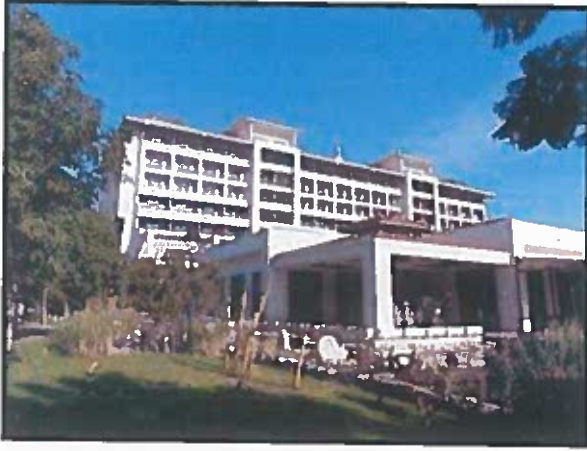


# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**Rapor Tarihi:**  
**30.12.2016**

**Rapor No:**  
**2016C210**

**ÖZAK GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş.**

**BELEK MAHALLESİ'NDE  
1 ADET TURİZM TESİSİ**

**SERİK / ANTALYA**

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 30.12.2016 tarihinde 2016C210 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin 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.

**"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş' nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."**

**Sertifika No : FS 509685**

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****YÖNETİCİ ÖZETİ****GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ** İskele Mevkii, Belek Mah., İskele Caddesi, No:4 – Serik/ ANTALYA**GAYRİMENKULÜN KULLANIMI** Değerleme konusu taşınmaz 5 yıldızlı turistik tesis olarak kullanılmaktadır.**TAPU KAYIT BİLGİLERİ** Antalya ili, Serik ilçesi, Belek mahallesi, 145 ada 34 no'lu parselde kayıtlı, 90.068,13 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Çam Fıstıklı Koru Ormanı" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde üst hakkı kurulmuş olan, Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 90.150,00 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip 145 da 34 parsel numaralı, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki, tapuda "Orman-Otel Kompleksi ve Misafirhane" vasıflı taşınmazdır.**İMAR DURUMU** Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 09.02.2005 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen "Turizm Tesis Alanı" ve kısmen "Günübirlik Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.

- E: 0,40,
- Hmaks: 5 kat'dır.

**30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)****345.960.000-TL****(Üçyüzkırkbeşmilyondokuzyüzaltmışbin.- Türk Lirası)****30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)****408.232.800.- TL****(Dört yüzsekizmilyonikiyüzotuzikibinsekizyüz -Türk Lirası)**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Kanu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Oğuzhan KARAARSLAN****Selda AKSOY**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 402826)**Bilge BELLER ÖZÇAM**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 400512)



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b> .....	<b>7</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>7</b>
1.1 Rapor Tarih ve Numarası .....	7
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı .....	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar .....	7
1.4 Değerleme Tarihi .....	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası .....	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
1.9 Şirket Bilgileri .....	7
1.10 Müşteri Bilgileri .....	8
<b>BÖLÜM 2</b> .....	<b>10</b>
<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI</b> .....	<b>10</b>
2.1 Değerleme Yöntemleri .....	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	10
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı .....	10
Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. ....	10
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	10
2.2 Değer Tanımları .....	11
2.2.1 Pazar Değeri .....	11
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri .....	11
<b>BÖLÜM 3</b> .....	<b>13</b>
<b>DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER</b> .....	<b>13</b>
3.1 Demografik Veriler .....	13
3.2 Ekonomik Veriler .....	14
<b>BÖLÜM 4</b> .....	<b>17</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>17</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi .....	19
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	21
<b>BÖLÜM 5</b> .....	<b>23</b>
<b>GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>23</b>
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	23
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı .....	24
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri .....	26
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri .....	28
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	28
<b>BÖLÜM 6</b> .....	<b>31</b>
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ</b> .....	<b>31</b>
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....	31
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	31
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri .....	31
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi .....	37
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi .....	37
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi .....	38
6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi .....	38
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....	44
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	44
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	44
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....	44
<b>BÖLÜM 7</b> .....	<b>46</b>
<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	<b>46</b>

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması .....	46
7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	46
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	47
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	47
<b>BÖLÜM 8</b> .....	<b>49</b>
<b>SONUÇ</b> .....	<b>49</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	49
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	49
<b>BÖLÜM 9</b> .....	<b>51</b>
<b>EKLER</b> .....	<b>51</b>

**BÖLÜM 1**

**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2016 tarihinde, 2016C210 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Antalya ili, Serik ilçesi, Belek Mahallesi, 145 ada 34 no'lu parselde kayıtlı, 90.068,13 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Çam Fıstıklı Koru Ormanı" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde üst hakkı kurulmuş olan, Antalya İli, Serik ilçesi, Belek Mahallesi, 90.150,00 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip 145 da 34 parsel numaralı, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki, tapuda "Orman-Otel Kompleksi ve Misafirhane" vasıflı taşınmazın 30.12.2016 tarihli üst hakkı sözleşmesinden doğan toplam Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Konu değerlendirme çalışması GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkullerin değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No: 400512) kontrolünde Değerleme Uzmanı Selda AKSOY (Lisans No: 402826) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Oğuzhan KARAARSLAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 21.11.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2016 değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.11.2016 tarihli ve 2493 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.10.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

#### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

#### 1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

## 1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, İkitelli OSB Mah., 10. Cadde, 34 Portall Plaza, No:7 D:18 Başakşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 2**

### **DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI**

## BÖLÜM 2

### DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 Değerleme Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumu Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleridir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumları yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili pazar verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### 2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

##### 2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında pazar beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

## 2.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

### 2.2.1 Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli Pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, pazar değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

## **BÖLÜM 3**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 3

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

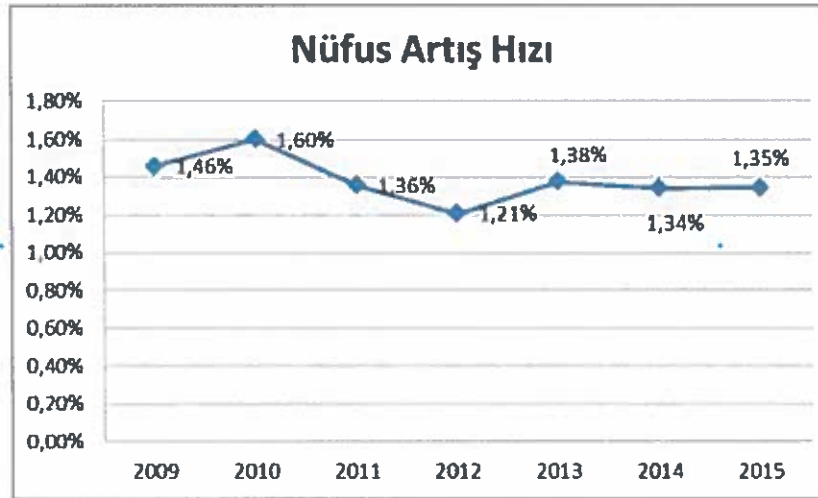
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler olan demografik ve ekonomik veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

#### 3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2015 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6'sı (14. 657.434 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

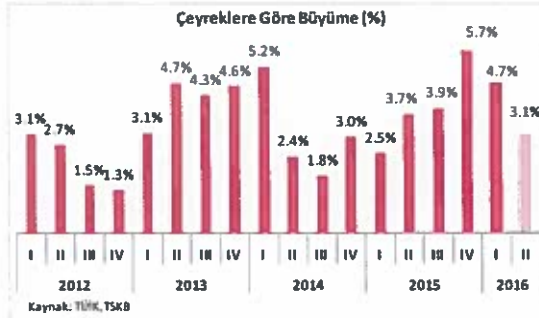
Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortanca yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 olarak (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

### 3.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan büyümeyi düşürücü etki yapmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümde bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat ve enerji sektörlerinin büyümesi ilk çeyreğe göre ivme kazanarak %7 ve %5,2'ye ulaşmış, imalat sanayinin büyümesi ise %5,7'den %3'e gerilemiştir. İkinci çeyrekte mali sektörün büyüme hızı ilk çeyreğe göre hafifçe düşerek %6,5'ten %5,5'e gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,3 artış olmuştur. Haziran 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



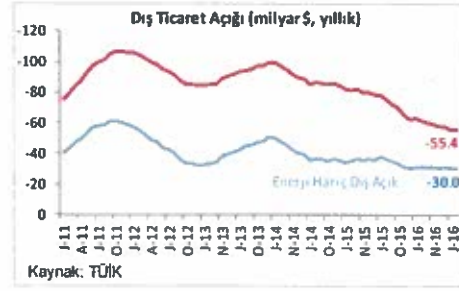
	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5	5.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yıllık gıda enflasyonu 2015 sonundaki %10,9 seviyesinden Eylül sonunda %4,2'ye gerilemiştir. Yılın geri kalanında iç talepteki zayıflık nedeniyle gıda ve giyim gibi kalemlerden enflasyonu aşağı yönlü baskılayıcı etki beklerken, uluslararası piyasalarda petrolün yükselişi ve Eylül ayında TL'de izlenen değer kaybının yukarı yönlü riskleri artıracaklarını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

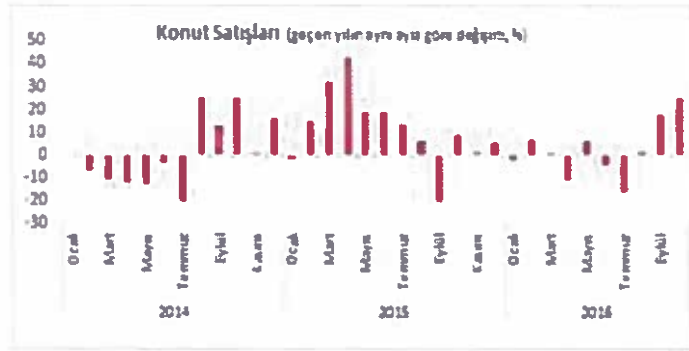
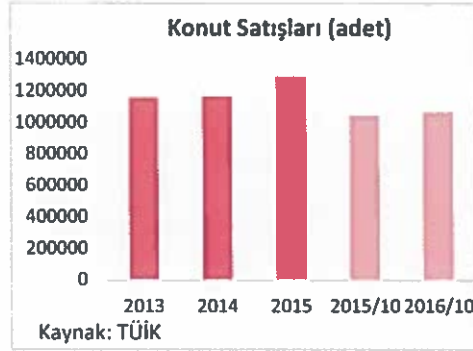
<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

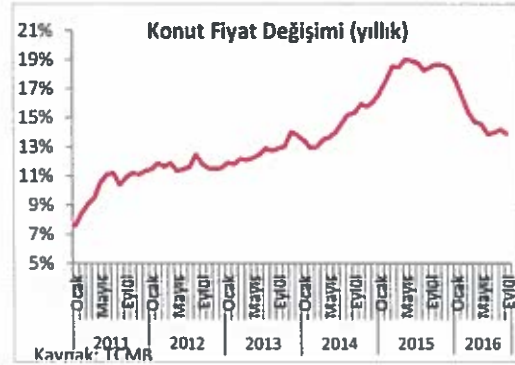
Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüyle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüyle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşüyle 21,7 milyar dolar olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışlarında 2016 yılının ilk sekiz ayda yaşanan daralmadan sonra Ekim ayında toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %25 artış göstermiştir. Bu rakam son 19 ayın en hızlı artışına işaret etmektedir. Faizlerdeki yükselişin devam edeceği beklentisi ve konut kredisi faizlerinde indirim kampanyaları kredili konut talebinde artışa neden olmuştur. Bu talebin bir kısmı gelecek dönem talebinin öne çekilmesinden de kaynaklandığı düşünülmektedir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk on aylık döneminde %2 artışla 1.066.085 adet olmuştur.



Yabancılara konut satışı ise arka arkaya sekizinci ayda da düşüş göstermiş olup bir önceki yılın aynı ayına göre Ekim ayında %30 düşüyle 14.776 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,4'tür. Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Eylül 2016 sonunda %13,9'a gerilemiştir. Konut kredileri Ekim'de haftalık olarak ortalama 724mn Lira artmıştır. 2015 yılındaki ortalama haftalık artış ise 345mn Lira seviyesinde gerçekleşmişti. Kasım ayı itibarıyla konut kredilerinde artışın güçlü bir şekilde sürdüğü gözlemlenmektedir.



**BÖLÜM 4**

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN  
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

**ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BÖLÜM 4****DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri****Ana Taşınmaz;**

İli	Antalya
İlçesi	Serik
Mahallesi	Belek Mah.
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	145
Parsel No	34
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Çam Fıstıklı Koru Ormanı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	90.068,13
Malik	Maliye Hazinesi
Hisse	Tam

**Üst Hakkı;**

İli	Antalya
İlçesi	Serik
Mahallesi	Belek Mah.
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	145
Parsel No	34
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Orman-Otel Kompleksi ve Misafirhane
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	90.150,00*
Malik	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisse	Tam

\*Serik Kadastro Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi gereğince uygulama görmüş olup 145 ada 34 parselde konumlu ana taşınmazın yüz ölçümü 90.068,13 m<sup>2</sup> olarak tescil olmuştur. Konu ile ilgili Milli Emlak Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler neticesinde üst hakkı taşınmazının yüz ölçümünün değişebilmesi için üst hakkı sözleşmesinin yenilenmesi gerektiği ancak alan farkının çok küçük olması nedeniyle sözleşmenin yenilenmeme ihtimali olduğu bilgisi alınmıştır.

**4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Antalya ili, Serik Tapu Müdürlüğü'nde 22.11.2016 tarihi itibarıyla yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı takyidat belgelerine göre\*;





# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Ana Taşınmaz:

### Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde:

- ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine "Üst Hakkı (Yüz ölçüm 90.150,00 m<sup>2</sup> Başlangıç Tarih:- Süre: Süresiz)" açıklamalı Daimi Müstakil Hakkı bulunmaktadır.(Bila tarih ve yevmiye no ile)
- ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine "24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş lehine müstakil ve daimi üst hakkı vardır. ( Başlama Tarih: 30/12/2005, Bitiş Tarih: 30/12/2054- Süre: - )" açıklamalı irtifakı bulunmaktadır. (30.12.2005 tarih ve 7469 yevmiye no ile)

### Üst Hakkı Taşınmazı:

### Beyanlar Hanesi'nde:

- "Diğer (Konusu: Ek resmi senet düzenlenmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 02.11.2016, Bitiş Tarih :02.11.2016 – Süre:)" açıklamalı beyan bulunmaktadır. (02.11.2016 tarih ve 15208 yevmiye no ile)
- "Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine sözleşme tashihi ile yatak kapasitesi 1200 oldu" açıklamalı beyanı bulunmaktadır. (08.06.2007 tarih ve 4528 yevmiye no ile)

### Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde:

- ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine "24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş lehine müstakil ve daimi üst hakkı vardır. ( Başlama Tarih: 30/12/2005, Süre: - )" açıklamalı irtifakı bulunmaktadır. (30.12.2005 tarih ve 7469 yevmiye no ile)

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi**

Antalya ili, Serik Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz 11.02.2015 tarih, 1818 yevmiye no ile "Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı taşınmaz "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

#### **4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri**

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 09.02.2005 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen "Turizm Tesis Alanı" ve kısmen "Günöbirlik Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.



1/1.000 ölçekli imar planı görünütüsü

**Turizm Tesis Alanlarında;**

- E: 0,40'dır.
- Hmaks: 5 Kat'dır.

**Günübirlik Tesis Alanlarında;**

- Bu Alanda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez
- H:5,50 m
- ✓ **Gayrimenkullere İlişkin Mimari Proje, Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**
- Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış, 16.04.1998 onay tarihli "Mimari Proje" bulunmaktadır. Söz konusu proje Serik Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış, 20.10.2006 onay tarihli, "Mimari Proje" bulunmaktadır. Söz konusu proje Serik Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış, 21.10.2005 tarih ve 05/82 Ruhsat no. ile kayıtlı 28.249 m<sup>2</sup> alana sahip Otel Kompleksi, 7.741 m<sup>2</sup> Apart Villalar, 810 m<sup>2</sup> Sığınak olmak üzere toplam 36.800 m<sup>2</sup> alan için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış, 01.07.2008 onay tarihi ve 195/08 ruhsat no ile kayıtlı, 36.056 m<sup>2</sup> Otel ve bunlara benzer misafir evi, 645 m<sup>2</sup> Ortak alan (Sığınak) olmak üzere toplam 36.701 m<sup>2</sup> alan için hazırlanmış "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

▪ **Özet tablo**

<b>Mimari Projeler</b>		
<b>Belge-Tarih</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Veriliş Nedeni</b>
16.04.1998 tarih ve bila sayılı, "Onaylı Mimari Proje"	-	Yeni Yapı
20.10.2006 tarih ve bila sayılı, "Onaylı Mimari Proje"	-	Tadilat

<b>Yapı Ruhsatları</b>		
<b>Belge-Tarih</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Veriliş Nedeni</b>
21.10.2005 tarih, 05/82 sayılı, "Yapı Ruhsatı"	36.800	Yeni Yapı

<b>Yapı Kullanma İzin Belgeleri</b>		
<b>Belge-Tarih</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Veriliş Nedeni</b>
01.07.2008 tarih, 195/08 sayılı, "Yapı Kullanma İzin Belgesi"	36.701	Tadilat

✓ **Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:**

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu yapıların yapı denetim işlemi Meydan Kavağı Mahallesi, Avni Tolunay Caddesi, No:53 Antalya adresinde faaliyet gösteren Adalya Artı Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için en son tarihli hakediş raporu 21 05 2007 tarihinde yapılmıştır.

**4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz 11.02.2015 tarih, 1818 yevmiye no ile "Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı taşınmaz "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

**BÖLÜM 5**  
**GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE**  
**GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün açık adresi: İskele Mevkii, Belek Mah., İskele Caddesi, No:4 – Serik/ ANTALYA

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya ili, Serik ilçesi, Belek Mahallesi, 145 ada 34 no'lu parselde kayıtlı, 90.068,13 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Çam Fıstıklı Kuru Ormanı" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde üst hakkı kurulmuş olan, Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 90.150,00 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip 145 da 34 parsel numaralı, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki, tapuda "Orman-Otel Kompleksi ve Misafirhane" vasıflı taşınmazdır.

Taşınmaza ulaşım için , Serik ilçe merkezinden sahil istikametinde Belek Caddesi üzerinde ilerlenilir. Turizm Caddesi'ne ulaşıldığında sol istikamette dönülerek doğu istikamette Turizm Caddesi üzerinde ilerlenir. Turizm Caddesi üzerinde 700 m ilerlendiğinde sağ kolda konumlu yola dönülerek konu yol üzerinde yol bitimine kadar ilerlenilir. Yolun bitiminde sağ istikamette dönülerek 1,12 km ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmaz sol kolda konumludur.

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya ilinin turizm açısından tercih edilebilirliği çok yüksek olan bir bölgesi olan Belek Turizm Merkezi içerisinde konumludur. Taşınmazların bulunduğu mevkiide çok sayıda benzer Otel alanları ve golf sahaları bulunmaktadır. Bunlardan bazıları Susesi Luxury Resort Hotel, Cornelia Diamond Golf Resort, Sueno Hotels Deluxe tesisleridir.

Değerleme konusu taşınmaz, Aktay Turizm A.Ş. tarafından kiralık olarak kullanılmaktadır.





# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Belek Merkez	~ 1,5 km.
Serik Merkez	~ 8,7 km.
Antalya İl Merkezi	~ 30,6 km.
Antalya Havalimanı	~ 23,3 km.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı



Değerleme konusu taşınmazın üzerinde Ela Quality Resort Otel bulunmaktadır. Konu otel Ana Blok, Göl Evleri (T Tipi Villalar), U Tipi Villalar, N Tipi Villalar, O Tipi Villalar, ve 2 adet Alakart Restoran Binasından oluşmaktadır. Parsel üzerinde bulunan havuz yapıları, tenis kortları, iskele, pergole, havuz etrafında konumlu kaplamalar, Aquapark kaydıraqları, su sporları binası, parsel çevresinde konumlu tel çit gibi yapılar harici ve müteferrik işler başlığı altında değere dahil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu yapılara ait onaylı mimari proje Serik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Ana Blok Onaylı mimari projesine göre 2 adet bodrum kat, Zemin Kat ve 5 adet yatak katından oluşmaktadır. Ana Blok onaylı mimari projesine göre 71.266 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

Ana Blok-S Kanadı		
Kat	Yasal Oda	Mevcut Oda
Zemin	53	53
Ara Kat	65	65
1.Kat	71	71
2.Kat	71	71
3.Kat	71	71
<b>Toplam</b>	<b>331</b>	<b>331</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ana Blok-Batı Kanadı		
Kat	Yasal Oda	Mevcut Oda
Ara Kat	31	31
1. Kat	31	31
2. Kat	31	31
3. Kat	31	31
4. Kat	30	30
5. Kat	-	2
<b>Toplam</b>	<b>154</b>	<b>156</b>

Göl Evleri (T Tipi Villalar) onaylı mimari projesinde belirtilen vaziyet planına göre parselin kuzey batı cephesinde konumlu olup toplamda 6 adettir. Konu yapılar mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edilmiştir. Göl Evleri onaylı mimari projesine göre toplam 1.716 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

O Tipi Villalar onaylı mimari projesinde belirtilen vaziyet planına göre ana otel bloğunun batı cephesinde, N Tipi Villa bloğunun kuzeyinde konuludur. O tipi villalar onaylı mimari projesine göre toplam 1.920 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

O-T Tipi Villalar		
Kat	Yasal Oda	Mevcut Oda
Zemin Kat	28	28
1. Kat	28	28
<b>Toplam</b>	<b>56</b>	<b>56</b>

U Tipi Villalar onaylı mimari projesinde belirtilen vaziyet planına göre ana otel bloğunun kuzey batı cephesinde konumlu olup toplamda 6 adettir. Konu villalar mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edilmiştir. U Tipi villalar onaylı mimari projesine göre toplam 2.959 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

N Tipi Villalar onaylı mimari projesinde belirtilen vaziyet planına göre ana otel bloğunun güney batı cephesinde konumlu olup mevcutta yapılan tespitlere göre vaziyette belirtilenden farklı konumda inşa edildiği tespit edilmiştir. N tipi villalar onaylı mimari projesine göre toplam 6 adet olup mevcut durumda 5 adet inşa edildiği tespit edilmiştir. N tipi villalar onaylı mimari projesine göre toplam 670,25 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Mevcut durumda yapılan tespitlere göre toplam 1.217 m<sup>2</sup> alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

N Tipi Villalar		
Kat	Yasal Oda	Mevcut Oda
Zemin ve 1. Kat	5	5
<b>Toplam</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Otel Oda Dağılımı		
Bina Adı	Yasal Oda	Mevcut Oda
Ana Blok-S Kanadı	331	331
Ana Blok-Batı Kanadı	154	156
U Tipi Villalar	33	33
N Tipi Villalar	5	5
O-T Tipi Villalar	56	56
<b>Toplam</b>	<b>579</b>	<b>581</b>

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Alakart Restoran Binası\_1 onaylı mimari projesinde belirtilen vaziyet planına göre ana otel bloğunun güney batı cephesinde konumlandırılmıştır. Alakart restoran binası mevcutta yapılan tespitlere göre vaziyet planında belirtilen konumundan farklı olarak havuzun batı cephesinde inşa edildiği tespit edilmiştir. Alakart restoran binası onaylı mimari projesine göre iki adet restoran binasından oluşmakta olup toplamda 155 m<sup>2</sup> alana sahip olup mevcutta yapılan incelemede tek blokta yaklaşık 700 m<sup>2</sup> alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

Alakart Restoran Binası\_2 onaylı mimari projesinde belirtilen vaziyet planına göre ana otel bloğunun kuzey batı cephesinde konumlandırılmıştır. Konu yapı onaylı mimari projesinden yapılan ölçümlere göre 953,57 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Bodrum kat mutfak ve depo alanları ile zemin kat restoran alanlarından oluşmaktadır.

### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu binaların tamamı betonarme tarzda inşa edilmiştir.

Ana blokun 2. bodrum katının batı kanadında su depoları makine tesisat alanları, depo alanları, bulaşıkhaneye ve toplantı salonları bulunmaktadır. Ana Bina S Blok 2. bodrum katında depo alanları ve havuz makine dairesi bulunmaktadır. 1. bodrum katında soğuk hava depoları, mutfak alanları, restoranlar, dükkan hacimleri, dinlenme alanları, Spa merkezi, kapalı havuz, masaj odaları, teknik ofis alanları bulunmaktadır. Zemin katta binanın batı kanadında restoran alanları, bar ve dinlenme alanları bulunmakta olup, S blokta yatak odaları ile işletmeye ait ofis alanları bulunmaktadır. Binanın batı kanadında onaylı mimari projede ara kat planında belirtilen mekanik oda alanları mevcut durumda yatak katları ile aynı olacak şekilde tadilat görmüş olup yatak katı olarak kullanılmaktadır. Ana bina içerisinde S blokta zemin kat ve 4 adet yatak katı ile toplamda 5 adet yatak katı bulunmaktadır. Batı kanadında zemin katta yatak odaları bulunmamakta, ara kat ve 4 adet normal yatak katı ile toplamda 5 adet yatak katı bulunmaktadır. Ayrıca batı kanadının teras katında 2 adet oda alanı bulunduğu tespit edilmiştir. Otelin ana bloğunda toplam 487 adet oda bulunmaktadır.

Göl Evleri (T Tipi) betonarme tarzda inşa edilmiştir. Konu yapılar ikiz villa şeklinde inşa edilmiş olup zemin katta ve 1. katta 2 odadan oluşmaktadır. Toplamda 6 adet villa içerisinde 24 oda bulunmaktadır.

U Tipi villalar betonarme tarzda inşa edilmiştir. Konu yapılar zemin kat, 1. kat ve 2. kat alanlarından oluşmaktadır. U Tipi villalar 5 adet ikiz villa ve 1 adet tek villa şeklinde inşa edilmiş olup konu yapıların her katında 1 adet oda bulunmakta olup toplam 33 odadan oluşmaktadır.

N Tipi villalar betonarme tarzda inşa edilmiş olup zemin ve 1. kat olmak üzere iki kattan oluşmaktadır. Konu yapılar her villa tek oda olarak inşa edilmiş olup toplamda 5 adet odadan oluşmaktadır.

O Tipi villalar betonarme tarzda inşa edilmiş olup 8 adet dubleks ikiz villadan oluşmaktadır. Villalar içerisinde toplamda 32 adet oda bulunmaktadır.

Alakart restoran binaları betonarme tarzda inşa edilmiştir.

Ana Blok	
Toplam Bina Alanı	71.266,00 m <sup>2</sup> (Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre ana blok toplam alanı)
Yaşı	10
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	8 kat (2 bodrum + zemin + 5 normal kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke



Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

Ana Blok Harici Villa Yapıları	
Toplam Bina Alanı	7.265,25 m <sup>2</sup> (Onaylı mimari projesine göre) ve 7.812 m <sup>2</sup> (Mevcut durumuna göre villaların toplam alanı)
Yaşı	10
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	U tipi villalar 3 kat (zemin + 2 normal kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre) N, T, O Tipi Villalar 2 kat (zemin + 2 normal kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

Alakart Restoran Yapıları	
Toplam Bina Alanı	1.108,57 m <sup>2</sup> (Onaylı mimari projesine göre ve mevcut durumuna göre toplam alanı)
Yaşı	10
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	Alakart restoran_1, 1 kat ( zemin kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre) Alakart restoran_2, 2 kat (zemin + 1 normal kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Dış cephe	Dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

## 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Onaylı mimari projesine göre 2006 yılında inşa edildiği tahmin edilen taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla yenilendiği görülmüştür. Blokların iç mekanlarında nitelikli malzeme ve işçilik kullanılmıştır.

Ana blokta konumlu oda katlarında zeminler halı kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Oda hacimlerinde ıslak zeminler seramik kaplamalı olup, oda hacimlerinde zemin halı kaplamalıdır.

Villa hacimlerinde ıslak hacimler seramik kaplamalı olup, oda hacimleri kısmen halı kaplamalı kısmen mermer kaplamalıdır.

Alakart Restoranlarda ıslak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplamalı olup restoran alanlarında zeminler granit kaplamadır.

### Ana Blok;

Kat No	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
2. Bodrum Kat	Depolama ve Toplantı Salonları	Granit, halıfleks, Fayans	Alçıpan	Aluminyum cam cephe	Floresan
1. Bodrum Kat	İdari ofisler, Restoranlar, Spa ve Masaj Odaları	Granit, halıfleks	Alçıpan	Aluminyum cam cephe	Floresan
Zemin Kat	İdari ofisler	Granit, halıfleks	Alçıpan	Aluminyum cam cephe	Floresan
Yatak Katları	Oda Alanları	Granit, halıfleks	Alçıpan	Aluminyum cam cephe	Floresan

### Ana Blok Harici Villa Blokları;

Kat No	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
Zemin Kat	Oda Alanları	Granit, halıfleks	Alçıpan	Aluminyum cam cephe	Floresan
1. Kat	Oda Alanları	Granit, halıfleks	Alçıpan	Aluminyum cam cephe	Floresan

### Alakart Restoranlar;

Kat No	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
Bodrum Kat	Mutfak, Depo	Granit	Alçıpan	Aluminyum cam cephe	Floresan
Zemin Kat	Restoran Alanları	Granit	Alçıpan	Aluminyum cam cephe	Floresan

Değer takdirinde taşınmazların yukarıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

## 5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz denize sıfır konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bilinirliği yüksek 5 yıldızlı otel bulunmaktadır.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaz bilinirliği ve tercih edilebilirliği yüksek Belek Turizm Bölgesinde konumludur.
- Taşınmazın yakın çevresinde 5 yıldızlı nitelikli oteller bulunmaktadır.
- Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz içinde konumlu yapıların temiz ve bakımlı oldukları görülmüştür.
- Onaylı mimari projesine göre blokların yaklaşık 10 yıllık olduğu düşünülmektedir.
- Parsel bünyesinde açık otopark alanları mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazın parsel sınırları tel çit ile ayrılmıştır.

**BÖLÜM 6**  
**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE**  
**DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

## BÖLÜM 6

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

#### 6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Değerleme konusu taşınmaz denize sıfır konumda bulunmaktadır.</li> <li>+ Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 5 yıldızlı turizm tesisi bulunmaktadır.</li> <li>+ Değerleme konusu taşınmaz ülke genelinde bilirliliği yüksek olan Belek bölgesinde konumludur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan 2 adet Villa için ilgili belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir ruhsat belgesine rastlanmamıştır.</li> <li>- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan villaların bazılarının onaylı mimari projesinden ve ruhsat belgelerinden farklı kapalı alana sahip olacak şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir.</li> <li>- Taşınmazın bulunduğu bölgede, değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip bir çok turistik tesis bulunmaktadır.</li> </ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin bilinirliği yüksek olup, bu durum değerlendirme konusu taşınmaza olan ilgiyi arttırmaktadır.</li> <li>✓ Değerleme konusu taşınmazın denize sıfır olması taşınmazın tercih edilirliliğini arttırmaktadır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bir çok turistik tesisin bulunması rekabet ortamı yaratmaktadır.</li> <li>* Mevcut durumda yaşanan turizm krizinin önümüzdeki yıllarda da devam etme ihtimali işletmeler açısından gelir kaybına neden olabilecektir.</li> </ul>

#### 6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazın değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve nakit akımları yaklaşımı kullanılmıştır.

##### 6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (EUR)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (EUR/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge olan Belek Turizm Merkezi'nin kuzeyinde konumlu, denize yaklaşık 600 metre mesafede brüt 34.000 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü net 23.000 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü imar parselli	E:0,60 Turizm Ticaret Alanı	Satılık	34.000	23.000	-	40.000.000	-	1.739	-Emsal taşınmazın bulunduğu bölgenin reklam kabiliyeti daha düşüktür. +Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre denize daha uzak konumdadır. +Emsal taşınmazın yüz ölçümü küçük olması nedeniyle daha çok sayıda alıcıya hitap etmektedir.
2	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Belek Turizm Merkezi'nin yaklaşık 5 km doğusunda konumlu denize 50 metre ve yaklaşık 30.000 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsa	E:0,60 Turizm Ticaret Alanı	Satılık	-	30.000	33.800.000	122.910.320	1.127	4.097	+Emsal taşınmazın yüz ölçümü küçük olması nedeniyle daha çok sayıda alıcıya hitap etmektedir. +Emsal taşınmazın ciddi pazarlık payı bulunmaktadır. -Emsal taşınmazın bulunduğu bölgenin reklam kabiliyeti daha düşüktür. +Emsal taşınmazın üzerinde uzun zamandır kullanılmayan bir otel bulunmaktadır olup otel istenen bedelin içerisinde. (Otel ile ilgili bilgi alınamamıştır)

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (EUR)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (EUR/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmazla Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
3	Değerleme konusu taşınmazın batısında Kundu Bölgesi'nde yer almakta olan ve denize cephesi ve sahili bulunmayan yaklaşık 12.500 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip TTA arsası	Turizm Ticaret Alanı Emsal : 0.40	Satılık	-	12.500	18.500.000	67.273.400	1.480	5.381	+Emsal taşınmazın yüz ölçümü küçük olması nedeniyle daha çok sayıda alıcıya hitap etmektedir. +Emsal taşınmazın ciddi pazarlık payı bulunmaktadır. -Emsal taşınmazın bulunduğu bölgenin reklam kabiliyeti daha yüksektir.
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın, Boğazkent Mahalle sınırları içerisinde ve Köprüçayının yaklaşık 3 km batısında konumlu denize ikinci parsel olan taşınmaz	Turizm Ticaret Alanı Emsal : 0.50	Satılık	-	19.000	19.000.000	60.948.200	1.000	3.208	+Emsal taşınmazın yüz ölçümü küçük olması nedeniyle daha çok sayıda alıcıya hitap etmektedir. +Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. -Emsal taşınmazın bulunduğu bölgenin reklam kabiliyeti daha düşüktür.
5	Değerleme konusu taşınmazın olduğu bölgede golf sahalarının kuzeyinde konumlu, denize yaklaşık 1,5 km mesafede bulunan 21.000 m <sup>2</sup> brüt imar parseli	Turizm Tercihli Konut Emsal : 0.45	Satılık	21.000	16.780	8.000.000	29.091.200	476.75	1.733,68	+Emsal taşınmazın yüz ölçümü küçük olması nedeniyle daha çok sayıda alıcıya hitap etmektedir. +Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. -Emsal taşınmazın bulunduğu bölgenin reklam kabiliyeti daha düşüktür. -Emsal taşınmaz daha kötü bir konuma sahiptir.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (EUR)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (EUR/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
6	Değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü bir bölgede, Kadriye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan golf tesisi inşaatı için alınmış 1.600.000 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü 3 tapudan oluşan taşınmaz	Golf Alanı	Yaklaşık 11-12 Ay Önce Satılmış	-	1.600.000	130.000.000	417.014.000	81.26	260,67	+Emsal taşınmazın yüz ölçümü büyük olması nedeniyle daha az sayıda alıcıya hitap etmektedir. -Emsal taşınmaz Golf Otellerinin yoğunluğu olduğu bölgede değildir. -Emsal taşınmazın yüksek bedelle alındığı bilgisi alınmıştır.
7	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 4 km kuzeybatısında yer alan Golf Kulübü 1.100.000 m <sup>2</sup> yüz ölçüme sahip olup yaklaşık 1 yıl önce satılmış golf sahası	Golf Alanı	Yaklaşık 1,5 Sene Önce Satılmış	-	1.100.000	50.000.000	181.820.000	45	165,29	+Emsal taşınmaz denize cephesi bulunan tek golf kulübüdür. -Emsal taşınmaz pazar değerinden daha az bedel ile alınmıştır.

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### ✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve bölgeye hakim emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmelerde taşınmazın konumlu olduğu turizm merkezinde mülkiyete konu taşınmazların olmadığı orman vasıflı taşınmazlara üst hakkı kurulduğu, bu sebeple alım satımların oldukça az seviyede olduğu, satışta olan parsellerin satış bedelleri üzerinde ortalama %20 düzeyinde pazarlık payı bulunduğu bilgileri şifahen öğrenilmiştir. Ayrıca Emsal taşınmazların bir kısmının da içerisinde bulunduğu Kadriye Mahallesi'nde yer alan "Turizm Tesis Alanı" lejantlı arsalarda taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Turizm Tesis Alanı" lejantlı arsalarla göre %20-30 seviyelerinde daha az bedeller ile alım satıma konu olduğu bilgisi alınmıştır. Tüm bu etkenler göz önünde bulduğunda bölgede "Turizm Tesis Alanı" lejantlı arsalarda ortalama metrekare birim bedellerinin 2.500 TL- 3.500 TL arasında değişen fiyatlar ile pazarlandığı, ancak bu bedeller üzerinden satışların gerçekleşmediği bilgisi alınmış olup taşınmazın yüz ölçümü, imar durumu, denize cephesi gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda ortalama metrekare birim bedellerinin 2.000 TL -2.500 TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5	
	Satış Fiyatı (TL)	1.739	4.097	5.381	3.208	1.734	
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-25%	-15%	0%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	10%	0%	0%	0%	10%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	
	Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Lokasyon	20%	0%	0%	10%	25%
		Yapılaşma Hakkı	-10%	-10%	0%	-5%	0%
		Yüz Ölçümü	-5%	-10%	-20%	-10%	-10%
		Fiziksel Özellikleri	10%	-10%	-15%	0%	10%
		Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
		Diğer (varsa eklenebilir)	0%	0%	0%	0%	0%
		<b>Düzeltilmiş Değer</b>	<b>2.200</b>	<b>2.294</b>	<b>2.623</b>	<b>2.590</b>	<b>2.384</b>
<b>Toplam Net Düzeltme</b>	<b>25%</b>	<b>-50%</b>	<b>-60%</b>	<b>-20%</b>	<b>35%</b>		
<b>Toplam Brüt Düzeltme</b>	<b>55%</b>	<b>50%</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>	<b>55%</b>		
<b>Düzeltme Sayısı</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>		

30.11.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak , 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri edilirken;

- Taşınmazın, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin Antalya ilinin turizm açısından tercih edilebilirliği yüksek bölgelerinden biri olması,
- Manzara durumu, denize sıfır konumda olması,

## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Taşınmazın üzerinde nitelikli otel binasının konumlu olması
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU	
194 Ada 338 Parsel	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	30/12/2005
irtifak Hakkı Bitiş Tarihi	30/12/2054
İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı	17897
Değerleme Tarihi	30/12/2016
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	4018
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	13879
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	22,45%
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	77,55%

Arsa Değeri		
194 Ada 338 Parsel		
Arsa Değeri	2.450	TL/m <sup>2</sup>
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	77,55%	
Birim Arsa Değeri	1.266,64	TL/m <sup>2</sup>
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	1.267	TL/m <sup>2</sup>

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
145 Ada 34 No'lu Parsel	90.150,00	1.267	114.187.481 TL
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)</b>			<b>114.187.481 TL</b>
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)</b>			<b>32.272.761 USD</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)</b>			<b>114.190.000 TL</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (USD)</b>			<b>32.270.000 USD</b>

30.11.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,5318.- TL olarak , 1 Euro = 3,6939.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,5382.- TL olarak, 1 Euro = 3,7006.- TL olarak esas alınmıştır.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu analizde gayrimenkulun bina maliyet değeri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binanın teknik özellikleri, binada kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

MALİYET DAĞILIMI TABLOSU						
Yapılar	Yapı İnşaat m <sup>2</sup> Birim Maliyeti (TL)	Yapı Toplam Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Yıpranma Payı (%)	Yıpranma Bedeli (TL)	Bina Değeri (TL)
Ana Blok	2300	71.266,00	163.911.800,00	10%	16.391.180,00	147.520.620,00 TL
Göl Evleri(T Tipi)	2000	1.716,00	3.432.000,00	10%	343.200,00	3.088.800,00 TL
U Tipi Villalar	1800	2.959,00	5.326.200,00	10%	532.620,00	4.793.580,00 TL
N Tipi Villalar(5 Adet)	1800	670,25	1.206.450,00	10%	120.645,00	1.085.805,00 TL
O Tipi Villalar	1800	1.920,00	3.456.000,00	10%	345.600,00	3.110.400,00 TL
Alakart Restoran Binası_1	800	155,00	124.000,00	10%	12.400,00	111.600,00 TL
Alakart Restoran Binası_2	800	953,57	762.856,00	10%	76.285,60	686.570,40 TL
<b>TOPLAM BİNA DEĞERİ</b>		<b>79.640</b>				<b>160.997.375,40 TL</b>
<b>HARİCİ VE MÜTEFERİK İŞLER</b>						<b>17.031.000,00 TL</b>
<b>ARSA DEĞERİ</b>						<b>114.190.000,00 TL</b>
<b>TOPLAM MALİYET DEĞERİ</b>						<b>291.620.000,00 TL</b>

Harici ve Müteferik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/ m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
Peyzaj Çalışmaları	32.239	50	1.611.950
Yüzme Havuzu	3.650	1750	6.387.500
Tenis Kortları	1.250	100	125.000
Aquapark havuz	650	1750	1.137.500
Aquapark kaydırak	270	200	54.000
Havuzların Etrafında Bulunan Kaplamalar	7.650	80	612.000
Pergole	460	350	161.000
İskele	1.180	1650	1.947.000
Su Sporları Binası	15	350	5.250
Villa Havuzları	2.800	1750	4.900.000
Tel Çit	2.000	45	90.000
<b>TOPLAM DEĞER</b>			<b>17.031.200</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>			<b>17.031.000</b>

## 6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazın konaklama emsal araştırması verileri ile bir Gelir İndirgeme Yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan piyasa analizleri kapsamında otel kullanımındaki taşınmazların kira bedellerinin toplam otel cirosunun yaklaşık %25-%30 oranında olduğu tespit edilmiştir.



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın ilk yıl kira bedeli, 2017 toplam cirosunun %28'i olan, yaklaşık 7.300.000 USD/yıl olarak takdir edilmiştir.

## 6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

## 6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Gelir indirgeme yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Pazar araştırmalarımız, buna bağlı analizlerimiz, bölge verileri ve müşteriden temin edilen belgeler kullanılarak nakit akımları yaklaşımı analizi ile varsayımlar ve hesaplar aşağıda detaylandırılmıştır.

### Varsayımlar

Taşınmaz hak sahibi tarafından kiraya verilmiş olup taşınmazın gelir-gider bilgileri hak sahibi tarafından temin edilmiş ve bölgedeki sektörel araştırmalarımıza istinaden nakit akışları projeksiyonu oluşturulmuştur. Gayrimenkulün bütününe yönelik tüm veriler ışığında, değerlendirme kapsamında aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

- Otelin tam yıl hizmet verecek olması sebebi ile açık olduğu gün sayısı 365 gün alınmıştır.
- Otel kapsamında toplamda 579 oda bulunmaktadır.
- Otelde oda fiyatın yıllık ortalama 2016 yılı için 180 USD/gün olacağı varsayılmış olup 10 yıl süre ile %2,5 artış oranı ile devam edeceği ve 10.yıldan sonra %1 artacağı varsayılmıştır.
- Hizmete açıldığı yılda otelin yatak doluluk oranının 2017 yılında %60 ile başlayacağı, yıllar itibari ile 2022 yılında %70 oranına yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Herşey dahil sistemde, ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, alacarte restoranlar, masaj, SPA vs. harcamalar ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Diğer gelirlerin, konaklama gelirlerinin % 10'u oranında olacağı varsayılmıştır.
- Otelin GOP'sinin işletmeye açıldığı tarih olan 2017'de %30'dan başlayacağı 2022 yılına kadar %38'e yükseleceği ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Üst hakkı maliği olan Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın sözleşmeden doğan kira kazancının 2017 yılında 5.500.000 USD/yıl olacağı, bölgenin turizm potansiyeli ve ekonomik göstergeler de dikkate alınarak, ilk 4 yıl kira artış oranının %6 olacağı, 5-10 yıl arası kira artış oranının %2,5 olacağı, 10. yıl sonrası için ise artış oranının %1 olacağı varsayılmıştır. Ayrıca 06.01.2016 tarihli kira sözleşmesinde de belirtildiği üzere, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın her yıl otel cirosundan %7 oranında pay alacağı, 2017 yılı toplam kirasının 7.301.398 USD olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 2045 yılı vadeli USD bazlı Eurobond tahvilinin son 6 aylık ortalaması olan %5,56 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2045 yılı USD bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Otelin öngörülen doluluk oranları oda fiyatları gibi potansiyelini etkileyen kalemler otelin 5 yıldızlı otel konseptinde herşey dahil sistemde çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir.
- Otelin yıllık gelirleri üzerinden %2 oranında yenileme fonu ayrılmış olup, bu bedelin her yıl yenileme fonu adı altında tutulacağı ve yenileme maliyetlerinde bu fonun kullanılacağı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı %8,25 olarak öngörülmüştür.



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerini tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara NSC (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

OTEL	
ODA SAYISI	579
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	211.335
ODA FİYATI (USD)(2016)	180
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
10. YIL SONRASI ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	1,0%
DİĞER GELİR ORANI (%)	10%
HASILAT PAYI	1%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	2,0%
ENFLASYON ARTIŞ ORANI	2,5%
10.YIL SONRASI ENFLASYON ARTIŞ ORANI	1,0%
ÖZAK GYO CİRO PAYI	7,0%
ÖZAK 5.-10. YIL KİRA ARTIŞ ORANI	2,5%
ÖZAK 4 YIL KİRA ARTIŞ ORANI	6,00%

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Proje Nakit Akışı (USD)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	30.12.2017	30.12.2018	30.12.2019	30.12.2020	30.12.2021	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026
Otel Fonksiyonu										
Kapasite Kullanım Oranı	60%	61%	63%	65%	67%	70%	70%	70%	70%	70%
Satılan Oda Sayısı	126.801	128.914	133.141	137.368	141.594	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935
Oda Fiyatı (USD)	185	189	194	199	204	209	214	219	225	230
Oda Geliri (USD)	23.394.784,50	24.379.315,01	25.808.102,74	27.293.092,78	28.836.202,25	30.880.559,88	31.652.573,87	32.443.888,22	33.254.985,42	34.086.360,06
Diğer Gelirler Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Diğer Gelirler (USD)	2.339.478,45	2.437.931,50	2.580.810,27	2.729.309,28	2.883.620,23	3.088.055,99	3.165.257,39	3.244.388,82	3.325.498,54	3.408.636,01
<b>Toplam Otel Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>25.734.263</b>	<b>28.388.913</b>	<b>30.022.402</b>	<b>31.719.822</b>	<b>33.968.616</b>	<b>34.817.831</b>	<b>35.688.277</b>	<b>36.580.484</b>	<b>37.494.996</b>
GOP (%)	30%	31%	33%	35%	37%	38%	38%	38%	38%	38%
GOP(USD)	7.720.278,89	8.313.346,42	9.368.341,29	10.507.840,72	11.736.334,32	12.908.074,03	13.230.775,88	13.561.545,28	13.900.583,91	14.248.098,51
Toplam Giderler	-18.013.984	-18.503.900	-19.020.572	-19.514.561	-19.983.488	-21.060.542	-21.587.055	-22.126.732	-22.679.900	-23.246.898
Net Nakit Akışları	7.720.279	8.313.346	9.368.341	10.507.841	11.736.334	12.908.074	13.230.776	13.561.545	13.900.584	14.248.099
Özak GYO Sabit Kira Geliri (USD)	5.500.000,00	5.830.000,00	6.179.800,00	6.550.588,00	6.714.352,70	6.882.211,52	7.054.266,81	7.230.623,48	7.411.389,06	7.596.673,79
Özak GYO Hasılat Payı (USD)	1.801.398,41	1.877.207,26	1.987.223,91	2.101.568,14	2.220.387,57	2.377.803,11	2.437.248,19	2.498.179,39	2.560.633,88	2.624.649,72
<b>Toplam ÖZAK GYO Gelirleri</b>	<b>7.301.398</b>	<b>7.707.207</b>	<b>8.167.024</b>	<b>8.652.156</b>	<b>8.934.740</b>	<b>9.260.015</b>	<b>9.491.515</b>	<b>9.728.803</b>	<b>9.972.023</b>	<b>10.221.324</b>
Yenilme Maliyeti (USD)	-514.685	-536.345	-567.778	-600.448	-634.396	-679.372	-696.357	-713.766	-731.610	-749.900
Sigorta Bedeli (USD)	-64.610,54	-67.881	-69.578	-71.318	-73.101	-74.928	-76.802	-78.722	-80.690	-82.707
Emlak Vergisi (USD)	-69.382,45	-71.117	-72.895	-74.717	-76.585	-78.500	-80.462	-82.474	-84.536	-86.649
Üst Hakkı Bedeli (USD)	-288.615	-295.830	-303.226	-310.807	-318.577	-326.541	-334.705	-343.073	-351.649	-360.441
Ecrimisil Ödemeleri (USD)	-65.961	-67.610	-71.033	-72.809	-74.629	-76.495	-78.407	-80.367	-82.377	-84.436
<b>Toplam ÖZAK GYO Giderleri (USD)</b>	<b>0</b>	<b>-1.008.253</b>	<b>-1.086.333</b>	<b>-1.131.967</b>	<b>-1.179.203</b>	<b>-1.237.799</b>	<b>-1.268.744</b>	<b>-1.300.463</b>	<b>-1.332.975</b>	<b>-1.366.299</b>
Esas Faaliyet Karı	0	6.293.145	7.080.691	7.520.189	7.755.537	8.022.215	8.222.771	8.428.340	8.639.048	8.855.025
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>6.293.145</b>	<b>7.080.691</b>	<b>7.520.189</b>	<b>7.755.537</b>	<b>8.022.215</b>	<b>8.222.771</b>	<b>8.428.340</b>	<b>8.639.048</b>	<b>8.855.025</b>

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
30.12.2027	30.12.2028	30.12.2029	30.12.2030	30.12.2031	30.12.2032	30.12.2033	30.12.2034	30.12.2035	30.12.2036	30.12.2037	30.12.2038
70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935
233	235	237	240	242	245	247	250	252	255	257	260
34.427.223,66	34.771.495,90	35.119.210,86	35.470.402,97	35.825.107,00	36.183.358,06	36.545.191,65	36.910.643,56	37.279.750,00	37.652.547,50	38.029.072,97	38.409.363,70
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
3.442.722,37	3.477.149,59	3.511.921,09	3.547.040,30	3.582.510,70	3.618.335,81	3.654.519,16	3.691.064,36	3.727.975,00	3.765.254,75	3.802.907,30	3.840.936,37
<b>37.869.946</b>	<b>38.248.645</b>	<b>38.631.132</b>	<b>39.017.443</b>	<b>39.407.618</b>	<b>39.801.694</b>	<b>40.199.711</b>	<b>40.601.708</b>	<b>41.007.725</b>	<b>41.417.802</b>	<b>41.831.980</b>	<b>42.250.300</b>
38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
14.390.579,49	14.534.485,29	14.679.830,14	14.826.628,44	14.974.894,72	15.124.643,67	15.275.890,11	15.428.649,01	15.582.935,50	15.738.764,85	15.896.153	16.055.114,03
<b>-23.479.367</b>	<b>-23.714.160</b>	<b>-23.951.302</b>	<b>-24.190.815</b>	<b>-24.432.723</b>	<b>-24.677.050</b>	<b>-24.923.821</b>	<b>-25.173.059</b>	<b>-25.424.789</b>	<b>-25.679.037</b>	<b>-25.935.828</b>	<b>-26.195.186</b>
14.390.579	14.534.485	14.679.830	14.826.628	14.974.895	15.124.644	15.275.890	15.428.649	15.582.935	15.738.765	15.896.153	16.055.114
7.672.640,53	7.749.366,93	7.826.860,60	7.905.129,21	7.984.180,50	8.064.022,30	8.144.662,53	8.226.109,15	8.308.370,24	8.391.453,95	8.475.368,49	8.560.122,17
2.650.896,22	2.677.405,18	2.704.179,24	2.731.221,03	2.758.533,24	2.786.118,57	2.813.979,76	2.842.119,55	2.870.540,75	2.899.246,16	2.928.238,62	2.957.521,01
<b>10.328.537</b>	<b>10.426.772</b>	<b>10.531.040</b>	<b>10.636.350</b>	<b>10.742.714</b>	<b>10.850.141</b>	<b>10.958.642</b>	<b>11.068.229</b>	<b>11.178.911</b>	<b>11.290.700</b>	<b>11.403.607</b>	<b>11.517.643</b>
-757.399	-764.973	-772.623	-780.349	-788.152	-796.034	-803.994	-812.034	-820.154	-828.356	-836.640	-845.006
-83.534	-84.369	-85.213	-86.065	-86.926	-87.795	-88.673	-89.560	-90.455	-91.360	-92.274	-93.196
-89.704	-90.601	-91.507	-92.422	-93.346	-94.279	-95.222	-96.174	-97.136	-98.107	-99.089	-100.079
<b>-364.045</b>	<b>-367.686</b>	<b>-371.362</b>	<b>-375.076</b>	<b>-378.827</b>	<b>-382.615</b>	<b>-386.441</b>	<b>-390.306</b>	<b>-394.209</b>	<b>-398.151</b>	<b>-402.132</b>	<b>-406.154</b>
-85.280	-86.133	-86.994	-87.864	-88.743	-89.630	-90.527	-91.432	-92.346	-93.270	-94.203	-95.145
<b>-1379.962</b>	<b>-1.393.762</b>	<b>-1.407.699</b>	<b>-1.421.776</b>	<b>-1.435.994</b>	<b>-1.450.354</b>	<b>-1.464.857</b>	<b>-1.479.506</b>	<b>-1.494.301</b>	<b>-1.509.244</b>	<b>-1.524.336</b>	<b>-1.539.580</b>
<b>8.943.575</b>	<b>9.033.011</b>	<b>9.123.341</b>	<b>9.214.574</b>	<b>9.306.720</b>	<b>9.399.787</b>	<b>9.493.785</b>	<b>9.588.723</b>	<b>9.684.610</b>	<b>9.781.456</b>	<b>9.879.271</b>	<b>9.978.063</b>
8.943.575	9.033.011	9.123.341	9.214.574	9.306.720	9.399.787	9.493.785	9.588.723	9.684.610	9.781.456	9.879.271	9.978.063



# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
30.12.2039	30.12.2040	30.12.2041	30.12.2042	30.12.2043	30.12.2044	30.12.2045	30.12.2046	30.12.2047	30.12.2048	30.12.2049	30.12.2050
70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935	147.935
262	265	268	270	273	276	278	281	284	287	290	293
38.793.457,34	39.181.391,91	39.573.205,83	39.968.937,89	40.368.627,27	40.772.313,54	41.180.036,68	41.591.837,04	42.007.755,41	42.427.832,97	42.852.111,30	43.280.632,41
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
3.879.345,73	3.918.139,19	3.957.320,58	3.996.893,79	4.036.862,73	4.077.231,35	4.118.003,67	4.159.183,70	4.200.775,54	4.242.783,30	4.285.211,13	4.328.063,24
42.677.803	43.099.531	43.530.526	43.965.832	44.405.490	44.849.545	45.298.040	45.751.021	46.208.531	46.670.516	47.137.322	47.608.696
38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
16.215.665,17	16.377.821,82	16.541.600,04	16.707.016,04	16.874.086,20	17.042.827,06	17.213.255,33	17.385.387,88	17.559.241,76	17.734.834,18	17.912.182,52	18.091.304,35
-26.457.138	-26.721.709	-26.988.926	-27.258.816	-27.531.404	-27.806.718	-28.084.785	-28.365.633	-28.649.289	-28.935.782	-29.225.140	-29.517.391
16.215.665	16.377.822	16.541.600	16.707.016	16.874.086	17.042.827	17.213.255	17.385.388	17.559.242	17.734.834	17.912.189	18.091.304
8.645.723,39	8.732.180,63	8.819.502,43	8.907.697,46	8.996.774,43	9.086.742,18	9.177.609,60	9.269.385,69	9.362.079,55	9.455.700,35	9.550.257,35	9.645.759,92
2.987.096,22	3.016.967,18	3.047.136,85	3.077.608,22	3.108.384,30	3.139.468,14	3.170.862,82	3.202.571,45	3.234.597,17	3.266.943,14	3.299.612,57	3.332.608,70
11.632.820	11.749.148	11.866.689	11.985.306	12.105.159	12.226.210	12.348.472	12.471.957	12.596.677	12.722.643	12.849.870	12.978.969
-853.456	-861.991	-870.611	-879.317	-888.110	-896.991	-905.961	-915.020	-924.171	-933.412	-942.746	-952.174
-94.128	-95.070	-96.020	-96.980	-97.950	-98.930	-99.919	-100.918	-101.927	-102.947	-103.976	-105.016
-101.080	-102.091	-103.112	-104.143	-105.184	-106.236	-107.299	-108.372	-109.455	-110.550	-111.655	-112.772
-410.215	-414.317	-418.460	-422.645	-426.872	-431.140	-435.452	-439.806	-444.204	-448.646	-453.133	-457.664
-96.096	-97.057	-98.028	-99.008	-99.998	-100.998	-102.008	-103.028	-104.058	-105.099	-106.150	-107.211
-1.554.976	-1.570.525	-1.586.231	-1.602.093	-1.618.114	-1.634.295	-1.650.638	-1.667.144	-1.683.816	-1.700.654	-1.717.660	-1.734.837
10.077.844	10.178.622	10.280.409	10.383.213	10.487.045	10.591.915	10.697.834	10.804.813	10.912.861	11.021.990	11.132.209	11.243.532
10.077.844	10.178.622	10.280.409	10.383.213	10.487.045	10.591.915	10.697.834	10.804.813	10.912.861	11.021.990	11.132.209	11.243.532

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	35	36	37	38
	30.12.2051	30.12.2052	30.12.2053	30.12.2054
70%		70%	70%	70%
147.935	147.935	147.935	147.935	147.935
295	298	301	304	304
43.713.438,74	44.150.573,12	44.592.078,85	45.037.999,64	45.037.999,64
10%	10%	10%	10%	10%
4.371.343,87	4.415.057,31	4.459.207,89	4.503.799,96	4.503.799,96
<b>48.084.783</b>	<b>48.565.630</b>	<b>49.051.287</b>	<b>49.541.800</b>	<b>49.541.800</b>
38%	38%	38%	38%	38%
18.272.217,39	18.454.939,57	18.639.488,96	18.825.883,85	18.825.883,85
<b>-29.812.565</b>	<b>-30.110.691</b>	<b>-30.411.798</b>	<b>-30.715.916</b>	<b>-30.715.916</b>
18.272.217	18.454.940	18.639.489	18.825.884	18.825.884
9.742.217,52	9.839.639,70	9.938.036,09	10.037.416,46	10.037.416,46
3.365.934,78	3.399.594,13	3.433.590,07	3.467.925,97	3.467.925,97
13.108.152	13.239.234	13.371.626	13.505.342	13.505.342
-961.696	-971.313	-981.026	-990.836	-990.836
-106.066	-107.127	-108.198	-109.280	-109.280
-113.900	-115.039	-116.189	-117.351	-117.351
<b>-462.241</b>	<b>-466.863</b>	<b>-471.532</b>	<b>-476.247</b>	<b>-476.247</b>
<b>-108.283</b>	<b>-109.366</b>	<b>-110.460</b>	<b>-111.564</b>	<b>-111.564</b>
<b>-1.752.185</b>	<b>-1.769.707</b>	<b>-1.787.404</b>	<b>-1.805.278</b>	<b>-1.805.278</b>
<b>11.355.967</b>	<b>11.469.527</b>	<b>11.584.222</b>	<b>11.700.064</b>	<b>11.700.064</b>
<b>11.355.967</b>	<b>11.469.527</b>	<b>11.584.222</b>	<b>11.700.064</b>	<b>11.700.064</b>

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		5,56%	5,56%
Risk Primi		2,44%	2,94%
İndirgeme Oranı		8,00%	8,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (USD)</b>	<b>100.854.668</b>	<b>97.954.572</b>	<b>95.188.709</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>356.198.515</b>	<b>345.955.958</b>	<b>336.187.481</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)</b>	<b>100.850.000</b>	<b>97.950.000</b>	<b>95.190.000</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>356.200.000</b>	<b>345.960.000</b>	<b>336.190.000</b>



## ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

### 6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli ve iyi kullanımudur.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin en verimli ve iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Turizm Tesis Alanı" amaçlı kullanımudur.

### 6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

**BÖLÜM 7**  
**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

## BÖLÜM 7

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 7.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet oluşumları yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	USD	TL
Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	82.420.000	291.620.000
Nakit Akımları Yaklaşımı	97.950.000	345.960.000

Rapor sonuç değeri olarak; taşınmazın gelir getiren bir gayrimenkul olmasından dolayı, taşınmaza nakit akımları yöntemi ile hesaplanan değer olan **345.960.000-TL (Üçyüzkırkbeşmilyondokuzyüzaltmışbin.-TL)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

#### 7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- ✓ Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazın mimari projesi Serik Belediyesi'nde görülmüş ve incelenmiştir. Dosyası Serik Belediyesi'nde incelenmiştir. Yapılan incelemeye göre yapının; Mimari projesi, ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Konu taşınmaz, ilgili mevzuat kapsamında inşaatın yasal olarak tamamlandığının nihai sonucu olan yapı kullanma izin belgesi ile birlikte inşaat süreci içerisinde gerekli olan mimari proje ve yapı ruhsatı gibi belgelere sahiptir.

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz, 09.02.2005 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen "Turizm Tesis Alanı" ve kısmen "Günübirlik Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Üst Hakkı" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

## 7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; "Mimari Proje" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

### KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karara göre;

KDV ORANI	
İşyeri Teslimlerinde;	18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda;	8%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda*;	<b>31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;</b> 1%
	<b>01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda -Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m<sup>2</sup> Vergi değeri-;</b>
	499 TL' ye kadar ise 1%
	500 - 999 TL arasında ise 8%
	1.000 TL ve üzeri 8%

\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.



**BÖLÜM 8**  
**SONUÇ**

# ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 8

### SONUÇ

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

#### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazların toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)**

**345.960.000-TL**

**(Üçyüzkırkbeşmilyondokuzyüzaltmışbin.- Türk Lirası)**

**30.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Dahil)**

**408.232.800.- TL**

**(Dört yüzsekizmilyonikiyüzotuzikibinsekizyüz -Türk Lirası)**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden  
Oğuzhan KARAARSLAN

Selda AKSOY Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402826)	Bilge BELLER ÖZÇAM Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400512)
--	---

**BÖLÜM 9**  
**EKLER**

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durum Belgesi
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları