

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ÔZAKGYO**

Hayata Değer Katar

2020



**ELA QUALITY RESORT HOTEL**

Belek Mahallesi İskele Caddesi No:4

Serik / ANTALYA

2020/0160

13.07.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.06.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 13.07.2020 tarihinde 2020/0160 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **UYGUNLUK BEYANIMIZ**

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.06.2020
DEĞERLEME TARİHİ	10.07.2020
RAPOR TARİHİ	13.07.2020
RAPOR NO	2020/0160
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Belek Mahallesi, İskele Caddesi No:4 Aktay Otel (Ela) Serik / ANTALYA UAVT: 2137951550
KOORDİNATLARI	36.8557, 31.0425
TAPU BİLGİLERİ	Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 145 Ada 34 Parsel Taşınmaz Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup 24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Müstalik ve Daimi Üst Hakkı tesis edilmiştir. Tapu kayıt bilgileri raporumuzun 3.2. bölümünde detaylandırılmıştır.
İMAR DURUMU	Detaylar için bkz. 3.4. bölümü.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu ve rapor içerisinde tapu bilgileri verilen gayrimenkulün, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olağanüstü gelişmeler neticesinde kiracısının talebi üzerine 2020 yılı için yıllık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	Yatak Sayısı	TL	EURO
Taşınmazın KDV Hariç Yıllık Kira Değeri	1.200	22.726.317,-	2.928.649,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,76-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurumu Mevzuatları çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının başka amaçlarla kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi .....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi .....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER .....	9
3.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu .....	9
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi.....	10
3.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi .....	10
3.3.	Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi .....	11
3.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi.....	12
3.5.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	13
3.5.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	13
3.5.2.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	13
3.5.3.	Belediye İncelemesi.....	13
3.6	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	13
3.7.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	14
3.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	14
3.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	15
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	15
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	15
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler .....	15
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	19
BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	20
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	20
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	20
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	21
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	21
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	22

BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	24
5.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	24
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme.....	25
5.3.	2020 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası .....	28
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	36
5.4.1.	Antalya İli.....	36
5.4.2.	Serik İlçesi .....	37
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	38
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları .....	38
6.2.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı .....	40
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	42
6.3.1.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	42
6.3.2.	Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş .....	42
6.3.3.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş.....	42
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	43

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 13.07.2020 tarihinde, 2020/0160 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 145 Ada 34 Parselde 'Çam Fıstıklı Koru Ormanı' vasfı ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı gayrimenkulün tapu kaydında ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 24.06.2005 tarihinden başlamak üzere 49 yıl müddetle Müstakil ve Daimi Nitelikte Üst Hakkı tesis edilerek inşa edilmiş 1.200 Yataklı Ela Quality Resort Otelin, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olağanüstü gelişmeler neticesinde kiracısının talebi üzerine 2020 yılı için yıllık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 13.07.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, şirketimiz ile müşteri arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.06.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak İkitelli OSB Mahallesi 10. Cadde No:7 / D:18 Başakşehir / İSTANBUL posta adresindeki ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

**1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu Değerleme Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında ve aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" kapsamında hazırlanmıştır.

**2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

<b>ÜNVANI</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir/İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) <a href="mailto:info@atakgd.com.tr">info@atakgd.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 14.04.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 300.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO'SU</b>	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
<b>İZİNLER/YETKİLERİ</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

<b>ÜNİVANI</b>	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: İkitelli OSB Mah. 10.Cad No:7 34Portall Plaza / D:18 Başakşehir / İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) <a href="mailto:info@ozakgyo.com">info@ozakgyo.com</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
<b>GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ</b>	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 15.02.2012
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 654110
<b>SERMAYESİ</b>	: 364.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>AKTİF BÜYÜKLÜK</b>	: 4.893.261.727,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	178.585.072,43	49.06%
Ürfi AKBALIK	94.527.034,41	25.97%
Diğer	90.887.893,16	24.97%
TOPLAM	364.000.000,00	100%

\* Sermayeyi temsil eden paylardan 91.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

**PORTFÖY BİLGİLERİ** : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu Ela Quality Resort Otelin, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olağanüstü gelişmeler neticesinde kiracısının talebi üzerine 2020 yılı için yıllık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış değerlendirme raporudur.

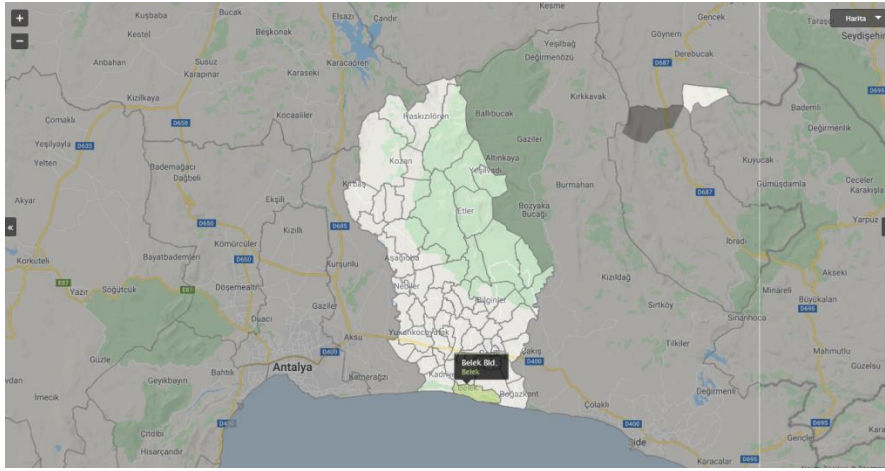
### 3.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu Belek 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı kanun çerçevesinde belediye iken 30.03.2014 tarihinde belediyesi kapanarak mahalle statüsüne dönüşmüştür.

Mahalle ilçenin Akdeniz sahil şerinde konumlanmıştır. Doğuda Boğazkent, batıda Kadriye, kuzeyde ise Eminceler ve Karadayı Mahalleleri ile komşudur.

Türkiye'nin en önemli turizm tesislerinin bulunduğu bölge ulaşım ve teknik hizmet altyapısıyla öne çıkmaktadır.

Sahil şeridi boyunca Üçkum Tepesi, Taşlıburun, İskele, İleribaşı ve Acısu Mevkiileri olarak adlandırılmış bölgelerde 11 adet golf sahası ve 47 adet turizm tesisi bulunmaktadır. Değerlemesi talep edilen Ela Quality Resort Otel Belek Mahallesi İskele mevkiinde konumlanmıştır.



### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi

TAKBİS sisteminden 04.06.2020 tarih ve 12:08 itibariyle TKGM bilgisayar ortamından elde edilen Takbis belgesine göre taşınmazın tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir.

<b>İLİ</b>	: Antalya
<b>İLÇESİ</b>	: Serik
<b>MAHALLESİ</b>	: Belek
<b>ADA</b>	: 145
<b>PARSEL</b>	: 34
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 90.068,13 m <sup>2</sup>
<b>ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ</b>	: Çam Fıstıklı Koru Ormanı

SAHİBİ - HİSSESİ	TARİH - YEVMİYE	TESİS İŞLEM	CİLT	SAYFA
Maliye Hazinesi – 1/1	16.02.2016 – 2272	3402 S.Y. nın 22/A md. gereğince yenilemenin tescili	29	2964

Ş / B / İ	AÇIKLAMA	TARİH / YEVMİYE
İrtifak	24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı vardır.	30.12.2005 / 7469

10.06.2020 tarih ve saat 09:45 itibariyle Serik Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen tapu kayıt belgesine göre **Müstakil ve Daimi Üst Hakkı** bilgileri aşağıdaki gibidir.

<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 90.150,00 m <sup>2</sup>
<b>ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ</b>	: Orman – Otel Kompleksi ve Misafirhane

SAHİBİ - HİSSESİ	TARİH - YEVMİYE	TESİS İŞLEM	CİLT	SAYFA
ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş – 1/1	26.05.2016 – 7511	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	30	3068

#### 3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Ş / B / İ	AÇIKLAMA	TARİH / YEVMİYE
İrtifak	24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı vardır. ** (Başlama Tarih:30.12.2005 Süre: )	30.12.2005 / 7469
Beyan	Sözleşme tashihi ile yatak kapasitesi 1.200 oldu. (Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	08.06.2007 / 4528
Beyan	Ek Resmi Senet Düzenlenmiştir.	02.11.2016 / 15208
Bayan	Ek resmi senet düzenlenmiş olup, üst hakkı süresi 31.12.2067 tarihine kadar uzatılmıştır.	05.09.2019 / 16189
Şerh	Aktay Otel İşletmeleri AŞ. lehine, Bakırköy 25. Noterliği'nden 28.02.2011 tarih ve 7462 sayılı; kira sözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13.000-USD Amerikan Doları karşılığı 20.813.000,00-TL bedelle kira sözleşmesi vardır.	28.02.2011 / 2064

Tapu kayıtları arasındaki fark ilgili tapu memuruna sorulmuş, Müstalik ve Daimi Üst Hakkı'nın tapu sicilinde ayrı sayfalara kaydedilmesinden kaynaklı olduğunu beyan etmiştir.

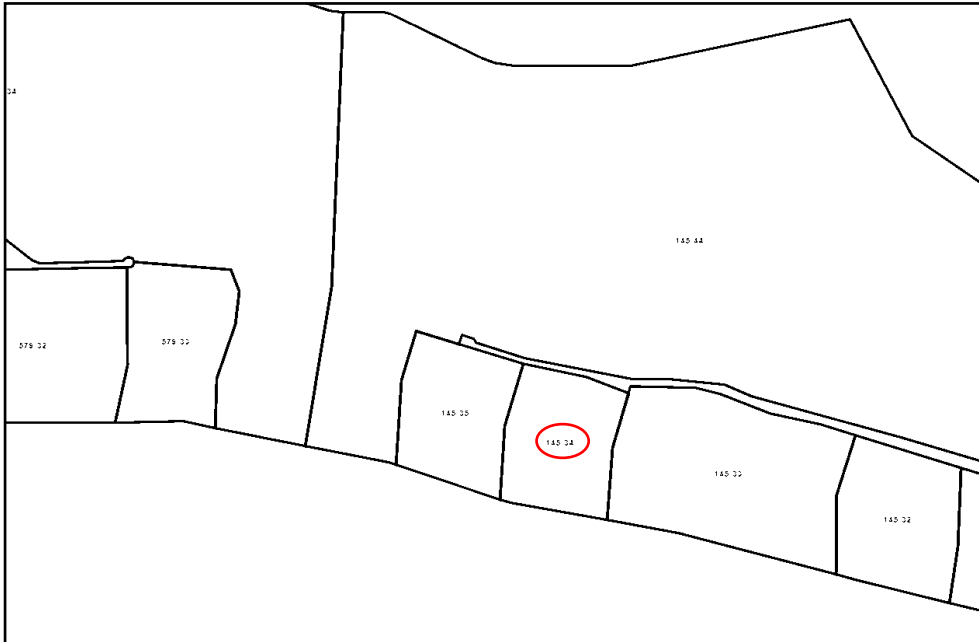
\*\* Bir sureti rapor ekinde sunulan 'Resmi Senet' belgelerinden de görüleceği üzere taşınmazın üst hakkı süresi 24.06.2005 tarihinden başlamak üzere 49 yıldır. Ancak Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. tarafından yapılan kesin tahsis süre uzatımı isteği başvurusu 31.12.2018 tarihinde kabul edilmiş ve 31.12.2018 itibaren kesin tahsis süresi 49 yıla uzatılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla kalan üst hakkı süresi 47 yıldır.

### 3.3. Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içerisinde kadastral durumunda bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Serik Kadastro Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu 145 ada, 34 parselde konumlu ana taşınmazın yüzölçümü 90.150 m<sup>2</sup> iken 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi gereğince sınır düzeltmesi uygulaması görmüş ve yüzölçümü 90.068,13 m<sup>2</sup> olarak değiştirilerek 16.02.2016 tarihinde 2272 yevmiye numarası ile tapu siciline tescil edilmiştir.

Konu ile ilgili Milli Emlak Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler neticesinde Müstakil ve Daimi Nitelikte Üst Hakkı tesis edilmiş bir taşınmazın yüzölçümünün değişebilmesi için üst hakkı sözleşmesinin tadil edilmesi gerektiği ancak alan farkının 81,87 m<sup>2</sup> olması ve parsel üzerindeki tesisi etkilememesinden dolayı gözardı edilebilecek nitelikte olması nedeniyle sözleşmenin yenilenmesine ihtiyaç duyulmayabileceği bilgisi alınmıştır.



### 3.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi

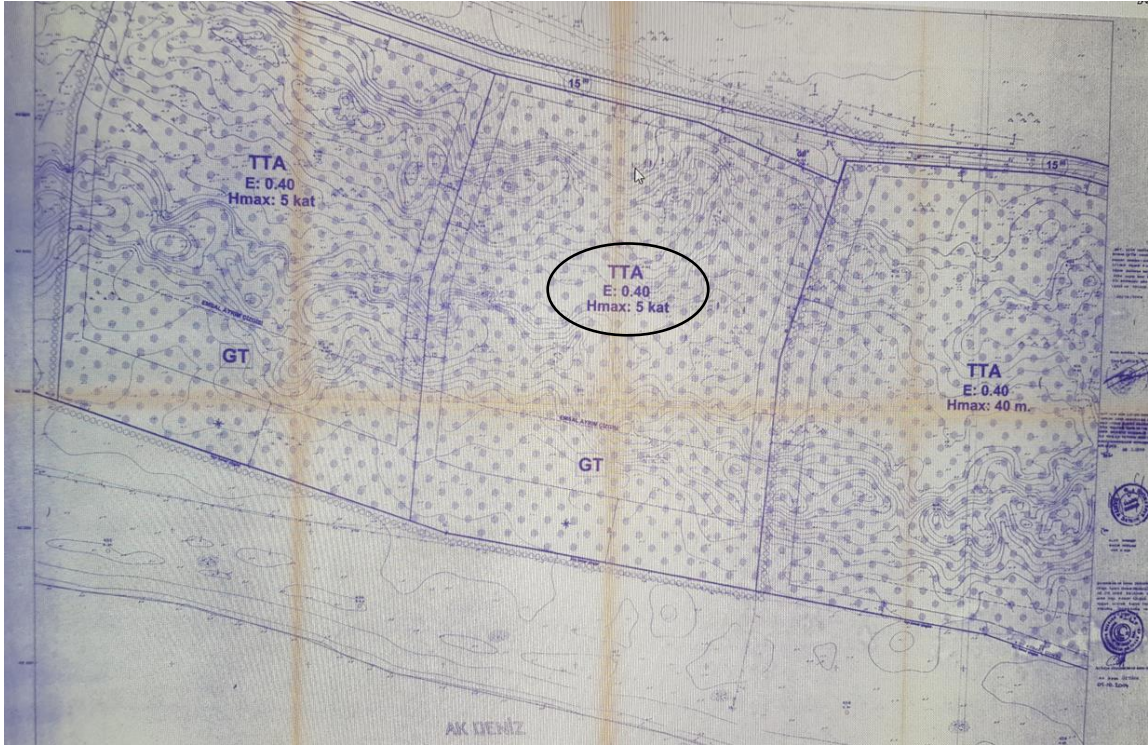
Serik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 04.06.2020 tarihinde yapılan incelemelerde Belek 145 Ada 34 Parsel numaralı taşınmazın Kadriye-Belek Turizm bölgesi sınırları içinde kaldığı öğrenilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 13.09.2019 tarihinde onanan 1/100.000 ölçekli Antalya-Isparta Çevre Düzeni Planı'nda ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 09.10.2017 tarih ve 844 sayı ile kesinleşen 1/25000 ölçekli Antalya Merkez 6 İlçe Nazım İmar Planı'nda ve Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce 09.02.2005 tarihinde onanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Belek Turizm Merkezi 2 ve 3 Nolu Özel Parsel Uygulama İmar Planı'nda parselin bir kısmının "Turizm Tesis Alanı" bir kısmının "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlı saha içinde yer aldığı görülmüştür.

Daha sonra Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce 26.12.2019 tarihinde Belek Turizm Merkezi kapsamında Üç Kum Tepesi, Taşlıburun, İskele, İleribaşı ve Acısu Mevkileri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği onanmıştır.

Plan notlarındaki değişikliğe istinaden meri imar planına göre;

Taşınmazın yer aldığı İskele Mevkisinde "Konaklama tesislerinde turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik" te yer alan hükümlere uyulmak koşuluyla Turizm Tesis Alanında kalan bölümünde E:0,40 ve bu alanda kalan turistik tesis parsellerinde emsal içinde kalmak kaydıyla en çok 1.200 Yatak yapılabilir. Günübirlik Tesis Alanı'nda kalan bölümünde ise Turistik Tesisin tamamlayıcısı niteliğinde olan duş, gölgelik, soyunma kabini, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor ve eğlence alanları, yüzme havuzları gibi günübirlik turizm yapı ve tesisleri yapılabilir Bu alanlarda konaklama ünitesi yapılamaz. Bu alanlarda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez ve Hmaks:5,50 mt olarak belirlenmiştir.



### 3.5. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

#### 3.5.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza ilişkin son üç yıl içerisinde mülkiyet değişimi olmamıştır.

Serik Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 145 ada 34 Parselde tesis edilmiş Müstakil ve Daimi Nitelikli Üst Hakkı için ek resmi senet düzenlendiği ve üst hakkı süresinin 05.09.2019 tarih ve 16189 yevmiyeli işlemle 31.12.2018 tarihinden başlamak üzere 31.12.2067 tarihine kadar uzatıldığı tespit edilmiştir.

#### 3.5.2. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın kadastral durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik yapılmamıştır.

#### 3.5.3. Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın imar durumunda ve belediye evraklarında son üç yıl içerisinde değişiklik yapılmamıştır.

### 3.6 İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

YAPI RUHSATLARI				
Belge Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Numarası	Alan ( m <sup>2</sup> )	Açıklama
Yeni Yapı	21.10.2005	05/82	36.800,00	Otel kompleksi (28.249 m <sup>2</sup> ), Apart Villalar (7.741 m <sup>2</sup> ), sığınak 810 m <sup>2</sup>
Tadilat Ruhsatı	26.12.2006	193/06	36.056,00	Otel kompleksi (Ana Bina) (28.199 m <sup>2</sup> ), Villalar (7.449 m <sup>2</sup> ), Alacart (308 m <sup>2</sup> ), Dükkan (100 m <sup>2</sup> ), Sığınak (645 m <sup>2</sup> )
YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ				
Belge Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Numarası	Alan ( m <sup>2</sup> )	Açıklama
Tadilat	1.07.2008	195/08	36.701,00	Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi (36.056 m <sup>2</sup> ), Ortak Alan (Bina içi sığınak 645 m <sup>2</sup> )
MİMARİ PROJELER				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan ( m <sup>2</sup> )	Açıklama
Mimari Proje	21.10.2005	-	73.034,00	485 Oda – 1.000 Yatak
Tadilat Projesi	20.10.2006	-	80.887,00	583 Oda - 1.200 Yatak
YAPI KAYIT BELGELERİ				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan ( m <sup>2</sup> )	Açıklama
FH33UC3T	6.01.2019	4463606	9.479,00	
E5UUB6MK	6.01.2019	4463803	1.156,00	İskele için düzenlenmiştir.
TURİZM BELGELERİ				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan ( m <sup>2</sup> )	Açıklama
Yatırım	18.03.2005	9886	-	485 Oda - 1000 Yatak
İşletme	18.03.2005	9886	-	583 Oda - 1.200 Yatak
YAPI TATİL ZABITLARI, ENCÜMEN KARARLARI, CEZALAR				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan ( m <sup>2</sup> )	Açıklama
YTZ	9.04.2008	05-03	-	1
YTZ	26.06.2008		-	2

1 - Arşiv dosyasında yapılan incelemelerde Başkanlık Makamına sunulmak üzere 09.04.2008 tarihinde tutanak düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu belgede Fen-İmar İşleri Müdürlüğü ekiplerince 09.04.2008 tarihinde yapılan kontrollerinde yan bahçe çekme mesafesine uyulmadığı ve kıyı kenar çizgisi içinde yapılaşmaların olduğu, vaziyet planında villaların yerinin değiştiği tespit edilerek 05/03 zabıt no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiği belirtilmiştir. Ayrıca belgede Belediye Encümeni'nin turizm tesislerine yazılacak para cezası 100 YTL/ m<sup>2</sup> 'dir. Ancak 3194 sayılı imar Kanunu'nun 32. maddesine göre yapıların ruhsatlandırılması için 1 ay süre verilmesine, ruhsata bağlanmayan kısımlar var ise yıkılmasına, 3194 sayılı imar Kanunu'nun 42. maddesine istinaden yazılması gereken para cezası ile ilgili 5252 sayılı Kanun gereği en yüksek para cezası 45.360,-YTL olduğundan Belediye Meclisi'nin kararındaki yazılacak para cezası söz konusu miktarı aşacağından 45.360,-YTL para cezasının alınması Belediye Encümen oturumunda görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

2 - 26.06.2008 tarihli tutanak düzenlendiği görülmüştür. Belgede 09.04.2008 tarihinde yapılan kontrolde doğu kısmındaki yan bahçe çekme mesafesine uyulmadığı ve yapılaşmanın olduğu, kıyı kenar çizgisi içinde etrafi kapalı yapılaşmanın bulunduğu tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlendiği bunun üzerine Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. tarafından 21.04.2008 tarih ve 2008/26 sayılı yazılarında yapı tatil zaptında belirtilen gerekli düzeltmelerin yapıldığından bahsedilmektedir. Ancak tarafımızdan 25.06.2008 tarihinde servisimizin yapmış olduğu kontrollerde kıyı kenar çizgisi içinde yapılaşmalarda kapalı kısımların etrafının açıldığı tespit edilerek iş bu tutanak düzenlenmiştir denilmektedir.

Yapı Tatil Zabıtlarının düzenlendiği söz konusu tarihlerde taşınmaz Belek Belediyesi mücavir alan sınırları içinde kalmaktadır.

Belek Belediyesi'nin 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı kanun çerçevesinde belediye iken 30.03.2014 tarihinde kapanarak mahalle statüsüne dönüşmüş olması nedeniyle taşınmaza ilişkin tüm dosya ve belgeler Serik Belediyesi'ne devredilmiştir. Serik Belediyesi'nde Kaçak Yapı Servisinde yapılan incelemelerde herhangi bir tutanağının bulunmadığı beyan edilmiştir. Ancak imar arşiv dosyasında mülga Belek Belediyesi zamanında düzenlenmiş olan yapı tatil tutanağı belgesi ile kaçak yapı tutanağı bulunmuş fakat bu belgeler sonrasında düzenlenen herhangi bir para ve yıkım cezasına hükmeden encümen kararlarına rastlanılmamıştır.

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içinde rapor konusu turizm tesisindeki bazı yapılar için 3194 sayılı imar Kanunu'nun geçici 16. maddesi gereğince 06.01.2019 tarihli FH33UC3T belge nolu ve 4463606 numaralı yapı kayıt belgesi ile sahildeki iskele için 06.01.2019 tarihli E5UUB6MK belge nolu ve 4463803 numaralı yapı kayıt belgesi alındığı tespit edilmiştir.

### **3.7. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler**

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri Meydan Kavağı Mahallesi, Avni Tolunay Caddesi, No: 53 Muratpaşa / ANTALYA adresinde konumlu, Adalya Artı Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

### **3.8. En Etkin ve Verimli Kullanımı**

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

### 3.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz tapu sicilinde Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 145 Ada 34 Parselde ‘Çam Fıstıklı Koru Ormanı’ vasfı ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı gayrimenkulün tapu kaydında ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 24.06.2005 tarihinden başlamak üzere 49 yıl müddetle Müstakil ve Daimi Nitelikte Üst Hakkı tesis edilerek inşa edilmiş 1.200 Yataklı Ela Quality Resort Otel olup müşterek veya bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

### 3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir hasılat paylaşımı, kat karşılığı yöntemi veya yapılacak projelerde pay oranı bulunmamaktadır.

### 3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 145 Ada 34 Parselde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesi’ne ait taşınmazın tapu kaydı üzerinde tesis edilmiş olan Müstakil ve Daimi Nitelikte Üst Hakkı çerçevesinde inşa edilmiş turizm tesisi’nin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “**Daimi ve Müstakil Üst Hakkı**” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu turizm tesisinin konumlu olduğu 145 Ada 34 parsel toplam 90.068,13 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir.
- Maliye Hazinesi adına kayıtlı parsel üzerinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süre ile Müstakil ve Daimi nitelikte üst hakkı tesis edilerek halihazırda Aktay Otel İşletmeleri A.Ş tarafından işletilen 5 yıldız standardında 583 oda ve 1.200 yatak kapasiteli Ela Quality Resort Hotel adlı turizm tesisi bulunmaktadır.
- Akdeniz sahil şeridinde ve denize sıfır (kamusal alanlardan sonra 1. parsel) konumlu arsa dikdörtgene yakın geometrik şekle sahiptir. Parselin Akdeniz sahiline cepheli güney kenarı ~270 mt uzunluğundadır. Sahilde de ~253 mt kullanım imkanı vardır. Kuzey kenarından İskele Caddesi geçmekte, doğu ve batı kenarlarından ise turizm tesislerine komşudur.
- 2007 Turizm sezonunda açılan tesis 485 oda ve 1.000 yataklı olarak Yapı Ruhsatı ve Turizm Yatırım Belgesi olarak inşa edilmiş, daha sonra 20.10.2006 tarihinde Tadilat Ruhsatı olarak 583 oda 1.200 yataklı olarak Turizm İşletme Belgesi almıştır.
- 2009 yılında ÖZAK GYO portföyüne alınmıştır.
- 18.03.2005 Tarih ve 9886 Sayılı Turizm İşletme Belgesine göre tesiste;

388 Oda (2y) + 5 Bedensel Engelli 2 Aile Odası (4y) + 1 Suit (4y) + 179 Suit (2y) + 1 Apart Ünite (4y) + 5 Villa Apart Ünite (4y) + 2 Villa Apart Ünite (10y) – **TOPLAM 1.200 Yatak,**

800 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, 500 Kişilik Açık Yemek Alanı, 150 Kişilik Alakart Lokanta, 100 Kişilik Açık Yemek Alanı, 100 Kişilik Alakart Lokanta, 40 Kişilik Açık Yemek Alanı, 90 Kişilik Alakart Lokanta, 50 Kişilik Açık Yemek Alanı, 80 Kişilik Alakart Lokanta, 60 Kişilik Açık Yemek Alanı, 60 Kişilik Alakart Lokanta, 30 Kişilik Açık Yemek Alanı, 80 Kişilik Açık Alakart Snack Bar, 40 Kişilik Açık Alakart,



Çalışma Ofisi, 400 Kişilik Oturma Salonu, Lobi Bar, Okuma Mahalli, 700 Kişilik Konferans Salonu, 55 Kişilik Çok Amaçlı Salon(2 Adet), 70 Kişilik Çok Amaçlı Salon(2 Adet), 70 Kişilik Sinema Salonu, 150 Kişilik Diskotek, 150 Kişilik Amerikan Bar, 200 Kişilik Açık Oturma Alanı, 45 Kişilik Pasta ve İçki servisi verilen Salon, 100 Kişilik Açık Oturma Alanı, Bilardo-Bowling-Oyun-İnternet Salonu ve Amerikan Bar, 100 Kişilik Vitamin Bar, Aletli Jimnastik Salonu, Kick Boks-Aerobik Salonu, Buhar Banyosu, Sauna(2 Adet), Türk Hamamı(2 Adet), Açık-Kapalı Yüzme Havuzu, Kapalı Yüzme Havuzu, Vitamin Bar(2 Adet), Güzellik ve Cilt Bakım Üniteleri, Masaj Üniteleri, Açık Masaj Üniteleri, Bay-Bayan Kuaför, Satış Ünitesi(15 Adet), Açık Yüzme Havuzu(5 Adet), Kaydıraklı Havuz, Şok(Soğutmalı) Havuzu, Havuz Bar(2 Adet), Snack Bar(2 Adet), Açık Disko-Bar, Çocuk Kulübü-Çocuk Lokantası, Açık Çocuk Oyun Alanı. Çok Amaçlı Saha, Tenis Kortu, Trambolin, Mini Golf, Amfityatro, 35 Araçlık Otopark bulunmaktadır.

- 20.10.2006 tarihli tadilat projesine göre tesisteki ana bina (E Blok) 64.670 m<sup>2</sup>, Göl Evi Blokları (T Blok) 2.040 m<sup>2</sup>, Göl Evi Blokları (O Blok) 2.720 m<sup>2</sup>, Göl Evi Blokları (U Blok) 3.520 m<sup>2</sup>, N Tipi Villa Blokları 930 m<sup>2</sup>, Alakart Restoran Binası 710 m<sup>2</sup>, Amfityatro 800 m<sup>2</sup> ve teras, veranda, balkon vb. açık ve kapalı çıkmalar dahil edildiğinde toplam inşaat alanı 80.887 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.



#### ➤ ANA BİNA

2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 9 katlıdır. Tadilat projesine göre girişi bölümü (E Blok), Yatak Bloğu (E1) ve Yatak Bloğu (E2) olarak 3 bölümden oluşmaktadır.

Bloklar birbiriyle bağlantılı olup bodrum ve zemin kattan (E Blok) bağlantılı olup, E1 Blok 2 bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katından, E2 Blok ise 2 bodrum, zemin, 5 normal ve çatı katından oluşmaktadır.

Binada tadilat projesinden farklı olarak 2. bodrum kat ve 1. bodrum katlarda güneydoğu cephede yer alan duvarların parsel inşaat yaklaşma sınırına doğru ötelendiği, bu bölümde yer alan kapalı havuz ve dinlenme

terası bölümlerinin büyütüldüğü; batı tarafındaki konaklama bloğunun projede tesisat katı olarak görünen 1. katında mevcutta 30 adet standart ve 1 adet süit oda yapıldığı, çatı arası boşluğu olarak görünen alanın kullanıma açılarak bazı odalara dubleks eklentisi olarak düzenlendiği görülmüştür.

Ana binanın kat dağılımı aşağıdaki gibidir.

Kat	Brüt Kat Alanı m <sup>2</sup>	Kullanım Fonksiyonu
2. Bodrum	10.615	Toplantı salonları, soyunma odaları, mekanik daire, hidrafor odası su de olan de olar havuz makine dairesi
1. Bodrum	16.580	Alt lobi oturma bölümü, dükkanlar, diskotek, sinema salonu, oyun salonu, fitness salonu, SPA merkezi, doktor odası, ana mutfak, ana restoran, personel soyunma odaları ve yemekhanesi, idari bürolar, çamaşırhane, depolar ve teknik hacimler
Zemin Kat	9.425	Otel girişi, lobi, resepsiyon, idari ofisler, Men's Club Bar, Alakart Restoran, konferans salonu girişi, 51 adet standart oda ve 2 adet süit oda
1. Kat	6.145	93 adet standart oda ve 3 adet süit oda
2. Kat	6.215	99 adet standart oda ve 3 adet süit oda
3. Kat	6.130	99 adet standart oda ve 3 adet süit oda
4. Kat	6.130	36 adet standart oda, 2 adet süit oda, 63 adet dubleks aile odası ve 1 adet dubleks süit oda
5. Kat	3.695	13 adet standart oda, 3 adet süit oda, 15 adet dubleks aile odası 1 adet dubleks süit oda
Çatı Kat	835	13 adet standart oda, 3 adet süit oda, 15 adet dubleks aile odası 1 adet dubleks süit oda
TOPLAM	65.770	519 Oda ( 404 Std – 19 Suit – 93 Dubleks Aile – 3 Dubleks Suit)

#### ➤ GÖL EVLERİ (T-O-U) BLOKLARI

Tesiste 14 adet 2 katlı (Z+1) ve 6 adet 3 katlı (Z+2) olmak üzere toplam 20 adet blok bulunmakta olup toplamda 89 adet aile odası bulunmaktadır.

T ve O Tipi Blokların herbiri zemin (170 m<sup>2</sup>) ve 1. kat (170 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 340 m<sup>2</sup> alana sahiptirler. Her katta ikişer adet olmak üzere toplam dörder adet aile odası bulunmaktadır.

U Tipi Blokların herbiri zemin (1.270 m<sup>2</sup>) ve 1. kat (1.270 m<sup>2</sup>) ve 2. Kat (980 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplamda 3.520 m<sup>2</sup> alana sahiptirler. Her katta 11 adet aile odası olmak üzere toplam 33 adet aile odası yer almaktadır. Odalarda zeminler halı, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Banyo zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen duvar kağıdı, kısmen fayans kaplı, tavanlar ise alçıpan asma tavadır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır. Tüm odalarda balkon bulunmakta olup zemin katta yer alan bazı odaların terasından iskele ile direk havuza erişim mevcuttur.

## ➤ VİLLA (N) BLOKLARI

Tesiste 5 adet N Tipi Villa (Ela Palas) ve 2 adet Sultan Palace Villa olmak üzere toplam 7 adet villa bulunmaktadır.

Villalar müstakil bahçeli olarak zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak inşa edilmişlerdir.

- Tadilat projesinde toplamda 6 adet olan N Tipi Villa Bloğu'nun mahallinde 5 adet adet olarak ve konumlarının da vaziyet planından farklı olarak ayrıca bloklardan bazılarının yapılaşma yasağı bulunan kıyı kenar çizgisine göre ikinci 50 m'lik kısımda yer alacak şekilde inşa edildiği, ayrıca onaylı projesine göre villa bloklarının her birinin zemin katta 58 m<sup>2</sup>, 1. katta 97 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 155 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olması gerekirken mahallinde N Tipi Villaların (Ela Palas) her birinin 500 - 750 m<sup>2</sup> aralığında bahçe içerisinde Zemin kat: 150 m<sup>2</sup>, 1. kat: 150 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 300 m<sup>2</sup> alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

Ela Palas Villaları'nın her biri zemin katta oturma ve yemek odası, mutfak, yatak odası ve banyo; 1. katta ise hol, 2 adet yatak odası ve 2 adet banyo hacimlerinden oluşmaktadır.

- Vaziyet planına göre parselin güneybatı tarafında Alakart Restoran (J Blok) ve tenis kortları (L Blok) olarak projelendirilen kısımda mevcutta projesinden farklı olarak ve yapılaşma yasağı bulunan kıyı kenar çizgisine göre ikinci 50 m'lik kısımda kalacak şekilde ~ 900 m<sup>2</sup> bahçe içerisinde Zemin kat: 320 m<sup>2</sup>, 1. kat: 300 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 620 m<sup>2</sup> alanlı olarak Sultan Palace Villaları inşa edilmiştir.

Sultanpalas Villaları'nın her biri zemin katta oturma ve yemek odası, mutfak, hizmetli yatak odası, banyo, Türk Hamamı, sauna, fitness odası, 1. katta ise hol, 4 adet yatak odası ve 4 adet banyo hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler giriş ve hollerde mermer kaplı, duvarlar duvar kağıdı kaplıdır. Odalarda zeminler lamine parke, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Banyolarda zemin ve duvarlar fayans kaplı, tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavanıdır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır. Sultan Palace Villaları'nın girişleri 1. kat seviyesinden sağlanmaktadır. Her villanın kendine ait açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

## ➤ RESTORAN YAPILARI

Alakart Restoran Binası-1; ana binanın batı tarafında, göl evlerinin bulunduğu kısımda yer alan alakart restoran binası bodrum katta 210 m<sup>2</sup>, zemin katta 500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 2 katlı ve 710 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

46 kişi kapalı ve 56 kişi açık alan olmak üzere toplam 102 kişilik kapasiteye sahip lokanta İtalyan Restoranı olarak; 64 kişi kapalı ve 80 kişi açık alanda olmak üzere toplam 144 kişilik kapasiteye sahip lokanta Meksika Restoranı olarak hizmet vermektedir.

Alakart Restoran Binası-2; ana yüzme havuzunun kenarında ve batı tarafında yer almaktadır. Mevcutta yaklaşık 450 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Restoran ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Restoran bölümü zeminleri lamine parke kaplı, duvarları saten boyalı veya dekoratif taş kaplama, tavanları ise ahşap asma tavanıdır. Restoranın açık bölümlerinin üzeri pergole ile kaplıdır.

Balık Alakart Restoran; parsel sınırı dışında ve kıyı kenar çizgisi içerisinde kalacak şekilde parselin güneydoğu köşesinde ve plaj kenarında yer alan balık alakart restoran binası 250 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına ve üzeri pergole ile kapatılmış 200 m<sup>2</sup> alanlı açık oturma bölümlerinden oluşmaktadır.

#### ➤ DİĞER YAPILAR

Mahallinde yapılan incelemelere göre tesiste ana binanın güneyinde açık yüzme havuzuna ait kullanımlar da dahil olarak üzere toplam 830 m<sup>2</sup> kullanım alanlı amfiteyatrosu, vaziyet planına aykırı olarak amfiteyatrosunun doğu tarafında parselin doğu kenarındaki 15 m'lik çekme mesafesi ihlal edilerek 900 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ve 1.200 m<sup>2</sup> açık alanlı tek katlı mini kulüp binaları inşa edildiği belirlenmiştir. Ayrıca amfi tiyatrosunun kenarında yaklaşık 465 m<sup>2</sup> alanlı snack bar ve market eklentileri ile parselin güneydoğu köşesinde kıyı kenar çizgisi içinde 2 adet tenis kortu ve pergole alanları inşa edildiği tespit edilmiştir. Tesisin önünde yer alan plaj kumsal niteliğinde olup kullanıma açıktır. Ayrıca tesis müşterilerinin kullanımı için yaklaşık 1.100 m<sup>2</sup> alanlı iskele bulunmaktadır.

06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre yerinde projesinden farklı yapılan uygulamalar ve projesinden farklı olarak bazı kısımlarda brüt alan büyümeleri ile ilgili olarak toplam 9.479 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş 06.01.2019 tarihli FH33UC3T belge no'lu ve 4463606 numaralı yapı kayıt belgesi ile iskele için düzenlenmiş 1.156 m<sup>2</sup> alanlı 06.01.2019 tarihli E5UUB6MK belge no'lu ve 4463803 numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre tesiste teras, veranda, balkon vb. alanlar dahil toplam inşaat alanı 86.673 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

### 3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

#### Olumlu Özellikler

- + İl merkezine, çevreyolu ve alternatif ulaşım yolları ile ayrıca il ve ülke dışına Antalya Havalimanı ve Limanı ile kolay ulaşım imkanlarının olması,
- + Turizm sezonunun uzun ve uluslararası bilinirliği yüksek bir bölgede yer alması,
- + Bölgenin turizm altyapı olanaklarının tamamlanmış olması,
- + Bölgede golf ve spor branşlarına özel tesislerin sayısı ve niteliğinin yüksek olması, spor turizmüne uygun olması
- + Bölgenin şerefîyesi yüksek turizm tesislerinden biri olması.

#### Olumsuz Özellikler

- Küresel ölçekte ve ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasalarına etkileri,
- Küresel ölçekteki pandemi nedeniyle, tüm dünyada turizm faaliyetlerinin durması ve önümüzdeki sürecin belirsizliğinin devam etmesi.

**4.1. Değerleme Yöntemleri<sup>1</sup>**

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

**4.1.1. Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının

<sup>1</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

#### **4.1.2. Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye gidilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

#### **4.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

#### **4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi**

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) pazar yaklaşımı,

(b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

**Kalıntı Yöntemi:**

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

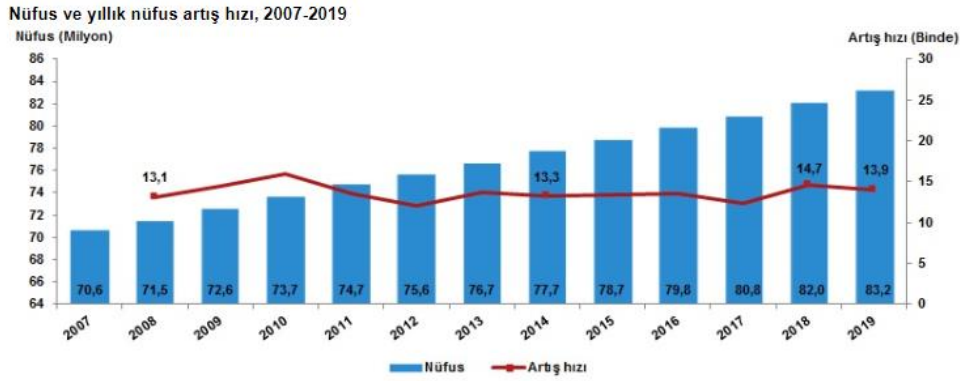


### 5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>2</sup>

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

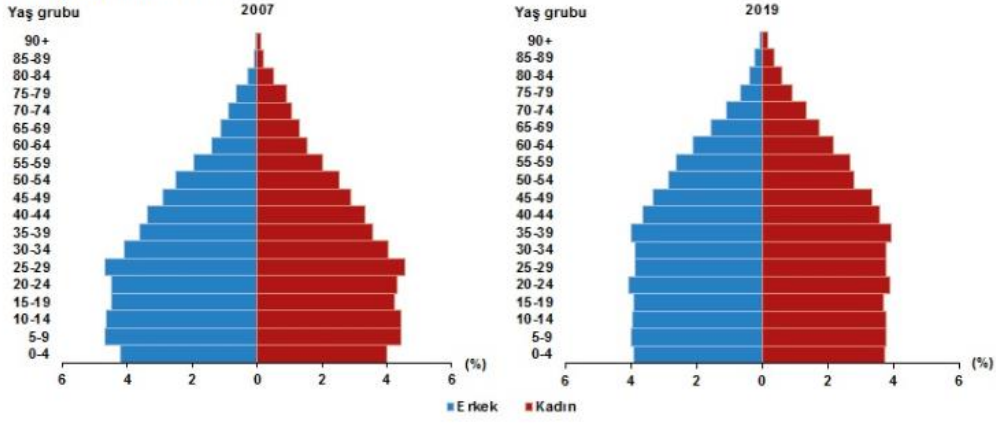
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

<sup>2</sup> Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017 raporundan alınmıştır.

Nüfus piramidi, 2007, 2019



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortalama yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

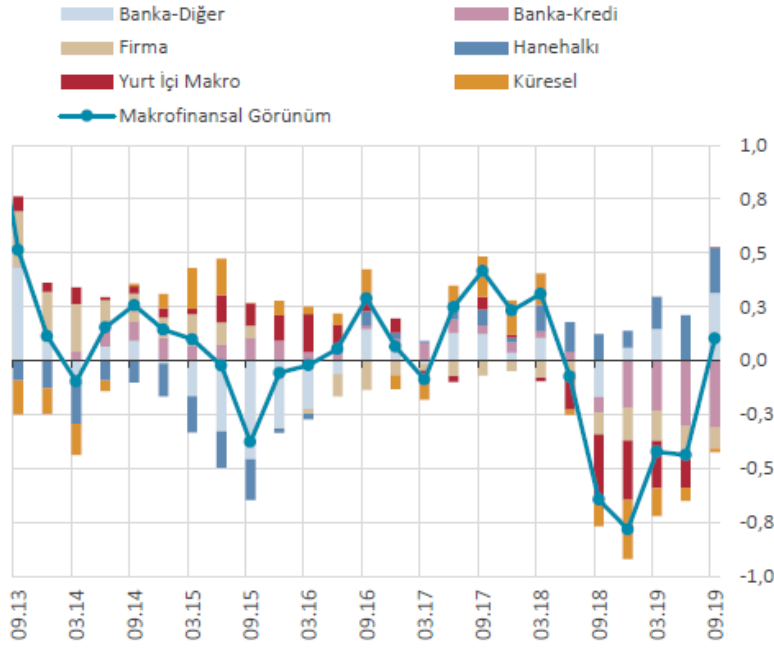
Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

## 5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme

Makro finansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makro finansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)

Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

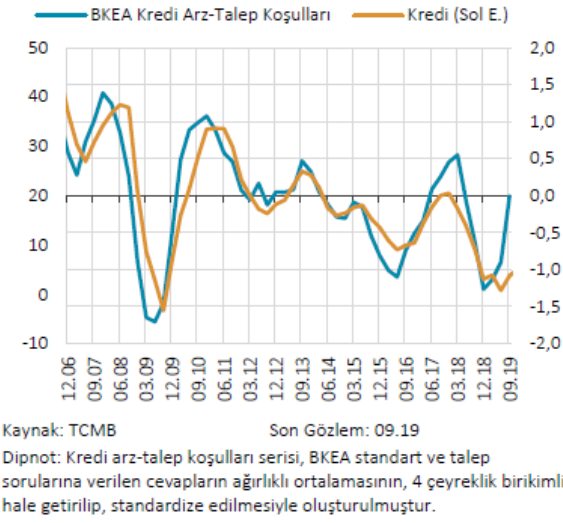
Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)



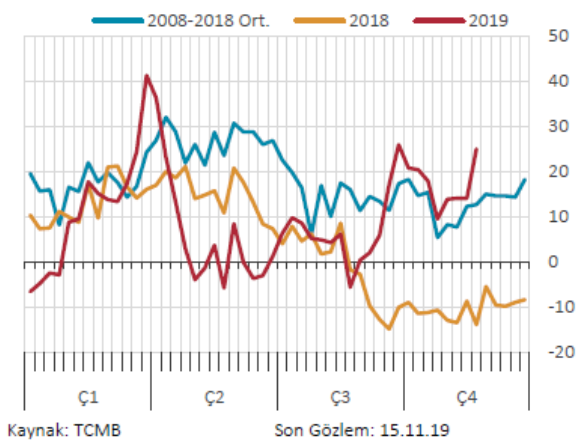
Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ’lerde önemli bir kırılganlık unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılganlık unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetteki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye’nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi’nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmesi beklenmektedir.

## Makroekonomik Görünüm

Grafik I.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Grafik I.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllıklandırılmış, KEA 4 HHO %)



Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikadaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelen portföy akımları dalgalı seyretmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır.

Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki Rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75 baz puanı indirim

yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020 ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi bekledikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirimde giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

### 5.3. 2020 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>3</sup>

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

#### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılında bir önceki yıla %0,9 arttı.

Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %6 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

<sup>3</sup> Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 1. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem inşaat ve gayrimenkul sektörüne bakış itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

2019 dördüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %1,9 büyürken, yıllık büyüme hızı %6,0 olarak gerçekleşmiştir. Böylece 2019 genelinde GSYH Yeni Ekonomi Programı (YEP) beklentisi olan %0,5'in üzerinde %0,9 büyümüştür. 2019 yılı genelinde dolar cinsi GSYH 2018 yılındaki 789 milyar 43 milyon dolardan 753 milyar 693 milyon dolar seviyesine gerilerken, kişi başında GSYH 9 bin 693 dolardan 9 bin 127 dolara inmiştir.

Öncü veriler yılın ilk iki ayında ekonomik aktivitedeki toparlanma eğiliminin sürdüğüne işaret etmektedir. Ocak ve Şubat aylarında sanayi üretimi yıllık bazda %7 ortalama büyüme hızı yakalarken, perakende satışlarda yıllık bazda reel olarak büyüme oranı %9,5 olarak gerçekleşmiştir. COVID-19 küresel salgınının ülkemizde de etkisini göstermeye başlamasıyla Mart ayında ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır. Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir.

Ocak ve Şubat aylarında baz etkisiyle yükselen enflasyon oranları ise Mart'ta gerileme kaydetmiştir. 2019 sonunda %11,84 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Ocak ve Şubat aylarında sırasıyla %12,15 ve %12,37 değerlerini aldıktan sonra Mart'ta %11,86'ya gerilemiştir. Aynı zamanda 2019'u %7,36'da tamamlayan ÜFE yıllık enflasyonu ise Ocak'ta %8,84'e, Şubat'ta ise 9,26'ya çıkmıştır. Mart ayında ise %8,50'ye inmiştir. Bu gelişme, döviz kurlarındaki yükseliş eğilimine karşın, ham petrol fiyatlarındaki düşüş ve buna bağlı olarak enerji grubu fiyatlarındaki düşüşleri yansıtmaktadır. İlk çeyrekte dış talepteki zayıflama öne çıkarken, iç talebin gücünü korumasıyla dış ticaret açığında genişleme gözlenmiştir. Dış ticaret açığındaki genişlemeye karşın, hizmet sektöründe ilk iki ayda devam eden artışlar sayesinde cari açıkta artışlar görece sınırlı kalmaktadır. Ocak - Şubat 2019'da 297 milyon dolar olan cari açık, 2020 Ocak - Şubat döneminde 2,5 milyar dolar artışla 2,8 milyar dolar olmuştur.

## Yıllık Enflasyon\*



TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 0,57, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,86, bir önceki yılın Aralık ayına göre yüzde 2,29, ve on iki aylık ortalamalara göre yüzde 13,33 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Mart verileri, COVID-19'un etkilerini sınırlamak üzere alınan tedbirlerin etkisiyle zayıflamıştır. Bütçe gelirleri vergi tahsilatlarının ötelenmesiyle gerilerken, giderlerde makul hızda artışlar sürmüştür. Mart'taki bu zayıf sonuçlara rağmen, ilk çeyrek genelinde bütçe gerçekleştirmeleri geçen senenin aynı dönemine kıyasla daha iyi bir tablo ortaya koymuştur.

Enflasyon dinamiklerindeki ılımlı seyir ve küresel eğilimlerle 2019 yılındaki önden yüklemeli faiz indirimlerinin ardından TCMB 2020 yılı ilk çeyrekte de faiz indirimlerine devam etmiştir. Ocak toplantısında 75 baz puan indiren TCMB, Şubat toplantısında 50 baz puanlık daha indirime giderek politika faizini %10,75'e çekmiştir. Mart ayında yaşanan gelişmeler üzerine TCMB politika faizini 100 baz puan daha indirerek %9,75'e düşürmüştür.

GYO endeksi 2020 yılının Ocak ayına hızlı bir yükselişle başlamış ve %10'un üzerinde bir artışla Ocak ayını 45.000 seviyesine kapatmıştır. Ancak COVID-19 etkisiyle dünya hisse senedi piyasalarında başlayan düşüş GYO endeksini de etkileyerek endeksin 33.000 seviyelerine gerilemesine sebep olmuştur. Bununla birlikte özellikle son dönemde TL'nin USD karşısında değer kaybı sebebiyle GYO'ların toplam büyüklüğü 3.5 milyar USD'ye gerilemiştir. 2020'nin ilk çeyreğinde yabancı yatırımcı oranı %19,18 olarak gerçekleşirken, kurumsal yatırımcı oranı %51 olarak 2019 yılına paralel bir seyir izlemiştir. ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Virjin Adaları (İngiliz) ve Lüksemburg yabancı yatırımcılar arasında ilk 5 sırada yer almıştır. İlk 10 ülke arasında Kuveyt ve Bahreyn dışında tüm yatırımcıların batı ülkeleri olması dikkat çekmektedir.

COVID-19 diğer tüm sektörleri etkilediği gibi GYO sektörü de bu süreçten olumsuz etkilenmiştir. Kapanan AVM'ler, evden çalışmayla birlikte boşalan ofisler, hizmetlerini durduran oteller dikkate alındığında ticari gayrimenkul sektörüne yatırım yapan GYO'ların oldukça etkilendiğini ve bu sürecin belirsizlik ortamıyla beraber daha da sıkıntılı geçebileceğini göstermektedir. Her ne kadar yılın ilk 3 ayında düşen faiz oranlarıyla beraber ipotekli satışlar %39'lar mertebesine geldiyse ve konut satışlarında ciddi artış olduysa da Nisan ayı verileriyle beraber bu trendin tersine döneceği ve bunun da sektörü olumsuz etkileyeceğini belirtmek gerekmektedir.

Bir ekonomik krize dönen COVID-19 sebebiyle azalan hanehalkı gelirleri, artan döviz kuru sebebiyle enflasyon ve faiz oranlarında olabilecek artışlar ve kişisel mesafe koruma hassasiyetinin devam edeceğini de düşünürsek normalleşme sürecinde dahi avm ciro ve ziyaretçi sayılarının düşük seyredeceği ve otel ve ofis doluluk oranlarının da düşük kalacağını belirtmek gerekmektedir. Bununla birlikte petrol fiyatlarındaki düşüşün konut sektörüne yatırım yapan yabancı yatırımcıların alım gücüne yansması ve azalan seyahatlerle birlikte konut satışlarında da yabancıya satışın azalacağını belirtmek gerekmektedir.

## Konut Piyasasına Genel Bakış

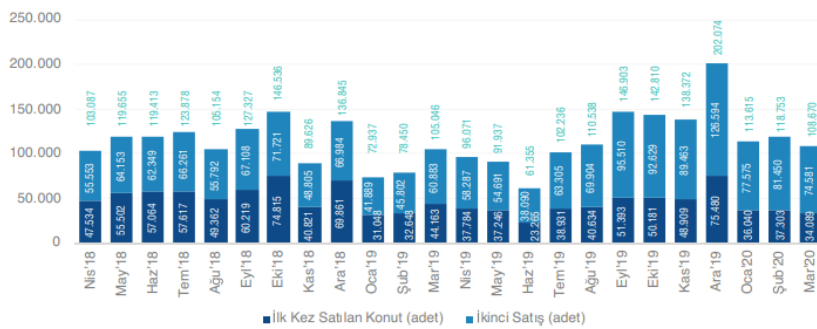
2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi oldu. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görüldü.

Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansıdı. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükseldi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında ise geçtiğimiz yılki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görüldü. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşti. İlk çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %49,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,6 pay ile Antalya yer aldı.

### Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 34.089 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,5 artış göstererek 74.581 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticileri kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.



## Turizm Piyasasına Genel Bakış

### ÜLKELERE GÖRE GELEN TURİST SAYISI DÜNYA SIRALAMASI (MİLYON KİŞİ)

SIRALAMA	ÜLKELER	2019	2018	2017
1	Fransa	..	89.4	86.9
2	İspanya	83.7	82.8	81.9
3	A.B.D.	79.3	79.7	76.9
4	Çin	65.7	62.9	60.7
5	İtalya	64.5	61.6	58.3
6	<b>TÜRKİYE</b>	<b>51.2</b>	<b>45.8</b>	<b>37.6</b>
7	Meksika	45.0	41.3	39.3
8	Tayland	39.8	38.2	35.6
9	Almanya	39.6	38.9	37.5
10	İngiltere	..	36.3	37.7
11	Japonya	32.2	31.2	28.7
12	Avusturya	31.9	30.8	29.5
13	Yunanistan	31.3	30.1	27.2
14	Malezya	26.1	25.8	25.9
15	Rusya Fed.	24.4	24.6	24.4
16	Hong Kong	23.8	29.3	27.9

### DÜNYA SIRALAMASI (MİLYAR \$)

SIRALAMA	ÜLKELER	2019	2018	2017
1	A.B.D.	214.1	214.5	210.7
2	İspanya	79.7	81.5	75.3
3	Fransa	65.4	65.5	58.9
4	Tayland	60.5	63.0	56.9
5	İngiltere	49.9	51.9	47.5
6	İtalya	49.8	49.3	44.2
7	Japonya	46.1	42.1	34.1
8	Avustralya	46.0	45.0	41.7
9	Almanya	41.6	43.0	39.9
10	Macao	39.5	40.5	35.6
11	Çin	35.8	40.4	38.6
12	Hindistan	30.0	28.6	27.4
13	<b>TÜRKİYE</b>	<b>29.8</b>	<b>25.2</b>	<b>22.5</b>
14	Hong Kong	29.0	36.8	33.3
15	Kanada	26.8	26.4	25.0
16	Meksika	24.6	22.5	21.3
17	Avusturya	22.9	23.1	20.5
18	Güney Kore	21.6	20.5	19.7

### ÜLKELERE GÖRE TURİST SAYISI AVRUPA SIRALAMASI (MİLYON KİŞİ)

SIRALAMA	ÜLKELER	2019	2018	2017
1	Fransa	..	89.4	86.9
2	İspanya	83.7	82.8	81.9
3	İtalya	64.5	61.6	58.3
4	<b>TÜRKİYE</b>	<b>51.2</b>	<b>45.8</b>	<b>37.6</b>
5	Almanya	39.6	38.9	37.5
6	İngiltere	..	36.3	37.7
7	Avusturya	31.9	30.8	29.5

### ÜLKELERE GÖRE TURİZM GELİRLERİ AVRUPA SIRALAMASI (MİLYAR \$)

SIRALAMA	ÜLKELER	2019	2018	2017
1	İspanya	79.7	81.5	75.3
2	Fransa	65.4	65.5	58.9
3	İngiltere	49.9	51.9	47.5
4	İtalya	49.8	49.3	44.2
5	Almanya	41.6	43.0	39.9
6	<b>TÜRKİYE</b>	<b>29.8</b>	<b>25.2</b>	<b>22.5</b>
7	Avusturya	22.9	23.1	20.5

Kültür ve Turizm Bakanlığı ve belediyeler tarafından belgelendirilen konaklama tesislerindeki konaklama istatistikleri 2019 yılı ve 2020 yılının ilk 3 ayında şu şekilde gerçekleşmiştir:

Bakanlık İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Bakanlık belgeli konaklama tesislerinde 2019 yılında tesise geliş sayısı bir önceki yıla göre yüzde 11,46 artış göstererek 56,11 milyon'a, geceleme sayısı ise bir önceki yıla göre yüzde 10,2 artarak 159,15 milyon'a ulaşmıştır. 2019 yılında ortalama kalış süresi 2,84 gün, doluluk oranı ise yüzde 58,9 olarak gerçekleşmiştir. Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri Belediye belgeli konaklama tesislerinde 2019 yılında tesise geliş sayısı bir önceki yıla göre yüzde 14,53 artış göstererek 24,75 milyon'a, geceleme sayısı ise bir önceki yıla göre yüzde 12,68 artarak 52,14 milyon'a ulaşmıştır. 2019 yılında ortalama kalış süresi 2,11 gün, doluluk oranı ise yüzde 41,75 olarak gerçekleşmiştir. Bakanlık İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri Bakanlık ve belediye belgeli konaklama tesislerinde 2019 yılında tesise geliş sayısı bir önceki yıla göre yüzde 12,38 artış göstererek 80,87 milyon'a, geceleme sayısı ise bir önceki yıla göre yüzde 10,8 artarak 211,29 milyon'a ulaşmıştır. 2019 yılında ortalama kalış süresi 2,61 gün, doluluk oranı ise yüzde 53,48 olarak gerçekleşmiştir.

## YILLARA GÖRE KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ (BELEDİYE + BAKANLIK İŞLETME BELGELİ)

YILLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ		
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM
2002	16 373 138	12 947 417	29 320 555	28 231 253	52 784 088	81 015 341	1,72	4,08	2,76
2003	16 040 127	11 279 781	27 319 908	28 814 909	50 963 768	79 778 677	1,80	4,52	2,92
2004	17 399 114	14 032 131	31 431 245	31 230 128	61 932 275	93 162 403	1,79	4,41	2,96
2005	18 358 651	16 092 366	34 451 017	31 865 789	70 851 088	102 716 877	1,74	4,40	2,98
2006	19 599 148	14 097 764	33 696 912	34 157 426	56 681 621	90 839 047	1,74	4,02	2,70
2007	24 178 439	19 596 923	43 775 362	41 775 470	74 191 840	115 967 310	1,73	3,79	2,65
2008	22 755 200	17 742 938	40 498 138	40 326 871	73 546 329	113 873 200	1,77	4,15	2,81
2009	25 760 739	19 297 033	45 057 772	44 718 277	79 657 725	124 376 002	1,74	4,13	2,76
2010	28 003 792	25 246 314	53 250 106	49 047 190	100 133 520	149 180 710	1,75	3,97	2,80
2011	29 915 244	26 109 264	56 024 508	54 683 603	101 549 258	156 232 861	1,83	3,89	2,79
2012	31 951 528	26 869 835	58 821 363	58 988 300	113 330 240	172 318 540	1,85	4,22	2,93
2013	32 689 293	26 810 805	59 500 098	59 763 570	109 945 539	169 709 109	1,83	4,10	2,85
2014	35 708 163	30 345 177	66 053 340	62 654 349	118 938 892	181 593 241	1,75	3,92	2,75
2015	40 314 135	27 614 421	67 928 556	68 238 993	109 255 699	177 494 692	1,69	3,96	2,61
2016	41 335 993	18 047 869	59 383 862	76 851 564	77 460 364	154 311 928	1,86	4,29	2,60
2017	39 024 237	22 927 768	61 952 005	75 746 900	80 062 668	155 809 568	1,94	3,49	2,52
2018	40 822 111	31 135 545	71 957 656	78 441 583	112 245 139	190 686 722	1,92	3,61	2,65
2019	42 012 998	38 853 764	80 866 762	78 478 855	132 808 208	211 287 063	1,87	3,42	2,61
2020*	8 219 897	3 327 405	11 547 302	14 730 292	8 918 587	23 648 879	1,79	2,68	2,05

\*Ocak - Mart 2020

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Yerli ve yabancı ziyaretçiler tarafından yapılan toplam geceleme rakamlarında ise 2019'da en çok geceleminin yapıldığı il yüzde 44,54 ile Antalya olmuştur. Yüzde 15,23 ile İstanbul ikinci, 5 yüzde 6,86 ile Muğla üçüncü, yüzde 3,43 ile İzmir dördüncü olurken, beşinci sırayı yüzde 2,88 ile Aydın almıştır.

#### İLLERE GÖRE GECELEME İSTATİSTİKLERİ (2019)

Sıralama	Şehir	Toplam Geceleme	Toplan İçindeki Pay(%)
1	Antalya	94 117 616	44,54
2	İstanbul	32 188 888	15,23
3	Muğla	14 497 222	6,86
4	İzmir	7 248 713	3,43
5	Aydın	6 091 653	2,88
	Diğer İller	57 142 971	27,05
	<b>Toplam</b>	<b>211 287 063</b>	<b>100,00</b>

En çok geceleme yapan yabancı ziyaretçi istatistiklerinde yüzde 23,43 ile Rusya birinci, yüzde 19,36 ile Almanya ikinci sırayı alırken, yüzde 7,35 ile İngiltere üçüncü, yüzde 3,19 ile Ukrayna dördüncü ve yüzde 2,99 ile Polonya beşinci sırayı almıştır. Diğer ülkelerin toplam içindeki payı yüzde 43,69 olarak gerçekleşmiştir.

#### YILLARA GÖRE ÜLKEMİZE GELEN ZİYARETÇİLER

Yıllar	Yabancı Ziyaretçi (A)	Değişim Oranı (%)	Yurtdışı İkametli Vatandaş Ziyaretçiler (B)	Değişim Oranı (%)	Toplam Ziyaretçi (A+B)	Değişim Oranı (%)
2002*	13 256 028	14,09	-		13 256 028	-
2003	14 029 558	5,84	2 434 065		16 463 623	-
2004	17 516 908	24,86	3 236 826	32,98	20 753 734	26,06
2005	21 124 886	20,60	3 920 256	21,11	25 045 142	20,68
2006	19 819 833	-6,18	4 104 190	4,69	23 924 023	-4,48
2007	23 340 911	17,77	3 898 719	-5,01	27 239 630	13,86
2008	26 336 677	12,83	4 801 097	23,15	31 137 774	14,31
2009	27 077 114	2,81	4 682 702	-2,47	31 759 816	2,00
2010	28 632 204	5,74	4 365 104	-6,78	32 997 308	3,90
2011	31 456 076	9,86	5 312 963	21,71	36 769 039	11,43
2012	31 782 832	1,04	5 932 393	11,66	37 715 225	2,57
2013	34 910 098	9,84	4 950 673	-16,55	39 860 771	5,69
2014	36 837 900	5,52	4 789 346	-3,26	41 627 246	4,43
2015	36 244 632	-1,61	4 869 437	1,67	41 114 069	-1,23
2016	25 352 213	-30,05	5 554 467	14,07	30 906 680	-24,83
2017	32 410 034	27,84	5 559 790	0,10	37 969 824	22,85
2018	39 488 401	21,84	6 624 191	19,14	46 112 592	21,45
2019	45 058 286	14,11	6 688 913	0,98	51 747 199	12,22
2020*	4 238 644	-22,11	1 213 356	-14,41	5 452 000	-20,52

\*Ocak - Mart 2020

Yurtdışı ikametli vatandaş ziyaretçi sayısı 2003 yılı itibariyle hesaplanmaya başlamıştır.

Bu nedenle 2002 yılına ait yurtdışı ikametli vatandaş sayısı bulunmamaktadır.

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı

**YILLARA GÖRE GECELEME YAPAN ZİYARETÇİLERİN  
KİŞİ BAŞI ORTALAMA TURİZM HARCAMASI, KALIŞ SÜRESİ VE GECELİK GELİR\***

Yıllar	Yurtdışı İkametli Vatandaş Ziyaretçi			Yabancı Ziyaretçi			Toplam		
	Kişi Başı Ortalama Harcama (\$)	Kişi Başı Ortalama Kalış Süresi (Gün)	Kişi Başı Gecelik Gelir (\$)	Kişi Başı Ortalama Harcama (\$)	Kişi Başı Ortalama Kalış Süresi (Gün)	Kişi Başı Gecelik Gelir (\$)	Kişi Başı Ortalama Harcama (\$)	Kişi Başı Ortalama Kalış Süresi (Gün)	Kişi Başı Gecelik Gelir (\$)
2012	1 241	21,4	58	715	8,5	84	795	10,4	77
2013	1 252	19,7	63	749	8,2	91	824	9,9	84
2014	1 130	18,5	61	775	8,3	94	828	9,7	85
2015	970	17,5	55	715	8,4	85	756	9,8	77
2016	978	17,4	56	633	9,7	65	705	11,3	63
2017	903	16,9	53	630	9,5	66	681	10,8	63
2018	801	15,3	52	617	9,0	69	647	9,9	65
2019	796	15,9	50	642	8,8	73	666	9,8	68
2020*	788	13,5	59	710	9,6	74	727	10,3	70

\*Ocak - Mart 2020

Günübirlikçi ziyaretçiler kapsam dışı bırakılmıştır.

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Merkez Bankası, Kültür ve Turizm Bakanlığı

**YILLARA GÖRE TURİZM GELİRİ VE ORTALAMA HARCAMA**

YILLAR	YABANCI ZİYARETÇİ		YURTDIŞI İKAMETLİ VATANDAŞ ZİYARETÇİ		GSM + MARİNA HİZMET HARCAMALARI (1 000 \$)	TOPLAM TURİZM GELİRİ (1 000 \$)	DEĞİŞİM (%)	ORTALAMA HARCAMA (\$)	DEĞİŞİM (%)
	TURİZM GELİRİ (1 000 \$)	ORTALAMA HARCAMA (\$)	TURİZM GELİRİ (1 000 \$)	ORTALAMA HARCAMA (\$)					
2004	13 061 118	759	3 862 552	1 262	152 937	17 076 606	23,25	843	-0,84
2005	15 725 813	766	4 374 383	1 214	221 915	20 322 112	19,01	842	-0,04
2006	13 918 757	722	4 463 614	1 153	211 580	18 593 951	-8,50	803	-4,65
2007	15 936 347	692	4 703 850	1 121	302 303	20 942 500	12,63	770	-4,20
2008	19 612 296	742	5 418 439	1 191	384 332	25 415 067	21,36	820	6,61
2009	19 063 702	697	5 690 629	1 222	310 150	25 064 482	-1,38	783	-4,54
2010	19 110 003	670	5 558 366	1 231	262 627	24 930 997	-0,53	755	-3,61
2011	22 222 454	709	5 638 484	1 168	254 753	28 115 692	12,77	778	3,03
2012	22 410 365	715	6 354 379	1 241	242 260	29 007 003	3,17	795	2,29
2013	25 322 291	749	6 760 180	1 252	226 520	32 308 991	11,38	824	3,54
2014	27 778 026	775	6 289 260	1 130	238 617	34 305 904	6,18	828	0,57
2015	25 438 923	715	5 843 074	970	182 781	31 464 777	-8,28	756	-8,73
2016	15 991 381	633	5 964 853	978	151 206	22 107 440	-29,74	705	-6,77
2017	20 222 971	630	5 908 752	903	151 933	26 283 656	18,89	681	-3,44
2018	24 028 311	617	5 345 472	801	139 142	29 512 926	12,29	647	-4,96
2019	28 704 946	642	5 688 271	796	127 116	34 520 332	16,97	666	2,91
2020*	3 292 351	710	791 117	788	17 738	4 101 206	-11,4	727	4,4

\*Ocak- Mart 2020

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Merkez Bankası, Kültür ve Turizm Bakanlığı

## 5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 5.4.1. Antalya İli<sup>4</sup>

Antalya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ilidir. 2019 yılı sonu itibariyle A.D.N.K.S. sonuçlarına göre il sınırlarındaki toplam nüfus 2.511.700 kişidir. Merkez nüfusu: 1.395.458 (%55.56) dır. Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır. (ATSO) Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir. Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m<sup>2</sup>'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır. Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a verilmiştir.

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 10. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasını gösterebiliriz. 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 200 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan 63'ü 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.

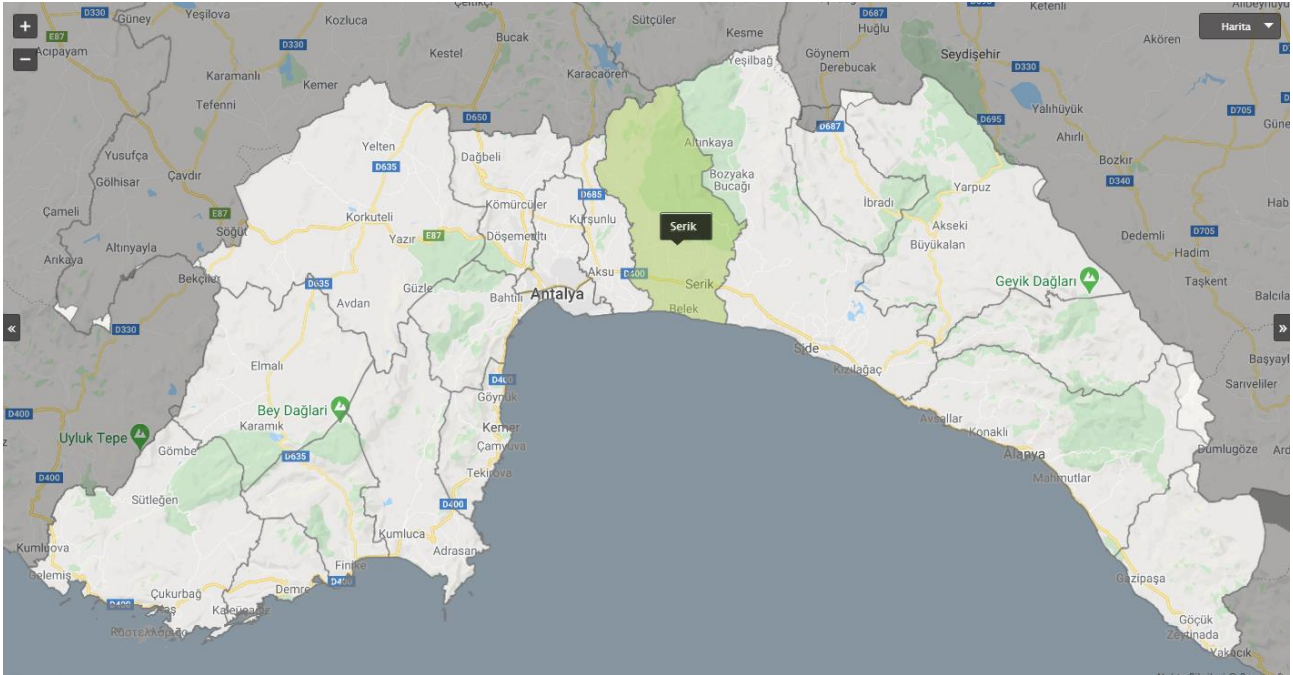
---

<sup>4</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

#### 5.4.2. Serik İlçesi<sup>5</sup>

Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 38 km doğusunda konumlanmıştır. Akdeniz boyunca 22 km kıyı şeridinde sahip olan ilçenin merkezi denizden 8 km içeride ve deniz seviyesinden 26 mt yüksekliktedir. İlçe, kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km<sup>2</sup>'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir. Serik İlçesi batıda Antalya merkez ilçesi Aksu, doğuda Manavgat, kuzeyde Burdur'un Bucak ilçesi ile Isparta'nın Sütçüler İlçesi, güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Antalya Havaalanı'na 25 km uzaklıkta olan ilçenin 2019 yılı sonu itibariyle A.D.N.K.S. sonuçlarına göre ilçe sınırlarındaki toplam nüfus 129.418 kişidir. Merkez nüfusu: 63.428 (%49.01) dir.

Ekonomik faaliyetlerin turizm, tarım ve ticaret dallarında yoğunlaştığı ilçenin sahil beldeleri olan Belek, Kadriye ve Boğazkent'te 8 adet 5 yıldızlı tatil köyü, 47 adet 5 yıldızlı otel, 10 adet 4 yıldızlı otel, 3 adet 3 yıldızlı otel, 1 adet 2 yıldızlı otel, 11 adet golf tesisi, 1 adet özel konaklama tesisi, 1 adet turizm kompleksi olmak üzere toplamda 28.680 oda ve 62.062 yatak kapasitesine sahip olan turizm tesisi bulunmaktadır. Bölgede bulunan küçük işletmelerle beraber, yaklaşık 55.000 kişiye konaklama imkânı sunulmaktadır. Ayrıca çok önemli bir golf merkezi olan ilçede 11 adet uluslararası standartta golf tesisi bulunmaktadır.



<sup>5</sup> İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazın veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri 111-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri maddesine göre ‘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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.’

Tesise emsal olabilecek büyüklükte ve konumda satılık/kiralık turizm tesisleri için güvenilir bilgiye dayalı emsal bulunamadığından değerlemede pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Turizm Tesisi 49 yıl süreli üst hakkı tesis edilmiş parsel üzerinde konumlanmış tesisin 2020 yılı için kira değeri talep edildiğinden maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğu tek bir yöntem tercih edilebileceği hükmünden yola çıkarak kira değerinin tespitinde; gelir yaklaşımı yöntemi kullanılacaktır. Gelir yaklaşımı yönteminin uygulanmasında; oda ücretleri ve doluluk oranları tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi tercih edilmiştir.

### **6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları**

Taşınmazın oda/yatak fiyatının belirlenmesi amacıyla altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki turizm tesislerinin satışa sunulmuş oda fiyat emsalleri incelenmiştir. Emsallerin tamamı değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresinden ve mümkün olduğu kadar 1 Temmuz / 30 Ağustos 2020 tarihleri arasından benzer odalar olacak şekilde tespit edilmiştir.



### Kişi Başı / Oda Fiyatları

TL

Tesis	Standartı	Hizmet Şekli	Standart Oda	Suit Oda
Belconti	5 Yıldız	Herşey Dahil	992,-	1555,-
Bellis	5 Yıldız	Herşey Dahil	1160,-	1348,-
Calista	5 Yıldız	Herşey Dahil	1920,-	2880,-
Cornelia	5 Yıldız	Herşey Dahil	1540,-	3234,-
Gloria Verde	5 Yıldız	Herşey Dahil	1456,-	2532,-
Maxx Royal	5 Yıldız	Herşey Dahil	3132,-	5011,-
Rixos Premium	5 Yıldız	Herşey Dahil	1733,-	4095,-
Selectum	5 Yıldız	Herşey Dahil	2176,-	2667,-
Susesi	5 Yıldız	Herşey Dahil	1387,-	2758,-
Voyage	5 Yıldız	Herşey Dahil	1621,-	3015,-
<b>Bölge Ortalaması</b>			<b>1712,-</b>	<b>2909,-</b>

1 Temmuz / 30 Ağustos 2020 tarihleri arasındaki fiyatlar listelenmiştir.

Yukarıda sunulmuş emsal tablosundan çıkan sonuca göre rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki benzer turizm tesislerinde 2020 yılı 01 Temmuz / 30 Ağustos (Yüksek Sezon) tarihleri arasında ortalama yatak birim değeri belirlenmiştir. Pandemi nedeniyle yabancı turist sayısının belirsiz olduğu 2020 sezonunda tesislerin sertifikasyon çalışmalarının devam ettiği bu işlemin tamamlanmasının ardından pandemide ikinci dalga yaşanmaması halinde 1 Temmuz tarihinde açılacakları öngörülmektedir. Ayrıca



bölgedeki turizm firması yetkilileri ile yapılan görüşmelerde serbest piyasa koşullarında mevcut koşullarda yerli turizme yönelik çalışmaların yapıldığı ve söz konusu yatak fiyatlarının %40-50 arasında iskontolar ile satılabilecekleri beyan edilmiştir.

## 6.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Rapor konusu taşınmazın kira değerinin tespit edilmesinde tercih edilen gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemleridir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, gayrimenkullerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir gayrimenkulün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması iç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

## Varsayımlar ve Kabuller

- Değerlemeye konu turizm tesisinin üst hakkı, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. mülkiyetinde olup halihazırda Aktay Otel İşletmeleri AŞ. Firması tarafından kiralık olarak işletilmektedir.
- Tesisteki oda sayısı 583 yatak sayısı 1.200 olup yıllık kullanılabilir yatak sayısı 438.000'dir.
- Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. Yönetim Kurulu Kararı'na göre; otelin kiralaması 01.01.2020 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde işletme modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek olup, buna göre; otelin ciro tutarı üzerinden %5 ve GOP (Brüt faaliyet kârı) tutarı üzerinden %1,2 oranında işletmeci payı hesaplanacak, toplam GOP tutarından işletmeci payı indirildikten sonra kalacak bakiye ise şirkete gelir payı olarak verilecektir. Ayrıca, garanti tutar olarak şirketin gelir payının yıllık bazda 7.500.000,-EUR+KDV'den düşük olamayacağı belirtilmiştir.
- Tesis normal koşullar altında yıl boyu hizmet vermektedir. Ancak 2019 Aralık ayından itibaren dünyada ve 2020 yılı Mart ayından itibaren de ülkemizde görülmeye başlanan pandemi nedeniyle tesis halihazırda kapalı olup hijyen sertifikasyonu çalışmalarının tamamlanmasından sonra takribi olarak 1 Temmuz tarihinde yarı kapasite ile açılacağı öğrenilmiştir.
- Değerlemesi talep edilen 2020 yılı kira tespiti için tesisin Ocak ve 1 Temmuz aralığında gerçekleşen konaklama verileri Özak GYO'dan temin edilmiştir. 1 Temmuz ve 31 Aralık projeksiyonu için tesisin son 5 yılına ait gelir ve gider tabloları, bugüne kadar göstermiş olduğu performans ve doluluk oranları,

ülke ve bölgesel bazdaki doluluk oranları incelenerek yılın ikinci yarısı için yatak ücretleri ve doluluk oranları aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Temmuz ayı için doluluk oranı %25 - yatak ücreti 950TL, Ağustos ayı için doluluk oranı %40 - yatak ücreti 1000TL, Eylül ayı için doluluk oranı %50 - yatak ücreti 1100TL, Ekim ayı için doluluk oranı %45 - yatak ücreti 900TL, Kasım ayı için doluluk oranı %35 - yatak ücreti 850TL, Aralık ayı için doluluk oranı %800 - yatak ücreti 800TL, olarak kabul edilmiştir. Pandeminin etkisinin 2021 ve 2022 yıllarına da sirayet edebileceği öngörülmüştür.

- Tesisin günlük ortalama kişi başı yatak fiyatları piyasa bilgilerinden ve tesisin yoğun çalıştığı tur operatörü firmalarla imzaladığı kontratlar üzerinden elde edilen ortalama oda fiyatları verilerinden hesaplanmıştır.
- Pandemi süresince herşey dahil sistemine kısıtlamalar getirileceği bu nedenle diğer gelirlerin konaklama gelirinin % 10,00'u olacağı varsayılmıştır.
- 2020 yılının ikinci yarısı için yapılan öngörülerin hepsi pandemi sürecinde bozulan turizm faaliyetlerinin normalleşme sürecinde verebileceği tepkiler öngörülerek yapılmıştır.
- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,24'dür. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 12,24 olarak dikkate alınmıştır.

Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın 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 hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel özellikle PANDEMİ süreci dikkate alınarak ) riskler de dikkate alınarak risk primi % 5,76 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18 (Risksiz Getiri Oranı (%12,24) + Risk primi (%5,76)) olarak kabul edilmiştir. Aylık %1,5 alınmıştır.

### **6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**

Taşınmazın nihai kira değerine Gelir İndirgeme Yöntemi ile ulaşılmıştır. Pandemi nedeniyle küresel ölçekte turizm sektörü başta olmak üzere tüm sektörlerde yaşanan ani duraksama nedeniyle 2020 yılı halen belirsizliğini korumaktadır. Oluşan bu belirsizlik ortamı ileriye dönük tahminler üretmeyi ve istikrarlı bir ekonomik projeksiyonu mümkün kılmamaktadır.

Yukarıdaki kabuller ışığında 1.200 yataklı Ela Quality Resort Hotel'in 2020 yılı için yapılan gelir projeksiyonuna göre toplam gelirinin 90.905.267,-TL olabileceği, tesisin turizm piyasasındaki bilinirliği, geçmiş yıllardaki performansı ve fiziksel kondisyonu göz önünde bulundurularak 2020 yılı için Toplam Gelir/Kira oranı %25 olarak takdir edilmiş **2020 yılı kira değeri 22.726.317,-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### **6.3.1. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler**

Raporumuz içeriğinde Sayfa 15'de "3.6.4. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler" ve Sayfa 16'da "3.6.5. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler" başlıkları altında belirtildiği üzere taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tam ve eksiksizdir.

#### **6.3.2. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş**

Raporumuz içeriğinde Sayfa 11'de "3.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgisi" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre, üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

#### **6.3.3. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş**

Rapor konusu; Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 145 Ada 34 Parselde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait taşınmazın tapu kaydı üzerinde tesis edilmiş olan Müstakil ve Daimi Nitelikte Üst Hakkı çerçevesinde inşa edilmiş turizm tesisi ile ilgili yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.

İş bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 145 Ada 34 Parselde 'Çam Fıstıklı Koru Ormanı' vasfı ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı gayrimenkulün tapu kaydında ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 24.06.2005 tarihinden başlamak üzere 49 yıl müddetle Müstakil ve Daimi Nitelikte Üst Hakkı tesis edilerek, inşa edilmiş 1.200 Yataklı Ela Quality Resort Otelin, pandemi sürecinde turizm sektöründe yaşanan olağanüstü gelişmeler neticesinde kiracısının talebi üzerine 2020 yılı için yıllık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazın kira değerine Gelirlerin İndirgenmesi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Bu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) faaliyetlerinde kullanılmak üzere Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak Şirketimizin belirlemiş olduğu form ve standartlarda hazırlanmıştır.

	TL	EURO
<b>Taşınmazın 2020 Yılı KDV Hariç Yıllık Kira Değeri</b>	22.726.317,-	2.928.649,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,76-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurumu Mevzuatları çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının başka amaçlarla kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<b>Ahmet Selçuk GÖRGÜN</b> (SPK Lisans No:400885)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)

#### **EKLER**

- Tesisin 2020 Yılı Gelir Projeksiyonu
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi, Üst Hakkı Resmi Senedi, Süre Uzatım Yazısı
- Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Kayıt Belgesi
- Turizm İşletme Belgesi
- Tesisin Fotoğrafları
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri