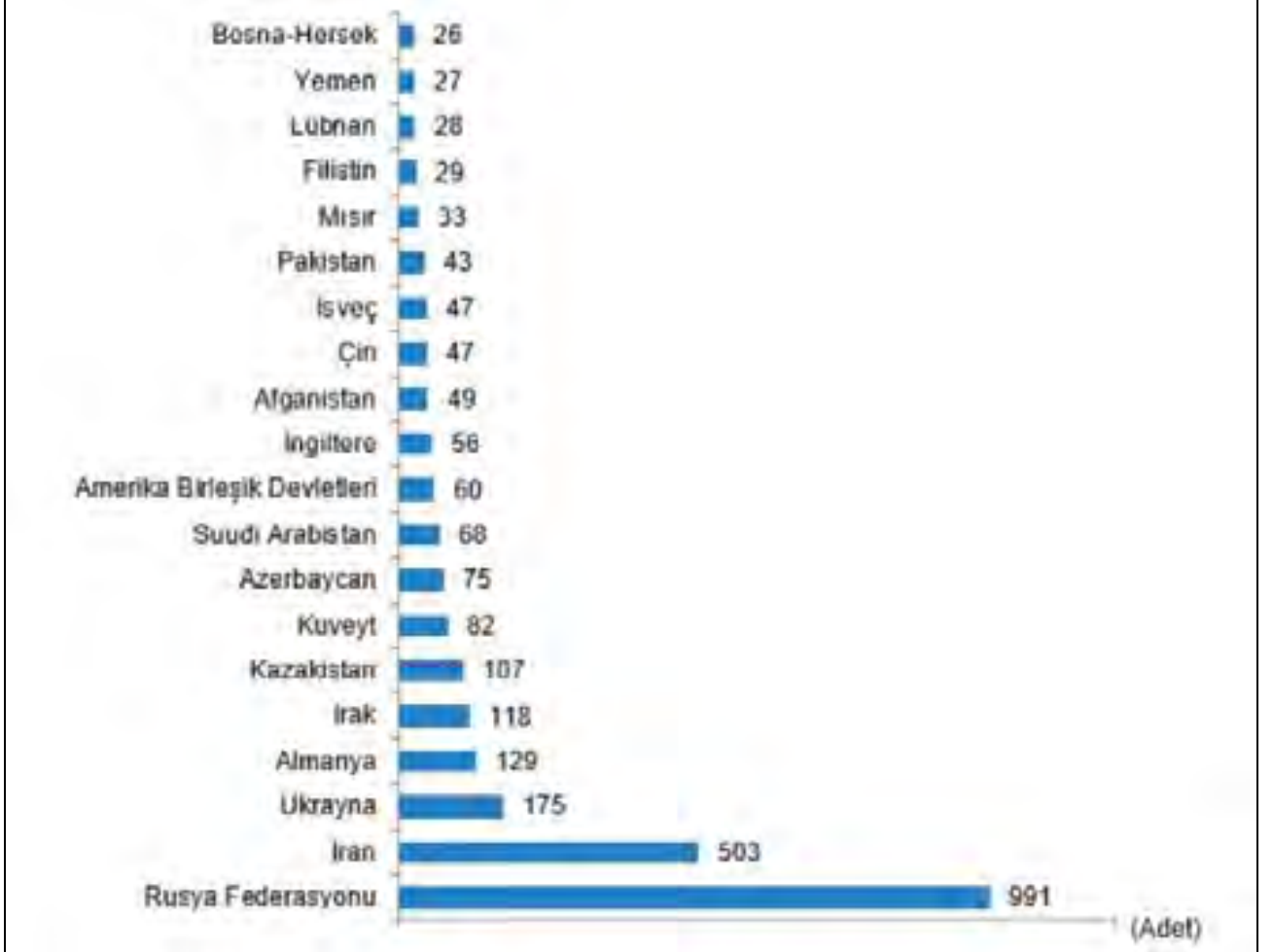


Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,8 azalarak 16 bin 650 oldu.

### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

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

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



## TÜRKİYE İLK 5 AYDA 15,5 MİLYON ZİYARETÇİ AĞIRLADI

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

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

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

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

### Mayıs Artış Oranı 16,19

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

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

(23.06.2023)-Kültür ve Turizm Bakanlığı



#### 4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

##### Türkiye Demografik Veriler

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

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



##### İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu

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

##### İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu

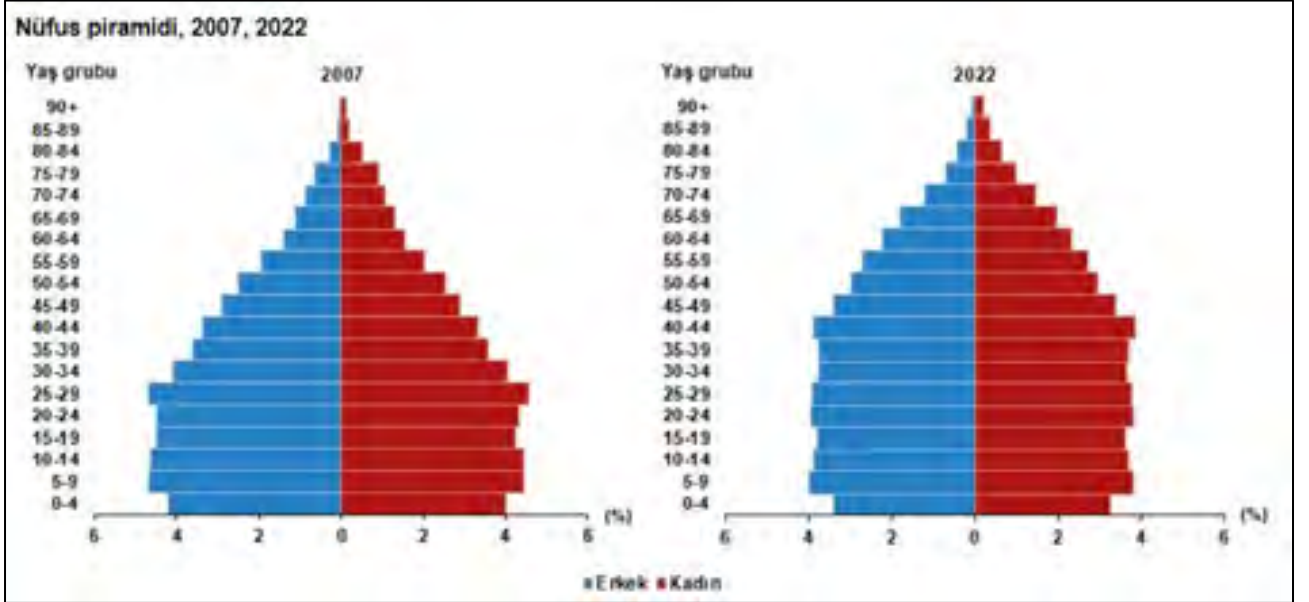
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya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

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

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

## Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

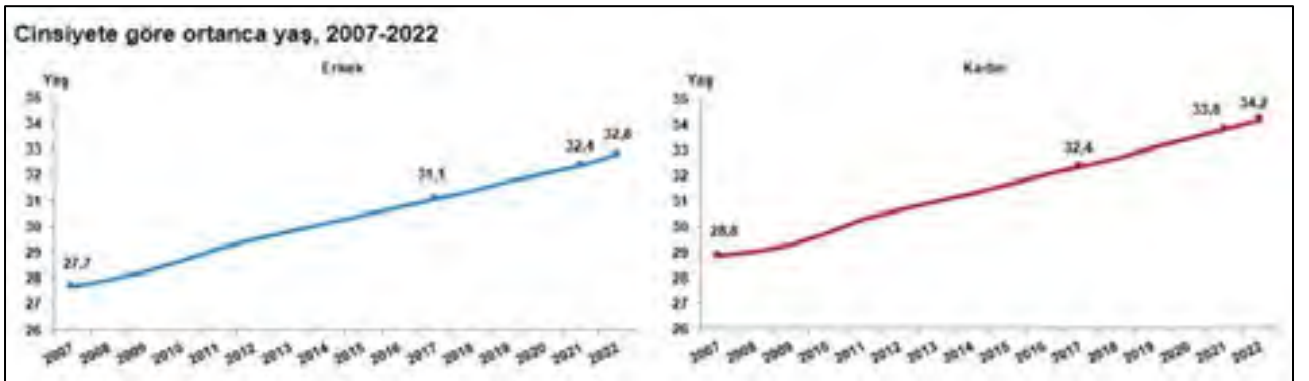
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği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



## Türkiye nüfusunun ortanca yaş 33,5'e yükseldi

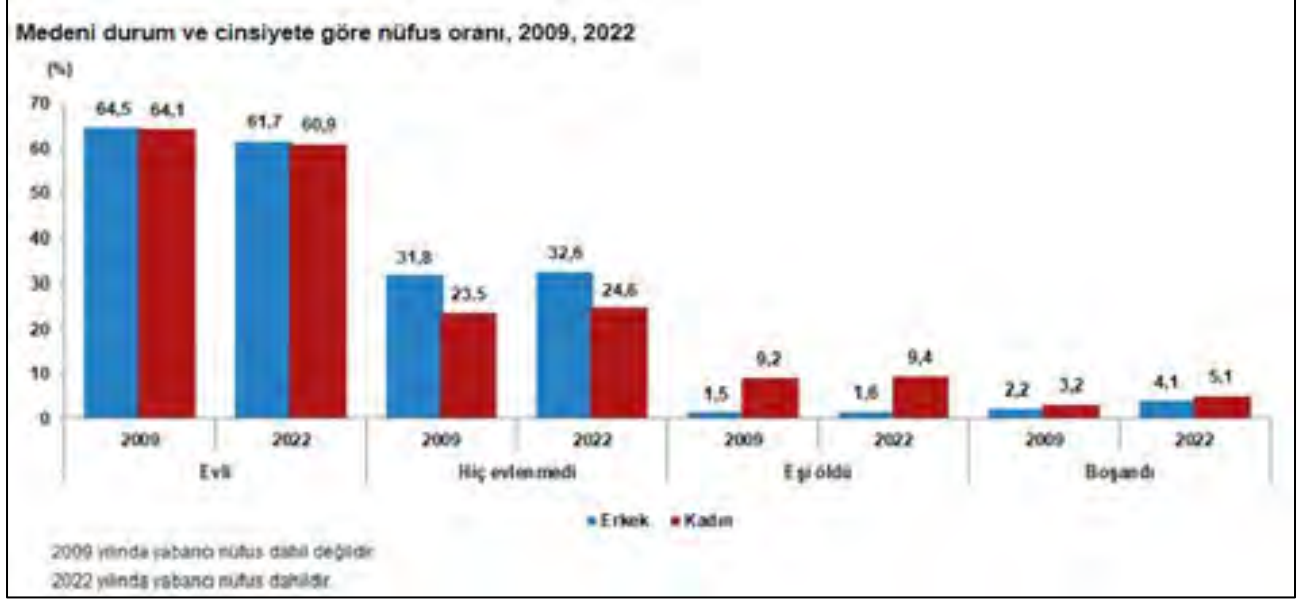
Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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



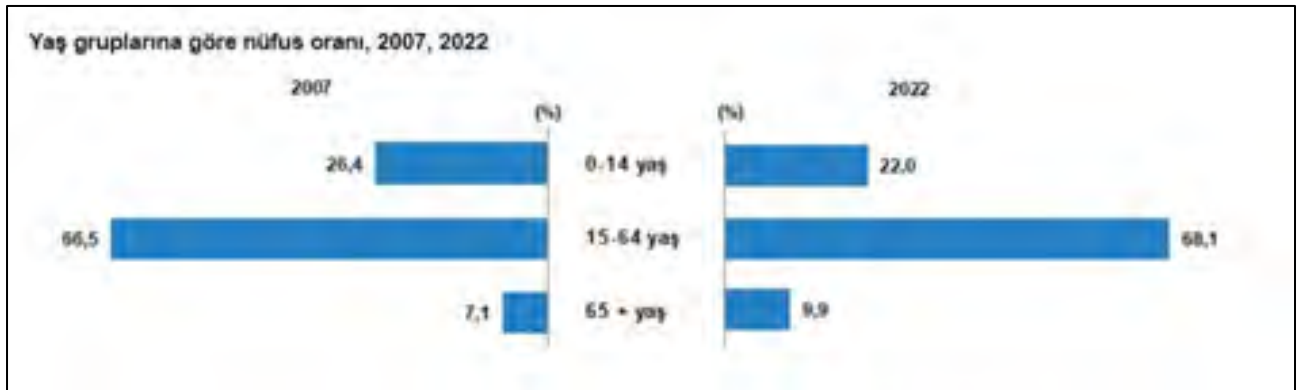
## Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü

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



## Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,1 oldu

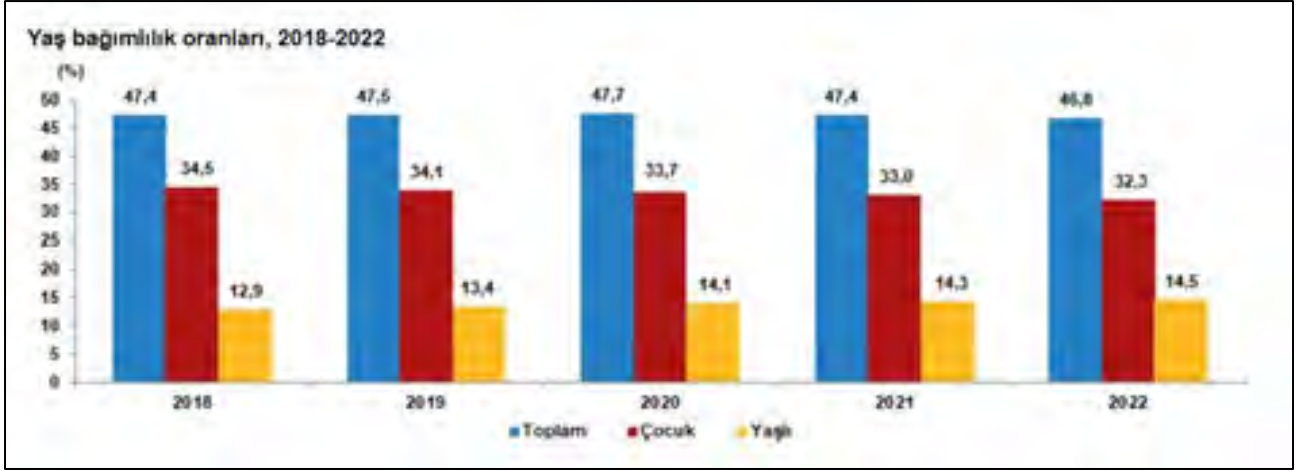
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.



## Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı

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

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



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

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

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

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

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

## 4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 4.1.2.1. İl

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

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



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

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

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



| Antalya il nüfus bilgileri |           |      |      |                |           |         |     |
|----------------------------|-----------|------|------|----------------|-----------|---------|-----|
| Yıl                        | Toplam    | Sıra | Fark | Şehir - Kırsal |           |         |     |
| 1940 <sup>[81]</sup>       | 256.366   | 34   |      | %19            | 49.903    | 206.463 | %81 |
| 1945 <sup>[82]</sup>       | 278.178   | 32   | %9▲  | %18            | 48.714    | 229.464 | %82 |
| 1950 <sup>[83]</sup>       | 311.442   | 30   | %12▲ | %17            | 53.972    | 257.470 | %83 |
| 1955 <sup>[84]</sup>       | 357.568   | 27   | %15▲ | %19            | 67.480    | 290.088 | %81 |
| 1960 <sup>[85]</sup>       | 416.130   | 26   | %16▲ | %23            | 95.424    | 320.706 | %77 |
| 1965 <sup>[86]</sup>       | 486.910   | 23   | %17▲ | %27            | 129.657   | 357.253 | %73 |
| 1970 <sup>[87]</sup>       | 577.334   | 21   | %19▲ | %30            | 176.008   | 401.326 | %70 |
| 1975 <sup>[88]</sup>       | 669.357   | 19   | %16▲ | %33            | 223.089   | 446.268 | %67 |
| 1980 <sup>[89]</sup>       | 748.706   | 18   | %12▲ | %38            | 280.837   | 467.869 | %62 |
| 1985 <sup>[90]</sup>       | 891.149   | 15   | %19▲ | %45            | 397.712   | 493.437 | %55 |
| 1990 <sup>[91]</sup>       | 1.132.211 | 11   | %27▲ | %53            | 602.194   | 530.017 | %47 |
| 2000 <sup>[92]</sup>       | 1.719.751 | 7    | %52▲ | %54            | 936.240   | 783.511 | %46 |
| 2007 <sup>[93]</sup>       | 1.789.295 | 7    | %4▲  | %63            | 1.127.634 | 661.661 | %37 |
| 2008 <sup>[94]</sup>       | 1.859.275 | 7    | %4▲  | %69            | 1.273.940 | 585.335 | %31 |
| 2009 <sup>[95]</sup>       | 1.919.729 | 7    | %3▲  | %69            | 1.331.743 | 587.986 | %31 |
| 2010 <sup>[96]</sup>       | 1.978.333 | 7    | %3▲  | %70            | 1.392.974 | 585.359 | %30 |
| 2011 <sup>[97]</sup>       | 2.043.482 | 6    | %3▲  | %71            | 1.450.209 | 593.273 | %29 |
| 2012 <sup>[98]</sup>       | 2.092.537 | 6    | %2▲  | %71            | 1.492.674 | 599.863 | %29 |
| 2013 <sup>[99]</sup>       | 2.158.265 | 5    | %3▲  |                |           |         |     |
| 2014 <sup>[100]</sup>      | 2.222.562 | 5    | %3▲  |                |           |         |     |
| 2015 <sup>[101]</sup>      | 2.288.456 | 5    | %3▲  |                |           |         |     |
| 2016 <sup>[101]</sup>      | 2.328.555 | 5    | %2▲  |                |           |         |     |
| 2017 <sup>[101]</sup>      | 2.364.396 | 5    | %2▲  |                |           |         |     |
| 2018 <sup>[101]</sup>      | 2.426.356 | 5    | %3▲  |                |           |         |     |
| 2019 <sup>[101]</sup>      | 2.511.700 | 5    | %4▲  |                |           |         |     |
| 2020 <sup>[101]</sup>      | 2.548.308 | 5    | %1▲  |                |           |         |     |
| 2021 <sup>[101]</sup>      | 2.619.832 | 5    | %3▲  |                |           |         |     |
| 2022 <sup>[101]</sup>      | 2.688.004 | 5    | %3▲  |                |           |         |     |

Şehir ve kırsal ayrımı kaldırılmıştır.

**Güncel nüfus verisi (2022 sonu)** [değiştir | kaynağı değiştir]TÜİK verilerine göre 2022 yılı sonunda Antalya ilinin nüfus bilgileri aşağıdaki gibidir.<sup>[102]</sup>

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

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

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

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü<sup>[68]</sup>

#### 4. 1. 2. 2. İlçe

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



#### ANTALYA KEPEZ NÜFUSU DETAY

|                          |         |                               |         |
|--------------------------|---------|-------------------------------|---------|
| Bağlı Olunan İl Adı      | ANTALYA | İlçe Merkez Kadın Nüfusu      | 298.870 |
| Toplam Nüfus             | 608.675 | Belde ve Köyler Toplam Nüfusu | 0       |
| Toplam Erkek Nüfusu      | 309.805 | Belde ve Köyler Erkek Nüfusu  | 0       |
| Toplam Kadın Nüfusu      | 298.870 | Belde ve Köyler Kadın Nüfusu  | 0       |
| İlçe Merkez Nüfusu       | 608.675 | İlçeye bağlı Köy Sayısı       | 0       |
| İlçe Merkez Erkek Nüfusu | 309.805 | İlçeye bağlı Mahalle Sayısı   | 60      |

#### ANTALYA KEPEZ NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



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

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

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

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

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

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

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

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde, inşaatına başlanmış olup A blok kaba inşaatı 5.normal kat seviyesinde, F blok temel seviyesinde olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerindeki proje için gereken tüm izinler ve ruhsat alınmıştır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

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

### 5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosya-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

## Emsaller

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

1-Emsal: Emlak Euro - 0506 112 64 00

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



2-Emsal: City Emlak - 0850 252 34 99

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



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

Avni Tolunay Mahallesinde, taşınmazın 4,77 km güneyinde 28125 ada 271 ve 283 parsel konumlu, tamamı yol ve yeşil alanda kalan toplam 3133 m<sup>2</sup> alana sahip arsa; 36.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



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

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



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

Göçerler Mahallesi (tapuda Fatih Mahallesi), taşınmazın 0,8 km doğusunda 30012 ada 1 parsel konumunda, Emsal=0,80, zemin katta ticari yapılabilen, tamamı 7 kat konut alanında kalmakta olan 4842 m<sup>2</sup> arsanın 112 m<sup>2</sup> lik hissesi; 3.400.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



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

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



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

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

Kepez mahallesi, Sur Cade projesinde, cadde üzerinde konumlu 65 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 17.500.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



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

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



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

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



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

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



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

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



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

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



### **Devremülk Emsalleri**

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

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



### **Satılık Emsaller**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### **Club Patara Evleri:**

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



### **Satılık Emsaller**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Modern Saraylar:**

Antalya-Alanya –Avsallar

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



### **Satılık Emsaller**

10- Emsal: Sahibinden - 0 (505) 292 84 96

Eylül Sonu 1 hafta 1+1, 64 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen 57 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 185.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

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

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

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

**Club Çimtur:**



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

**Satılık Emsaller**

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

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

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

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

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

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



**Satılık Emsaller**

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

Yaz dönemi; 1 hafta 55 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen 1+1 devremülk nitelikli taşınmaz; 115.200-TL bedelle pazarlanmaktadır.

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

Yaz dönemi 1 hafta 60 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen devre tatil nitelikli taşınmaz 150.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

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

Yaz dönemi 1 hafta 70 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen devre tatil nitelikli taşınmaz 175.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

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

### Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki

#### Arsa Emsal Haritası



#### Kiralık Dükkan Emsal Haritası



**Emsaller Ve Yorumlanması**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Arsa nitelikli emsal taşınmazların yapılaşma haklarının değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha düşük olduğu görülmüştür. Arsa emsallerinin istenen rakamlar üzerinden 9792-TL/m<sup>2</sup> ile 30.357.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği görülmüş olup, imar fonksiyonu, konumu, alanı, yapılaşma hakkı vb. özelliklere göre birim değer farklılaştığı görülmüştür. Ulaşılan emsaller, taşınmazlara göre imar hakları düşük ve küçük ölçekli parseller olması nedeni ile daha düşük şerefiyelidir. Değerleme konusu taşınmaz alan olarak nitelikli proje geliştirilebilir büyüklükte olup yatırımcılar için daha caziptir. Ulaşılabilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan altı adedi seçilerek konu parseller için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Değerlemeye konu parselin özelliklerine göre 30.000-TL/m<sup>2</sup> arsa birim değeri öngörülmüştür.

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

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

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

| <b>PAZAR YAKLAŞIMA GÖRE<br/>ARSA DEĞERİ(TL)</b> |                                     |                      |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| ALAN<br>(m <sup>2</sup> )                       | BİRİM DEĞER<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | PARSELİN DEĞERİ (tl) |
| 45.170                                          | 30.000                              | 1.355.100.000 ₺      |

Bölgedeki devremülk-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m<sup>2</sup> değerleri bulunmuştur.

Satılık emsal projelerdeki devrelerin karşılaştırma tablosu\*;

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

| Emsal                                             | EMSALE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEVRE SATIŞ BİREMLERİNE) |         |         |         |         |         |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |         |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
|                                                   | 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 |         |
| Hattıncı İnce                                     | 180.000                                                | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000 |
| Modern Saraylar                                   | 180.000                                                | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000 |
| Club Patara                                       | 180.000                                                | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000 |
| Club Çimtur                                       | 180.000                                                | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000 |
| Club Flipper                                      | 180.000                                                | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000 |
| Ortalama                                          | 180.000                                                | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000 |
| Değerleme Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | 180.000                                                | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000 | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000  | 205.000 |

Bulunan **Ortalama Devre fiyatının**; Temmuz-Eylül Döneminde gerçekleşen satış bedelleriyle **anamlı ilişkisi görülmüştür**. Piyasada tespit edilen devremülk emsallerinde gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra yaz dönemi için ortalama m2 satış fiyatı yaklaşık ~181.400-TL olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu projede tarafımıza ibraz edilen satış raporları ve liste fiyatları incelendiğinde, 30.06.2023 tarihi itibarıyla yaz dönemi (G grubu) devremülklerin güncel liste fiyatlarının ortalamasının 206.153-TL/m<sup>2</sup> olduğu, ayrıca 2023 yılı Haziran ayında yine G Grubu'ndan 229 adet devremülkün satıldığı ve bu satışların ortalama m2 fiyatının ise 187.349-TL olduğu görülmüştür. Buna göre emsal projelere göre tespit edilen rayiç fiyatlar; liste fiyatlarının ~%10 altında kalmaktadır. Öte yandan değerlendirme konusu projede halen önemli bir stok olduğu dikkate alındığında, satış fiyatlarının zaman içinde emsal projelere yakınlaşabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle raporun takip eden bölümlerinde yer alan gelir indirgeme hesaplamalarında başlangıç satış fiyatları belirlenirken değerlendirme konusu projenin liste fiyatlarına (\*30.06.2023 itibarı ile güncel) % 12 iskonto uygulanmıştır. (50. sayfada; hesaplamalarda kullanılan, devre birim fiyatları verilmiştir)

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

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

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

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

Dükkanların değeri ( 6005 m<sup>2</sup>); aşağıda verilen karşılaştırma tablosuna göre emsallerin kira gelirlerine kıyasla ~250-TL/m<sup>2</sup> kira geliri olacağı kabulü ile ilk yıl kira geliri tespit edilir; sonraki yıllar değer artışı dikkate alınarak, inşaatın tamamlanmasından sonraki gelirleri nakit akımları tablosu ile hesaplanarak değeri tespit edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

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

İncelenen ruhsat belgesine göre blokların tamamı 4C yapı sınıfına göre alınmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Resmi gazete ile yayınladığı 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, tablosunda 4C yapı birim değeri 8825-TL olup, 2023 yılı 5C grubu yapı birim maliyetleri tablosundaki ( 5 yıldızlı otel) yapı türü için 14.350-TL dir.

Ancak projenin devremülk olarak tasarlanmış olması nedeniyle birim maliyet ortalama 13.500-TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir (toplam inşaatın 5307 m<sup>2</sup> si havuz olup; havuz için ~6300-TL/m<sup>2</sup>, 164.918 m<sup>2</sup> diğer birimler için ~13.730 -TL/m<sup>2</sup> alınmıştır; birim değer paçalda hesaplanmıştır). Değerlemeye konu parseller için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, orta-üst / üst gelir düzeyine hitap edecek bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

### İnşaat Maliyet Hesabı:

| Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyetinin net bugünkü değeri (TL) |                                  |                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|
| İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )                                                   | BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) |                |
| 170.225                                                                          | 13.500                           | 2.298.037.500₺ |

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 8'i olacağı varsayılmıştır. Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %6'sı olacağı varsayılmıştır.

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

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

Projenin imalat değeri hesabı;

Tamamlanması durumu değeri öngörülen yapılar için toplam maliyet:

| <b>28868 Ada 1 Parsel İçin Öngörülen Maliyet</b>                      |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                                                                       | <b>Öngörülen Maliyet (TL)</b> |
| <b>İnşaat Maliyeti</b>                                                | 2.298.037.500 TL              |
| <b>Çevre düzeni, peyzaj (%8) (A)</b>                                  | 183.843.000 TL                |
| <b>Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %8) ( C)</b>           | 183.843.000 TL                |
| <b>Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%6) (B)</b> | 137.882.250 TL                |
| <b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti +A+B+C)</b>   | 2.803.605.750 TL              |

**Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti**

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

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

### 5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

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

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

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

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1401 adet mesken ( her bir meskende 48 devre öngörülmektedir (toplam 67248 devre), her bir devre 7 günlüktür) ve 7 adet dükkan yer almaktadır. **Toplam satılabilir devremülk alanı 118.357 m<sup>2</sup> dir.**

**Devremülklerin nakit akış tablosunda kullanılan Veriler;**

**İskonto Oranının Hesaplanması**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplanmanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı

bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı + Risk primi

### Risksiz Getiri Oranı

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



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

### Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın 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: % 16,00 Risksiz getiri Oranı + % 6, 50 Risk Primi = %22,50 İskonto oranı.

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

### Varsayımlar:

**Gelir İndirgeme Yaklaşımı** kullanılırken üzerinde proje geliştirilen parselin tarafımıza iletilen satılabilir alanları ve devre sayısı ile birlikte 30.06.2023 tarihine kadar gerçekleşen satışlar incelenmiştir.

Devremülk projesi için 13 yıllık nakit akışı düzenlenmiş olup; inşaatın ilk dört yılda tamamlanacağı kabul edilmiştir. Projeksiyon dönemi boyunca Haziran-Eylül dönemi devremülklerin %90'ının kalan dönemlerdeki devremülklerin ise %55'inin satılacağı öngörülmüştür (satılması planlanan kısmın). Kalan stokların ise kiralama yolu ile gelir getireceği kabul edilmiştir. Kiralama doluluk oranı yıllara göre tabloda gösterilmiştir. Kabullerimiz; Doluluk oranının, 4. yılda; dönemlere göre % 20 ila % 70 aralığında; sonraki yıllarda daha yüksek olacağı öngörülmektedir. İş bu kabulümüz, bölgedeki turizm tesislerinin doluluk oranları da dikkate alınarak şirketimizin



sektör tecrübesine dayanarak takdir edilmiştir. Devremülkler dönemlere göre gruplandırılmış olup; güncel başlangıç ortalama birim değeri takdir edilmiştir.

- A (Aralık-Ocak döneminde) grup ortalama 106.325-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği,  
B (Şubat döneminde) grup ortalama 112.041.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği,  
C (Mart döneminde) grup ortalama 127.698.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği,  
D (Nisan döneminde) grup ortalama 136.449.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği,  
E (Mayıs döneminde) grup ortalama 143.517-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği,  
F (Haziran döneminde) grup ortalama 175.945.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği,  
G (Temmuz-Eylül döneminde) grup ortalama 181.414.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği,  
H (Eylül sonu) grup ortalama 175.020.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği,  
I (Ekim döneminde) grup ortalama 146.305.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği,  
J (Kasım döneminde) grup ortalama 120.436.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Ortalama birim değerlerin yıllık satış fiyat artış oranı; indirgeme oranı ile aynı; %22,5 oranı düşünülerek dikkate alınmış, nakit akışı tabosunda gösterilmiştir. Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

| SATIŞ TABLOSU         |      | Gerçekleşen Satışlar |              |                    |                | Güncel (Başlangıç) |
|-----------------------|------|----------------------|--------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Dönemler              | Grup | Adet                 | m2           | Tutar              | m2 Birim Fiyat | m2 Birim Fiyat     |
| Aralık-Ocak           | A    | 345                  | 486          | 25.969.221         | 53.483         | 106.325            |
| Şubat                 | B    | 75                   | 106          | 8.124.334          | 76.330         | 112.041            |
| Mart                  | C    | 7                    | 10           | 1.073.366          | 111.760        | 127.698            |
| Nisan                 | D    | 48                   | 73           | 7.249.070          | 99.530         | 136.449            |
| Mayıs                 | E    | 110                  | 164          | 11.438.925         | 69.608         | 143.517            |
| Haziran               | F    | 624                  | 961          | 80.008.222         | 83.246         | 175.945            |
| Temmuz-Eylül 3. hafta | G    | 3.171                | 5.000        | 455.170.615        | 91.037         | 181.414            |
| Eylül Sonu            | H    | 66                   | 99           | 7.368.015          | 74.739         | 175.020            |
| Ekim                  | I    | 132                  | 221          | 16.271.938         | 73.545         | 146.305            |
| Kasım                 | J    | 59                   | 85           | 6.459.904          | 76.204         | 120.436            |
|                       |      | <b>4.637</b>         | <b>7.204</b> | <b>619.133.609</b> | <b>85.939</b>  |                    |

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

#### Kira gelirleri hesabı;

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

#### Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

##### Yapı Birim Maliyetleri:

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda ortalama birim inşaa maliyeti öngörülmüş ve maliyetleri hesapları "Maliyet Yöntemi" başlığı altında irdelenmiştir. Nakit akışında birim maliyet 13.500.-TL/m<sup>2</sup> öngörülmüştür.

Parsel üzerinde inşaa çalışmaları sürdürüğü 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 % 22,5 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

##### Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 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. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde satış gelirinin % 6,5 oranında satış & pazarlama maliyeti, % 3,5'i kadar genel giderler hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

#### Dükkanların değerinin tespitinde;

Dükkanların değerinin tespitinde emsallerine kıyasla bugünkü kira değeri tespit edilip; inşaatların tamamlandığı yıl olası kira geliri bulunmuş; sonraki yıllar için gelirlerinin devre kira artış oranlarında (% 22,5) artacağı kabulü ile Nakit akımları tablosunun gösterdiği nakit akımlarının net bugünkü değeri dikkate alınmıştır.

|                         |         |       |
|-------------------------|---------|-------|
| Bağımsız Birim          | 1.401   | Adet  |
| Devre/yıl               | 48      | Dönem |
| Toplam Devre Sayısı     | 67.248  | Adet  |
| Toplam Satılabilir Alan | 118.357 | m2    |
| İnşaat Alanı            | 170.225 | m2    |
| İnşaat m2 Maliyeti      | 13.500  | TL    |

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

**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 Aray Oranı (%)       |             | 22,5%   | 22,5%   | 22,5%   | 22,5%   | 22,5%   | 22,5%   | 22,5%   | 22,5%   | 22,5%     | 22,5%     | 22,5%     | 22,5%     | 22,5%     |           |
| Satış Oranı                       | 6,09%       | 4,40%   | 4,82%   | 5,24%   | 5,66%   | 6,09%   | 6,81%   | 4,79%   | 4,74%   | 5,10%     | 4,97%     | 4,83%     | 2,48%     | 0,36%     | 66,66%    |
| A dönemi                          | 2,48%       | 2,00%   | 2,50%   | 3,00%   | 3,50%   | 4,55%   | 5,05%   | 5,55%   | 6,55%   | 6,55%     | 7,05%     | 6,74%     | 6,00%     | 0,00%     | 55,00%    |
| B dönemi                          | 1,08%       | 1,75%   | 2,25%   | 2,75%   | 3,25%   | 4,25%   | 4,75%   | 5,25%   | 6,25%   | 6,25%     | 6,75%     | 6,65%     | 0,00%     | 0,00%     | 55,00%    |
| C dönemi                          | 0,10%       | 1,25%   | 1,75%   | 2,25%   | 2,75%   | 3,58%   | 4,08%   | 4,58%   | 5,08%   | 5,58%     | 6,08%     | 6,58%     | 7,08%     | 4,30%     | 55,00%    |
| D dönemi                          | 0,74%       | 1,50%   | 2,00%   | 2,50%   | 3,00%   | 3,90%   | 4,40%   | 4,90%   | 5,40%   | 5,90%     | 6,40%     | 6,90%     | 7,40%     | 0,00%     | 55,00%    |
| E dönemi                          | 1,67%       | 1,75%   | 2,25%   | 2,75%   | 3,25%   | 4,25%   | 4,75%   | 5,25%   | 6,25%   | 6,25%     | 6,75%     | 7,25%     | 7,75%     | 0,00%     | 55,00%    |
| F dönemi                          | 9,74%       | 7,50%   | 7,75%   | 8,00%   | 8,25%   | 8,50%   | 8,75%   | 9,00%   | 9,25%   | 9,50%     | 9,75%     | 10,00%    | 10,25%    | 0,00%     | 90,00%    |
| G dönemi                          | 18,41%      | 11,00%  | 11,25%  | 11,50%  | 11,75%  | 12,00%  | 12,25%  | 12,50%  | 12,75%  | 13,00%    | 13,25%    | 13,50%    | 13,75%    | 0,00%     | 90,00%    |
| H dönemi                          | 4,00%       | 5,00%   | 6,00%   | 6,00%   | 6,50%   | 7,00%   | 7,50%   | 8,00%   | 8,50%   | 9,00%     | 9,50%     | 10,00%    | 1,50%     | 0,00%     | 90,00%    |
| I dönemi                          | 2,24%       | 2,00%   | 2,50%   | 3,00%   | 3,50%   | 4,55%   | 5,05%   | 5,55%   | 6,55%   | 6,55%     | 7,05%     | 6,94%     | 6,00%     | 0,00%     | 55,00%    |
| J dönemi                          | 0,86%       | 1,50%   | 2,00%   | 2,50%   | 3,00%   | 4,00%   | 4,50%   | 5,00%   | 6,00%   | 6,00%     | 6,50%     | 7,00%     | 7,50%     | 0,00%     | 55,00%    |
| Kümüldümlü Satış Oranı            | 6,09%       | 10,49%  | 15,31%  | 20,54%  | 26,20%  | 32,29%  | 39,10%  | 46,89%  | 54,63%  | 62,33%    | 70,08%    | 77,91%    | 85,74%    | 93,57%    |           |
| Satılan m <sup>2</sup>            | 7.204       | 5.203   | 5.702   | 6.201   | 6.701   | 7.567   | 8.067   | 5.664   | 5.607   | 6.009     | 5.879     | 5.697     | 2.939     | 430       | 78.901    |
| A                                 | 486         | 395     | 493     | 592     | 690     | 898     | 996     | 1.095   | 1.293   | 1.292     | 1.391     | 1.329     | 0         | 0         | 10.849    |
| B                                 | 106         | 173     | 222     | 271     | 321     | 417     | 466     | 515     | 565     | 614       | 663       | 713       | 379       | 0         | 5.425     |
| C                                 | 30          | 123     | 173     | 222     | 271     | 353     | 402     | 451     | 501     | 550       | 599       | 648       | 698       | 424       | 5.425     |
| D                                 | 73          | 148     | 197     | 247     | 296     | 385     | 434     | 483     | 533     | 582       | 631       | 681       | 730       | 0         | 5.425     |
| E                                 | 164         | 173     | 222     | 271     | 321     | 417     | 466     | 515     | 565     | 614       | 663       | 713       | 321       | 0         | 5.425     |
| F                                 | 963         | 740     | 764     | 789     | 814     | 838     | 863     | 888     | 912     | 937       | 961       | 986       | 0         | 0         | 8.877     |
| G                                 | 3.000       | 2.984   | 3.051   | 3.119   | 3.187   | 3.255   | 3.323   | 493     | 0       | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 24.411    |
| H                                 | 99          | 123     | 136     | 148     | 160     | 173     | 185     | 197     | 210     | 222       | 234       | 247       | 86        | 0         | 2.219     |
| I                                 | 271         | 197     | 247     | 296     | 345     | 440     | 498     | 547     | 597     | 646       | 695       | 744       | 0         | 0         | 5.425     |
| J                                 | 85          | 148     | 197     | 247     | 296     | 385     | 434     | 483     | 533     | 582       | 631       | 681       | 724       | 0         | 5.425     |
| Kümüldümlü Satış Alanı            | 7.204       | 12.407  | 18.109  | 23.811  | 29.513  | 35.215  | 40.917  | 46.619  | 52.321  | 58.023    | 63.725    | 69.427    | 75.129    | 80.831    |           |
| Satılan Adet                      | 4.637       | 2.893   | 3.174   | 3.455   | 3.736   | 4.225   | 4.506   | 3.190   | 3.162   | 3.406     | 3.319     | 3.219     | 1.645     | 244       | 44.837    |
| A                                 | 345         | 227     | 277     | 327     | 378     | 428     | 478     | 528     | 578     | 628       | 678       | 728       | 0         | 0         | 6.564     |
| B                                 | 75          | 98      | 125     | 153     | 181     | 234     | 264     | 291     | 329     | 347       | 375       | 403       | 234       | 0         | 3.087     |
| C                                 | 7           | 70      | 98      | 126     | 154     | 200     | 228     | 256     | 284     | 312       | 340       | 368       | 396       | 241       | 3.087     |
| D                                 | 48          | 84      | 112     | 140     | 168     | 218     | 246     | 274     | 302     | 330       | 358       | 386       | 414       | 3         | 3.087     |
| E                                 | 110         | 98      | 125     | 153     | 181     | 235     | 263     | 291     | 319     | 347       | 375       | 403       | 182       | 0         | 3.087     |
| F                                 | 624         | 413     | 427     | 441     | 454     | 468     | 482     | 496     | 509     | 523       | 537       | 551       | 0         | 0         | 5.044     |
| G                                 | 1.171       | 1.644   | 1.682   | 1.719   | 1.757   | 1.794   | 1.831   | 272     | 0       | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 13.270    |
| H                                 | 66          | 99      | 76      | 83      | 90      | 97      | 104     | 111     | 118     | 125       | 132       | 139       | 49        | 0         | 1.261     |
| I                                 | 133         | 117     | 140     | 168     | 196     | 254     | 282     | 310     | 338     | 366       | 394       | 422       | 0         | 0         | 3.087     |
| J                                 | 58          | 84      | 112     | 140     | 168     | 218     | 246     | 274     | 302     | 329       | 357       | 385       | 403       | 0         | 3.087     |
| Kümüldümlü Satış Sayısı           | 4.637       | 7.530   | 10.704  | 14.159  | 17.895  | 22.120  | 26.345  | 30.570  | 34.795  | 39.020    | 43.245    | 47.470    | 51.695    | 55.920    |           |
| Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 85.939      | 202.879 | 244.678 | 295.776 | 358.200 | 430.000 | 527.660 | 576.968 | 684.300 | 835.506   | 986.818   | 1.185.711 | 1.475.146 | 1.788.017 |           |
| A                                 | 53.483      | 130.248 | 159.553 | 195.453 | 239.430 | 293.901 | 359.294 | 440.135 | 539.365 | 660.478   | 809.085   | 991.129   | 1.214.133 | 1.487.334 |           |
| B                                 | 76.389      | 137.250 | 168.131 | 205.961 | 252.302 | 309.039 | 378.010 | 463.798 | 568.152 | 695.987   | 852.584   | 1.044.415 | 1.279.408 | 1.567.275 |           |
| C                                 | 111.760     | 156.430 | 193.629 | 234.742 | 282.559 | 352.260 | 431.518 | 528.610 | 647.547 | 793.245   | 971.726   | 1.190.364 | 1.458.196 | 1.786.290 |           |
| D                                 | 99.530      | 167.150 | 204.758 | 250.829 | 307.266 | 376.400 | 461.090 | 564.836 | 691.924 | 847.606   | 1.038.318 | 1.271.939 | 1.558.126 | 1.908.704 |           |
| E                                 | 69.608      | 175.809 | 215.365 | 263.823 | 323.583 | 395.899 | 484.976 | 594.096 | 727.767 | 891.515   | 1.092.106 | 1.337.810 | 1.638.841 | 2.027.581 |           |
| F                                 | 83.246      | 135.533 | 164.028 | 203.434 | 246.207 | 305.353 | 372.333 | 450.557 | 542.333 | 650.208   | 784.954   | 948.869   | 1.140.115 | 1.375.141 | 2.461.017 |
| G                                 | 91.037      | 222.233 | 272.235 | 333.488 | 408.522 | 500.440 | 613.039 | 750.973 | 919.942 | 1.126.929 | 1.380.488 | 1.691.097 | 2.075.594 | 2.537.703 |           |
| H                                 | 74.739      | 204.400 | 262.640 | 321.734 | 394.124 | 482.802 | 591.433 | 724.505 | 887.519 | 1.087.211 | 1.331.833 | 1.631.495 | 1.998.582 | 2.448.263 |           |
| I                                 | 73.545      | 179.224 | 223.550 | 268.948 | 329.462 | 403.590 | 494.398 | 605.638 | 741.906 | 908.835   | 1.113.323 | 1.363.821 | 1.670.681 | 2.046.584 |           |
| J                                 | 76.204      | 147.535 | 180.730 | 221.394 | 271.208 | 332.229 | 406.981 | 498.552 | 602.726 | 748.139   | 916.470   | 1.122.676 | 1.375.278 | 1.684.716 |           |





|                                                                         |                    |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Kiralama Giderleri                                                      | 0                  | 0                  | 0                    | 0                    | 92.419.742           | 106.455.585          | 118.826.613          | 140.916.529          | 169.301.196          | 194.353.568          | 225.243.561          | 260.117.439          | 314.542.571          | 401.403.020          | 2.023.579.824         |
| Aidat Giderleri                                                         | 0                  | 0                  | 0                    | 0                    | 73.696.097           | 80.536.358           | 86.067.801           | 95.762.146           | 106.734.310          | 116.531.876          | 127.052.337          | 137.702.596          | 157.116.000          | 190.132.472          | 1.171.331.992         |
| <b>Devremülk Kiralama Gider Toplamı</b>                                 | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>166.115.839</b>   | <b>186.991.943</b>   | <b>204.894.414</b>   | <b>236.678.675</b>   | <b>276.035.506</b>   | <b>310.885.444</b>   | <b>352.295.898</b>   | <b>397.820.035</b>   | <b>471.658.571</b>   | <b>591.535.492</b>   | <b>3.194.911.816</b>  |
| <b>Net Nakit Akışı Devremülk Kira (TL)</b>                              | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>714.072.179</b>   | <b>826.870.773</b>   | <b>926.787.614</b>   | <b>1.105.383.502</b> | <b>1.336.356.836</b> | <b>1.540.100.915</b> | <b>1.792.880.875</b> | <b>2.079.488.910</b> | <b>2.523.984.966</b> | <b>3.231.350.415</b> | <b>16.077.276.984</b> |
| Ticari Üniteler(Dolulu oranı %)                                         |                    |                    |                      |                      | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                 | 100%                  |
| Ticari Üniteler (Kiralanan m2)                                          |                    |                    |                      |                      | 6.005                | 6.005                | 6.005                | 6.005                | 6.005                | 6.005                | 6.005                | 6.005                | 6.005                | 6.005                | 6.005                 |
| Ticari Üniteler (TL/m2/ay)                                              | 250                | 306                | 375                  | 460                  | 563                  | 690                  | 845                  | 1.035                | 1.268                | 1.553                | 1.902                | 2.330                | 2.855                | 3.497                |                       |
| Ticari Üniteler (Kira Geliri TL)                                        | 0                  | 0                  | 0                    | 0                    | 40.567.535           | 49.695.231           | 60.876.657           | 74.573.905           | 91.353.034           | 111.907.467          | 137.086.647          | 167.931.142          | 205.715.649          | 252.001.670          | 1.191.708.938         |
| <b>Net Nakit Akışı Ticari Ünite Kira (TL)</b>                           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>40.567.535</b>    | <b>49.695.231</b>    | <b>60.876.657</b>    | <b>74.573.905</b>    | <b>91.353.034</b>    | <b>111.907.467</b>   | <b>137.086.647</b>   | <b>167.931.142</b>   | <b>205.715.649</b>   | <b>252.001.670</b>   | <b>1.191.708.938</b>  |
| İskonto Oranı                                                           | 22,5%              |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| İskonto Katsayıları                                                     | 1                  | 1,23               | 1,50                 | 1,84                 | 2,25                 | 2,76                 | 3,38                 | 4,14                 | 5,07                 | 6,21                 | 7,61                 | 9,32                 | 11,42                | 13,99                |                       |
| <b>NBD Devremülük Satış (TL)</b>                                        | <b>342.935.225</b> | <b>12.848.512</b>  | <b>240.655.908</b>   | <b>204.995.076</b>   | <b>399.137.993</b>   | <b>937.842.685</b>   | <b>1.009.017.001</b> | <b>802.427.846</b>   | <b>636.193.833</b>   | <b>653.103.666</b>   | <b>647.184.020</b>   | <b>611.763.965</b>   | <b>426.430.077</b>   | <b>173.480.710</b>   | <b>7.098.016.519</b>  |
| <b>NBD Devremülük Kira (TL)</b>                                         | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>317.101.107</b>   | <b>299.748.624</b>   | <b>274.260.769</b>   | <b>267.030.185</b>   | <b>263.532.226</b>   | <b>247.927.317</b>   | <b>235.608.279</b>   | <b>223.079.485</b>   | <b>221.031.260</b>   | <b>231.001.555</b>   | <b>2.580.320.806</b>  |
| <b>NBD Ticari Ünite Kira (TL)</b>                                       | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>18.015.000</b>    | <b>18.015.000</b>    | <b>18.015.000</b>    | <b>18.015.000</b>    | <b>18.015.000</b>    | <b>18.015.000</b>    | <b>18.015.000</b>    | <b>18.015.000</b>    | <b>18.015.000</b>    | <b>18.015.000</b>    | <b>180.150.000</b>    |
| <b>NBD (Devremülük Satış+Devremülük Kira+Ticari Ünite)</b>              | <b>342.935.225</b> | <b>12.848.512</b>  | <b>240.655.908</b>   | <b>204.995.076</b>   | <b>734.254.100</b>   | <b>1.255.606.309</b> | <b>1.301.292.770</b> | <b>1.087.473.032</b> | <b>917.741.059</b>   | <b>919.045.983</b>   | <b>900.807.300</b>   | <b>852.858.450</b>   | <b>665.476.337</b>   | <b>422.497.265</b>   | <b>9.858.487.326</b>  |
| Devremülük Satışlarından Tahsilat                                       | 342.935.225        | 909.519.871        | 1.259.320.288        | 1.658.602.195        | 2.173.807.872        | 2.912.484.127        | 3.831.308.598        | 3.648.729.409        | 3.609.688.521        | 4.561.552.637        | 5.506.133.194        | 6.378.179.511        | 5.302.973.201        | 2.503.687.660        | 44.598.922.310        |
| Devremülük Kira Geliri                                                  | 0                  | 0                  | 0                    | 0                    | 880.188.018          | 1.013.862.715        | 1.131.682.028        | 1.342.062.176        | 1.612.392.342        | 1.850.986.359        | 2.145.176.772        | 2.477.308.946        | 2.995.643.537        | 3.822.885.907        | 19.272.188.799        |
| Ticari Ünite Kira Geliri                                                | 0                  | 0                  | 0                    | 0                    | 40.567.535           | 49.695.231           | 60.876.657           | 74.573.905           | 91.353.034           | 111.907.467          | 137.086.647          | 167.931.142          | 205.715.649          | 252.001.670          | 1.191.708.938         |
| Kiralama Giderleri                                                      | 0                  | 0                  | 0                    | 0                    | 92.419.742           | 106.455.585          | 118.826.613          | 140.916.529          | 169.301.196          | 194.353.568          | 225.243.561          | 260.117.439          | 314.542.571          | 401.403.020          | 2.023.579.824         |
| Aidat Giderleri                                                         | 0                  | 0                  | 0                    | 0                    | 73.696.097           | 80.536.358           | 86.067.801           | 95.762.146           | 106.734.310          | 116.531.876          | 127.052.337          | 137.702.596          | 157.116.000          | 190.132.472          | 1.171.331.992         |
| <b>Nominal Gelir Nakit Akışı</b>                                        | <b>342.935.225</b> | <b>909.519.871</b> | <b>1.259.320.288</b> | <b>1.658.602.195</b> | <b>2.928.447.586</b> | <b>3.789.050.130</b> | <b>4.818.972.869</b> | <b>4.828.686.816</b> | <b>5.037.398.392</b> | <b>6.213.561.019</b> | <b>7.436.100.716</b> | <b>8.625.599.564</b> | <b>8.032.673.816</b> | <b>5.987.039.746</b> | <b>61.867.908.232</b> |
| İskonto Katsayısı                                                       | 1,00               | 1,23               | 1,50                 | 1,84                 | 2,25                 | 2,76                 | 3,38                 | 4,14                 | 5,07                 | 6,21                 | 7,61                 | 9,32                 | 11,42                | 13,99                |                       |
| <b>Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki NBD Gelir Nakit Akışı (TL)</b> | <b>342.935.225</b> | <b>742.465.201</b> | <b>839.197.193</b>   | <b>902.264.707</b>   | <b>1.300.448.328</b> | <b>1.373.567.187</b> | <b>1.426.060.495</b> | <b>1.166.477.638</b> | <b>993.384.981</b>   | <b>1.000.266.604</b> | <b>977.202.066</b>   | <b>925.320.783</b>   | <b>703.440.012</b>   | <b>427.999.230</b>   | <b>13.121.029.650</b> |

**Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre; (KDV hariç)**

|                                                                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>PROJENİN 30.06.2023 tarihli NET DEĞERİ</b>                                                       | ~9.858.488.000 TL  |
| <b>PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK TOPLAM HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ</b> | ~13.121.030.000 TL |

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

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

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

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

#### 5.4 Diğer tespit ve analizler

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

#### Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

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

#### Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

##### Olumlu Özellikler:

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

##### Olumsuz Özellikler:

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

#### Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

##### Fırsatlar:

Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,

İnşaat izinlerini almış olması,

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

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

##### Tehditler:

Devremülkte kullanılan eşyaların çabuk yıpranması,

Ekonomik durgunluk.

#### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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



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

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

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

Devremülk projelerinde bir bağımsız bölümün 48 devremülke ayrılarak satışa sunulması işlem bazında satış bedelini küçültmekte ve çok daha geniş bir alıcı kitlesine hitap edebilmeyi sağlamaktadır. Bu da satıcının elini güçlendirmekte ve muadil bir konut projesine göre oldukça yüksek birim (m<sup>2</sup>) satış fiyatlarına ulaşılabilmesini sağlamaktadır. Böyle bir durumda değerlemede maliyete odaklanmak çok doğru sonuçlar vermemektedir.

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

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

Projenin **Nakit akımları yöntemi ile tespit edilen** 30.06.2023 tarihli değeri ise 9.858.488.000 TL olarak **takdir edilmiştir**. Yine projenin nakit akımlarının net bugünkü değerinin tespiti ile ulaşılan değerinin içerisinde, tefrişat değeri mevcut olup, iş bu yöntemle hesaplamalarda, tefrişat değerinin ayrıştırılması imkanı bulunmamaktadır. Bulunan değer, öngörülebilir riskleri içeren değerdir.

|                                                                                            | <b>KDV Hariç değeri</b>                             | <b>KDV Dahil (% 18*) Değeri</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>ARSA DEĞERİ (A)</b>                                                                     | 1.355.100.000 TL                                    | 1.599.018.000 TL                |
| <b>HALİHAZIR İNŞAA SEVİYESİNE GÖRE YATIRIM MALİYETİ (B+C/2) +(inşaat maliyeti x 0,10 )</b> | (229.803.750 TL + 229.803.750 TL)<br>459.607.500 TL | 542.336.850 TL                  |
| <b>TAŞINMAZIN 30.06.2023 TARİHLİ YATIRIM DEĞERİ</b>                                        | 1.814.707.500 TL                                    | 2.141.354.850 TL                |

|                                                                                    |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 30.06.2023 TARİHLİ DEĞERİ</b> | 9.858.488.000 TL  | 11.633.015.840 TL |
| <b>PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ</b>             | 13.121.030.000 TL | 15.482.815.400 TL |

Olarak takdir edilmiştir.

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

## 7. SONUÇ

### Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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

|                                                                                    | KDV Hariç Değeri  | KDV Dahil (% 18*) Değeri |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 30.06.2023 TARİHLİ DEĞERİ</b> | 9.858.488.000 TL  | 11.633.015.840 TL        |
| <b>PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ</b>             | 13.121.030.000 TL | 15.482.815.400 TL        |

### Nihai Değer Takdiri;

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

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

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

**Olarak takdir edilmiştir.**

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

|                                                              |                                                                             |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Uzmanı<br><b>Ahmet Ramoğlu</b><br>SPK L.No: 402999 | Sorumlu Değerleme Uzmanı<br><b>Halil İbrahim Bektaş</b><br>SPK L.No: 400515 |
|                                                              |                                                                             |

NOT:

- *Değerleme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. İşbu rapor, 88 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.*
- *Değerleme raporu, şirketimiz ve değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibari ile elde edilen bilgi, belge ve mevcut piyasa koşullarına göre azami dikkat ve özenle hazırlanmıştır.*
- *İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazın resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir.*
- *Resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgeler olması durumunda, buna istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir.*
- *Raporumuz, yapıldığı tarih itibari ile elde edilebilen geçerli bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımadır.*

**EKLER**

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

EK 1: ONAYLI TAPU KAYIT BELGESİ

Yeni Tapu

| TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var) |                  |                 |              |
|------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|--------------|
| Zemin Tipi                                                       | : Araç Tapınması | Saha Parçesi    | : 030401     |
| Zemin No                                                         | : 44/03/001      | Yatırım         | : 41 7510 00 |
| B/E/İç                                                           | : ANTALYAKENT/2  | Araç Tapu No/No | : ARSA       |
| Kayıt Adı                                                        | : Kipaz TM       |                 |              |
| Mülk / Kaly Adı                                                  | : KENT/2/001     |                 |              |
| Mevki                                                            |                  |                 |              |
| CMB / Harita No                                                  | : 111 1010       |                 |              |
| Kayıt Durumu                                                     | : 2 4000         |                 |              |

| MÜLKİYET BELGESİ |                                     |              |                  |            |                                                   |                           |
|------------------|-------------------------------------|--------------|------------------|------------|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Sıra No          | Mülk                                | Kilometre No | Alan Paç/Parçesi | Metrekare  | Edinim Tarihi - Tarih - Yrs.                      | Tarifi Adı - Tarih - Yrs. |
| 1                | MÜLKİYET BELGESİ (MÜLKİYET BELGESİ) | Y110         |                  | 41 7510 00 | Tapu Kayıt Durumu (Mülk No) - 44/03/001 - 2024/01 |                           |

\* Tescim edilmiş parçeler ve beyanlar null elektronik ortamda tutulmaktadır.



Eski Tapu

| TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler) |                  |                 |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|--------------|
| Zemin Tipi                                                                                         | : Araç Tapınması | Saha Parçesi    | : 030401     |
| Zemin No                                                                                           | : 44/03/001      | Yatırım         | : 41 7510 00 |
| B/E/İç                                                                                             | : ANTALYAKENT/2  | Araç Tapu No/No | : ARSA       |
| Kayıt Adı                                                                                          | : Kipaz TM       |                 |              |
| Mülk / Kaly Adı                                                                                    | : KENT/2/001     |                 |              |
| Mevki                                                                                              |                  |                 |              |
| CMB / Harita No                                                                                    | : 111 1010       |                 |              |
| Kayıt Durumu                                                                                       | : 2/1/0          |                 |              |

| TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK |                                                              |                |                    |                           |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| Sıra                            | Açıklama                                                     | Mülk / Etkiler | Tarih - Yıllığı    | Tarifi Adı - Tarih - Yrs. |
| 1                               | İmar izninin alınması (Tapu No: 44/03/001, Alan: 41 7510 00) |                | 2024/01/01 - 10/10 | 44/03/001 - 2024/01       |
| 2                               | İmar izninin alınması (Tapu No: 44/03/001, Alan: 41 7510 00) |                | 2024/01/01 - 10/10 | 44/03/001 - 2024/01       |
| 3                               | İmar izninin alınması (Tapu No: 44/03/001, Alan: 41 7510 00) |                | 2024/01/01 - 10/10 | 44/03/001 - 2024/01       |
| 4                               | İmar izninin alınması (Tapu No: 44/03/001, Alan: 41 7510 00) |                | 2024/01/01 - 10/10 | 44/03/001 - 2024/01       |
| 5                               | İmar izninin alınması (Tapu No: 44/03/001, Alan: 41 7510 00) |                | 2024/01/01 - 10/10 | 44/03/001 - 2024/01       |
| 6                               | İmar izninin alınması (Tapu No: 44/03/001, Alan: 41 7510 00) |                | 2024/01/01 - 10/10 | 44/03/001 - 2024/01       |



|                            |                                                                                                 |                    |                                                                       |          |                |             |                            |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------|----------------|-------------|----------------------------|
| Yevmi                      | <del>İşin durdurulmuş olması (Beyan Tarihi 12/04/2018,İzin Tarihi 12/04/2018<br/>( Sayı )</del> | 12/04/2018 - 24377 | 12/04/2018 İşin Durdurulmuş Alınış Belgesi<br>Tetkik:10/10/2016-40422 |          |                |             |                            |
| Yevmi                      | <del>İşin durdurulmuş olması (Beyan Tarihi 12/04/2018,İzin Tarihi 12/04/2018<br/>( Sayı )</del> | 12/04/2018 - 24377 | 12/04/2018 İşin Durdurulmuş Alınış Belgesi<br>Tetkik:10/10/2016-40422 |          |                |             |                            |
| Yevmi                      | <del>İşin durdurulmuş olması (Beyan Tarihi 12/04/2018,İzin Tarihi 12/04/2018<br/>( Sayı )</del> | 12/04/2018 - 24377 | 12/04/2018 İşin Durdurulmuş Alınış Belgesi<br>Tetkik:10/10/2016-40422 |          |                |             |                            |
| Tarih                      | <del>Tamamlandı - İncelemeye Alın Kararlıdır (sayı belgeli) tarihi:</del>                       | 23/04/2017 - 17932 | Kat Kararlığı İşletme Sicilinden Silinmesi<br>Tetkik:31/05/2017-33163 |          |                |             |                            |
| Yevmi                      | Dolar (Kesim: AYNA SERMAYE YATIRIM) Tarihi: 04/04/2017 Sayı: 3623-28434                         | 04/04/2017 - 28434 |                                                                       |          |                |             |                            |
| <b>MÜHÜRLEME BİLGİLERİ</b> |                                                                                                 |                    |                                                                       |          |                |             |                            |
| Mühür No                   | Mühür                                                                                           | Etilerleşim No     | Bilgi Payı                                                            | Mevzuatı | Ekilene Sektör | Tarih - Yıl | Tetkik Tarihi - Yıl - Yeri |

|               |                                   |             |             |                    |                                   |                    |                                   |           |
|---------------|-----------------------------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------|
| 19/12/2017    | İŞİT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | 4177 4517   | 41 8000     | 19/12/2017 - 33962 |                                   |                    |                                   |           |
| 19/12/2017    | İŞİT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | 4178 4517   | 41 800000   | 19/12/2017 - 33962 |                                   |                    |                                   |           |
| <b>İpotek</b> |                                   |             |             |                    |                                   |                    |                                   |           |
| Miktar        | Miktar                            | Borç        | Yatır       | Devlet/Şahıs       | Şirket                            | Tarih - Yıl        | Borçlu                            | SDF Hakkı |
| 10000000 TL   | 10000000 TL                       | 10000000 TL | 10000000 TL | ŞAHİS              | İŞİT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | 19/12/2017 - 33962 | İŞİT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | Yok       |

İpotek Tarihi / Sayı: 12/07/2018 / 11/3

|                                          |           |                                   |             |                    |                                                    |
|------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------|--------------------|----------------------------------------------------|
| Kapalı İM - İKİPEK 1566 2018 A.Ş. / Fıkh | 4177 4517 | İŞİT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | 10000000 TL | 19/12/2017 - 33962 | Miktarlı İpotek Kısıtlı<br>Tetkik:30/11/2017-73858 |
|------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------|--------------------|----------------------------------------------------|

|                                          |             |              |             |                    |                                   |                            |                                   |           |
|------------------------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Miktar                                   | Miktar      | Borç         | Yatır       | Devlet/Şahıs       | Şirket                            | Tarih - Yıl                | Borçlu                            | SDF Hakkı |
| 10000000 TL                              | 10000000 TL | 10000000 TL  | 10000000 TL | ŞAHİS              | İŞİT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | 13/04/2018 - 14710         | İŞİT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | Yok       |
| <b>İpotek Kararlığı Bilgi</b>            |             |              |             |                    |                                   |                            |                                   |           |
| Tarhihi                                  | Bilgi Payı  | Borç Miktarı | Miktarı     | Tarih - Yıl        | Tetkik Tarihi - Yıl - Yeri        | Tetkik Tarihi - Yıl - Yeri |                                   |           |
| Kapalı İM - İKİPEK 1566 2018 A.Ş. / Fıkh | 4178 4517   | 10000000 TL  | 10000000 TL | 13/04/2018 - 14710 | 10/10/2016 - 40422                | 10/10/2016 - 40422         |                                   |           |
| Kapalı İM - İKİPEK 1566 2018 A.Ş. / Fıkh | 4178 4517   | 10000000 TL  | 10000000 TL | 13/04/2018 - 14710 | 10/10/2016 - 40422                | 10/10/2016 - 40422         |                                   |           |

|                                          |           |                                   |             |                    |                                                    |
|------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------|--------------------|----------------------------------------------------|
| Kapalı İM - İKİPEK 1566 2018 A.Ş. / Fıkh | 4177 4517 | İŞİT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | 10000000 TL | 19/12/2017 - 33962 | Miktarlı İpotek Kısıtlı<br>Tetkik:30/11/2017-73858 |
| Kapalı İM - İKİPEK 1566 2018 A.Ş. / Fıkh | 4178 4517 | İŞİT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. | 10000000 TL | 19/12/2017 - 33962 | Miktarlı İpotek Kısıtlı<br>Tetkik:30/11/2017-73858 |

|                                                                     |               |                                                  |                    |                    |                                                            |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|
| Kayıt No: 2023/21868 /2023 Adı: 1. Grup<br>Doküman No: 2023/21868-1 | 4126712414    | ALGAYOĞLU DAVID BERKANT OĞLU                     | 4805309040045      | 19980201-40072     | Mirasat İşyerleri Genel<br>Ticaret Sicil No: 2019/2023-339 |
| Kayıt No: 2023/21868 /2023 Adı: 2. Grup<br>Doküman No: 2023/21868-2 | 4126712414    | MANUEL DAVID BERKANT OĞLU / MANUEL<br>DAVID OĞLU | 4805309040045      | 19980201-40072     | -                                                          |
| Kayıt No: 2023/21868 /2023 Adı: 3. Grup<br>Doküman No: 2023/21868-3 | 4126712414    | MANUEL DAVID BERKANT OĞLU / MANUEL<br>DAVID OĞLU | 4805309040045      | 19980201-40072     | -                                                          |
| Kayıt No: 2023/21868 /2023 Adı: 4. Grup<br>Doküman No: 2023/21868-4 | 4126712414    | MANUEL DAVID BERKANT OĞLU / MANUEL<br>DAVID OĞLU | 4805309040045      | 19980201-40072     | -                                                          |
| Kayıt No: 2023/21868 /2023 Adı: 5. Grup<br>Doküman No: 2023/21868-5 | 4126712414    | MANUEL DAVID BERKANT OĞLU / MANUEL<br>DAVID OĞLU | 4805309040045      | 19980201-40072     | -                                                          |
| <b>İşlemler</b>                                                     |               |                                                  |                    |                    |                                                            |
| <b>Yapılan İşlemler</b>                                             | <b>Makale</b> | <b>Tarih/Varış</b>                               | <b>Tarih/Bitiş</b> | <b>Tarih/Bitiş</b> |                                                            |
|                                                                     |               |                                                  |                    |                    |                                                            |
| <b>Ekler</b>                                                        |               |                                                  |                    |                    |                                                            |

\* Tüm işlemler yerkel ve beyanlar sisteminde yapılmıştır.

Rapor Tarihi: 04.07.2023  
Ali KARRAMAN  
Kayıt Uyguncu  
02.07.2023



## EK 2: İMAR DURUM BELGESİ

|                          |                                                                  |                               |             |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| Evrak No: 217527         | T.C.<br>ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ<br>PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ | İmar Pafta No: O25-A-05-B-1-C | K<br>1/1000 |
| Evrak Tarihi: 24.11.2022 |                                                                  | Parselasyon Pafta No: --      |             |

|                                            |         | İMAR PARSELI   |            | KADASTRO PARSELI                           |            | Ek Bilgileri       |
|--------------------------------------------|---------|----------------|------------|--------------------------------------------|------------|--------------------|
| İlçe                                       | Mahalle | Ada No.        | Parsel No. | Ada No.                                    | Parsel No. | Parselin Yüzölç.M2 |
| Kepaz                                      | Kepaz   | 28868          | 01         | -                                          | -          | 45170.00 m2        |
| <b>İNŞAAT DURUMU</b>                       |         |                |            |                                            |            |                    |
| Yol ve Komşu Mesafesi: 5/.../.../...       |         |                |            | İnşaat Tarzı: Ayrık                        |            |                    |
| İnşaat Cephesi:-                           |         | İabân Alanı:-  |            | Kat Adedi:-Yarıçap:37.50 m                 |            |                    |
| İnşaat Derinliği:-                         |         | Emsal:1.70     |            | Saçak Seviyesi: Kata göre belirlenecektir. |            |                    |
| İnşaat Kotu: Aplikasyonda Belirlenecektir. |         |                |            | Plan Fonksiyonu: Konut Alanı               |            |                    |
| Çizen                                      |         | Adı Soyadı     |            | Tarih                                      |            |                    |
| Şehir Plancısı                             |         | Ertan YÖRÜK    |            | 24.11.2022                                 |            |                    |
| Planlama Ş.b.Müd.V.                        |         | Y.Ufuk AYDEMİR |            | 24.11.2022                                 |            |                    |
|                                            |         | Meneke ALKAN   |            | 24.11.2022                                 |            |                    |

1.Bu İmar Çapı 1 m'ne için münferatlı/İmar Planında gösterilecek ölçülerdir. Diğer hak bina edilmez.  
2.İmar yuku (teşkil) olmadan inşaat durumu müteber değildir.  
3.İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler veya ölçü kontrolü için ölçümlere uyulması halinde laju ölçüleri esas alınır.

EK 3: YAPI RUHSATI

| YAPI RUHSATI<br>Building Licence                                                                                  |                    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                      | Beklenen Numara<br>546215751                                                                                                                                              |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1 Kuruluş Tarihi ve Adı<br>ANKARA BEYLERBEŞİRLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI                                               |                    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                           |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| 2 Kuruluş Yeri (Yerleşim Adresi)<br>E AYRILIK İPE KEPEZ<br>Kay: ...                                               |                    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                      | 3 Ruhsatın veriliş tarihi<br>1 Temiz yapı<br>2 Yenilenme<br>3 Yanlış<br>4 Ek binä<br>5 Kat Katları<br>6 Yeni<br>7 Güçlendirme<br>8 Diğer                                  | 10 Ruhsatın sona erme tarihi<br>21.10.22 | 11 Ruhsatın no<br>164                                                                                                                                               | 13 İlk inşaat tarihi<br>06.05.2017       | 15 İlk tahsis no<br>20071                                                                                                                                                           |  |
| Mühür/Mühür: SAĞRAL MAH. Marakeş tarhın kodu: 112                                                                 |                    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                      | 14 İlk yapı giriş tarihi<br>10.03.2016                                                                                                                                    | 16 Son durum bel. tarihi<br>1.06.2022    | 18 Son durum bel. no<br>146276                                                                                                                                      | 17 Alınan etüdün büyüklüğü<br>9.50.2023  |                                                                                                                                                                                     |  |
| Camiye/Okula/Okul/Meydan/Köprü No: 3092                                                                           |                    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                      | 19 Projesinin yapı giriş tarihi<br>31.03.2016                                                                                                                             | 20 Projesi sisteminin amacı<br>KONUT     | 25 Projesin durumu<br>44709                                                                                                                                         |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| Camiye/Okula/Okul/Meydan tarhın kodu: 98 Oran tarhı no: 244                                                       |                    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                      | 21 Yapı başlangıç tarihi<br>KEPEZ                                                                                                                                         | 22 Yapı bittiği tarihi<br>06.05.2022     | 26 Yapı bittiği tarihi<br>0960                                                                                                                                      |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| 3 Plan No<br>COŞAĞIRIC                                                                                            | 4 Alan No<br>29996 | 5 Parcel No<br>1                                                                                                                                          | 6 Blok No<br>K                                                                                                       | 7 Başlangıç Sıra No<br>3310069                                                                                                                                            | 8 Yapı Türü<br>3310069                   | 27 Ruhsatın geçerlik tarihi<br>21.10.27                                                                                                                             |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| Yapı Sahibinin<br>28 Adı Soyadı (Yerleşim Adresi)<br>ZİYA ALTIN ELMAS (BUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ) / STAMBUL |                    |                                                                                                                                                           | Yapı Mühendisinin<br>29 Adı Soyadı (Yerleşim Adresi)<br>ZİYA ALTIN ELMAS (BUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ) / STAMBUL |                                                                                                                                                                           |                                          | Şantiye Şefinin<br>30 Adı Soyadı (Yerleşim Adresi)<br>BURÇIN GÜLER / BURSA                                                                                          |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| 31 Adres<br>BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABULLAHA CAD. BURHANİYE BLOK NO: 31/10 KAP: NO: 1 / ÜSKÜDAR / İSTANBUL       |                    |                                                                                                                                                           | 32 Adres<br>BURHANİYE MAH. BURHANİYE ABULLAHA CAD. BURHANİYE BLOK NO: 31/10 KAP: NO: 1 / ÜSKÜDAR / İSTANBUL          |                                                                                                                                                                           |                                          | 33 Adres<br>AL FENANES MAH. 965/5001 CAD. 96/5 BLOK NO: C KAP: NO: 1 / ÇERKEZKÖY / İSTANBUL                                                                         |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler                                                                         |                    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                      | Yapı İle İlgili Özellikler                                                                                                                                                |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| 34 Kurumun adı (Kurumun adı ve adresi)                                                                            | 35 Kurumun adresi  | 36 Kurumun telefon numarası                                                                                                                               | 37 Kurumun yetkili kişisi (Adı Soyadı)                                                                               | 38 Kurumun yetkili kişisinin unvanı                                                                                                                                       | 39 Kurumun yetkili kişisinin imzası      | 40 Kurumun yetkili kişisinin mühürü                                                                                                                                 | 41 Kurumun yetkili kişisinin imza tarihi |                                                                                                                                                                                     |  |
| 1110 - Mesken                                                                                                     | 337                |                                                                                                                                                           | 23106                                                                                                                |                                                                                                                                                                           |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| 1220 - Ofis ve İşyeri                                                                                             | 5                  |                                                                                                                                                           | 1855                                                                                                                 |                                                                                                                                                                           |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| 3021 - Ofis Alan (Ofis Alanı)                                                                                     | 3                  |                                                                                                                                                           | 19251                                                                                                                |                                                                                                                                                                           |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| 3 - Ofis Alan (Ofis Alanı)                                                                                        |                    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                           |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| 710 - Mesken                                                                                                      | 332                |                                                                                                                                                           | 4370                                                                                                                 |                                                                                                                                                                           |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| Yapının Teknik Özellikleri                                                                                        |                    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                           |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| 61 İnşaat Sistemi<br>1 Betonarme duvarla<br>2 Beton çubuklu<br>3 Kat katları<br>4 Beton<br>5 Diğer                |                    | 62 Diğer Teknik Özellikler<br>1 Asilce<br>2 Basınçlı<br>3 Diğer<br>4 Diğer<br>5 Diğer<br>6 Diğer<br>7 Diğer<br>8 Diğer<br>9 Diğer<br>10 Diğer<br>11 Diğer |                                                                                                                      | 63 İnşaatın Amacı<br>1 Akademi<br>2 Büro binası<br>3 Akademi<br>4 KonaK binası<br>5 Diğer<br>6 Diğer<br>7 Diğer<br>8 Diğer<br>9 Diğer<br>10 Diğer<br>11 Diğer<br>12 Diğer |                                          | 64 Yapının Temel Sistemi<br>1 Betonarme<br>2 Diğer<br>3 Diğer<br>4 Diğer<br>5 Diğer<br>6 Diğer<br>7 Diğer<br>8 Diğer<br>9 Diğer<br>10 Diğer<br>11 Diğer<br>12 Diğer |                                          | 65 İnşaatın Diğer Özellikleri<br>1.1 Deprem yönetmeliğine göre<br>1.2 Diğer<br>1.3 Diğer<br>1.4 Diğer<br>1.5 Diğer<br>1.6 Diğer<br>1.7 Diğer<br>1.8 Diğer<br>1.9 Diğer<br>2.0 Diğer |  |
| Yapı Projeleri                                                                                                    |                    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                           |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| 66 Durum tarihi                                                                                                   | 67 Adı Soyadı      | 68 TC Kimlik No                                                                                                                                           | 69 Durum tarihi                                                                                                      | 70 Adres                                                                                                                                                                  | 71 İmza                                  |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| 13.02.2023                                                                                                        | RAHİB BABAOĞLU     | 887048690                                                                                                                                                 | 31.12.23                                                                                                             | YANIK MAH. ESTERHOOD CAD. EREN İSTANBUL ŞİŞİ F BLOK NO 2P/1C KAP: NO: 10 / ÜSKÜDAR / İSTANBUL                                                                             |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
| 9.06.2017                                                                                                         | ÖMÜR İNŞAAT ERGÜN  | 200720766                                                                                                                                                 | 4979                                                                                                                 | CARUSAFİKA MAH. MAĞAZA İNŞAATI MAHALLESİ KAP: NO: 31- SARIYER / İSTANBUL                                                                                                  |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                                                                                   | MURAT ERDOĞAN      | 279490036                                                                                                                                                 | 21033                                                                                                                | HAŞAĞİT MAH. 106/50 BLOK NO: 10/10 KAP: NO: 1 / ÇERKEZKÖY / İSTANBUL                                                                                                      |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                                                                                   | CHANNES DOL        | 894767094                                                                                                                                                 | 26023                                                                                                                | MORHİNGİNDİR MAH. KÜÇÜK HİÇİK BLOK NO: 31/10 KAP: NO: 1 / ÜSKÜDAR / İSTANBUL                                                                                              |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |
|                                                                                                                   | MARAL YURNAZ       | 250982020                                                                                                                                                 | 9161                                                                                                                 | MAHAL İNŞAAT MAHALLESİ MAHALLESİ BLOK NO: 12/10 KAP: NO: 4 / ÇERKEZKÖY / İSTANBUL                                                                                         |                                          |                                                                                                                                                                     |                                          |                                                                                                                                                                                     |  |















| Yapı Denetimi |                       |              |                             |                                                                                                              |              |
|---------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| No            | İmza Adı              | TC Kimlik No | TC Kimlik No (Gözetim İçin) | İmza Adı                                                                                                     | TC Kimlik No |
| 1             | HABER FORTALCI        | 10000000000  | 10000000000                 | YERİNDİREK MİL. ÇAMLIĞI - ÜST. BİREKİN İYİLEŞTİRİLMİŞ VE YENİLENDİRİLMİŞ İKİ KATLI KİRALIK DAĞARLIĞI İNŞAATI |              |
| 2             | MURAT AKAR            | 287427191    | 287427191                   | İZMİR'DE YENİ İKİ KATLI KİRALIK DAĞARLIĞI İNŞAATI                                                            |              |
| 3             | KİNGE KUTLUYER HESLER | 10000000000  | 10000000000                 | YERİNDİREK MİL. ÇAMLIĞI - ÜST. BİREKİN İYİLEŞTİRİLMİŞ VE YENİLENDİRİLMİŞ İKİ KATLI KİRALIK DAĞARLIĞI İNŞAATI |              |
| 4             | İBRAHİM FİDANCI       | 10000000000  | 10000000000                 | İZMİR'DE YENİ İKİ KATLI KİRALIK DAĞARLIĞI İNŞAATI                                                            |              |
| 5             | ÖZGÜR ÇİFTÇİOĞLU      | 287427191    | 287427191                   | İZMİR'DE YENİ İKİ KATLI KİRALIK DAĞARLIĞI İNŞAATI                                                            |              |

ANTALYA ÇAMLIĞI  
YAPILAR DENETİM LTD. ŞTİ.  
Denetim ve Yeminli Denetçiler A.Ş.  
Denetim ve Yeminli Denetçiler A.Ş.  
Denetim ve Yeminli Denetçiler A.Ş.

| Yapı Denetim Kuruluşu                     |                                           |                |                |                |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 100 Kuruluş Adı                           | 101 Kuruluş Adresi                        | 102 Kuruluş No | 103 Kuruluş No | 104 Kuruluş No |
| ANTALYA ÇAMLIĞI YAPILAR DENETİM LTD. ŞTİ. | ANTALYA ÇAMLIĞI YAPILAR DENETİM LTD. ŞTİ. | 10000000000    | 10000000000    | 10000000000    |
| 105 Kuruluş Adı                           | 106 Kuruluş Adresi                        | 107 Kuruluş No | 108 Kuruluş No | 109 Kuruluş No |
|                                           |                                           |                |                |                |

| Ruhhsat ile İlgili Muharraf Gösteriler |                    |                |                    | Toprak Bilgileri |                  |
|----------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------|------------------|
| 101 Gözetim No                         | 102 Gözetim Tarihi | 103 Gözetim No | 104 Gözetim Tarihi | 105 Alan Bilgisi | 106 Alan Bilgisi |
| 1                                      | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          |                  |                  |
| 2                                      | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          |                  |                  |
| 3                                      | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          |                  |                  |
| 4                                      | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          |                  |                  |
| 5                                      | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          |                  |                  |
| 6                                      | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          |                  |                  |
| 7                                      | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          |                  |                  |

2194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapı müzakerelerinin, satış ve teslim, proje müzakerelerinin, fennî mesulünün ve/veya diğer denetimin kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütname ile alınarak YAPILAR RÜHSATI verilmiştir. Taahhütname ile yetki alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve diğer hususlarda yer alan ruhsat ekinde diğer mevzuat hükümlerine uygunlukla yürürlükte mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmiş veya TSE BELGELİ YAPILAR RÜHSATI VE YAPILAR RÜHSATI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan hususlar içinde imzaları bağlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kuruluma İzin Belgesi ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre, Yapı Kuruluma İzin Belgesi düzenlenmeden yapılaşma, yapılaşma belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenitimi, A-1a takdirde verilen ruhsat hükümlerine göre, yeniden Ruhsat alınacaktır.

|                                           |                                           |                |                |                |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 114 Kuruluş Adı                           | 115 Kuruluş Adresi                        | 116 Kuruluş No | 117 Kuruluş No | 118 Kuruluş No |
| ANTALYA ÇAMLIĞI YAPILAR DENETİM LTD. ŞTİ. | ANTALYA ÇAMLIĞI YAPILAR DENETİM LTD. ŞTİ. | 10000000000    | 10000000000    | 10000000000    |

| Başlama Tarihteki İnşaat Malîyetleri Kontrol Eden Teknik Görevliler |                    |                |                    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| 119 Gözetim No                                                      | 120 Gözetim Tarihi | 121 Gözetim No | 122 Gözetim Tarihi |
|                                                                     |                    |                |                    |

| Vize Kontrolü  |                    |                |                    |                |
|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| 123 Gözetim No | 124 Gözetim Tarihi | 125 Gözetim No | 126 Gözetim Tarihi | 127 Gözetim No |
| 1              | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          | 1011754-2      |
| 2              | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          | 1011754-2      |
| 3              | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          | 1011754-2      |
| 4              | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          | 1011754-2      |
| 5              | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          | 1011754-2      |
| 6              | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          | 1011754-2      |
| 7              | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          | 1011754-2      |
| 8              | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          | 1011754-2      |
| 9              | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          | 1011754-2      |
| 10             | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          | 1011754-2      |
| 11             | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          | 1011754-2      |
| 12             | 10.03.2022         | 1011754-2      | 1011754-2          | 1011754-2      |

131. Diğer Hususlar

Yapı Kuruluma İzin Belgesi ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre, Yapı Kuruluma İzin Belgesi düzenlenmeden yapılaşma, yapılaşma belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenitimi, A-1a takdirde verilen ruhsat hükümlerine göre, yeniden Ruhsat alınacaktır.




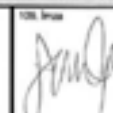










| Yapı Denetimi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Mevzuat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Yapı Denetimi       | 100 TC Kimlik No                                                                                                                                                            | 101 Önce aldıkları belge no | 102 Adres                                                                                                                          | 103 İmza                                                                            |
| Mevzuat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | MERSİS NO           | 10012000000000000000                                                                                                                                                        | 0000000000                  | 0000000000                                                                                                                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     | 10012000000000000000                                                                                                                                                        | 0000000000                  | 0000000000                                                                                                                         |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     | 10012000000000000000                                                                                                                                                        | 0000000000                  | 0000000000                                                                                                                         |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     | 10012000000000000000                                                                                                                                                        | 0000000000                  | 0000000000                                                                                                                         |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     | 10012000000000000000                                                                                                                                                        | 0000000000                  | 0000000000                                                                                                                         |                                                                                     |
| <b>Yapı Denetim Kuruluşu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 104 Kuruluşun adı<br>ALANYA SALE YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     | 105 Yetkileri adı soyadı, TC kimlik no<br>SERKAN BOZKUŞ<br>Proje ve Uygulama Denetçisi<br>Makine Mühendisi<br>Den.No:33542 Sicil No:89916<br>E-Posta: sb@yapidenetim.com.tr |                             | 106 İmza<br>                                    |                                                                                     |
| <b>Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 107 Gelir türü                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 111 İnşaat Tarihi   | 112 Alınan No                                                                                                                                                               | 113 Tutar (TL)              | 108 İmza                                                                                                                           |                                                                                     |
| 1. Yılı-karar harcı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 2. Bina inşaat harcı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 3. Çöp-harc bedeli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 4. Ceza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 5. Diğerleri 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 26.09.2023          | 19,34%                                                                                                                                                                      | 53481                       |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 6. Diğerleri 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 7. Toplam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                                                                                                             | 53481                       |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| <b>Toprak Bilgileri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 114. Değer (Milyar TL) 115. Alan (m <sup>2</sup> )<br>116. Ruhsatın yapı türüne göre olduğu yer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müzahhidinin, şartlı ve fennî, proje müelliflerinin, fennî mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak <b>YAPI RUHSATI</b> verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya <b>TSE BELOGLU YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI</b> ve İmar Kanunu'nda yer alan hükümler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi <b>ZORUNLUDUR</b> . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunla belirlen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır. |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 118. Ruhsatın teknik şartları adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih<br>GÜLER AKAYOĞLU<br>Mühür<br>1500703046<br>1.07.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     | 119. Kontrol eden adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih<br>FURKAN KAYA<br>Mimar Proje MÜHÜRÜ v.<br>1984084455                                                             |                             | 120. Çizim yapan adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih, adres<br>BARI BÖRÜM<br>Mühür 00007010100000000000<br>09022024040 |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                                                                                                                                                                             |                             | 121. Önceki belgenin no<br>11086451                                                                                                |                                                                                     |
| <b>Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 122. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     | 123. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih                                                                                                                        |                             | 124. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih                                                                               |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                                                                                                                                                                             |                             | 125. İnşaatı başlama tarihi                                                                                                        |                                                                                     |
| <b>Vize Kontrolü</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 126. Vize adı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 127. Kontrol tarihi | 128. Fatura kesme tarihi adı, soyadı, inşaat                                                                                                                                |                             | 129. Teknik elemanın adı soyadı, inşaat                                                                                            |                                                                                     |
| 1. Toprak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ...                 |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 2. Zemin altı-kaynak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ...                 |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 3. Temel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ...                 |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 4. Duvarlar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ...                 |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 5. Saksarlar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ...                 |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 6. Kiriş                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ...                 |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 7. Çatı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ...                 |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 8. Su yalıtımı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ...                 |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 9. Isı yalıtımı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ...                 |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 10. Karatöplerin / Pasaport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ...                 |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 11. Elektrik tesisatı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ...                 |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| 12. Elektrik / Isı/soğuk tesisatı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ...                 |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| <b>131. Diğer Hususlar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |
| İBİSU YAPILAR RUHSATI 190224 YİP NOLU TAHHÜR YAPILARININ YAPILAN İNŞAATININ SONA ERDİĞİNİ VE RUHSATIN DÜZENLENİPİNİ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                                                                                                                                                                             |                             |                                                                                                                                    |                                                                                     |

| YAPI RUHSATI                                                 |                                        | Bünyeli Çiftlik Arzı                           |                                                    | 03/07/2023                                      |                                                 | Kilizi İlçesi                                   |                                                 |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1. Ruhsatın Kime Verildiği / MÜHÜRLENDİĞİNE İLİŞKİN BİLGİLER | 2. Ruhsatın İçeriği / KİMLİK BİLGİLERİ | 3. Ruhsatın Verildiği Yer / İZİN VERİLECEK YER | 4. Ruhsatın Verildiği Tarih / İZİN VERİLECEK TARİH | 5. Ruhsatın Verildiği Yere / İZİN VERİLECEK YER | 6. Ruhsatın Verildiği Yere / İZİN VERİLECEK YER | 7. Ruhsatın Verildiği Yere / İZİN VERİLECEK YER | 8. Ruhsatın Verildiği Yere / İZİN VERİLECEK YER |
| 1. Ruhsatın Kime Verildiği / MÜHÜRLENDİĞİNE İLİŞKİN BİLGİLER | 2. Ruhsatın İçeriği / KİMLİK BİLGİLERİ | 3. Ruhsatın Verildiği Yer / İZİN VERİLECEK YER | 4. Ruhsatın Verildiği Tarih / İZİN VERİLECEK TARİH | 5. Ruhsatın Verildiği Yere / İZİN VERİLECEK YER | 6. Ruhsatın Verildiği Yere / İZİN VERİLECEK YER | 7. Ruhsatın Verildiği Yere / İZİN VERİLECEK YER | 8. Ruhsatın Verildiği Yere / İZİN VERİLECEK YER |

| Yapı Sahibinin                     |                                    | Yapı Müzahhıfının                  |                                    | Şartlı Şefinin                     |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Adı Soyadı / İZİN VERİLECEK YER | 2. Adı Soyadı / İZİN VERİLECEK YER | 3. Adı Soyadı / İZİN VERİLECEK YER | 4. Adı Soyadı / İZİN VERİLECEK YER | 5. Adı Soyadı / İZİN VERİLECEK YER | 6. Adı Soyadı / İZİN VERİLECEK YER |
| 1. Adı Soyadı / İZİN VERİLECEK YER | 2. Adı Soyadı / İZİN VERİLECEK YER | 3. Adı Soyadı / İZİN VERİLECEK YER | 4. Adı Soyadı / İZİN VERİLECEK YER | 5. Adı Soyadı / İZİN VERİLECEK YER | 6. Adı Soyadı / İZİN VERİLECEK YER |

| Fazla Düzenlenen Kriterlere İlgili Özellikler |                                 | Yapı ile İlgili Özellikler      |                                 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. Özellik / İZİN VERİLECEK YER               | 2. Özellik / İZİN VERİLECEK YER | 3. Özellik / İZİN VERİLECEK YER | 4. Özellik / İZİN VERİLECEK YER |
| 1. Özellik / İZİN VERİLECEK YER               | 2. Özellik / İZİN VERİLECEK YER | 3. Özellik / İZİN VERİLECEK YER | 4. Özellik / İZİN VERİLECEK YER |

| Yapının Teknik Özellikleri      |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. Özellik / İZİN VERİLECEK YER | 2. Özellik / İZİN VERİLECEK YER |
| 1. Özellik / İZİN VERİLECEK YER | 2. Özellik / İZİN VERİLECEK YER |
| 1. Özellik / İZİN VERİLECEK YER | 2. Özellik / İZİN VERİLECEK YER |

| Yapı Projeleri                |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Proje / İZİN VERİLECEK YER | 2. Proje / İZİN VERİLECEK YER |
| 1. Proje / İZİN VERİLECEK YER | 2. Proje / İZİN VERİLECEK YER |
| 1. Proje / İZİN VERİLECEK YER | 2. Proje / İZİN VERİLECEK YER |
| 1. Proje / İZİN VERİLECEK YER | 2. Proje / İZİN VERİLECEK YER |

| Yapı Denetimi                                                                                                                        |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| 100 TC kimlik no                                                                                                                     | 101 Oda sicil no/Genelgi belge no        | 102 Adresi                              | 103 İmza                                                                     |                                        |                                    |
| 100                                                                                                                                  | 101                                      | 102                                     | 103                                                                          |                                        |                                    |
| 104 Kuruluşun adı                                                                                                                    | 105 Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no | 106 Vergi kimlik no                     | 108 Adres                                                                    | 109 İmza                               |                                    |
| ANTALYA ÇAMLIÇA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ                                                                                         | EYLÜP ÇARMAN, 21412360748                | 706938147                               | TOROS MAH. 807 SK. KURGU PLAZA 2 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 8 KONYALTI / ANTALYA | [İmza]                                 |                                    |
| 107 Zati belge no ve sınıfı                                                                                                          |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 2581                                                                                                                                 |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler                                                                                                  |                                          |                                         |                                                                              | Toprak Bilgileri                       |                                    |
| 110 Gelir Mahiyeti                                                                                                                   | 111 Mükabül Tarihi                       | 112 Mükabül Tutarı                      | 113 Tutarı (TL)                                                              | 114 Doğru Mükabül (m <sup>2</sup> )    | 115 Kazı mükabül (m <sup>2</sup> ) |
| 1 Yol-kanal harcı                                                                                                                    |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 2 Bina inşaatı harcı                                                                                                                 | 10.03.2022                               | 171176                                  | 94535,37                                                                     |                                        |                                    |
| 3 Otopark bedeli                                                                                                                     |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 4 Ceza                                                                                                                               |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 5 Diğerleri 1                                                                                                                        | 10.03.2022                               | 171170-72                               | 42755,7                                                                      |                                        |                                    |
| 6 Diğerleri 2                                                                                                                        | 10.03.2022                               | 17173-74-75                             | 242136,08                                                                    |                                        |                                    |
| 7 Toplam                                                                                                                             |                                          |                                         | 379427,15                                                                    |                                        |                                    |
| 119 Kullanılabilir alanın m <sup>2</sup> 'si                                                                                         |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 120 Çayır alanının m <sup>2</sup> 'si                                                                                                |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 121 Orman alanının m <sup>2</sup> 'si                                                                                                |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 122 Diğer alanların m <sup>2</sup> 'si                                                                                               |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 123 Toprak alanının m <sup>2</sup> 'si                                                                                               |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 124 Diğer alanların m <sup>2</sup> 'si                                                                                               |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 125 İnşaat başlama tarihi                                                                                                            |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| [Tarih]                                                                                                                              |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| Vize Kontrolü                                                                                                                        |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 126 Vize adı                                                                                                                         | 127 Kontrol tarihi                       | 128 Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası | 129 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası                                      | 130 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası |                                    |
| 1 Toprak                                                                                                                             | ...                                      |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 2 Zemin kaplamaları                                                                                                                  | ...                                      |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 3 Temel                                                                                                                              | ...                                      |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 4 Baskın                                                                                                                             | ...                                      |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 5 Duvarlar                                                                                                                           | ...                                      |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 6 Kiriş                                                                                                                              | ...                                      |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 7 Çatı                                                                                                                               | ...                                      |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 8 Soğutma                                                                                                                            | ...                                      |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 9 Isıtma                                                                                                                             | ...                                      |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 10 Kanalizasyon / Foseptik                                                                                                           | ...                                      |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 11 Mekanik tesisat                                                                                                                   | ...                                      |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 12 Elektrik / Iletim tesisatı                                                                                                        | ...                                      |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| 131. Diğer Hususlar                                                                                                                  |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |
| İSBLİ YAPI RUHSATI: 1910859 / YİB NUMARALI ORTAK ALAN HAVUZ ÇOCUK KÜLÜBÜ KONTROL KÜLTÜBESİ VE BOYUNMA BİRİMLERİ İÇİN DÜZENLENMİŞTİR. |                                          |                                         |                                                                              |                                        |                                    |



T.C.

ANTALYA VALİLİĞİ

YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI



JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR  
ARAMA RUHSATI

İli : Antalya  
İlçesi : Kepez  
Mahallesi :  
Kaynağın Cinsi : Jeotermal Kaynak  
Erişim Numarası : 3415361  
Ruhsat Numarası : AR.07.22/JTK-32

Ruhsatın Yürürlüğe Giriş Tarihi : 02/12/2022 (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 20.03.2023 tarihli ve 113445 sayılı Oluru ile koordinat değişikliği modemi ile yeniden ruhsat düzenlenmesi uygun görüldü)

Ruhsat Süresi Bitim Tarihi : 02/12/2025  
Ruhsat Alanı (Hektar) : 2408,93 hektar  
Ruhsat Sahibi : Sur Yapım İnşaat Anonim Şirketi  
T.C. Kimlik Numarası :  
Vergi Daire ve No : Üsküdar V.D. / 7840304089  
Ruhsatın Ait Olduğu Pafta : O25a1, O25a2

ARAMA RUHSATI KOORDİNATLARI

|            | 1. NOKTA | 2. NOKTA | 3. NOKTA | 4. NOKTA | 5. NOKTA |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Sağa (Y)   | 284476   | 288755   | 291450   | 289157   | 287156   |
| Yukarı (X) | 4091992  | 4094540  | 4090768  | 4089009  | 4088127  |

Ruhsat Sahibinin Adresi:  
Burhaniye Mah. Abdullahağa Cad. N.21  
Üsküdar/İSTANBUL



- \* Teknik Sorumlu (Jeoloji Mühendisi) atanmadan ve Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'na yazılı müracaat ile bilgi verilmeden, arama ruhsat döneminde arama faaliyetlerinde bulunulamaz.
- \* Faaliyetlerin Projeye göre yürütülmesi zorunludur.
- \* Faaliyet için alınması gereken izinlerin; ilgili Bakanlık, Kurum ve Kuruluşlardan süresi içinde alınması gerekmektedir.
- \* ıslak ve soğuk mühürlü olmayan ruhsatlar hükümsüzdür.







EK 5: FOTOĞRAFLAR







EK 6 : SPK LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007 No : 400515

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faal Yette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Halil İbrahim BEKTAŞ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BİRLİK BAŞKANI

  
**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 19.11.2020 Belge No: 2019-01.3667

**Sayın Halil İbrahim BEKTAŞ**  
(T.C. Kimlik No: 65803040646 - Lisans No: 400515 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



EK 7 : TAPU SENETLERİ



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

|                    |              |              |                |           |
|--------------------|--------------|--------------|----------------|-----------|
| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | İl:          | ANTALYA      |                |           |
|                    | İlçe:        | KEPEZ        |                |           |
|                    | Mahalle/Köy: | KEPEZ        |                |           |
|                    | Mevki:       |              |                |           |
|                    | Ada:         | 28868        | Parsel:        | 1         |
|                    | Yüz Ölçümü:  | 45.170,00 m2 | Cilt/Sayfa No: | 11 - 1070 |
|                    | Niteliği:    | ARSA         |                |           |

|                 |                                                                  |          |                                |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------|
| MALİK BİLGİLERİ | Adı Soyadı/Baba Adı:                                             | Hissesi: | Hisseye düşen m <sup>2</sup> : |
|                 | SUR TAŞIL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | Tam      | 45.170,00                      |

|                                                                                     |                           |                                      |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER                                                            | Taşınmaz No:              | Edinme Nedeni:                       | İşlem Bedeli:                           |
|                                                                                     | 94383191                  | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği |                                         |
| Konum Bilgisi:                                                                      | Tescil Tarihi/Yevmiye No: | Siciline Uyğundur                    | Veriliş Tarihi : 11/08/2023             |
|  | 11/08/2023 - 52142        |                                      | Yeşim KEŞÇU<br>Yetkili Müdür Yardımcısı |

*Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.*