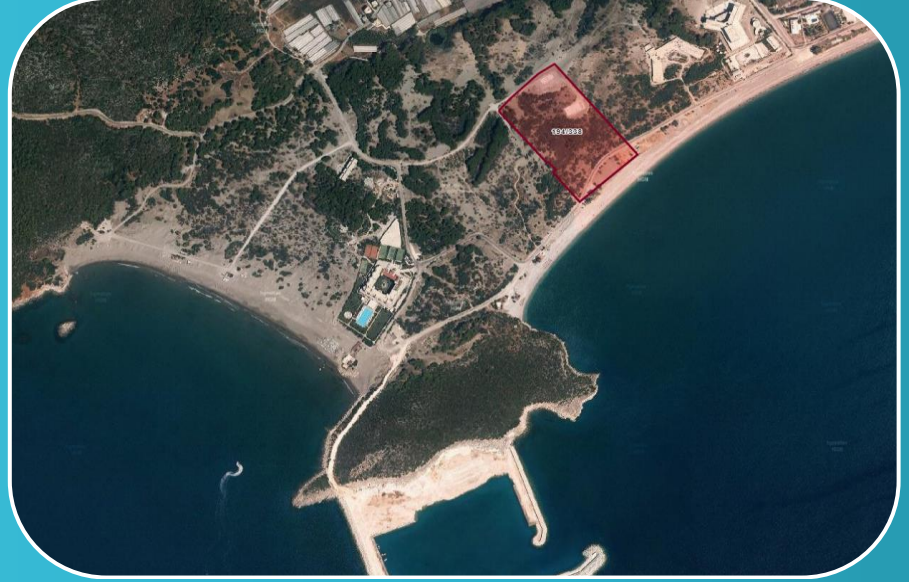


# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ÖZAKGYO**  
Hayata Değer Katar

2022



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

ÖGYO-202200011

27.09.2022

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 31.08.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 27.09.2022 tarihinde ÖGYO-2022/0011 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	31.08.2022
DEĞERLEME TARİHİ	23.09.2022
RAPOR TARİHİ	27.09.2022
RAPOR NO	ÖGYO-20220011
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, Zümrütkaaya 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. (öncesinde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri 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)	189.825.000,-	10.299.783,-
Üst Hakkı Pazar Değeri (KDV Dahil) (%8)	205.011.000,-	11.123.766,-
Projenin Mevcut Durumu İtibariyle KDV Hariç Değeri	202.470.000,-	10.985.892,-
Projenin Tamamlanması Halindeki KDV Hariç Değeri	421.910.000,-	22.892.566,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,43-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 öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.*

## **İçindekiler**

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
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
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	<b>7</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b>	<b>9</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	9
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme <sup>1</sup>	11
3.3.	2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	12
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.4.1.	Antalya İli	19
3.4.2.	Demre İlçesi	19
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>21</b>
4.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	21
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi	22
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	22
4.2.2.	Üst Hakkı Sözleşmesi	22
4.3.	Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi	25
4.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi	25
4.5.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	28
4.5.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	28
4.5.2.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	28
4.5.3.	Belediye İncelemesi	28
4.6	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	29
4.7.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	29
4.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	29
4.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
4.10.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları	29

4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	29
4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	31
<b>BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....</b>	<b>32</b>
5.1. Değerleme Yöntemleri .....	32
5.1.1. Pazar Yaklaşımı.....	32
5.1.2. Gelir Yaklaşımı.....	33
5.1.3. Maliyet Yaklaşımı .....	34
5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	35
<b>BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....</b>	<b>36</b>
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	36
6.2. İnşai Yatırım Değeri için Maliyet Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri.....	39
6.3. Projenin Tamamlanması Halindeki Pazar Değeri Öngörüsü .....	40
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	40
6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....	40
6.4.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	40
6.4.3. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	40
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
<b>BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....</b>	<b>42</b>

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 27.09.2022 tarihinde, ÖGYO-20220011 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, Zümrütkaya 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 27.09.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, şirketimiz ile müşteri arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.08.2022 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**

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



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

<b>ÜNVANI</b>	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) <a href="mailto:info@ozakgyo.com">info@ozakgyo.com</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
<b>GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ</b>	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 15.02.2012
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 654110
<b>SERMAYESİ</b>	: 728.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	:Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>AKTİF BÜYÜKLÜK</b>	: 9.726.927.787,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	343.752.157	47,22%
Ürfi AKBALIK	189.054.079	25,97%
Diğer	195.193.764	26,81%
TOPLAM	728.000.000,00	100%

\* Sermayeyi temsil eden paylardan 182.000.000 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.

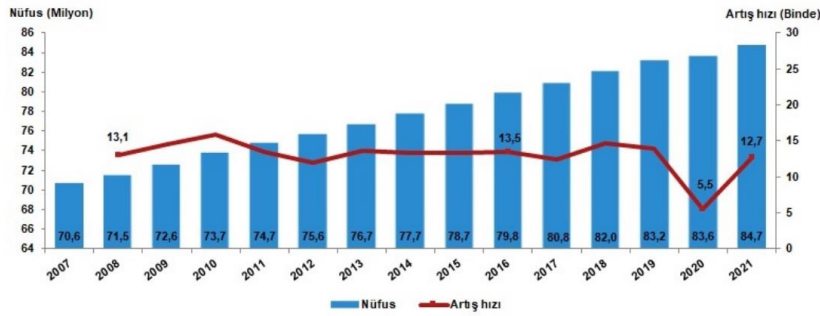
### 3.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus<sup>(1)</sup> bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

#### Nüfus artış hızı binde 12,7 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

#### Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

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

#### En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti.

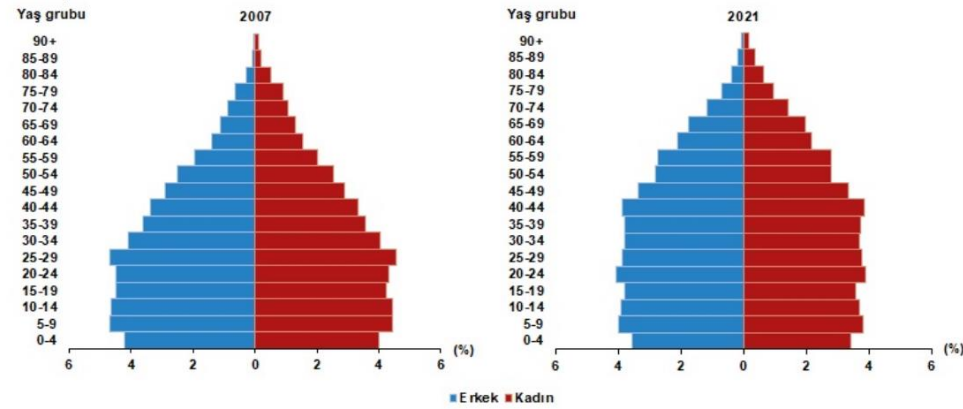
<sup>1</sup> Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017 raporundan alınmıştır.

#### En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Tunceli	83 645	44 423	39 222	0,10	0,10	0,09
Bayburt	85 042	43 402	41 640	0,10	0,10	0,10
Ardahan	94 932	49 168	45 764	0,11	0,12	0,11
Kilis	145 826	73 803	72 023	0,17	0,17	0,17
Gümüşhane	150 119	75 481	74 638	0,18	0,18	0,18

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2021



#### Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 33,1'e yükseldi.

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir. Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

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

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

### 3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>1</sup>

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3.çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırmalarının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırmaları da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullanılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırmalarındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının

TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

### **3.3. 2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>2</sup>**

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

<sup>2</sup> Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

## Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 157.284 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

### Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
<b>2018 Toplam</b>	<b>651.572</b>	<b>723.826</b>	<b>1.375.398</b>	<b>276.820</b>	<b>20,1</b>
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
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>837.047</b>	<b>1.348.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>
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
<b>2020 Toplam</b>	<b>469.740</b>	<b>1.029.576</b>	<b>1.499.316</b>	<b>573.337</b>	<b>38,2</b>
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
<b>2021 Toplam</b>	<b>461.523</b>	<b>1.030.333</b>	<b>1.491.856</b>	<b>294.530</b>	<b>19,7</b>
Ç1'22	94.437	157.284	320.063	68.342	21,4

2022 yılı 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %17,50 artarak 94 bin 437 adet oldu. İkinci el konut satışları da %19,90 azalarak 157 bin 284 adet olarak gerçekleşti.

2022 yılı 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %21,4 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 ilk çeyreğinde toplam 320 bin 63 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,67 oranında artış sağlanmıştır.

Kaynak: TÜİK  
İlk Satış: Konut kredisi tarafından veya ücretsiz kef karşılığı aracılar tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satışları ev alan kişilerin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

## Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 1. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul peşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2022 yılı 1. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %40,1 artış görülmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %17,7’si ise Vatandaşlık işlemine konu olduğu görülmektedir.

Ç1'22 Sıralaması (Ç1'21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	7.380	6.136
2(2)	Antalya	3.699	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	Mersin	691	497
5(6) ↑	Bursa	574	303
6(5) ↓	Yalova	523	360
7(8) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	191
9(10) ↓	Samsun	347	189
10(-)	Kocaeli	285	-
- (7)	Muğla	-	226
	Diğer	1.796	1.461
	<b>Toplam</b>	<b>17.086</b>	<b>12.192</b>
	<b>Vatandaşlık Edinimi Toplamı</b>	<b>3.022</b>	<b>2.963</b>
	<b>Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)</b>	<b>17,7%</b>	<b>24,3%</b>

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

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2’ye, yeni konutlarda ise %31,0’a yükselmiştir.

### Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat’ta Rusya Ukrayna’yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya’ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya’daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir.

Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralardan tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m<sup>2</sup> ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında 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 sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralardan yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

### ***AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi***

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m<sup>2</sup> seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m<sup>2</sup> seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97 lik artış olduğu ve bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.



## Turizm Piyasasına Genel Bakış

### TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
OCAK	1 787 435	509 787	1 281 666	-71,48	151,41
ŞUBAT	1 733 112	537 976	1 541 393	-68,96	186,52
MART	718 097	905 323	2 079 565	26,07	129,70
NİSAN	24 238	790 687	2 574 423	3162,18	225,59
MAYIS	29 829	936 282	3 873 212	3038,83	313,68
HAZİRAN	214 768	2 047 596	5 014 821	853,40	144,91
TEMMUZ	932 927	4 360 952	6 665 129	367,45	52,84
AĞUSTOS	1 814 701	3 982 168		119,44	
EYLÜL	2 203 482	3 513 453		59,45	
EKİM	1 742 303	3 471 540		99,25	
KASIM	833 991	1 763 982		111,51	
ARALIK	699 330	1 892 520		170,62	
TOPLAM	12 734 213	24 712 266		94,06	
7 AYLIK TOPLAM	5 440 406	10 088 603	23 030 209	85,44	128,28

(\*): 2022 yılı verileri geçicidir.

**2022 yılı Temmuz ayında ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı ayına göre %52,84 artış kaydedilmiştir.**

Emniyet Genel Müdürlüğü'nden alınan geçici verilere göre 2022 yılı Temmuz ayında ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %52,84 oranında bir artış göstererek 6.665.129 olmuştur.

Temmuz ayında ülkemize gelen 6.665.129 yabancı ziyaretçinin 124.486 ( %1.87 ) günübirlikçi olmuştur.

Temmuz ayında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

- 1-Antalya %34,66 ( 2.309.973 )
- 2-İstanbul %26,40 ( 1.759.506 )
- 3-Edirne %11,60 ( 772.978 )
- 4-Muğla %9,12 ( 607.530 )
- 5-İzmir %4,23 ( 281.606 )

2022 yılı Ocak-Temmuz döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı dönemine göre %128,28 artış kaydedilmiştir.

2022 yılı Ocak-Temmuz döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %128,28 artış göstererek 23.030.209 olmuştur.

2022 yılı Ocak-Temmuz döneminde ülkemize gelen 23.030.209 yabancı ziyaretçinin 355.474 (1.54%) günübirlikçi olmuştur.

Ocak-Temmuz döneminde ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

1-İstanbul %36,97 ( 8.514.806 )

2-Antalya %27,61 ( 6.359.373 )

3-Edirne %10,95 ( 2.522.829 )

4-Muğla %6,43 ( 1.481.991 )

5-Artvin %3,39 ( 781.260 )

YABANCI ZİYARETÇİ VE YURT DIŞINDA İKAMET EDEN VATANDAŞ ZİYARETÇİLERDEN ELDE EDİLEN TURİZM GELİRİ, GİDERİ ve ORTALAMA HARCAMANIN YILLARA GÖRE DAĞILIMI*											
YILLAR	TOPLAM						YABANCI <sup>1</sup>		VATANDAŞ <sup>2</sup>		YABANCI + VATANDAŞ <sup>3</sup>
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM GELİRİNİN GSYİH İÇİNDEKİ PAYI (%)	TURİZM <sup>4</sup> GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	GSM+Marina Hizmet Harcamaları
			(1000 \$)	(\$)		(Milyon \$)	(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	4,2	2 954	13 061 118	759	3 862 552	1 262	152 937
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	4,1	3 395	15 725 813	766	4 374 383	1 214	221 915
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3,4	3 271	13 918 757	722	4 463 614	1 153	211 580
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	3,1	4 043	15 936 347	692	4 703 850	1 121	302 303
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	3,3	4 266	19 612 296	742	5 418 439	1 191	384 332
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	3,9	5 090	19 063 702	697	5 690 629	1 222	310 150
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	3,2	5 875	19 110 003	670	5 558 366	1 231	262 627
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	3,4	5 531	22 222 454	709	5 638 484	1 168	254 753
2012	37 715 225	36 463 921	29 007 003	795	3,3	4 593	22 410 364	715	6 354 378	1 241	242 261
2013	39 860 771	39 226 226	32 308 991	824	3,4	5 254	25 322 291	749	6 760 180	1 252	226 519
2014	41 627 246	41 415 070	34 305 903	828	3,7	5 470	27 778 026	775	6 289 260	1 130	238 617
2015	41 114 069	41 617 530	31 464 777	756	3,7	5 698	25 438 923	715	5 843 074	970	182 780
2016	30 906 680	31 365 330	22 107 440	705	2,6	5 050	15 991 381	633	5 964 853	978	151 206
2017	37 969 824	38 620 346	26 283 656	681	3,1	5 137	20 222 971	630	5 908 752	903	151 933
2018	46 112 592	45 628 673	29 512 926	647	3,8	4 896	24 028 311	617	5 345 472	801	139 142
2019	51 747 198	51 860 042	34 520 332	666	4,6	4 404	28 704 946	642	5 688 271	796	127 116
2020	15 971 201	15 826 266	12 059 320	762	1,7	1 105	9 097 118	716	2 886 859	926	75 343
2021	30 038 961	29 357 463	24 482 332	834	3,1	1 852	18 790 273	785	5 576 964	1 029	115 095
2022*	19 530 618	18 390 787	14 171 591	771	-	1 723	11 443 627	747	2 685 817	876	42 146

**ANTALYA'YA GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI**

**OCAK-ŞUBAT- MART-NİSAN-MAYIS-HAZİRAN-TEMMUZ TOPLAMI GELEN YOLCULAR**

MİLLİYETİ	2018	2019	2020	2021	2022	2021-2022		Milliyet
						FARKI	YÜZDE	%
ALMANYA	1.100.808	1.319.462	164.507	389.351	1.361.880	972.529	250%	20,61
RUSYA	2.559.871	2.910.118	147.209	1.110.825	1.268.918	158.093	14%	19,2
İNGİLTERE	333.924	404.416	39.155	1.827	613.649	611.822	33488%	9,29
POLONYA	200.564	299.473	15.588	175.560	391.974	216.414	123%	5,93
HOLLANDA	211.139	236.564	15.228	33.210	235.625	202.415	610%	3,57
KAZAKİSTAN	155.030	143.259	6.610	98.600	212.361	113.761	115%	3,21
ROMANYA	104.224	136.413	3.032	84.364	155.480	71.116	84%	2,35
İSRAİL	88.347	88.653	13.171	29.802	138.163	108.361	364%	2,09
ÇEKYA	84.014	121.413	1.296	23.200	119.705	96.505	416%	1,81
DANİMARKA	94.092	95.469	7.102	12.290	113.922	101.632	827%	1,72
BELÇİKA	109.301	118.577	8.363	26.934	108.413	81.479	303%	1,64
İSVEÇ	85.964	111.423	5.625	16.454	106.651	90.197	548%	1,61
LİTVANYA	75.496	87.848	489	36.682	101.333	64.651	176%	1,53
SLOVAKYA	65.151	93.848	1.604	10.264	85.245	74.981	731%	1,29
İSVİÇRE	51.369	65.551	11.817	27.044	75.998	48.954	181%	1,15
FRANSA	46.259	64.661	9.229	26.529	75.426	48.897	184%	1,14
İRAN	50.186	42.940	5.470	21.169	73.746	52.577	248%	1,12
AVUSTURYA	45.827	64.409	6.608	19.346	68.135	48.789	252%	1,03
UKRAYNA	435.247	457.702	106.479	665.598	64.456	-601.142	-90%	0,98
BELARUS	96.607	94.386	12.539	74.256	60.242	-14.014	-19%	0,91
NORVEÇ	47.992	80.177	5.272	2.197	60.080	57.883	2635%	0,91
MACARİSTAN	34.545	44.092	1.233	20.480	53.131	32.651	159%	0,8
FİNLANDİYA	26.958	29.545	1.105	545	29.923	29.378	5390%	0,45
İTALYA	8.651	11.914	1.132	3.116	13.686	10.570	339%	0,21
SLOVENYA	6.087	10.104	568	2.368	8.657	6.289	266%	0,13
K.K.T.C.	9.031	9.536	2.434	117	6.379	6.262	5352%	0,1
DİĞER	422.262	521.065	48.649	306.645	660.501	353.856	115%	10
TÜRKİYE	307.896	332.921	110.177	135.049	343.910	208.861	155%	5,2
TOPLAM	6.856.842	7.995.939	751.691	3.353.822	6.607.589	3.253.767	97%	

\* Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB) ve TUİK verilerinden derlenmiştir.

### **3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

#### **3.4.1. Antalya İli<sup>3</sup>**

Antalya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ilidir. 2021 yılı sonu itibarıyla A.D.N.K.S. sonuçlarına göre il sınırlarındaki toplam nüfus 2.548.308 kişidir. Merkez nüfusu: 1.462.129 (%55.38) dur. Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

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

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

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 10. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasını gösterebiliriz. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 200 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan 63'ü Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır.

#### **3.4.2. Demre İlçesi<sup>4</sup>**

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

<sup>3</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

ise 9.600 hektardır. Antalya Havaalanı'na 105 km uzaklıkta olan ilçenin 2021 yılı sonu itibariyle A.D.N.K.S. sonuçlarına göre ilçe sınırlarındaki toplam nüfus 27.150 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.



#### 4.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

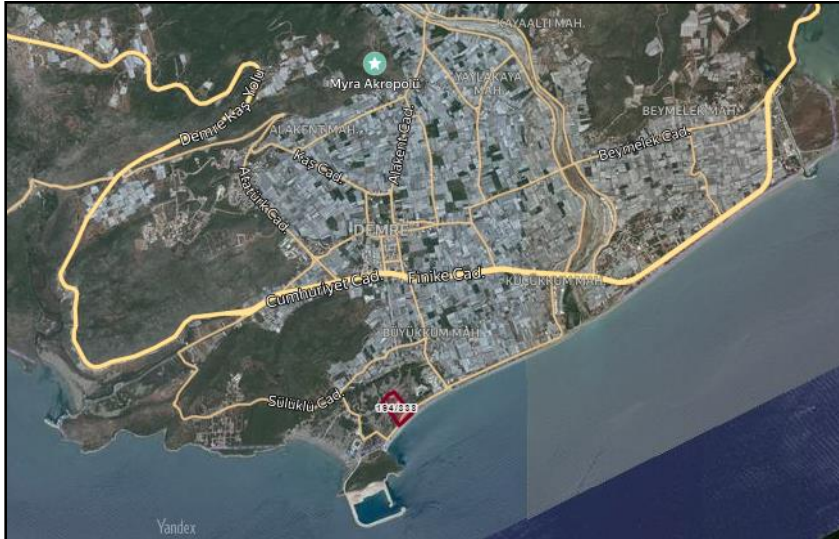
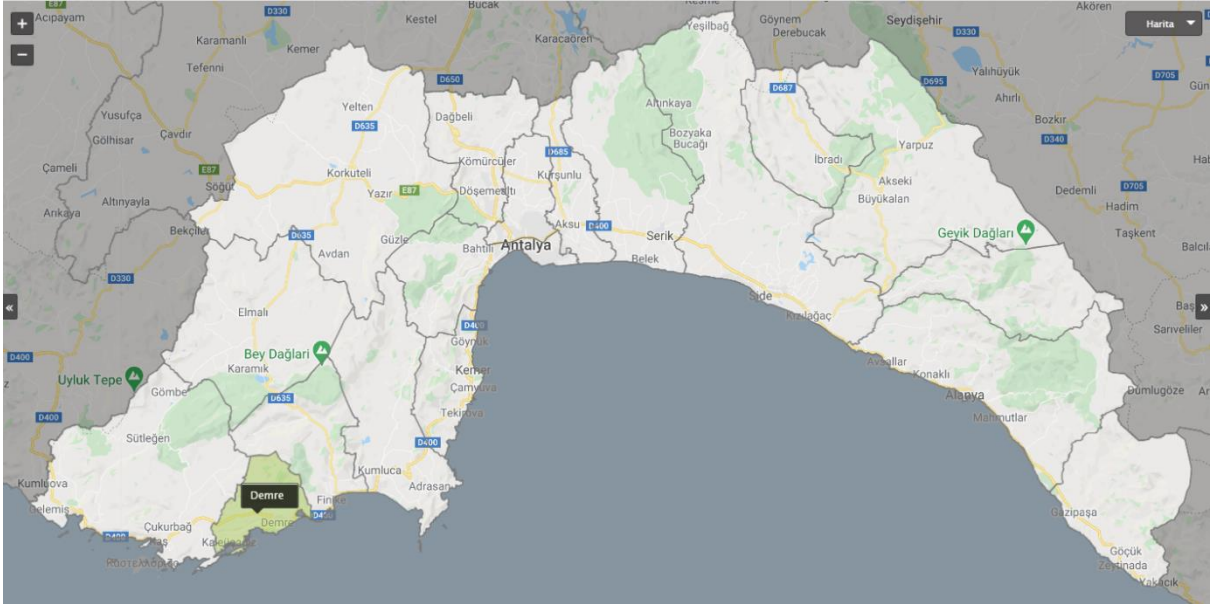
Rapora konu taşınmaz; Antalya İli, Demre İlçesi, Büyükkum Mahallesi, Çamlık Caddesi'ne cepheli 194 ada 338 numaralı parseldir.

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 21.09.2022 tarih ve 18:05 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 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>

**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'nca 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 (ikiyüzellialtıbinyediyüzirirmi Türk Lirası)'dir. 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.

• **Hasıllardan 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'nca 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.
  - Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2022 tarih ve E:2808549 sayılı yazısında;

“Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamındaki Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrüt kaya Mahallesi içinde bulunan 194 ada 338 parsel numaralı 70.698,89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazı üzerinde kullanım bedellerine esas uygun görülen son tür, sınıf ve kapasitesi 500 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel olan turizm tesisi gerçekleştirmek üzere Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (öncesinde Aktay Tur. Yat.

ve İşl. A.Ş.) adına 18.08.2014 tarihinde kesin tahsis yapılmış ve yatırımın tamamlanarak tesise Turizm İşletmesi Belgesi alınması için Şirkete son olarak 16.04.2022 tarihine kadar süre verilmiştir. Bu defa ilgi (a) ve (b) dilekçelerde özetle; anılan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek tesisin 500 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel olan tesis türünün 5 yıldızlı tatil köyüne dönüştürülmesi ve buna bağlı olarak yatırım süresinin 3 (üç) yıl uzatılmasının talep edilmesi üzerine, Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonunun 16.06.2022 tarihli ve 11/4 numaralı kararı uyarınca; Şirketin tür değişikliği talebi uygun görülmüş olup, adı geçen Şirkete; tesise ait Turizm Yatırımı Belgesinin revize edilmesi için bu yazımızın tebliğ tarihinden itibaren 3 (üç) ay, tesise yatırımın tamamlanarak Turizm İşletmesi Belgesi alınabilmesi için ise Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin altıncı fıkrasının (c) bendi uyarınca, Şirkete daha önce verilen sürenin bitim tarihi olan 16.04.2022 tarihinden itibaren 16.04.2025 tarihine kadar 3 (üç) yıl ek süre verilmiştir. Öte yandan, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Yönetmeliğin 21 inci maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan "Turizm yatırımı veya işletmesi belgeli tesiste meydana gelen tür ve sınıf değişikliklerinde, değişikliğin uygun görüldüğü tarih itibariyle yılı birim maliyetler üzerinden yeni kullanım bedeli; ...tespit edilir." hükmü ile altıncı fıkrasında yer alan "Tesisin türünün değiştirilmesi ya da sınıfı veya kapasitesinin düşürülmesi halinde kullanım bedellerinde herhangi bir indirimle gidilmez." hükmü uyarınca, tür değişikliğinin uygun görüldüğü Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonunun karar tarihi olan 16.06.2022 tarihindeki birim maliyetler esas alınarak yeni türe göre hesaplanan kullanım/üst hakkı bedelinin yine aynı yıl birim maliyetleri esas alınarak önceki türe göre hesaplanan kullanım/üst hakkı bedelinden düşük olması ve tür değişikliği nedeniyle kullanım bedellerinde indirimle gidilemeyeceğinden yeni kullanım/üst hakkı bedeli ile ilave Orman Köylüleri Kalkındırma Geliri hesaplanmamıştır" denmektedir.

#### **4.3. Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi**

Demre Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemesi talep edilen Zümrütkaya Mahallesi 194 Ada 338 parsel numaralı 70.698,89 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmazın ifraz edilmesi sonucu oluşmuştur.

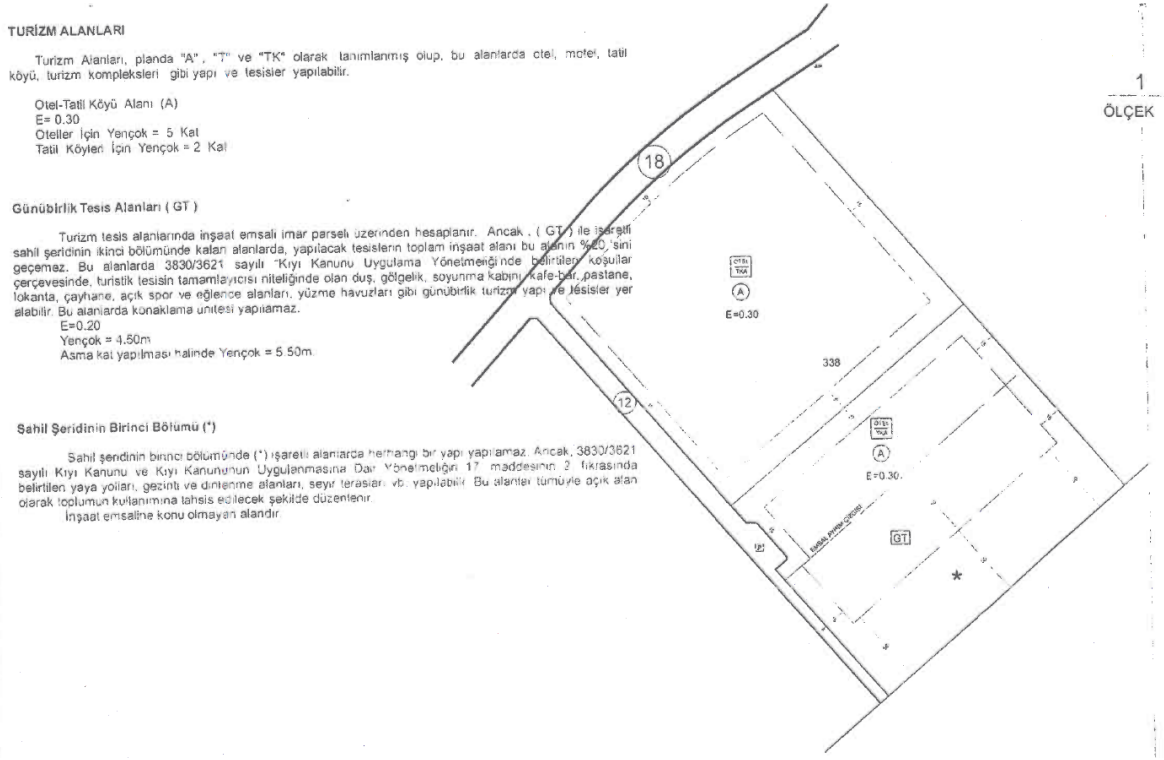
#### **4.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi**

Demre Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden temin edilen 13.09.2022 tarih ve 5266 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, Zümrütkaya 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 “Günübirlik 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 m<sup>2</sup>'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 Hmaks'ı aşmamak ve emsale dahil olmak kaydıyla iskana açılabilir.

- Binalarda bağımsız bölüm olmamak şartı ile çatı örtüsü altında güneş enerjisi sistemleri tesis edilebilmesi için kollektörlerin 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 Yeňok = 5 Kat Tatil Köyleri İçin Yeňok = 2 Kat	Otel – Tatil Köyü Alanı (T) Oteller İçin Emsal = 0.45, Yeňok = 3 Kat Tatil Köyleri İçin Emsal = 0.30, Yeňok = 2 Kat	Turizm Kompleksleri (TK) Emsal = 0.30, Yeňok = 5 Kat Tatil Köyleri İçin Emsal = 0.30, Yeňok = 2 Kat
---	--	--

## **Günübirlilik 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 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.

- Bu alanlarda minimum ifraz 1.500 m<sup>2</sup>'dir.
- Emsal = 0.10
- Tek kat yapılması halinde Yençok = 5.50 m.
- İki kat yapılması halinde Yençok = 7.50 m.

## **Günübirlilik 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 günübirlilik 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 emseline 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

Otel olarak yapı ruhsatı almış ve projelendirilmiş tesis için proje değişikliğine gidilmek amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığına başvuruda bulunulmuş bakanlığın 19.08.2022 tarih ve E:2808549 sayılı yasızına istinaden Tatil Köyü yapılması için izin alınmıştır.

**Bu bağlamda daha önce alınan Yapı Ruhsatı ile Mimari Projenin tadil edilmesi gerekmektedir.**

YAPI RUHSATLARI				
Belge Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Numarası	Alan ( m <sup>2</sup> )	Açıklama
*Yeni Yapı	20.12.2018	65-23	-	Otel kompleksi (45.693 m <sup>2</sup> )
MİMARİ PROJELER				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan ( m <sup>2</sup> )	Açıklama
Mimari Proje	05.12.2018	-	-	12 Süit Oda, 210 Standart Oda, 24 apart oda
TURİZM BELGELERİ				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan ( m <sup>2</sup> )	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, Zümrütkaş 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 m<sup>2</sup> 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, 500 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel olan turizm tesisi gerçekleştirmek üzere Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (öncesinde Aktay Tur. Yat. ve İşl. A.Ş.) adına 18.08.2014 tarihinde kesin tahsis yapılmış ve yatırımın tamamlanarak tesise Turizm İşletmesi Belgesi alınması için Şirkete son olarak 16.04.2022 tarihine kadar süre verilmiştir. Bu defa ilgi (a) ve (b) dilekçelerde özetle; anılan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek tesisin 500 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel olan tesis türünün 5 yıldızlı tatil köyüne dönüştürülmesi ve buna bağlı olarak yatırım süresinin 3 (üç) yıl uzatılmasının talep edilmesi üzerine, Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonunun 16.06.2022 tarihli ve 11/4 numaralı kararı uyarınca; Şirketin tür değişikliği talebi uygun görülmüş olup, adı geçen Şirkete; tesise ait Turizm Yatırımı Belgesinin revize edilmesi için bu yazımızın tebliğ tarihinden itibaren 3 (üç) ay, tesise yatırımın tamamlanarak Turizm İşletmesi Belgesi alınabilmesi için ise Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin altıncı fıkrasının (c) bendi uyarınca, Şirkete daha önce verilen sürenin bitim tarihi olan 16.04.2022 tarihinden itibaren 16.04.2025 tarihine kadar 3 (üç) yıl ek süre verildiği 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.

<b>OTEL</b>	
Kat	Brüt Kat Alanı m <sup>2</sup>
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
<b>TOPLAM</b>	<b>39.721,80</b>

LOJMAN	
Kat	Brüt Kat Alanı m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	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 Yöntemleri<sup>5</sup>**

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.

<sup>5</sup> 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 beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen 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 m<sup>2</sup> 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. 2022 yılı için henüz hesaplama yapılmadığı beyan edilmiştir. Söz konusu arazinin 600 yataklı 5 yıldızlı otel ve kongre merkezi için tahsis edildiği bilgisi alınmıştır.
- Zümrütkaya Mahallesi 194 ada 279 parselde 67.949 m<sup>2</sup> 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. **Nüsret Karatepe (532 221 72 23):** Zümrütkaya Mahallesi 5670 parselde 857,66 m<sup>2</sup> yüzölçümlü E:0,90 ticaret alanı imar fonksiyonlu olduğu beyan edilen 15-16. Maddelere göre terkleri yapılmış ancak yeniden 18 uygulamasına dahil edilecek arsa pazarlıklı olarak 5.000.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 5.830.-TL/m<sup>2</sup>)

2. **Muzaffer Yavuz (532 131 82 88):** Zümrütkaya Mahallesi 133 ada 1 parselde 387,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü E:0,40 konut alanı imar fonksiyonlu olduğu beyan edilen arsa pazarlıklı olarak 3.600.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 9.302,-TL/m<sup>2</sup>)
3. **Uğur Erdoğan (534 489 41 50):** Zümrütkaya Mahallesi 136 ada 2 parselde 442 m<sup>2</sup> ve 136 ada 3 parselde 357 m<sup>2</sup> yüzölçümlü E:0,40 konut alanı imar fonksiyonlu olduğu beyan edilen 2 adet arsa pazarlıklı olarak toplam 10.000.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 12.516,-TL/m<sup>2</sup>)
4. **Sırrı Özen (533 212 55 25):** Zümrütkaya Mahallesi 122 ada 9 parselde 358,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü E:0,40 konut alanı imar fonksiyonlu olduğu beyan edilen arsa pazarlıklı olarak 2.980.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 8.324.-TL/m<sup>2</sup>)
5. **Kaan Köker (530 206 80 26):** Zümrütkaya Mahallesi 153 ada 1 parselde 318,00 m<sup>2</sup> ve 2 parselde 221 m<sup>2</sup> yüzölçümlü E:0,40 konut alanı imar fonksiyonlu olduğu beyan edilen 2 adet arsa pazarlıklı olarak toplam 7.505.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 13.924.-TL/m<sup>2</sup>)

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.



## Satılık Arsa Değer Analiz Tablosu

Emsal	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Lejanti	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Konum Düzeltmesi	Çevresel Gelişmişlik, Büyüklük, İmar Durumu, Yapılaşma Şartı Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	857,66	Konut	0,4	5.000.000	5.829,82	5%	5.538,33	10%	-40%	3.876,83
Emsal 2	387,00	Konut	0,4	3.600.000	9.302,33	10%	8.372,09	5%	-50%	4.604,65
Emsal 3	799,00	Konut	0,4	10.000.000	12.515,64	20%	10.012,52	5%	-50%	5.506,88
Emsal 4	358,00	Konut	0,4	2.980.000	8.324,02	10%	7.491,62	5%	-50%	4.120,39
Emsal 5	539,00	Konut	0,4	7.505.000	13.923,93	25%	10.442,95	5%	-50%	5.743,62
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>										<b>4.770,48</b>

### **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 m<sup>2</sup> değeri KDV hariç olarak 4.770,- 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	17.897
Bakanlık Tarafından Verilen İlave Süre	D	516
Değerleme Tarihi	E	23.09.2022
İrtifak Hakkı Kullanılan Gün Sayısı	F=E-A	2.958
İrtifak Hakkı Kalan Gün Sayısı	G=(C-F)+D	15.455
Emsal Karşılaştırma İle Bulunan Tam Mülkiyet İçin Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	I	4.770,00
Üst Hakkı Kullanımı İçin Kabul Edilen İndirgeme Oranı *	J	0,67
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	K=G/C	0,8393
Üst Hakkı İçin Hesaplanan Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	I x J x K	2.682,32
Üst Hakkı İçin Takdir Edilen Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		~2.685,00

Kalan Üst Hakkı Süresi İçin Pazar Değeri (TL)	<b>2.685,00 TL/m<sup>2</sup> x 70.698,89 m<sup>2</sup> = 189.826.519,65 ~ 189.825.000,00 TL</b>
---	---

\* 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 12.642.955,-TL olduğu öğrenilmiştir. Yatırımın mevcut durum değeri hesabında Özak GYO'dan temin edilen veriler kullanılmıştır.

MEVCUT YATIRIMIN DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARIYLA DEĞERİ = 12.642.955,- TL

ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ = 189.825.000,00 TL

PROJENİN MEVCUT DURUMU İTİBARIYLA ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ = 202.467.955,00 TL ~ 202.470.000,00 TL



### 6.3. Projenin Tamamlanması Halindeki Pazar Değeri Öngörüsü

Otel olarak ruhsatlandırılmış ve projelendirilmiş turizm tesisinin tatil köyü olarak nitelik değiştirme başvurusu kabul edilmiştir. İmar planında A lejantına sahip alanda kalan parsel için emsal değişmemekte ancak kat adedi 5'ten 2'ye düşmektedir. Ayrıca yatırım belgesi için düzenlenen 500 yatak kapasitesinde de bir değişikliğe gidilmemiştir.

Mevcut yapı ruhsatı için hesaplanan 45.693 m<sup>2</sup> yapı alanının, emsale dahil alanın 21.210 m<sup>2</sup> emsal harici alanlar ile birlikte toplam inşaat alanının ise yaklaşık 45.693 m<sup>2</sup> olarak değişmeden kalacağı öngörülmüştür.

Projenin tamamlanması halindeki pazar değeri öngörüsü için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 13 Eylül 2022 tarihinde yayınladığı 2022/3. Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, tesisin V-C yapı sınıfına dahil olan üniteleri için 10.300,00 TL/m<sup>2</sup>, III-B yapı sınıfına dahil olan üniteleri için 4.650,00 TL/m<sup>2</sup> birim maliyeti üzerinden hesaplanan değer ile T.C Turizm ve Kalkınma Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce yayınlanan 2022 yılı Turizm Tesisleri Birim Maliyetleri cetveline göre yatak başı 263.723,00 TL maliyeti üzerinden hesaplanan değerlerin ortalaması alınmıştır. 2022 birim fiyatları ile;

- Yapı Değeri= Ruhsat Alanı x Birim Fiyatı = (21.210,00 m<sup>2</sup> x 10.300,00 TL/m<sup>2</sup>) + ( 24.483 m<sup>2</sup> x 4.650 TL/m<sup>2</sup> ) = 332.308.950,00 TL
- Yapı Değeri= Yatak Sayısı x Birim Fiyatı = 500,00 x 263.723,00 TL/yatak = 131.861.500,00 TL
- Toplam Yatırım Maliyeti (Ortalama) :  
(332.308.950,00 TL + 131.861.500 TL) / 2 = 232.085.225,00 TL ~ 232.085.000,00 TL

PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ PAZAR DEĞERİ = 421.910.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

### 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, kadastrosu veya tapulaması 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, Zümürtkaya Mahallesi, 194 Ada 338 Parselin yapılan incelemelerde mülkiyetinin 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 daha sonra Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2022 tarih ve E:2808549 sayılı yazısına istinaden "Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamındaki Antalya İli, Demre İlçesi, Zümürtkaya Mahallesinde bulunan 194 ada 338 parsel numaralı 70.698,89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazı üzerinde kullanım bedellerine esas uygun görülen son tür, sınıf ve kapasitesi 500 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel olan turizm tesisi gerçekleştirmek üzere Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (öncesinde Aktay Tur. Yat. ve İşl. A.Ş.) adına 18.08.2014 tarihinde kesin tahsis yapılmış ve yatırımın tamamlanarak tesise Turizm İşletmesi Belgesi alınması için Şirkete son olarak 16.04.2022 tarihine kadar süre verilmiştir. Bu defa ilgi (a) ve (b) dilekçelerde özetle; anılan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek tesisin 500 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel olan tesis türünün 5 yıldızlı tatil köyüne dönüştürülmesi ve buna bağlı olarak yatırım süresinin 3 (üç) yıl uzatılmasının talep edilmesi üzerine, Bakanlığımız Arazi Tahsis Komisyonu'nun 16.06.2022 tarihli ve 11/4 numaralı kararı uyarınca; Şirketin tür değişikliği talebi uygun görülmüş olup, adı geçen Şirkete; tesise ait Turizm Yatırımı Belgesi'nin revize edilmesi için bu yazımızın tebliğ tarihinden itibaren 3 (üç) ay, tesise yatırımın tamamlanarak Turizm İşletmesi Belgesi alınabilmesi için ise Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin altıncı fıkrasının (c) bendi uyarınca, Şirkete daha önce verilen sürenin bitim tarihi olan 16.04.2022 tarihinden itibaren 16.04.2025 tarihine kadar 3 (üç) yıl ek süre verilmiştir.

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 kanatindeyiz.

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 m<sup>2</sup> 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)	189.825.000,-	10.299.783,-
Üst Hakkı Pazar Değeri (KDV Dahil) (%8)	205.011.000,-	11.123.766,-
Projenin Mevcut Durumu İtibariyle KDV Hariç Değeri	202.470.000,-	10.985.892,-
Projenin Tamamlanması Halindeki KDV Hariç Değeri	421.910.000,-	22.892.566,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,43-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurumu Mevzuatları çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının başka amaçlarla kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

#### **EKLER**

- 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