



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 618

Aralık, 2024



Talep Sahibi	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-618
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" vasıflı taşınmazın "Üst Hakkı" değerinin, parsel üzerinde inşa edilecek projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması halindeki değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Üç (63) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11

4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	18
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	18
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1	Pazar Yaklaşımı	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı	24
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenecek Metodların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	29
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	29
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	32
9.	RAPOR EKLERİ.....	32

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-618 / 31.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespiti, parsel üzerinde inşa edilecek projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması halindeki durum değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Büyükkum Mah. Çamlık Caddesi No:12, 194 ada 338 parsel Demre / ANTALYA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaşa Mahallesi 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz mahallinde boş arsadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili detaylı imar durumu bilgisi raporun 3.5 maddesinde belirtilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Üst Hakkı Pazar Değeri (KDV Hariç)</u>	648.231.000,00-TL
<u>Projenin Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)</u>	673.711.000,00-TL
<u>Projenin Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)</u>	808.453.200,00-TL
<u>Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri (KDV Hariç)</u>	1.516.189.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 31.12.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-618 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaş Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" vasıflı taşınmazın "**Üst Hakkı**" değeri, bu parsel üzerinde inşa edilecek projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması halindeki değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 08.10.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

* 26.06.2023 tarihli, Özel 2023-600 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

*29.12.2023 tarihli, Özel 2023-1332 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Şirket Adresi : Kazlıçeşme Mah. Kennedy Caddesi No:52C 34020 Büyükyalı / İstanbul
Şirket Amacı : Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

Sermaye : 1.456.000.000,00 TL
Halka Açıklık : % 25
Telefon : 0 212 486 36 50
E-Posta : info@ozakgyo.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" vasıflı taşınmazın "Üst Hakkı" değeri, parsel üzerinde inşa edilecek projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

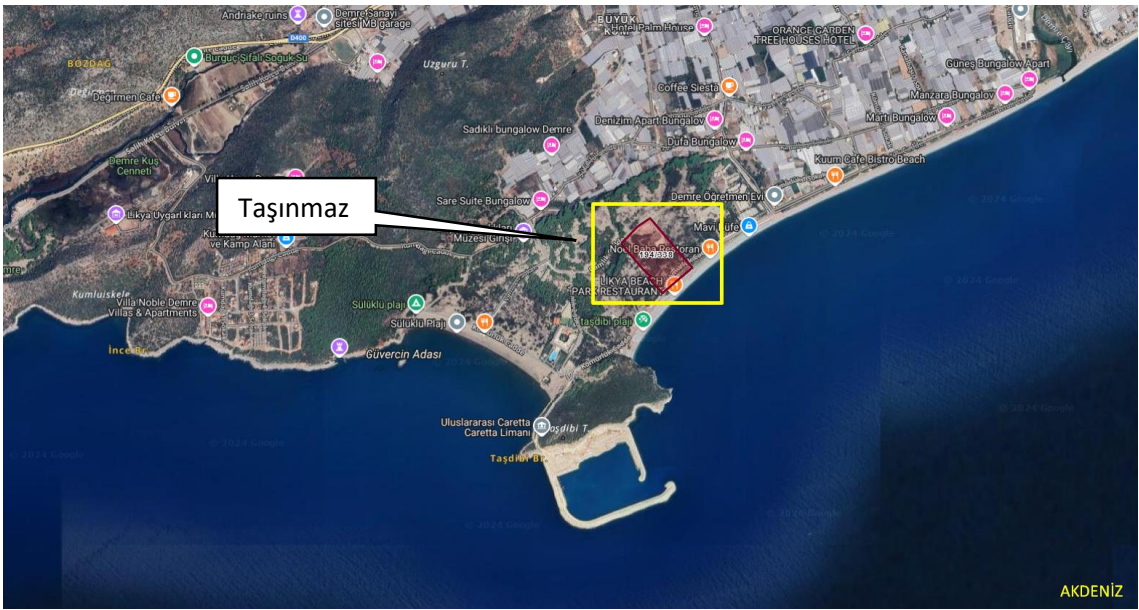
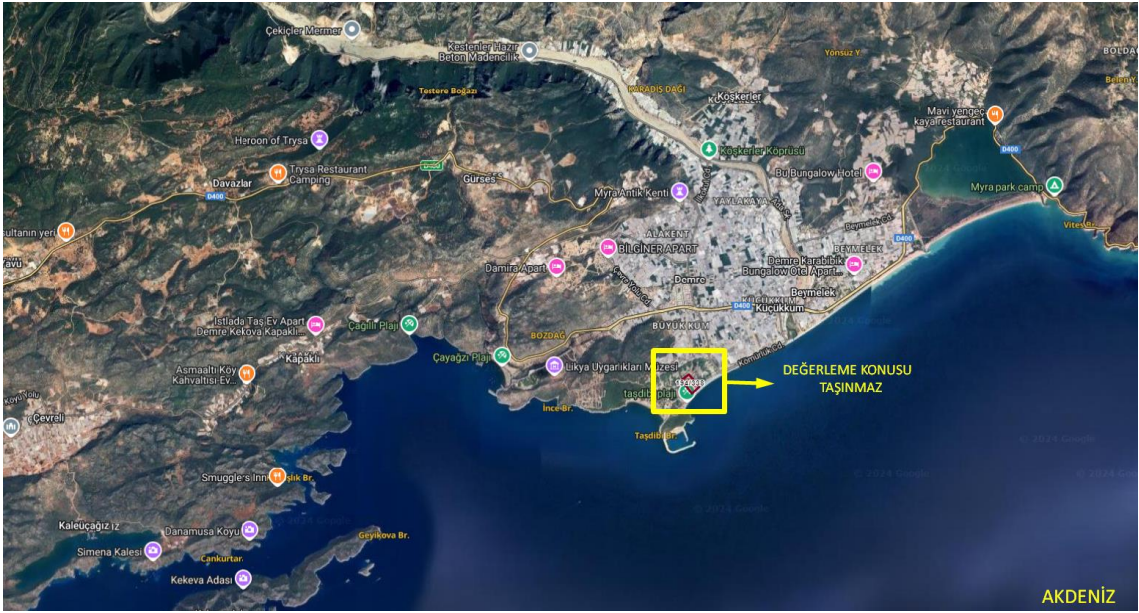
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmaz Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Demre ilçe merkezinin güneyinde denize sıfır şekilde konumludur. Tarif olarak Demre Kaş yolu üzerinden güney istikametinde Büyükkum Caddesi üzerinde ilerlenir, bu caddenin sonunda sağa Kömürlük Caddesi'ne sapılır, bu cadde üzerinde yaklaşık 500m. ilerlendiğinde taşınmaz sağ kol üzerinde konumludur. Parsel deniz cephelidir. Mevcut yol parsel içinden geçmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle seralar, konut yapıları ve boş parseller bulunmaktadır. Taşınmazın yaklaşık 500m. batısında Sülüklü Plajı'na cepheli Andriake Beach Club Hotel bulunmaktadır. Söz konusu otel dışında bölgedeki konaklama tipi genellikle apart oteller şeklindedir.



Koordinatlar : 36.5460 - 30.5588

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İL – İLÇE	: Antalya – Demre
MAHALLE – MEVKİİ	: Zümrütkaya - Uzguru
CİLT - SAYFA NO	: 95 - 9345
ADA - PARSEL	: 194 - 338
YÜZÖLÇÜMÜ	: 70.698,89 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Orman
MALİK - HİSSE	: Maliye Hazinesi (1/1)
TARİH – YEVMİYE	: 27.11.2013 - 2793

ÜST HAKKI TAPU BİLGİLERİ	
İL – İLÇE	: Antalya – Demre
MAHALLE – MEVKİİ	: Zümrütkaya - Uzguru
CİLT - SAYFA NO	: 96 - 9443
ADA - PARSEL	: 194 - 338
YÜZÖLÇÜMÜ	: 70.698,89 m ²
TAŞINMAZ ID	: 92764719
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 49 yıl süre ile 95. cilt 9345. Sayfadaki 194 ada 338 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
MALİK - HİSSE	: ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ – TARİH – YEVMİYE	: Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi (18.04.2016 - 712)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Müşteri tarafından gönderilen 27.11.2024 tarihli Tapu Kayıt belgesine göre bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir; (Üst hakkı tapu kaydına ulaşılmıştır.)

Beyan: 3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (25.05.2021 – 1488)

*Beyan herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu taşınmaz 18.04.2016 tarih, 712 yevmiye ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına üst hakkı tescilli görülmüştür. İmar durumu ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

18.11.2024 tarihinde Demre Belediyesi'nden alınan imar durumu belgesine göre taşınmaz; 28.01.2010 tarih onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre, kıyı kenar çizgisinden 50m. Çekme mesafeli, çekme mesafesinden 50m. İçeri kadar olan alanda E:0.20 "Günübirlik Tesis Alanı", bu kısımdan içeride kalan alanda E:0.30 "Otel-Tatil Köyü Alanı", Oteller için Yençok:5 Kat, Tatil Köyleri için Yençok:2 Kat olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

İlgili birimden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parseli kapsayan Antalya Demre Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 13.06.2024 tarihli ve 2024/11-16 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7 nci maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 23/08/2024 tarihinde onaylanmıştır.

Askı işlemlerinin yürütülmesi için söz konusu imar planları Demre Belediyesi'ne gönderilmiştir. Demre Belediyesi tarafından 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulama İlişkin Yönetmeliğin 15.maddesi, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi ve Mekansal Planlar Yağım Yönetmeliği'nin 33.Maddesi gereğince 30 (otuz) gün süreyle askıya çıkarılmıştır. **Askı süresi içerisinde yapılan itirazlar değerlendirilmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı gönderilmiş olup süreç beklenmektedir.**

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Demre Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde imar planı ile ilgili dava sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parsel ile ilgili üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır.

İlgili sözleşmeye göre üst hakkı süresi 18.08.2014 tarihinde başlamak üzere 49 yıl sürelidir. Üst hakkı 18.04.2016 tarihinde tapu siciline tescil edilmiştir. Üst hakkı 07.08.2014 tarih ve 152452 sayılı kesin tahsis yazısının tebliğ tarihi olan 18.08.2014 tarihinden başlayıp 18.08.2063 tarihinde sona erecektir.

Yapılacak yatırım; 500 yatak kapasiteli, 5 yıldızlı oteldir.

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

Hasılatтан 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.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Demre Belediyesi'nde yapılan incelemede aşağıda verilen evraklara ulaşılmıştır.

Yapı Ruhsatı: 20.12.2018 tarih, 65-23 sayılı (5C yapı sınıfı, 45893m² otel için alınmıştır.)

Mimari Proje: 05.12.2018 tarihli

Turizm Yatırım Belgesi: 26.02.2013 tarih-14094 sayılı (5 Yıldızlı Otel, 246 oda-500 Yatak)

Turizm işletme belgesi alınması için ek süre hakkında:

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 16.04.2022 tarihine kadar süre verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2022 tarihli yazısına göre; 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.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapı denetim işlemi Tecrübe Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir. İlgili firma adresi; Teomanpaşa Mahallesi, Yeşilirmak Caddesi, No: 32, D:2 Kepez / ANTALYA.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması taşınmazın mevcut değeri ve parsel üzerinde inşa edilecek proje için yapılmıştır. Söz konusu proje yapı ruhsatına göre 45.893 m² inşaat alanlı 5 yıldızlı tatil köyü projesidir. Taşınmaz ile ilgili farklı bir projenin onaylanması halinde değer değişikliği muhtemeldir.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji verimliliği ile ilgili bilgi ve belge bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Antalya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık beşinci şehridir. 2023 sonu itibarıyla il nüfusu 2.688.004'dür. Türkiye'de "turizmin başkenti" olarak görülmektedir. Şehrin yüz ölçümü 20.177 km² dir. İlde km² ye 115 kişi düşmektedir. En kalabalık ilçesi 556.033 kişiyle Kepez ilçesidir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe ise km² başına 5.067 kişi ile Muratpaşa'dır. 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 910 mahalle bulunmaktadır. Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin beşinci büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır. Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur.

Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır. Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir. Sırasıyla Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır. İlin tamamı Akdeniz Bölgesi'nin Antalya Bölümü'nde yer alır ve Akdeniz ikliminin etki sahasındadır. Yerleşim yerleri haricindeki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. Türk Silahlı Kuvvetleri Kara Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı 3. Piyade Eğitim Tugayı Komutanlığı ve Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı Hava Meydan Komutanlığı Antalya'da bulunmaktadır. Antalya 2015 yılı G20 Zirvesi'nin ve Expo 2016'nın ev sahibidir.

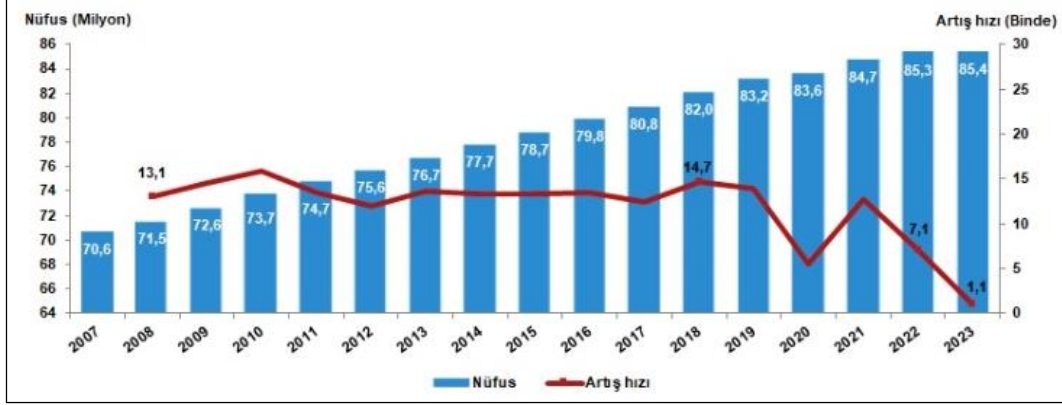
Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya'da hayvancılık, madencilik gibi diğerlerine göre daha az yönelen kollarla iş faaliyetleri de sürdürülmektedir.

Demre, Antalya körfezinin 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 ilçede yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağmurlu geçer. İlçenin toplam olarak yüzölçümü 47.322 hektar olup, tarım arazisi 5.350 hektar, çayır mera 50 hektar, orman arazisi 31.922 hektar, su yüzeyi 300 hektar, tarım dışı arazi ise 9.600 hektardır. 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.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

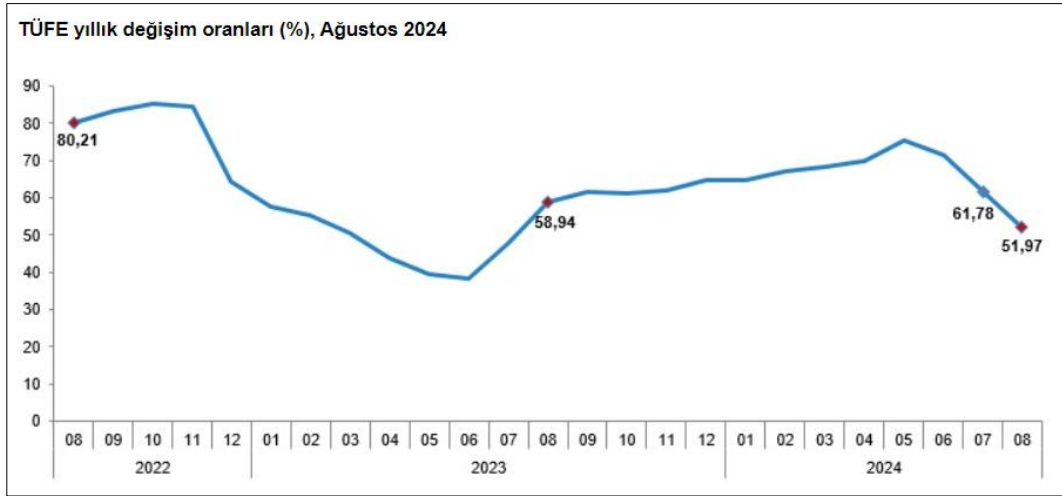
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi olmuştur. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

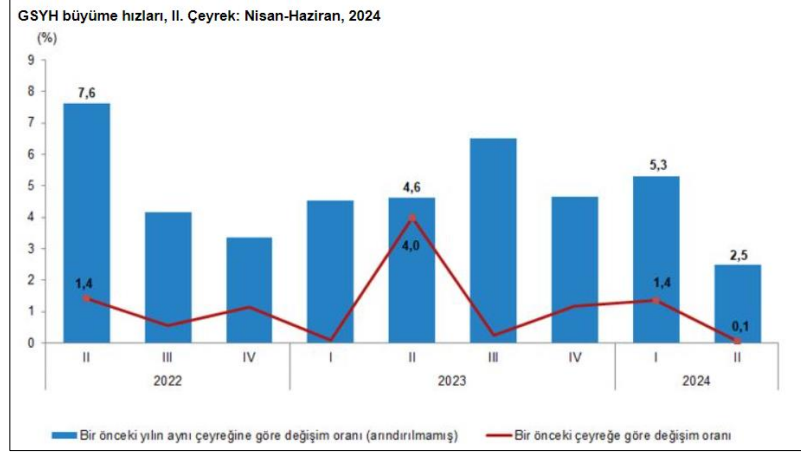


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %28,96 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %120,81 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %-1,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,34 ile eğitim olmuştur.

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Ağustos ayı itibarıyla, 22 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 3 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 118 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşmiştir.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %32,19, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,87 ve on iki aylık ortalamalara göre %66,79 olarak gerçekleşmiştir(TÜİK).

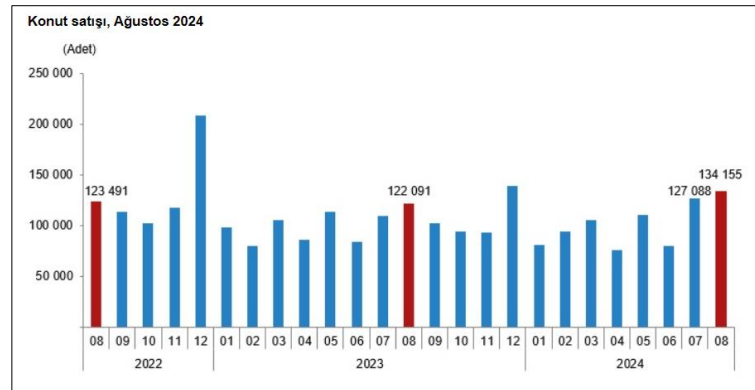
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşmiştir(TÜİK).

Δ Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 artarak 134 bin 155 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 467 ile İstanbul, 12 bin 496 ile Ankara ve 7 bin 44 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 53 ile Hakkari, 93 ile Ardahan ve 116 ile Bayburt olmuştur.

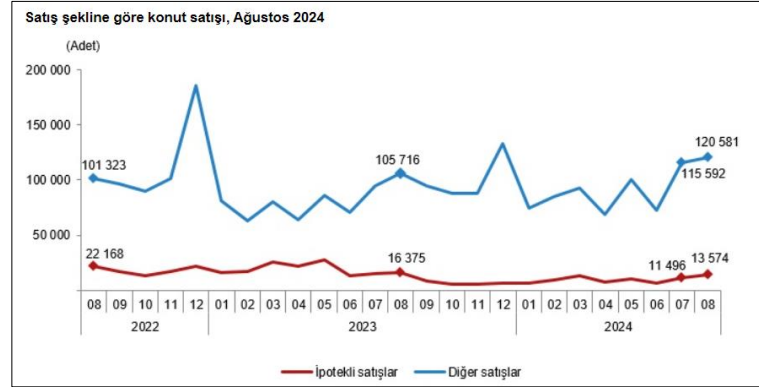


Konut satış sayısı, Ağustos 2024

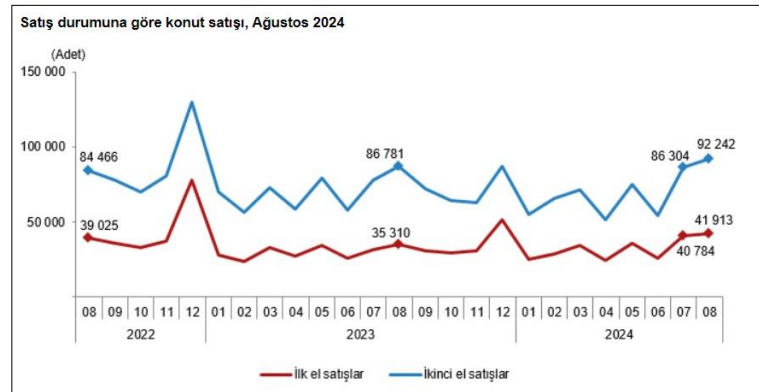
	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	134 155	122 091	9,9	806 317	797 418	1,1
İpotekli satış	13 574	16 375	-17,1	76 485	152 438	-49,8
Diğer satış	120 581	105 716	14,1	729 832	644 980	13,2
Satış durumuna göre toplam satış	134 155	122 091	9,9	806 317	797 418	1,1
İlk el satış	41 913	35 310	18,7	256 021	238 109	7,5
İkinci el satış	92 242	86 781	6,3	550 296	559 309	-1,6

Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,1 artışla 806 bin 317 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,1 azalış göstererek 13 bin 574 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %49,8 azalışla 76 bin 485 olmuştur.

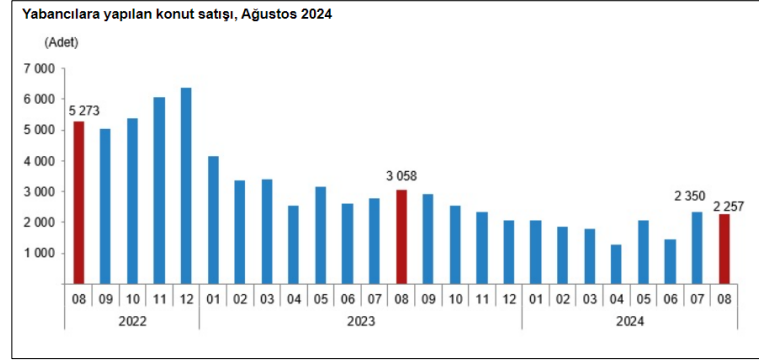
Ağustos ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 55'i; Ocak-Ağustos dönemindeki ipotekli satışların ise 18 bin 17'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,1 artarak 120 bin 581 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %89,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 artışla 729 bin 832 olmuştur (TUİK).



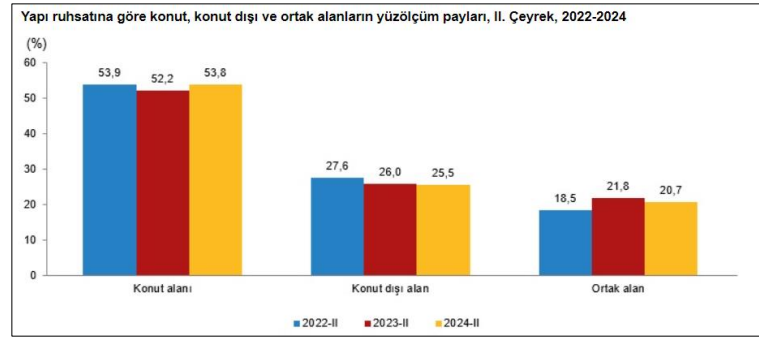
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 artarak 41 bin 913 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,5 artışla 256 bin 21 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,3 artış göstererek 92 bin 242 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 azalışla 550 bin 296 olarak gerçekleşmiştir (TUİK).



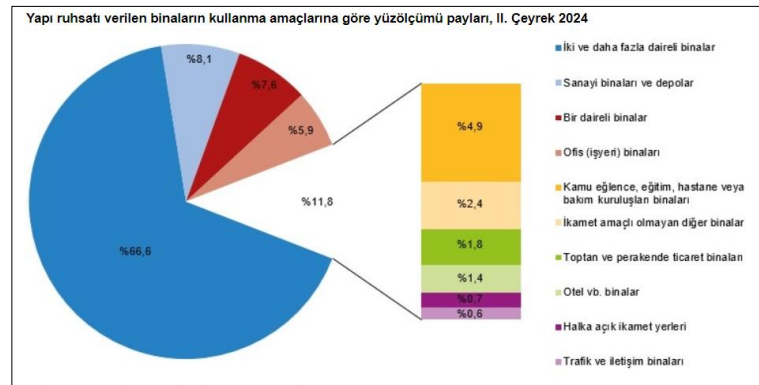
Yabancılara yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 azalarak 2 bin 257 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,7 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 838 ile İstanbul, 696 ile Antalya ve 174 ile Mersin olmuştur (TUİK).



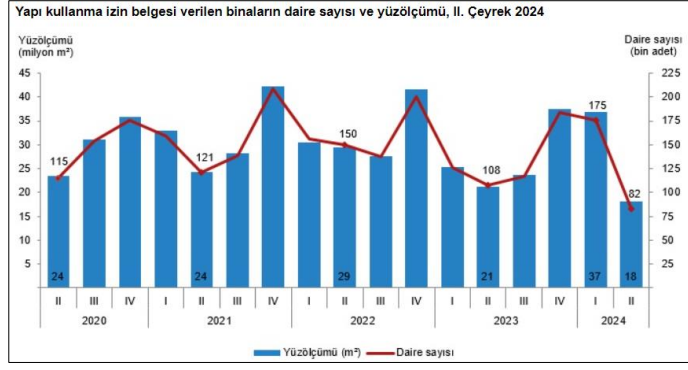
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azalmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir(TUİK).



Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 18,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir(TUİK).



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azalmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 11,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,8 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir(TUİK).



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		99 188	7,7	642 394	2,5	129 042 839	1,1
	I	22 486	7,2	155 473	-2,3	30 447 817	-7,8
	II	22 994	24,2	149 530	23,7	29 494 241	21,5
	III	22 836	4,1	137 569	-0,7	27 562 683	-2,4
	IV	30 872	0,6	199 822	-4,0	41 538 099	-1,4
2023		86 818	-12,5	535 115	-16,7	107 747 109	-16,5
	I	20 216	-10,1	126 248	-18,8	25 264 025	-17,0
	II	18 033	-21,6	107 780	-27,9	21 207 503	-28,1
	III	19 721	-13,6	117 259	-14,8	23 720 306	-13,9
	IV	28 848	-6,6	183 828	-8,0	37 555 275	-9,6
2024		28 624	41,6	175 413	38,9	36 760 688	45,5
	II	15 378	-14,7	82 430	-23,5	18 100 224	-14,7

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü

Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,8 artarak 14 milyar 875 milyon 518 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %15,9'u ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 10 milyar 330 milyon 968 bin dolarını kişisel harcamalar, 4 milyar 544 milyon 550 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2024 yılı II. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %15 artarak 16 milyon 97 bin 884 kişi oldu. Ziyaretçilerin %14,9'unu 2 milyon 405 bin 675 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 101 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 69 dolar oldu.

Bu çeyrekte turizm geliri içerisindeki paket tur harcamalarının payı %30,6, yeme içme harcamalarının payı %18,5, uluslararası ulaştırma harcamalarının payı ise %12,2 oldu. Bir önceki yılın aynı dönemine göre paket tur harcamaları %32,5, yeme içme harcamaları %10,6 ve uluslararası ulaştırma harcamaları %1,9 arttı.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,9 azalarak 1 milyar 955 milyon 807 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 610 milyon 431 bin dolarını kişisel harcamalar, 345 milyon 377 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3 artarak 2 milyon 963 bin 788 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 660 dolar olarak gerçekleşti. (TUİK).

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2023		Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2024		Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
	II	II		6 Aylık	6 Aylık	
Turizm geliri (Bin \$)	13 307 498	14 875 518	11,8	21 641 665	23 660 318	9,3
Kişi sayısı	13 995 495	16 097 884	15,0	22 177 061	25 107 974	13,2
Kişi başı ortalama harcama (\$)	951	924	-2,8	976	942	-3,4
Gecelik ortalama harcama (\$)	101	101	0,7	93	98	4,9

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024						
	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2023		Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2024		Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
	II	II		6 Aylık	6 Aylık	
Turizm gideri (Bin \$)	2 035 180	1 955 807	-3,9	3 634 100	3 735 457	2,8
Kişi sayısı	2 877 450	2 963 788	3,0	4 946 679	5 413 013	9,4
Kişi başı ortalama harcama (\$)	707	660	-6,7	735	690	-6,1

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu 194 Ada 338 parsel; tapu kayıtlarında “Orman” vasıflı olup 70.698,89 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk formda, topografik olarak hafif eğimli bir yapıdadır. Taşınmaz halihazırda denize ilk parseldir. Parsel etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir.

Taşınmaza ait mimari proje ve ruhsata göre parsel üzerinde 5 yıldızlı otel projelendirilmiştir. Projeye göre söz konusu otel yapısı bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kattan oluşmaktadır. Proje 39.721,80m² otel binası, 4.821,25m² lojman, 1.150,00m² havuz bar, snack bar, iskele bar, sahil bar ve açık yüzme havuzu olmak üzere 45.693m² inşaat alanına sahiptir. Otel binasında 210 adet standart oda, 24 apart oda, 12 adet süit oda olmak üzere toplam 246 adet konaklama ünitesi bulunmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Rapora konu taşınmaz ile ilgili ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel üzerinde yukarıda bahsedilen proje ile ilgili inşaa çalışmaları başlangıç aşamasındadır. Parsel üzerinde yaklaşık 500 m²'lik alanda subasman betonu atılmış ve zemin kat kolonları inşa edilmiştir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul

şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konularını açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında

varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir

yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

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.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa sitelerine yakın konumlu, deniz manzaralı, Büyükkum Mahallesi, 553 ada 10 parselde konumlu, Emsal:0.40, 2 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 435,00 m² yüzölçümlü arsa 8.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 507 477 77 64

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa sitelerine yakın ve Kumdağı mevkiinde, Büyükkum Mahallesi konumlu, Emsal:0.40, 2 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 349,00 m² yüzölçümlü arsa 7.100.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 530 828 27 88

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa sitelerine yakın konumlu, deniz manzaralı, Büyükkum Mahallesi, 149 ada 20 parselde konumlu, Emsal:0.40, 2 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 304,00 m² yüzölçümlü arsa 6.300.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 507 477 77 64

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa sitelerine yakın konumlu, Karabucak Mahallesi, 319 ada 7 parselde konumlu, Emsal:0.40, 2 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 481,00 m² yüzölçümlü arsa 9.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 533 743 12 28

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa sitelerine yakın konumlu, Karabucak Mahallesi, 352 ada 2 parselde konumlu, Emsal:0.40, 2 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 412,00 m² yüzölçümlü arsa 7.250.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 532 793 72 14

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa sitelerine yakın konumlu, Gökyazı Mahallesi, 357 ada 72 parselde konumlu, Emsal:0.40, 2 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 796,00 m² yüzölçümlü arsa 13.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 507 230 67 20

[E:7 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa sitelerine yakın konumlu, Karabucak Mahallesi, 274 ada 6 parselde konumlu, Emsal:0.40, 2 kat ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 477,00 m² yüzölçümlü arsa 7.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 507 477 77 64

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSAL DÜZELTME TABLOSU														
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7	
Yüzölçüm (m ²)	435,00m ²		349,00m ²		304,00m ²		481,00m ²		412,00m ²		796,00m ²		477,00m ²	
Satış fiyatı	8.500.000 TL		7.100.000 TL		6.300.000 TL		9.500.000 TL		7.250.000 TL		13.000.000 TL		7.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	19.540 TL		20.344 TL		20.724 TL		19.751 TL		17.597 TL		16.332 TL		15.723 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	20%	+	20%	+	25%	+	25%	+	30%	+	25%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	50%	-	50%	-	50%	-	50%	-	50%	-	45%	-	50%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	25%	+	25%	+	25%	+	25%	+	25%	+	25%	+	25%	+
İndirgenmiş birim fiyat	17.586 TL		18.309 TL		18.651 TL		18.763 TL		16.717 TL		17.148 TL		14.937 TL	
Ortalama Birim fiyat	17.445TL/m ²													

Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirme günü itibariyle yapılan araştırmada kendisi ile birebir benzer konumda ve aynı imara sahip satılık arsa emsali bulunmamıştır. Bölgede denize sıfır konumlu turizm imarlı parseller "Maliye Hazinesi" ne ait olup oteller üst hakkı ile yapılabilmektedir. Bu sebeple mevcut parselin yapılaşma şartlarına yakın, farklı konumda satılık Konut imarlı arsa emsallerinden yola çıkılarak imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış olup bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5 oranında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal düzeltme tablosundaki yapılan düzeltmeler değerlendirme konusu taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. Yapılan düzeltmeler;

- E1, E2, ve E3 emsallerin Kumdağı Mevkii'nde konumlu olup çevresinde barınma ve ikincil konut olarak kullanılan villa siteleri bulunmaktadır. Deniz manzaraları bulunsa da değerlendirme konusu taşınmaz gibi denize sıfır konumda değildirler. Emsaller için yapılan bu etkenler göz önünde bulundurularak %20 konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- E4, E5, ve E7 emsallerin çevresinde barınma ve ikincil konut olarak kullanılan villa siteleri bulunmaktadır. Ayrıca emsallerin çevresinde tarımsal amaçlı kullanılan sera, zeytinlik ve bağ parselleri bulunmaktadır. Emsallerin denize mesafeleri bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmaz gibi denize sıfır konumda değildirler. Emsaller için yapılan bu etkenler göz önünde bulundurularak %25 konum şerefiyesi uygulanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

- E6 konum itibariyle sera alanlarına yakın ve tarımsal nitelikli bir bölge de konumludur. Değerleme konusu taşınmazın da bulunduğu konum göz önünde bulundurularak %30 konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- Emsal taşınmazların yüzölçümleri değerlendirme konusu taşınmaza göre küçük olmasından dolayı yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır. Belirlenen yüzölçüm şerefiyesi oranı bölge de aktif ilan bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmeler ve satılık emsallerin yüzölçümlerinin karşılaştırılması ile belirlenmiştir. Emsal düzeltme tablosunda değerlendirme konusu taşınmaz için yüzölçüm şerefiyesi %50 indirgeme yapılmıştır. E6 için ise %45 yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun Turizm Tesis Alanı olması, bölgede turizm imarlı arsaların diğer imar lejantlarına göre daha kıymetli olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazında yapılaşma durumu bölge de yoğun ilgi görmesine olanak sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için Konut Alanı imarlı emsallere göre %25 imar durumu şerefiyesi uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum, yüzölçüm ve imar durumu gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdeler (%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.

Yukarıda bulunan emsallerden yola çıkılarak parsellerin imar durumu, lokasyonu, denize olan mesafesi, yola cephesi, yüzölçümü, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, plan notu vb. durumlar dikkate alınmış ve şerefiye düzeltmeleri ile arsa birim değeri takdir edilmiştir. Emsal parsellerin yüzölçümünün değerlendirme konu taşınmaza göre küçük olması birim değerini olumsuz yönde etkilerken konum bakımından, yapılaşmanın gelişme gösterdiği yer olması, denize sıfır konumda olması değerini olumlu etkilemiştir. Bölge emlakçılarından alınan beyanlarda dikkate alınarak **arsa birim m² değerinin ortalama 17.445 TL** olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Taşınmazın yüzölçümünün oldukça büyük olması, imar durumu ile ilgili belirsizliğin devam etmesi birim değere olumsuz yönde etki etmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Arsa Değer Tablosu			
Ada / Parsel	Yüzölçüm (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)
194 Ada 338 Parsel	70.698,89	₺17.445	₺1.233.317.423
Düzeltilmiş Değer			₺1.233.317.000

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **1.233.315.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 değer 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.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşlere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde yaklaşık 500 m² alanlı subasman betonu ve zemin kat kolonlarının imal edildiği görülmüştür. Bunun dışında parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmazın dosyasında yapılan incelemede; inşa edilecek proje ile ilgili yapı denetim firması tarafından düzenlenmiş 11.02.2019 tarihli hakediş belgesine göre %15 seviyeli tamamlanma belirtilmiştir. Müşteriden elde edilen bilgiler doğrultusunda ruhsat, proje vb. için harçlar, diğer hizmet maliyetleri ile halihazırda inşa edilen kısımların maliyeti ile birlikte toplam yatırım tutarının 25.480.000,00 TL olduğu öğrenilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu taşınmazlar üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

Söz konusu üst hakkı Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş lehine kayıtlıdır. Üst hakkı ile ilgili Resmi Senetler incelenmiş olup üst hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri Resmi senet üzerinden tespit edilmiştir.

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst hakkı Tesisi Tarihi	18.08.2014
Üst hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	18.08.2063
Değerleme Tarihi	30.12.2024
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	14110
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	78,84

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	17.444,64 ₺
Arsa Yüzölçümü	70.698,89
Arsa Toplam Değeri	1.233.317.000,00 ₺

Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666666
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	78,84
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	9.168,90 ₺
Arsa Yüzölçümü	70.698,89
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	648.231.005,86 ₺

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tablolarda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa değerine ulaşılmıştır.

Böylelikle rapora konu taşınmazın sözleşmeden doğan hakka esas (üst hakkı) maliyet yöntemine göre piyasa değer detayı şu şekildedir:

Üst Hakkına Esas Arsa Değer Tablosu			
Ada / Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
194 Ada 338 Parsel	70.698,89	₺9.169	₺648.231.006
Düzeltilmiş Değer			₺648.231.000

Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **648.231.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/49 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Müşteriden edilen bilgilere göre parsel üzerindeki yatırım maliyeti: **25.480.000,00 TL**

Üst Hakkına Esas Maliyet Değeri (Arsa Değeri + Yatırım Maliyeti)			
Ada / Parsel	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL) Müşteriden Edinilmiştir. (%15 hakediş yapılmış)	Toplam Değer (TL)
194 Ada 338 Parsel	₺648.231.000,00	₺25.480.000,00	₺673.711.000
Düzeltilmiş Değer			₺673.711.000

Maliyet yöntemine göre üst hakkı mevcut durum değeri: **673.711.000,00 TL**

Bu yöntemde ayrıca taşınmazın tamamlanması halindeki durum değeri de bilgi amaçlı olarak hesaplanmıştır. Buna göre halihazırda onaylı ruhsat ve mimari projelerine göre inşa edilecek tesisi

toplamda 45.693m² inşaat alanına sahiptir. Söz konusu proje ile ilgili her ne kadar tatil köyü olarak niteliği değiştirilmiş olsa da ruhsat alanının değişmeyeceği varsayılmıştır. Maliyet hesabı yapılırken emsale dahil edilen alanların (21.210m²) konaklama kısmına ait olduğu, emsal harici alanların (24.483m²) ise ortak alanlar olacak şekilde yapılaşacağı kabul edilmiştir. Projenin tamamlanması halindeki durum değerinin hesaplanması için güncel yapı birim maliyetleri kullanılmıştır. İnşa edilecek projede konaklama alanlarının V-C, diğer alanların ise III-B yapı sınıfında yapılaşacağı öngörülmüştür. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğe göre V-C yapı birim maliyeti 24.300,00 TL/m², III-B yapı birim maliyeti 14.400,00 TL/m²'dir.

Buna göre parsel üzerinde yer alacak tesisin tamamlanması durumundaki değeri;

Yapı	İnşaat Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Değer (TL)
Emsale Dahil Alan	21.210,00	₺24.300,00	515.403.000,00 ₺
Emsal Harici Alan	24.483,00	₺14.400,00	352.555.200,00 ₺
Üst Hakkına Esas Arsa Değeri			648.231.000,00 ₺
Düzeltilmiş Değer			1.516.189.000,00 ₺

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir.

Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralananabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemeye konu taşınmaz için kira değer tespiti yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın ile ilgili onaylı ruhsat ve projesi mevcuttur. Taşınmazın proje ve yapı ruhsatına istinaden değer takdiri pazar ve maliyet yöntemleri başlığı altında yapılmıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu parselin bulunduğu bölge ve çevre analizi yapıldığında imar durumunun kesinlik kazanması ile onaylı proje ve ruhsatına göre yapılaşmasının en verimli ve etkin kullanımı olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parselin tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri tespit edilmiştir. Parsel üzerindeki inşaya ilişkin yatırım maliyeti müşteriden edinilmiş olup ayrıca parsel üzerinde inşa edilecek projenin tamamlanması halindeki durum değeri maliyet yöntemine göre belirlenmiştir. Parsel üzerinde gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı kullanılmamıştır. Taşınmazın üst hakkı değeri pazar ve maliyet yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Turizm bakımından gelişim gösterecek bölgede yer alması
- Yapı ruhsatının alınmış olması
- Ulaşımın kolay olması

Δ Olumsuz Özellikler

- Sahil şeridi ile ilgili belirsizlik

Δ Fırsatlar

- Üst hakkı sürelerinin uzatılmış olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel ile ilgili yapı ruhsatı alınmış, inşa başlamıştır.

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu üst hakkı ile ilgili resmi senetler incelenmiş olup üst hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri resmi senet üzerinden tespit edilmiştir. İlgili sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesine engel bir durum bulunmamaktadır. Özel kanun hükümlerinden kaynaklı herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (g) bendi "Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler." gereği GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." gereği taşınmazın "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı" olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaaya Mahallesi'nde konumlu 194 ada 338 parselde yer alan "Orman" vasıflı taşınmazın "**Üst Hakkı**" değeri, parsel üzerinde yer alan projenin mevcut değer ve tamamlanması durumundaki değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmaz için değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen değer şu şekildedir;

Üst Hakkı Pazar Değeri	₺648.231.000,00
Proje Mevcut Durum Değeri	₺673.711.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	₺1.516.189.000,00

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35.2803 TL dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu,

Δ Takyidat Belgesi,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri