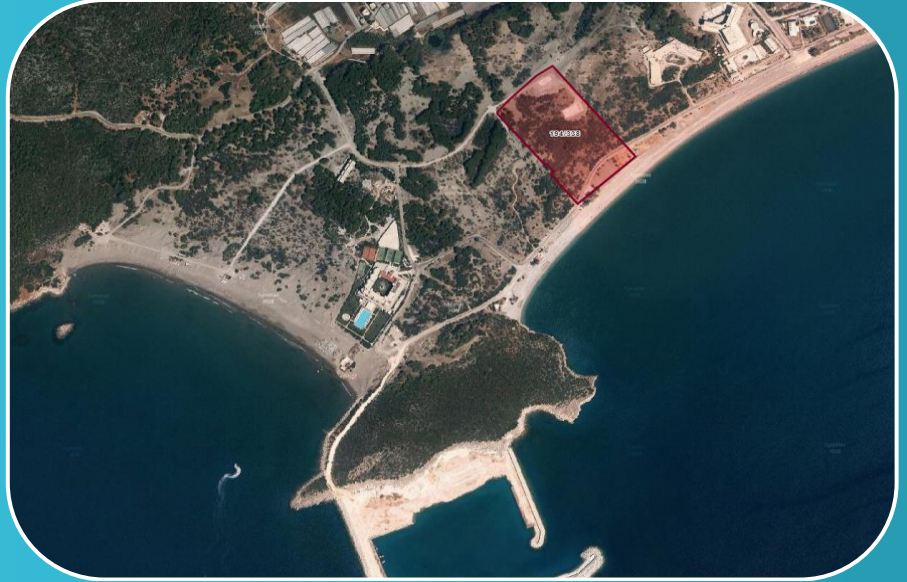


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2021



ELA MYRA RESORT OTEL PROJESİ
Büyükkum Mahallesi, Çamlık Caddesi
Demre / ANTALYA

2021/0649

24.12.2021

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 08.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 24.12.2021 tarihinde 2021/0649 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu 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	08.12.2021
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2021
RAPOR TARİHİ	24.12.2021
RAPOR NO	2021/0649
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Büyükkum Mahallesi Çamlık Caddesi' No:12 Demre / ANTALYA (UAVT: 5199147991)
KOORDİNATLARI	3636.2247, 29.9877
TAPU BİLGİLERİ	Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrüt kaya Mahallesi, Uzguru Mevkii, 194 Ada 338 parselde Maliye Hazinesi adına ve orman vasfı ile kayıtlı parseldir. Parselin tapu kaydı üzerinde 18.08.2014 tarihinden başlamak üzere 49 yıl süre ile ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı tesis edilmiştir. (Raporumuz 4.2. ve 4.2.1. bölümünde de detayları aktarılmıştır.)
İMAR DURUMU	1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 UİP ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Detaylar için bkz. 4.4. bölümü.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu ve rapor içerisinde tapu bilgileri verilen gayrimenkul üzerinde tesis edilen üst hakkı değeri ile inşa edilmeye başlanmış projenin güncel piyasa koşullarındaki mevcut durumu ve tamamlanması halindeki değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Üst Hakkı Pazar Değeri (KDV Hariç)	91.900.000,-	8.005.226,-
Üst Hakkı Pazar Değeri (KDV Dahil)	108.442.000,-	9.446.167,-
Projenin Mevcut Durumu İtibariyle KDV Hariç Değeri	101.412.955,-	8.833.881,-
Projenin Tamamlanması Halindeki KDV Hariç Değeri	238.412.000,-	20.767.596,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 11,48-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 tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme 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 değerler 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 öngörülmüştür. 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
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	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	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	9
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	9
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	11
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	13
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
3.4.1.	Antalya İli	21
3.4.2.	Demre İlçesi	22
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	23
4.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	23
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi	24
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	24
4.2.2.	Üst Hakkı Sözleşmesi	24
4.3.	Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi	26
4.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi	27
4.5.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	29
4.5.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	29
4.5.2.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	29
4.5.3.	Belediye İncelemesi	30
4.6	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	30
4.7.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	30
4.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	30
4.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30

4.10. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları	30
4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	30
4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	32
BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	33
5.1. Değerleme Yöntemleri	33
5.1.1. Pazar Yaklaşımı	33
5.1.2. Gelir Yaklaşımı	34
5.1.3. Maliyet Yaklaşımı.....	35
5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	36
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	37
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	37
6.2. İnşai Yatırım Değeri için Maliyet Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri	40
6.3. Projenin Tamamlanması Halindeki Pazar Değeri Öngörüsü	40
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	41
6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	41
6.4.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekeçleri	41
6.4.3. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	41
6.4.4. Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş	41
6.4.5. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş	41
6.4.6. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş.....	41
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	42

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 24.12.2021 tarihinde, 2021/0649 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, Demre İlçesi, Zümrütkaaya Mahallesi, 194 Ada 338 Parsel'de Maliye Hazinesi adına ve orman vasfı ile kayıtlı taşınmazın tapu kaydı üzerinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıllığına müstakil ve daimi tesis edilen üst hakkının değeri ile üzerinde turizm tesisi projesi başlatılan gayrimenkulün güncel piyasa koşullarında mevcut durumu ve tamamlanması halindeki 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 24.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, şirketimiz ile müşteri arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi', Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu/İSTANBUL posta adresindeki ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

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

Bu rapor, Özak GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde müstakil ve daimi üst hakkı başlığı altında bulunan taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ hükümleri ve aynı tebliğin ekinde yer alan Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organınının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, III-62.3 Sayılı Tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında daha önce hazırlanan değerlendirme raporlarımıza ait bilgiler rapor eklerinde sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi' Günbey Plaza No:80/3 Ataşehir/İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: 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.
İZİNLER/YETKİLERİ	: 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

ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi', Büyükyalı Projesi, No:52C - 34020 Zeytinburnu / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) info@ozakgyo.com (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
HALKA ARZ TARİHİ	: 15.02.2012
FAALİYET KONUSU	: 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.
TİCARET SİCİL NO	: 654110
SERMAYESİ	: 364.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	:Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
AKTİF BÜYÜKLÜK	: 5.836.170.794,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	173.630.305,43	47,70%
Ürfi AKBALIK	94,527,034.41	25.97%
Diğer	95.842.660,16	26,33%
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.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

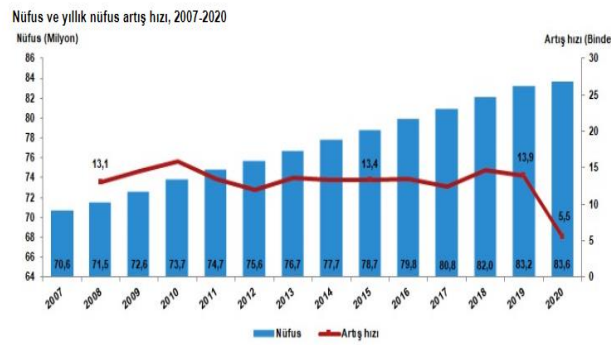
Bu değerlendirme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.



Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

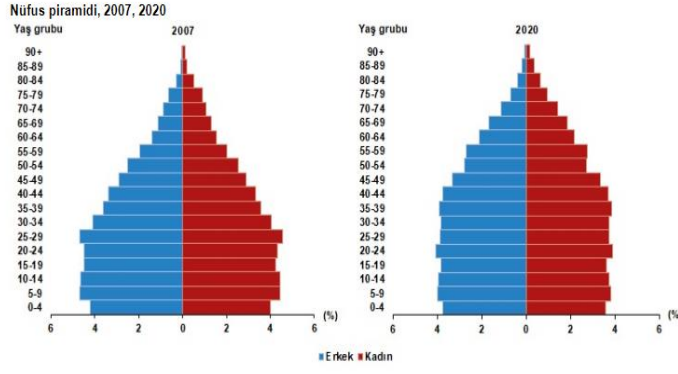
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,89	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017 raporundan alınmıştır.



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

Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi. Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 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 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma unsuru olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi %25'ten %13'e, KEA ticari kredi büyümesi de %19'dan %8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında %50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında %34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

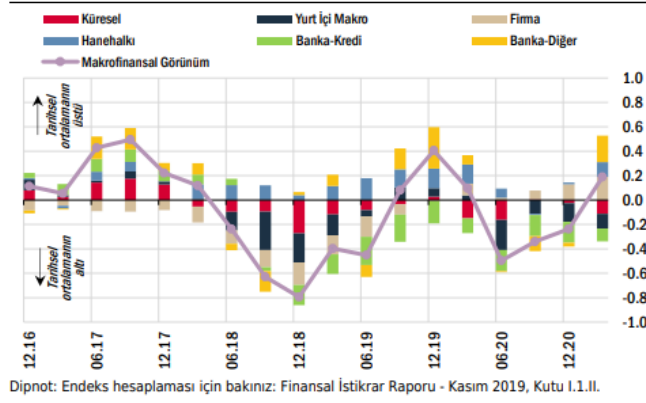
Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlardaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı %127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı %57'den %63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaştırılması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması %47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı %36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye'de %18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı, %51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla %3,8 seviyesine gerilemiştir.

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla %100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve %100'ün üzerinde yenilemektedir.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).

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



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makro finansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye’de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir.

⁴ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

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)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

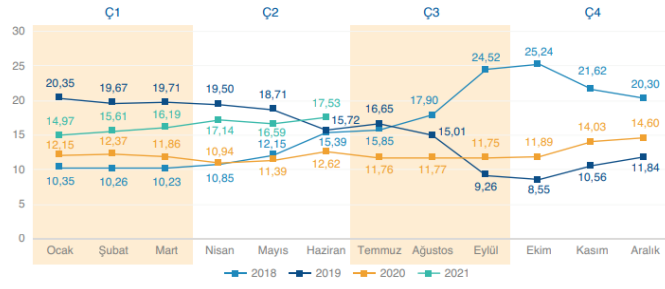
*1. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart'ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan'da %13,8'e yükseldikten sonra Mayıs'ta yeniden %13,2'ye inmiştir. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir. Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

Kaynak: TÜİK
İk. El Satış: Konut Alınanlar tarafından veya üçüncü kat karşılığı alanlar tarafından bir konutun ilk elde satılması.
İkinci el satış: İlk satışın ev aları kayıtları bir konutu bekar, boşluk bir kişiye satması.

Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07'ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, yabancı mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesinde olmuştur.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

Turizm Piyasasına Genel Bakış

TÜRKİYE'YE GELEN ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
AYLAR	2019	2020	2021*	2020/2019	2021/2020
OCAK	1.999.642	2.287.010	727.301	14,37	-68,20
ŞUBAT	2.113.909	2.196.453	764.314	3,90	-65,20
MART	2.746.159	968.537	1.198.371	-64,73	23,73
NİSAN	3.809.819	24.239	1.072.496	-99,36	4.324,67
MAYIS	4.512.020	30.392	1.254.673	-99,33	4.028,30
HAZİRAN	5.969.981	216.408	2.540.872	-96,38	1.074,11
TEMMUZ	7.413.887	1.381.804	5.319.992	-81,36	285,00

AĞUSTOS	7.016.330	2.192.251	4.630.334	-68,76	111,21
EYLÜL	5.982.789	2.534.376	3.999.305	-57,64	57,80
EKİM	4.818.001	2.044.001		-57,58	
KASIM	2.693.151	1.104.834		-58,98	
ARALIK	2.671.511	990.896		-62,91	
TOPLAM	51.747.199	15.971.201		-69,14	
9 AYLIK TOPLAM	41.564.536	11.831.470	21.507.658	-71,53	81,78

(*): Veriler geçicidir.

Emniyet Genel Müdürlüğü ve Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan geçici verilere göre 2021 yılı ilk 9 ayında (Ocak-Eylül) ülkemize gelen ziyaretçilerin sayısı, 2020 yılı ilk 9 ayına göre %81,78 değerinde bir artış ile 21.507.658 kişi olmuştur.

2019-2021 YILLARI OCAK-EYLÜL DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2021*	2021 MİL.PAYI %	2020	2020 MİL.PAYI %	2019	2019 MİL.PAYI %
Rusya Federasyonu	3.456.859	19,66	1.421.428	15,03	5.902.774	16,20
Almanya	2.268.673	12,90	912.749	9,65	4.009.337	11,01
Ukrayna	1.753.853	9,97	772.851	8,17	1.324.907	3,64
Bulgaristan	806.028	4,58	764.741	8,09	1.995.894	5,48
İran	708.741	4,03	285.270	3,02	1.640.028	4,50
DİĞER	8.590.070	48,85	5.301.550	56,05	21.555.272	59,17
GENEL TOPLAM	17.584.224	100,00	9.458.589	100,00	36.428.212	100,00

(*): Veriler geçicidir.

2021 yılı Ocak - Eylül döneminde ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Federasyonu %19,66 (3.456.859) ile birinci, Almanya %12,90 (2.268.673) ile ikinci, Ukrayna %9,97 (1.753.853) ile üçüncü sıradadır. Ukrayna'yı Bulgaristan ve İran izlemektedir.

Turizm Gelirleri

Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %181,8 arttı turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %181,8 artarak 11 milyar 395 milyon 117 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %78'i yabancı ziyaretçilerden, %22'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 9 milyar 63 milyon 42 bin dolarını kişisel harcamalar, 2 milyar 332 milyon 75 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2021

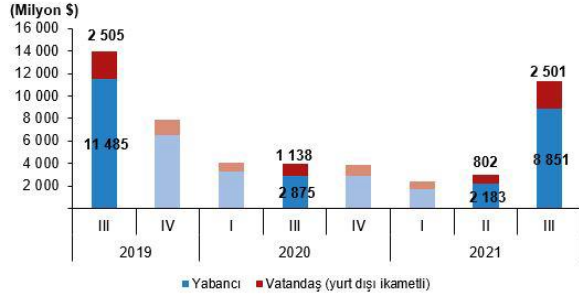
Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler					
		Turizm geliri (Bin \$)	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$) (K)	Gecelik ortalama harcama (\$) (G)
2020	Yıllık	12 059 320	-65,1	15 826 266	-69,5	762	61
	I	4 101 206	-11,4	5 639 413	-15,1	727	70
	II ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-
	III	4 044 356	-71,2	5 604 155	-74,1	722	61
	IV	3 913 758	-50,4	4 582 698	-57,7	854	54
2021	I	2 452 213	-40,2	2 600 468	-53,9	943	56
	II ⁽²⁾	3 003 628	-	4 066 210	-	739	57
	III	11 395 117	181,8	13 640 672	143,4	835	74

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

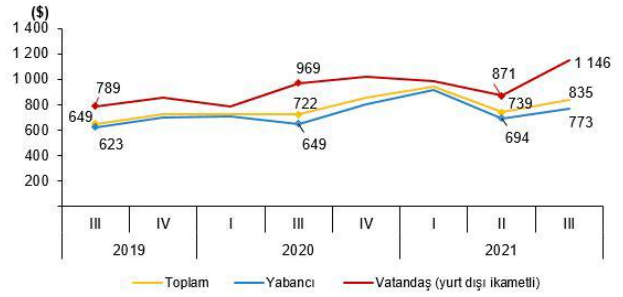
(1) Değişim oranı: 2021 yılı II. çeyreği hariç bir önceki yılın aynı çeyreğine göre hesaplanmaktadır.

(2) Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından, 2020 yılı II. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır. 2021 yılı II. çeyreğine ait değişim oranı hesaplanmamıştır.

Ziyaretçi türüne göre turizm geliri, III. Çeyrek,



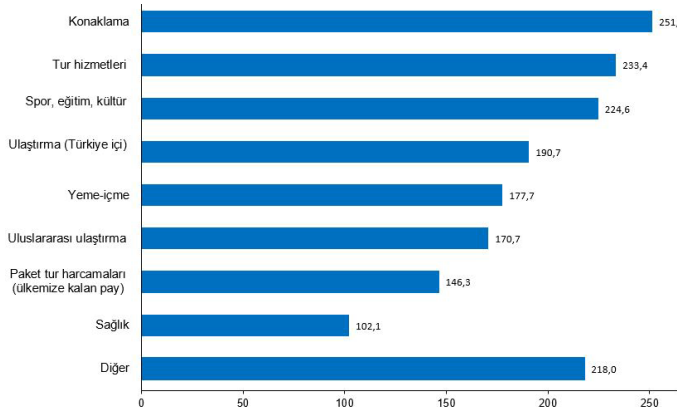
2021 Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek,



Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı II. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

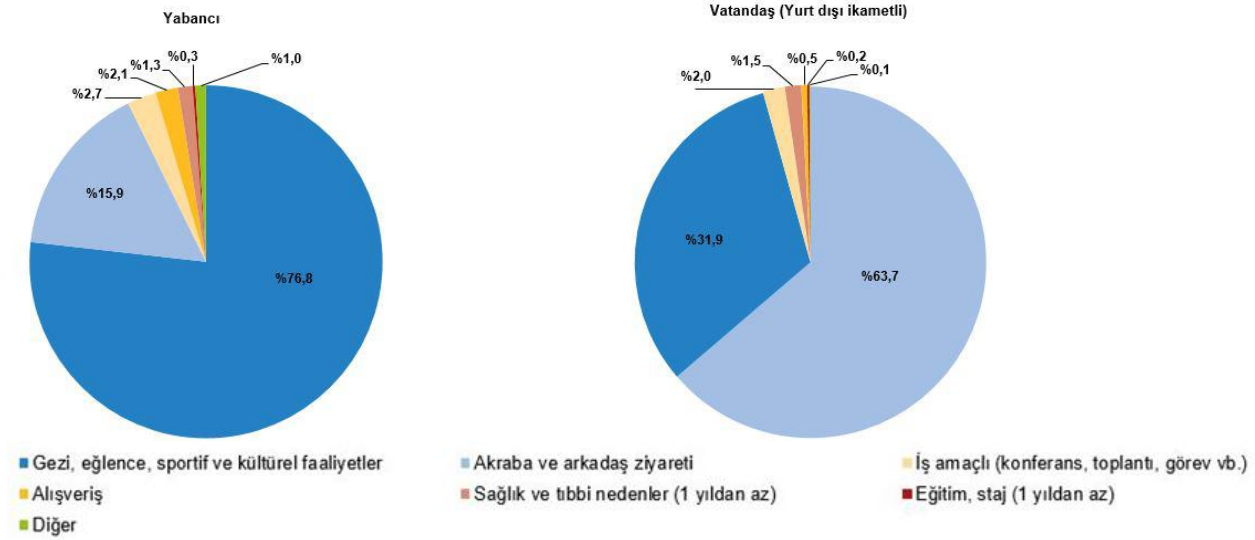
Bu çeyrekte tüm harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre arttı. Konaklama harcaması %251,3 tur hizmetleri harcaması %233,4 ve spor, eğitim, kültür harcaması %224,6 arttı.

Harcama türlerinin bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranları (%), III. Çeyrek, 2021



Gecelik ortalama harcama 74 dolar oldu. Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 78 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 61 dolar oldu. Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %143,4 arttı ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2021 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %143,4 artarak 13 milyon 640 bin 672 kişi oldu. Bunların %84'ünü 11 milyon 457 bin 951 kişi ile yabancılar, %16'sını ise 2 milyon 182 bin 721 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Bu çeyrekte yabancı ziyaretçiler ülkemizi %76,8 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla ziyaret etti. İkinci sırada %15,9 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %2,7 ile "iş amaçlı (konferans, toplantı, görev vb.)" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %63,7 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

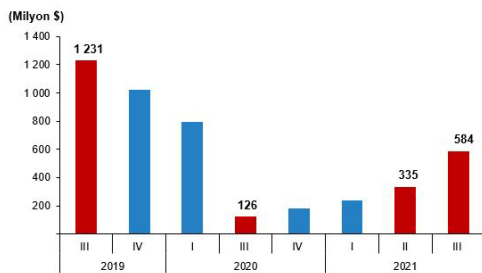
Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler , III. Çeyrek, 2021



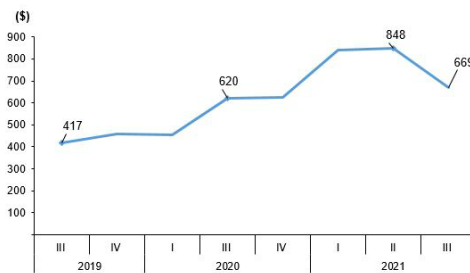
(1) Oranlar beraberinde giden kişi hariç hesaplanmıştır.

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %363,5 arttı. Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %363,5 artarak 584 milyon 379 bin dolar oldu. Bunun 572 milyon 877 bin dolarını kişisel, 11 milyon 502 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2020 yılı III. çeyreğine göre %329,6 arttı Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %329,6 artarak 873 bin 27 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 669 dolar olarak gerçekleşti.

Turizm gideri, III. Çeyrek,



2021 Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2021



Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı II. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

* Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB) ve TÜİK verilerinden derlenmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1. Antalya İli⁴

Antalya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ilidir. 2020 yılı sonu itibarıyla A.D.N.K.S. sonuçlarına göre il sınırlarındaki toplam nüfus 2.548.308 kişidir. Merkez nüfusu: 1.420.366 (%55.73) 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 m²'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.

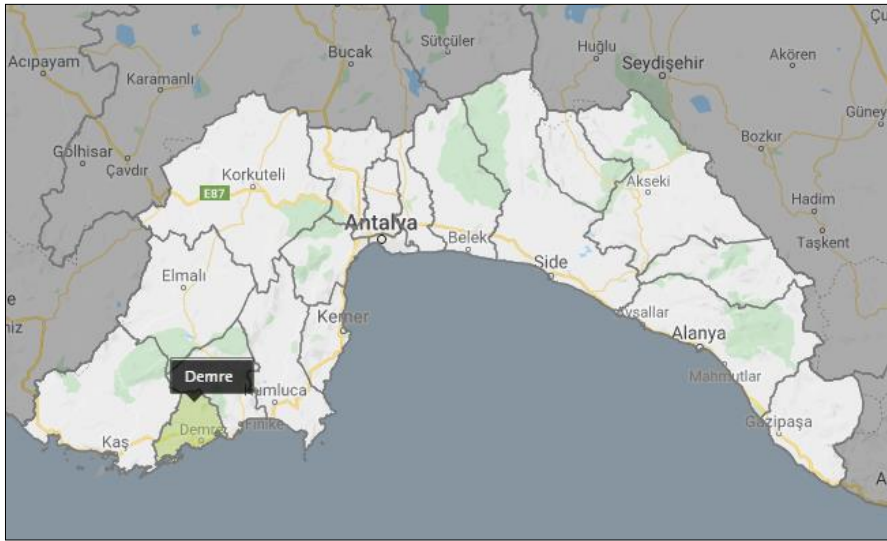
⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

3.4.2. Demre İlçesi⁵

Demre, Antalya Körfezi'nin batısında Teke Yarımadası'nın güneyinde yer alan bir ilçe olup doğusunda Finike İlçesi, batısında Kaş İlçesi, güneyinde ise Akdeniz ile sınırdır. Üç tarafı dağlarla çevrili bulunan ilçenin kurulduğu Demre Ovası, Demre Çayı'nın getirmiş olduğu verimli alüvyonlu topraklardan meydana gelmiştir. Akdeniz ikliminin tipik karakteristik özelliklerinin görüldüğü Demre İlçesi'nde yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağmurlu geçer. İlçenin toplam olarak yüzölçümü 47.322 hektar olup, tarım arazisi 5.350 hektar, çayır mera 50 hektar, orman arazisi 31.922 hektar, su yüzeyi 300 hektar, tarım dışı arazi ise 9.600 hektardır. Antalya Havaalanı'na 105 km uzaklıkta olan ilçenin 2020 yılı sonu itibarıyla A.D.N.K.S. sonuçlarına göre ilçe sınırlarındaki toplam nüfus 26.896 kişidir.

İlçenin ekonomisi %90 tarıma dayalıdır. İlçe aslında turizm cenneti olmasına rağmen turizm tesislerinin yetersizliği nedeniyle halk geçimini tarım ile sağlamaktadır. Türkiye'nin en çok sivri biber üreten yerlerinden biridir. Demre Sivrisi adını buradan almaktadır. İlçedeki seralarda turfanda sebze üretimi yapılmaktadır. İlçe tarımının önemli bölümünü narenciye oluştururken 1970 yılından itibaren seracılığa geçilmesi nedeniyle narenciye alanlarının yerini seralar almıştır.

İlçe tarihi geçmişi ve coğrafi konumu itibarı ile turizm beldesidir. İlçede tarihten kalan Noel Baba Kilisesi, Myra Antik Kenti ve Tiyatrosu, Andreake Antik Kenti, Kaya Mezarları, Simena Antik Kenti turizm için cazibe oluşturmaktadır. Kekova adaları, Batık Kent'in tertemiz denizi ve iklimi ile de belde coğrafi yönden de turizm açısından şanslı bir yerleşim yeridir. İlçenin bütün bu özelliklerine rağmen turizmden yeterli derecede faydalandığı söylenemez. Bunun sebebi ulaşımın zorluğu ve konaklama tesislerinin azlığı nedeniyle hizmet sektörünün gelişmemesidir.



⁵ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

4.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

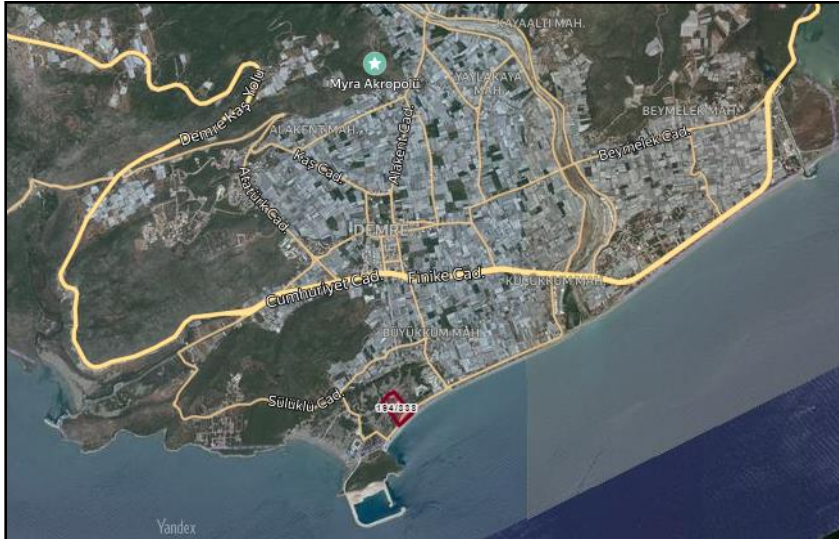
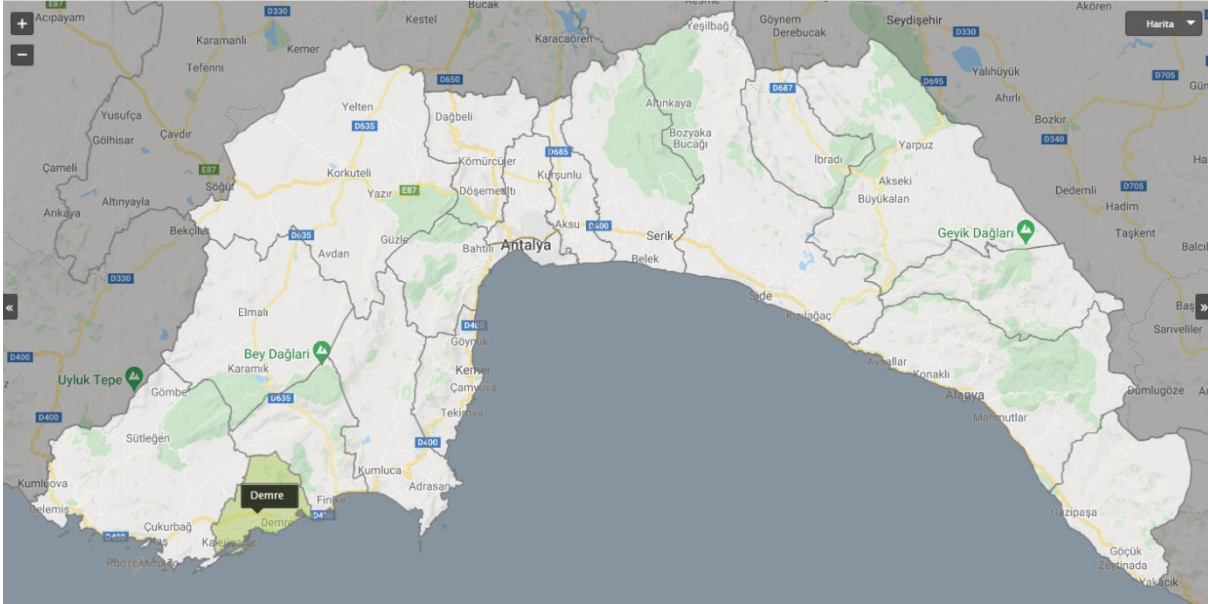
Rapora konu taşınmaz; Antalya İli, Demre İlçesi, Büyükkum Mahallesi, Çamlık Caddesi'ne cepheli 194 ada 338 numaralı parseldir.

Taşınmazın konumlu olduğu Büyükkum Mahallesi Demre ilçe merkezinin güneyinde yer almaktadır. Mahalle doğusunda Küçümkum, kuzeyinde Alakent, batısında Kapaklı mahalleleri ve güneyinde Akdeniz ile sınırlıdır.

Rapora konu parsel ulaşım için; Demre – Kaş yolu üzerinde Kaş yönünde ilerlerken sola Büyükkum Caddesi'ne dönülür daha sonra sahil bandına inince sağa Kömürlük Caddesi'ne dönülür. Taşınmaz, denize 1.parsel konumunda Kömürlük Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Sülüklü Plajı, Demre Yat Limanı inşaatı, Taşdibi Plajı, Güvercin Adası, Demre Öğretmenevi ve Akşam Sanat Okulu, Demre Kuş Cenneti, Demre Belediyesi Kültür ve Sanat Salonu, seralar ve boş parseller bulunmaktadır.

Taşınmaz Demre – Kaş yoluna 2 km., Demre Otogarı'na 2,5 km. mesafededir. Ulaşım kolaydır. Belediyenin her türlü teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanabilecek konumdadır.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi

TAKBİS sisteminden 14.12.2021 tarih ve 14:39 itibariyle TKGM bilgisayar ortamından elde edilen Takbis belgesine göre taşınmazın tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir.

İLİ : Antalya
İLÇESİ : Demre
MAHALLESİ : Zümrüt kaya
MEVKİİ : Uzguru
ADA : 194
PARSEL : 338
YÜZÖLÇÜMÜ : 70.698,89 m²
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ : Orman

SAHİBİ - HİSSESİ	TARİH - YEVMİYE	TESİS İŞLEM	CİLT	SAYFA
Maliye Hazinesi – 1/1	27.11.2013 – 2793		95	9345

MÜSTAKİL VE DAİMİ ÜST HAKKI

YÜZÖLÇÜMÜ : 70.698,89 m²

ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ : 49 yıl süre ile 95. cilt 9345. sayfadaki 194 ada 338 parsel üzerindeki “Üst (İnşaat) Hakkı”

SAHİBİ - HİSSESİ	TARİH - YEVMİYE	TESİS İŞLEM	CİLT	SAYFA
ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş – 1/1	18.04.2016 – 712		96	9443

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Ş / B / İ	AÇIKLAMA	TARİH/YEVMİYE
İrtifak	18.08.2014 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı vardır. (Başlama Tarih:18.08.2014 Süre: 49 yıl)	18.04.2016 / 712
Beyan	3402 Sayılı Kanun’unun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir	25.05.2021 / 1488

4.2.2. Üst Hakkı Sözleşmesi

• İnşa Edilecek Yatırım

- 5 yıldızlı otel,
- 500 yatak kapasiteli,
- 102.688,-TL/Yatak
- Toplam Yatırım Maliyeti 51.344.000,-TL
- Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu Bedeli: 5.134.400,-TL

• **Üst Hakkının Süresi, Başlama ve Bitiş Tarihi**

- Üst Hakkının süresi 49 yıldır.
- Bu hak 07.08.2014 tarih ve 152452 sayılı kesin tahsis yazısının tebliğ tarihi olan 18.08.2014 tarihinden başlayıp 18.08.2063 tarihinde sona erecektir.

• **Taşınmazın Kullanım Şekli**

- Üst Hakkı kurulan alan sınırları içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na verilen Turizm Yatırım Belgesi esasları doğrultusunda yukarıda belirtilen üniteler yapılacaktır.
- Üst hakkı süresince, üst hakkı konusu taşınmazın kullanım amacı değiştirilemez ve amaç dışı kullanılamaz. Hak sahibi üst hakkı kurulan alanın sınırlarını değiştiremez ve genişletemez.

• **İnşaata Başlama ve Bitim Tarihleri**

- Kesin tahsis yazısının tebliğinden itibaren irtifak hakkının kurulması ve ruhsat alınarak inşaat başlatılması için 1 yıl, tesislerin tamamlanması ve işletmeye açılması için 2 yıl olmak üzere toplam 3 yıl verilmiştir.

• **Üst Hakkının Bedeli**

- İlk yıla ait üst hakkı bedeli toplam yatırım maliyetinin %0,5'i (binde beşi) olan 256.720.-TL (ikiyüzeallıtbinyediyüzyirmi Türk Lirası)'dır. Müteakip yıllara ilişkin kullanım bedelleri, bir önceki yıl kullanım bedelinin Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan üretici fiyatları endeksindeki meydana gelen artış oranı (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) kadar artırılması suretiyle hesaplanır ve tahsil edilir.

• **Hasılattan Pay Alınması**

- Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerindeki tesislerin işletmeye geçmesinden itibaren, tesislerin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden %1 (yüzde bir) oranında pay alınır.

• **Üst Hakkının Devri**

- Üst hakkını herhangi bir şekilde devralmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri, devir tarihinden itibaren 1 (bir) ay içerisinde Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. veya başka bir kamu kuruluşu tarafından belirlenen birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm Bakanlığı'na o yıl için tespit edilen turistik tesislerin birim fiyatları üzerinden ve/veya 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu 9 ve 13 üncü maddeleri uyarınca günün rayicine göre belirlenecek bedel üzerinden Hazine ile yeniden sözleşme yapmak zorundadır.

• **Üst Hakkının Son Bulması**

- Üst hakkı, sürenin bitimi ile sona erer.
- Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarları veya üçüncü kişi herhangi bir hak ve talepte bulunamaz.

• Süre Uzatımı

- Hak lehdarı, irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak;
 - Tabii afetler (yangın, zelzele, su baskını, vs.)
 - Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik,
 - Genel ve kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi,
 - Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması ve bunlarla sınırlı olmamakla birlikte meydana gelecek beklenmeyen hal ve mücbir sebeplerin vuku bulması hallerinde geçecek süre kadar üst hakkı süresinin uzatımı talebinde bulunulabilir.
 - Üst Hakkı sözleşmesine göre kesin tahsis yazısının tebliğ tarihi olan 18.08.2014 tarihinden itibaren parseldeki inşaatın tamamlanma tarihi 18.08.2017'dir. Ancak Demre Turizm Yatırımcıları İnşaat Turizm Ortak Girişimi San. ve Tic. A.Ş. (DETUYAB), Antalya ili Demre ilçesinde elektrik, yol vb. alt ve üst yapı yatırımları ile hava ve karayolu ulaşım ağları tamamlanana kadar bu bölgede yer alan kesin tahsis ve ön izin sürelerinin dondurulması talebiyle Kültür ve Turizm Bakanlığı'na (Bakanlık) başvurmuş olup; Bakanlık tarafından, adlarına kesin tahsis işlemi yapılan (yatırım aşamasındaki) firmaların tahsis sürelerinin Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17.maddesinin 7.fıkrası uyarınca, DETUYAB'ın dilekçe tarihi olan 02.08.2017 tarihinden itibaren 1 yıl süreyle dondurulmasına karar verildiği DETUYAB'a bildirilmiştir. Bakanlığın ilgili kararı kapsamında rapor konusu taşınmazın kesin tahsis süresi 02.08.2018 tarihine kadar uzatılmıştır. Sonrasında DETUYAB tarafından Bakanlığa bölgedeki kesin tahsis ve ön izin sürelerinin mücbir sebep hallerinin ortadan kalkacağı tarihe kadar tekrar dondurulması ve bu süreler içinde ön izin ve kullanım bedeli tahsil edilmemesine ilişkin dilekçe yazılmıştır. Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu'nun 28.09.2018 gün ve 8/26 numaralı kararı ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.08.2017 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl olan tahsis dondurma süresi, Bakanlık aleyhine Antalya 3.İdare Mahkemesi'nin 2018/814 esasında açılmış olan davadan feragat edildiğine ilişkin onaylı belgenin 1 (bir) ay içerisinde Bakanlığa iletilmesi kaydı ile 31.12.2018 tarihine kadar uzatılmıştır. Ayrıca yatırımın tamamlanarak turizm işletme belgesi alması için verilen sürenin dondurma işleminin sona ereceği 01.01.2019 tarihi itibari ile açılacak olduğu ve bu tarihten itibaren 16 gün ek süre verildiği öğrenilmiştir.

4.3. Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi

Demre Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemesi talep edilen Zümrütkaya Mahallesi 194 Ada 338 parsel numaralı 70.698,89 m² yüzölçümlü taşınmazın 18.04.2016 tarih ve 712 yevmiye numarası ile 95. cilt, 9345. sayfada Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süre ile Üst (İnşaat) Hakkı tesis edildiği görülmüştür.

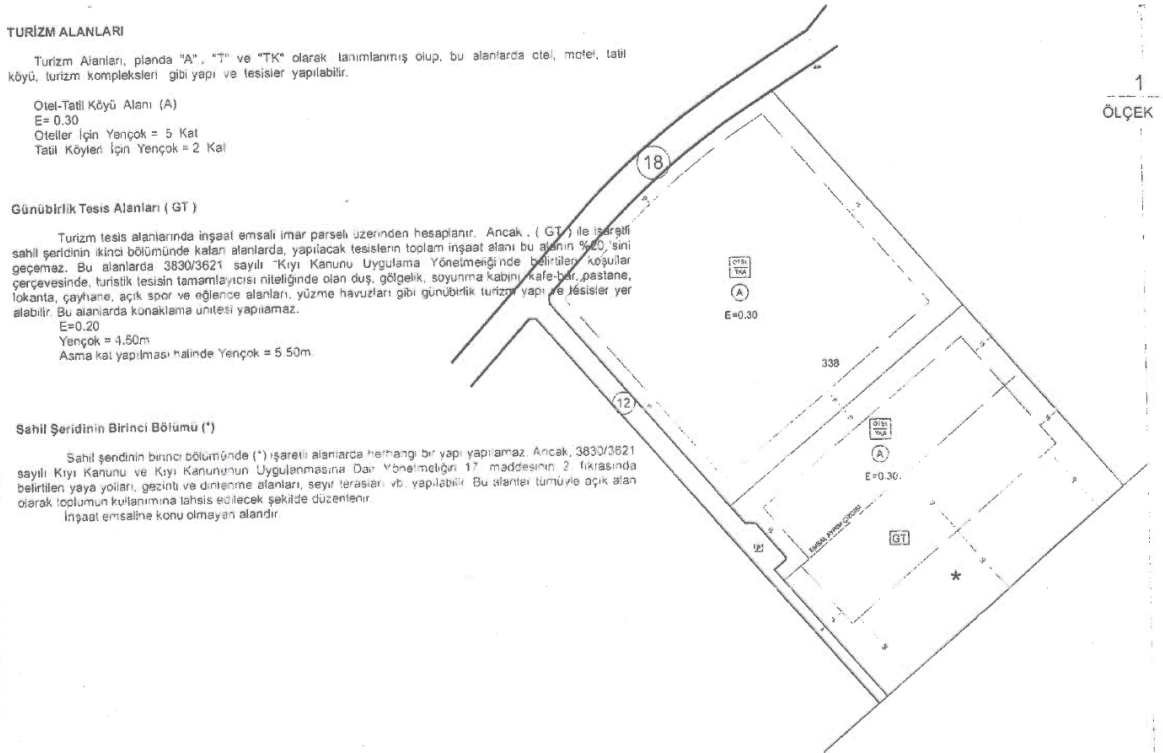
Parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlı Zümrütkaya Mahallesi 194 Ada 286 Parsel numaralı 331.380,34 m² yüz ölçümlü taşınmazın ifraz edilmesi sonucu oluşmuştur.

4.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi

Demre Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden temin edilen 26.10.2021 tarih ve 2532 sayılı imar durum yazısına göre; rapora konu 194 ada 338 numaralı parselin “Demre KTKGB sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Sahil Bandına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan teklifimiz Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 22.04.2020 tarih ve 2020-9/4 sayılı kararı ile uygun görülmemiştir. Bahse konu imar planı değişikliği teklifimiz uygun görülmemesi sebebiyle Belediye Başkanlığımızca Antalya İdare Mahkemesi'ne idari işleme yönelik yürütmenin durdurulması yönünde dava açılmış, Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 17.03.2021 tarihli 2020/625 Esas 2021/219 Kararı ile idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından bu karar istinaf edildiğinden henüz kesinleşmemiştir. Bu kapsamda Demre İlçesi, Zümrütkaşa Mahallesi 194 ada 338 parseline yönelik imar durumu talebiniz ilgili yasal sürecin tamamlanmasına müteakip kurumumuzca değerlendirilecektir.” denmektedir.

Belediye yetkililerinden edindiğimiz bilgiye göre söz konusu dava sürecinin planda * olarak işaretli kıyı kenar çizgisinin ilk 50 metrelik kısmında yapılması planlanan park ve gezinti yolu ile ilgili olduğu taşınmazın diğer kısımları için planlamada bir değişiklik olmadığı değerlendirilmiştir. Taşınmazın imar durumunda bir değişikliğin bulunmadığı beyan edilmiştir.

Belediye kayıtlarındaki 28.01.2010 onama tarihli 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre kısmen taşınmaz kısmen “Turizm Alanı (A)”, kısmen “Günöbirlik Tesis Alanı (GT)”, kısmen “Sahil Şeridi Alanı (*)” olarak planlanmış sahada kaldığı öğrenilmiştir.



• Turizm Alanları planda “A”, “T” ve “TK” olarak tanımlanmış olup bu alanlarda otel, motel, tatil köyü, turizm kompleksleri gibi yapı ve tesisler yapılabilir.

• “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur. Turizm Bakanlığı’ndan “Yatırım Belgesi” alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. “Turizm İşletme Belgesi” alınmadan işletmeye açılmaz.

• Turizm yerleşim alanında yapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka bir amaçla kullanılamaz.

• Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılacak ve bu tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

• Turizm tesisi yapı adalarının içinde “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”e göre vaziyet planında ayrılması gereken yeşil yol ve otopark gibi alanların kamu eline geçmesi şartı aranmaz.

• Turizm tesislerine ait vaziyet planları buldukları alan için çıkartılacak ağaç rölelerine göre hazırlanacaktır.

• Turizm tesis alanlarında danışma, giriş ve güvenlik üniteleri emsale dahil değildir. Bu yapılarda çekme mesafesi sınırlaması aranmaz.

• Turizm tesis alanlarında minimum ifraz 3.500 m²’dir.

• Turizm tesis alanlarında toplam inşaat alanı içinde kalmak kaydı ile ihtiyaca uygun personel yatağı yapılabilir.

• Zemin kat temiz (net) iç yüksekliği 5.50 m’yi geçemez. Zemin katta asma kat yapılması halinde temiz iç yükseklik maksimum 7.50 m’yi geçemez. Asma kat emsale dahildir.

• Yapılarda çatı yapılması halinde;

- Çatı katın bir alt kat ile bağlantılı olarak kullanılması halinde çatı içinde oluşan mekanlar emsale dahil edilmez.

- Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz. Gerek saçaklar gerekse çatı, çıkma, baca gibi elemanların biçimlerinde civarın mimari karakterine uyulması esastır.

- Güneş enerjisinden yararlanılan ısıtıcı aygıtlar ile çanak antenler çatı örtüsünün eğimine uyacak şekilde yerleştirilir.

- Yapılarda teras kat, çekme kat veya çatı katı ile çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Son kat tavanı eğimli döşeme olarak yapılan binalarda mahya kotu Hmax’ı aşmamak ve emsale dahil olmak kaydıyla iskana açılabilir.

- Binalarda bağımsız bölüm olmamak şartı ile çatı örtüsü altında güneş enerjisi sistemleri tesis edilebilmesi için kolektörlerin çatı meyili içine gömülmesi ve su depolarının çatı aralarına gizlenmesi zorunludur. Güneş enerjisi sistemlerinin bu biçimde uygulanması, projenin belediyeye onaylatılması koşulu ile yapılabilir ve iskan ruhsatı koşulu olarak kontrol edilir.

- Bodrum katlar iskan edilemez. Bodrum katlarda turistik tesislerin turistik yatak üniteleri dışında iskana yönelik diğer kullanımlar yer alabilir. Bodrum katlarında yapılacak bar, gece kulübü, diskotek, satış üniteleri, restoran, hamam, yüzme havuzu, toplantı salonu ve jimnastik salonu, personel yatakları vb. kullanımları emsale dahil değildir.

Otel – Tatil Köyü Alanı (A) Emsal = 0.30 Oteller İçin Yençok = 5 Kat Tatil Köyleri İçin Yençok = 2 Kat	Otel – Tatil Köyü Alanı (T) Oteller İçin Emsal = 0.45, Yençok = 3 Kat Tatil Köyleri İçin Emsal = 0.30, Yençok = 2 Kat	Turizm Kompleksleri (TK) Emsal = 0.30, Yençok = 5 Kat Tatil Köyleri İçin Emsal = 0.30, Yençok = 2 Kat
---	--	--

Günübürlük Tesis Alanları (G)

• Bu alanlar; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, sayunma kabini, tuvalet, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.

- Bu alanlarda minimum ifraz 1.500 m²'dir.
- Emsal = 0.10
- Tek kat yapılması halinde Yençok = 5.50 m.
- İki kat yapılması halinde Yençok = 7.50 m.

Günübürlük Tesis Alanları (GT)

• Turizm tesis alanlarında inşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanır. Ancak (GT) ile işaretli sahil şeridinin ikinci bölümünde kalan alanlarda, yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez. Bu alanlarda 3830/3621 sayılı "Kıyı Kanunu Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen koşullar çerçevesinde, turistik tesisin tamamlayıcısı niteliğinde olan duş, gölgelik, soyunma kabini, kafe-bar, pastane lokanta, çayhane, açık spor ve eğlence alanları, yüzme havuzları gibi günübürlük turizm yapı ve tesisler yer alabilir. Bu alanlarda konaklama ünitesi yapılamaz.

- Emsal = 0.20
- Yençok = 4.50 m.
- Asma kat yapılması halinde Yençok = 5.50 m.

Sahil Şeridinin Birinci Bölümü (*)

• Sahil şeridinin birinci bölümünde (*) işaretli alanlarda herhangi bir yapı yapılamaz. Ancak, 3830/3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 17. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir terasları vb. yapılabilir. Bu alanlar tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahis edilecek şekilde düzenlenir. İnşaat emsaline konu olmayan alandır.

4.5. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.5.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın tapu sicil bilgilerinde son üç yıl içerisinde mülkiyet değişikliği olmamıştır.

4.5.2 Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın kadastral bilgilerinde son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

4.5.3. Belediye İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın imar bilgilerinde son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

4.6 İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

YAPI RUHSATLARI				
Belge Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
*Yeni Yapı	20.12.2018	65-23	-	Otel kompleksi (45.693 m ²)
MİMARİ PROJELER				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
Mimari Proje	05.12.2018	-	-	12 Süit Oda, 210 Standart Oda, 24 apart oda
TURİZM BELGELERİ				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
Turizm Yatırım	26.02.2013	14094	-	246 Oda – 500 Yatak

*Yapı ruhsatına göre otel binası yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 5 kat olmak üzere 6 katlıdır. 5/C yapı grubundadır.

4.7. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri Teomanpaşa Mahallesi, Yeşilirmak Caddesi', No: 32, D:2 Kepez / ANTALYA adresinde konumlu, Tecrübe Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmaktadır. 11.02.2019 tarihi itibarıyla %15 tamamlanma seviyesinde hakediş belgesi düzenlendiği öğrenilmiştir.

4.8. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu gayrimenkulün plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir. Dolayısı ile parsel üzerindeki inşaatın tamamlanarak turizm tesisi olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şeklinin olacağı kanaatindeyiz.

4.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz tapu sicilinde Antalya Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, 194 Ada 338 Parselde Orman vasfı ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı gayrimenkulün tapu kaydında ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 18.08.2014 tarihinden başlamak üzere 49 yıl müddetle müstakil ve daimi nitelikte üst hakkı tesis edilerek inşa edilmekte olan otel inşaatı bulunmakta olup müşterek veya bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

4.10. 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.

4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu 194 ada 338 parsel 70.698,89 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Eğimsiz ve engebeli topografik yapıya ve dikdörtgene yakın geometrik şekle sahiptir.

- Akdeniz sahil şeridinde ve denize sıfır (kamusal alanlardan sonra 1. parsel) konumlu parselin Akdeniz sahiline cepheli güney kenarı ~208 mt uzunluğundadır. Kuzeyde ve batıda mahallinde henüz açılmamış imar yollarına cephelidir.
- Mahallinde parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı çalışmaları DETUYAP tarafından sürdürülmektedir fakat henüz tamamlanmamıştır.
- Maliye Hazinesi adına kayıtlı parsel üzerinde, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süre ile daimi ve müstakil nitelikte üst hakkı tesis edilerek inşa edilmesi planlanan otel için yapı ruhsatı alınmış ancak halihazırda Detuyap altyapı çalışmalarını tamamlamadığı için inşaatı devam etmemektedir.
- Ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde Tecrübe Yapı Denetim firması tarafından 11.02.2019 tarihi itibarıyla %15 seviyesinde hakediş belgesi düzenlendiği daha sonra herhangi bir imalat olmadığı öğrenilmiştir.
- 05.12.2018 tarihli mimari projesine göre turizm tesisi otel bloğu, lojman binaları, voleybol+basketbol sahası, tenis kortu, yüzme havuzları, amfi tiyatro, aquapark ve seyir teraslarından oluşmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre yapıların kat dağılımı aşağıdaki gibidir.

OTEL	
Kat	Brüt Kat Alanı m ²
Bodrum Kat	18.726,58
Zemin Kat	7.815,09
Zemin Ara Kat	4.204,40
1. Kat	4.933,10
2. Kat	2.058,74
3. Kat	1.072,84
Çatı Kat	911,05
TOPLAM	39.721,80

LOJMAN	
Kat	Brüt Kat Alanı m ²
Bodrum Kat	495,53
Zemin Kat	1.544,52
1.Kat	1.558,59
Çatı Kat	1.222,61
TOPLAM	4.821,25

GENEL MEKANLAR		
Yapı Adı	Brüt Kat Alanı m ²	Kullanım Fonksiyonu
Barlar	250,00	Havuz, Snack, İskele, Sahil
Havuz	900,00	Açık yüzme havuzu
GENEL TOPLAM	45.693,00	12 Süit Oda, 210 Standart Oda, 24 Apart Oda olmak üzere toplam 246 Oda

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- + Dini turizm potansiyeliyle gelişmekte olan bölgede konumlu olması,
- + İlçe merkezine ve ören yerlerine ulaşımın kolay olması,
- + Sahile 1. parsel konumunda olması, deniz manzarası,
- + Demre Yat Limanı'na yakın mesafede olması.
- + Projenin yapı ruhsatının alınmış olması,

Olumsuz Özellikler

- Bölgenin teknik hizmet altyapısının henüz tamamlanmamış olması,
- Havalimanına uzak olmasından dolayı ulaşım güçlükleri,
- Yakın çevrede turizm ve ticaret faaliyetlerinin çok gelişmemiş olması,
- Küresel ölçekte ve ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasalarına etkileri,
- Küresel ölçekteki pandemi nedeniyle, tüm dünyada turizm faaliyetlerinin azalması ve önümüzdeki sürecin belirsizliğinin devam etmesi.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyinin 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.

5.1.1. 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.

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 bekleme 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.

5.1.3. 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 görülmekle 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 katlanılan 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.

5.1.4. 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 değerlendirilmesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirilmesi 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, geliştirilmenin 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.

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.

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ile Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organınının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kitapçığı esas alınarak düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet durumu, yapılaşma aşaması ve kullanım özellikleri göz önüne alınarak, taşınmazın üst hakkının pazar değerinin tespiti için piyasa değeri yaklaşımı kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri ile tamamlanması halindeki değerinin tespiti için maliyet oluşumları yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Taşınmazın arsa değerinin belirlenmesi amacıyla altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki benzer sayılabilecek nitelikteki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Emsallerin tamamı değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresinden ve mümkün olduğu kadar benzer olacak şekilde tespit edilmeye çalışılmıştır.

Arsa Emsal Araştırmaları:

- Zümrütkaya Mahallesi 194 ada 351 parselde 95.984 m² yüzölçümüne sahip turizm arsası üzerinde 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş olup Demre Defterdarlığı Milli Emlak Şefliği'nde yapılan incelemede söz konusu parselin üst hakkının ikinci senesinde olduğu, 2019 yılı için ödenen miktarın 616.870,-TL, 2021 yılı için ödenen miktarın ise 694.085,-TL olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Söz konusu arazinin 600 yataklı 5 yıldızlı otel ve kongre merkezi için tahsis edildiği bilgisi alınmıştır.
- Zümrütkaya Mahallesi 194 ada 279 parselde 67.949 m² yüzölçümüne sahip turizm arsası üzerinde 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş olup Demre Defterdarlığı Milli Emlak Şefliği'nde yapılan incelemede söz konusu parselin üst hakkının 2009 yılında başlamış ve onbirinci senesinde olduğu, üzerinde 600 yataklı otel projesi bulunduğu, üst hakkı bedelinin 21.000.000.-TL olduğu öğrenilmiştir.
- 1. **Mehmet Adalı (532 231 36 29):** Zümrütkaya Mahallesi 194 ada 97 parselde 22.530,30m² yüzölçümlü yapılaşmaya izni olduğu beyan edilen tarla vasıflı taşınmazın 7.720 m² hissesi pazarlıklı olarak 4.650.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 602.-TL/m²)
- 2. **Sırrı Özen (533 212 55 25):** Zümrütkaya Mahallesi 194 ada 101 parselde 7.853,05 m² yapılaşmaya izni olduğu beyan edilen tarla vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 4.500.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 573.-TL/m²)

3. **Fatih Altay (533 218 91 13):** Zümrütkaya Mahallesi 151 ada 2 parselde 205 m² E:0,40 konut alanı imar fonksiyonlu olduğu beyan edilen arsa pazarlıklı olarak 350.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 1.707.-TL/m²)
4. **Nüsrat Karatepe (536 512 48 09):** Zümrütkaya Mahallesi 120 ada 17 parselde E:1,20 konut alanı imar fonksiyonlu 582 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 1.500.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 2.577.-TL/m²)
5. **Sırrı Özen (533 212 55 25):** Zümrütkaya Mahallesi 1011 parselde 6.040 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 3.250.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 538.-TL/m²)
6. **Nüsrat Karatepe (536 512 48 09):** Üçağz Mahallesi 151 ada 41 parselde sit alanı içinde kalan 3.825,75 m² yüzölçümlü tarla pazarlıklı olarak 1.500.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 392.-TL/m²)
7. **Sırrı Özen (533 212 55 25):** Zümrütkaya Mahallesi 275 ada 1 parselde E:1,20 konut alanı imar fonksiyonlu 9.460,67 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 9.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 951.-TL/m²)
8. **Nüsrat Karatepe (536 512 48 09):** Zümrütkaya Mahallesi 224 ada 13 parselde E:1,20 konut alanı imar fonksiyonlu 416,10 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 750.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 1.802.-TL/m²)
9. **Bülent Günay (505 677 85 64):** Zümrütkaya Mahallesi 320 ada 1 parselde E:1,20 konut alanı imar fonksiyonlu 552,81 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 632.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 1.143.-TL/m²)

Yapılan araştırmalarda ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilecek özelliklere sahip yukarıdaki emsaller bulunmuştur. Emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından, sahibinden, emlak firmalarından, basından, internetten, ayrıca şirketimizin mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlardan bulunarak derlenmiştir. Bulunan emsallerin rapor konusu parselde göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıdaki gibidir.



Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Lejanti	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Konum Düzeltmesi	Çevresel Gelişmişlik, Büyüklük, İmar Durumu, Yapılaşma Şartı Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	7.720,00	Kadastro Parseli	-	4.650.000	602,33	5%	572,22	15%	300%	2.374,69
Emsal 2	7.853,05	Kadastro Parseli	-	4.500.000	573,03	5%	544,37	15%	300%	2.259,15
Emsal 3	205,00	Konut	0,4	350.000	1.707,32	5%	1.621,95	15%	20%	2.189,63
Emsal 4	582,00	Konut	1,2	1.500.000	2.577,32	10%	2.319,59	15%	10%	2.899,48
Emsal 5	6.040,00	Kadastro Parseli	-	3.250.000	538,08	5%	511,18	15%	300%	2.121,38
Emsal 6	3.825,75	Kadastro Parseli	-	1.500.000	392,08	5%	372,48	40%	400%	2.011,37
Emsal 7	9.460,67	Konut	1,2	9.000.000	951,31	5%	903,74	20%	70%	1.717,11
Emsal 8	416,10	Konut	1,2	750.000	1.802,45	5%	1.712,33	20%	10%	2.226,03
Emsal 9	552,81	Konut	1,2	632.000	1.143,25	5%	1.086,09	20%	60%	1.954,96
Ortalama Birim Değer (TL/m²)										2.194,87

Değerleme Uzmanının Emsaller Hakkındaki Yorumları ve Profesyonel Takdiri

- Yukarıda sunulmuş düzeltme tablosuna dahil edilen emsallerin tamamı taşınmazın yakın çevresinden seçilmiştir.
- Yukarıdaki tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden bulunan emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaza göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmazın karşılaştırılan özelliği iyi ise (-) düzeltme, kötü ise (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir.
- Taşınmazların imar durumu, buldukları bölgenin gelişmişlik düzeyi, altyapı olanaklarından faydalanmaları, parsel büyüklüklerine bağlı olarak proje geliştirilebilir özellikte olmaları v.b. özellikleri parsel bazında tek tek karşılaştırılmışlardır.
- Demre İlçesi'nde gayrimenkul piyasası çok gelişmemiştir.
- Taşınmazın yakın çevresinde doğal ve arkeolojik sit alanları yoğunudur. Bu özelliğinden dolayı yakın çevrede yapılaşma sınırlıdır.
- Taşınmazın deniz kenarında olması ve nitelikli turizm tesisi yapılabilecek imar özelliklerine sahip olması emsallere göre avantajlı yönleridir.

Taşınmazın konumlandığı bölgenin tüm karakteristik özellikleri ile taşınmazın değerine etki eden unsurlar ve rapor içerisinde belirtilen diğer hususlar irdelenmiş ve tecrübelerimize dayanarak taşınmazın tam mülkiyet halindeki arsa birim m² değeri KDV hariç olarak 2.200,- TL hesaplanmıştır.

Daimi ve müstalik nitelikteki 49 yıl süreli üst hakkı değeri ise aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

İrtifak Hakkı Süresi ve Değerleme Özet Tablosu		
Üst Hakkı Başlangıç Tarihi	A	18.08.2014
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	B	18.08.2063
Hakka Konu Gün Sayısı	C	17897
Bakanlık Tarafından Verilen İlave Süre	D	516
Değerleme Tarihi	E	23.12.2021
İrtifak Hakkı Kullanılan Gün Sayısı	F=E-A	2684
İrtifak Hakkı Kalan Gün Sayısı	G=(C-F)+D	15729
Emsal Karşılaştırma İle Bulunan Tam Mülkiyet İçin Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	I	2.200,00
Üst Hakkı Kullanımı İçin Kabul Edilen İndirgeme Oranı *	J	0,67
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	K=G/C	0,8788
Üst Hakkı İçin Hesaplanan Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	I x J x K	1.295,35
Üst Hakkı İçin Takdir Edilen Arsa Birim Değeri (TL/m ²)		~1.300,00

Kalan Üst Hakkı Süresi İçin Pazar Değeri (TL)	1.300,00 TL/m² x 70.698,89 m² = 91.908.557,00 ~ 91.900.000,00 TL
---	---

* 492 sayılı Harçlar Kanununun 64. maddesindeki çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır hükmünden hareketle daimi ve müstakil nitelikli üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranının 2/3 (0,67) olacağı kabul edilerek hesaplama yapılmış, kalan üst hakkı süresi oranı ile çarpılarak sonuç değere ulaşılmıştır.

6.2. İnşai Yatırım Değeri için Maliyet Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaz 194 ada 338 parsel üzerinde yer alan ve 20.12.2018 tarih 65-23 sayılı yapı ruhsatına göre 45.693 m² kapalı alanı bulunan 5-C yapı sınıfında B+Z+4NK olarak planlanan turizm tesisi için yapı denetim faaliyetlerinin yürüten Tecrübe Yapı Denetim Ltd.Şti. firması tarafından düzenlenmiş 11.02.2019 tarihli hakediş belgesinde %15 tamamlanma seviyesi beyan edilmiştir. Mahallinde yaptığımız incelemeye göre tesisin kuzeydoğu köşesine isabet eden bölümünde yaklaşık 500 m²'lik bir alanda subasman betonu ve zemin kat kolonlarının inşa edildiği başkaca imalatın olmadığı görülmüştür. Üst hakkı sahibi firmadan elde ettiğimiz bilgilere göre sözleşmeler ve faturalar dahilinde, mimarlık ve müşavirlik hizmetleri, resmi harçlar ve inşa edilen kısımların maliyeti dahil olmak üzere mevcut yatırımın güncel tutarının 9.512.955,-TL olduğu öğrenilmiştir. Yatırımın mevcut durum değeri hesabında Özak GYO'dan temin edilen veriler kullanılmıştır.

MEVCUT YATIRIMIN DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARIYLA DEĞERİ = 9.512.955,00 TL

ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ = 91.900.000,00 TL

PROJENİN MEVCUT DURUMU İTİBARIYLA ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ = 101.412.955,00 TL

6.3. Projenin Tamamlanması Halindeki Pazar Değeri Öngörüsü

Yatırımın tamamlanması halindeki değer tespiti hesabında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yayınlanan 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, V-C yapı sınıfına dahil olan tesis için 4.000,00 TL/m² birim maliyeti üzerinden hesaplanan değer ile T.C Turizm ve Kalkınma Bakanlığı

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce yayınlanan 2021 yılı Turizm Tesisleri Birim Maliyetleri cetveline göre yatak başı 220.504,00 TL maliyeti üzerinden hesaplanan değerlerin ortalaması alınmıştır. 2021 birim fiyatları ile;

- Yapı Değeri= Ruhsat Alanı x Birim Fiyatı = 45.693,00 m² x 4.000,00 TL/m² = 182.772.000,00 TL
- Yapı Değeri= Yatak Sayısı x Birim Fiyatı = 500,00 x 220.504,00 TL/yatak = 110.252.000,00 TL
- Toplam Yatırım Maliyeti (Ortalama) : (182.772.000 TL + 110.252.000 TL) / 2 = 146.512.000,00 TL

PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ PAZAR DEĞERİ = 238.412.000,00 TL

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre taşınmazın 49 yıl süreli daimi ve müstakil nitelikli üst hakkının pazar değerinin tespiti için piyasa değeri yaklaşımı, otel projesinin mevcut durum değeri ile tamamlanması halindeki değerinin tespiti için maliyet oluşumları yaklaşımı kullanılmıştır.

6.4.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu rapor değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususları içerecek doğrultuda hazırlanmıştır.

6.4.3. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Raporumuz içerisinde bölüm 4.6. *İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler* ve bölüm 4.7. *Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler* başlıkları altında belirtildiği üzere mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerinde bir eksiklik bulunmamaktadır.

6.4.4. Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş

Tapu kayıtlarında üst hakkı belirtmesi haricinde 3402 Sayılı Kanun'unun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir beyanı bulunmaktadır. Bu beyan, kadastro veya tapulama yapılmış yerlerde, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. maddesi kapsamında yapılacak kadastro güncelleme çalışmaları ile ilgili olup, herhangi bir kısıtlılık oluşturmamaktadır.

6.4.5. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş

Taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili Üst Hakkı Sözleşmesi'nin 14. maddesi uyarınca Hazine ile yeniden sözleşme yapmak koşuluyla herhangi bir kısıtlayıcı unsur bulunmamaktadır.

6.4.6. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Rapor konusu; Antalya İli, Demre İlçesi, Zümütkeya Mahallesi, 194 Ada 338 Parselin yapılan incelemelerde müllkiyetinin Maliye Hazinesi'ne ait olduğu, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 18.08.2014 tarihinden başlamak üzere 49 yıl süre ile müstakil ve daimi nitelikli üst hakkı tesis edilmiş olduğu, detayları rapor içinde bahsedildiği üzere mücbir sebeplerden dolayı üst hakkı süresinin 31.12.2018 tarihine kadar dondurulduğu tespit edilmiştir. Parsel için 20.12.2018 tarih 65-23 sayılı yapı ruhsatı alındığı ve yasal gerekliliklerin yerine getirildiği gözönünde bulundurulduğunda Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'Daimi ve Müstakil Üst Hakkı' başlığı altında yer almasında sakınca bulunmadığı görüş ve kanatındeyiz.

İş bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, 194 Ada 338 Parselde 70.698,89 m² yüzölçümü ve Orman vasfı ile kayıtlı gayrimenkulde 18.08.2014 tarihinden başlamak üzere 49 yıl müddetle ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müstakil ve daimi olarak tesis edilen üst hakkının değeri ile inşa edilmesi planlanan turizm tesisinin güncel piyasa koşullarındaki mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değer öngörüsü için hazırlanmıştır.

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

	TL	USD
Üst Hakkı Pazar Değeri (KDV Hariç)	91.900.000,-	8.005.226,-
Üst Hakkı Pazar Değeri (KDV Dahil)	108.442.000,-	9.446.167,-
Projenin Mevcut Durumu İtibariyle KDV Hariç Değeri	101.412.955,-	8.833.881,-
Projenin Tamamlanması Halindeki KDV Hariç Değeri	238.412.000,-	20.767.596,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 11,48-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
Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi, Üst Hakkı Resmi Senedi, Süre Uzatım Yazısı
- İmar Durum Belgesi ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları, Hakediş Belgesi, Mimari Proje
- Taşınmazın Uydu Görüntüsü
- Turizm Yatırım Belgesi
- Tesisin Fotoğrafları
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri