



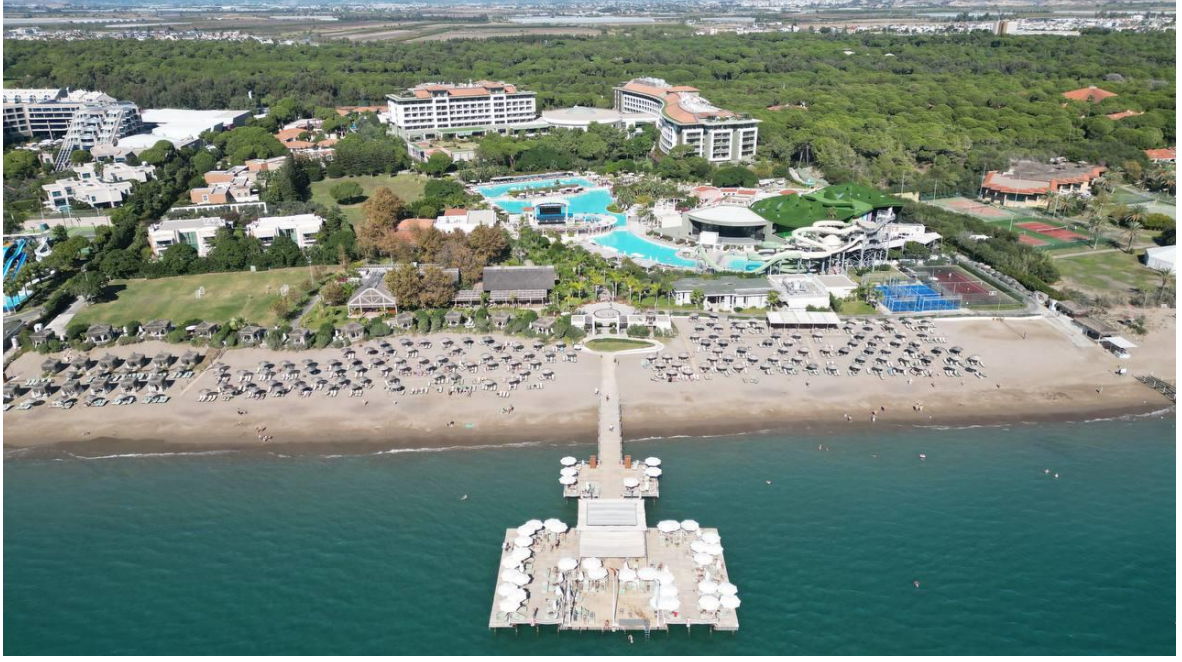
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 614

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 2024-614
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi'nde konumlu 145 ada 34 parselde yer alan otelin üst hakkı sözleşmesinden kaynaklı pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

➤ İş bu rapor, Seksen Altı (86) 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	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
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.....	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 11	
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
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..... 12	
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	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13

4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	14
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
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	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	34
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	35
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	35
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	35
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.....	35
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	35
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	36
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.....	36
7.	SONUÇ	37
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
7.2	Nihai Değer Takdiri	37
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	38
9.	RAPOR EKLERİ.....	38

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-614 / 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 tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Belek Mah. İskele Caddesi No:6 Ela Excellence Resort Otel Serik / ANTALYA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi 145 ada 34 parselde yer alan “Çam Fıstıklı Koru Ormanı” vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parsel üzerinde “Ela Excellence Resort Otel” bulunmaktadır. Tesis değerlendirme tarihi itibari ile faaldir.
<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>	Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Üst Hakkı Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)</u>	11.548.260.000,00-TL (Onbirmilyarbeşyüzkırksekmilyonikiyüztmışbin Türk Lirası)
<u>Üst Hakkı Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)</u>	13.857.912.000,00-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: 406713 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 2024-614 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi'nde konumlu 145 ada 34 parselde yer alan "Çam Fıstıklı Koru Ormanı" vasıflı taşınmazın "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın "Üst Hakkı" değer tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

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 2023-594 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

*29.12.2023 tarihli Özel 2023-1326 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, Serik İlçesi, Belek Mahallesi'nde konumlu 145 ada 34 parselde yer alan "Çam Fıstıklı Koru Ormanı" vasıflı taşınmazın "Üst Hakkı" 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, Serik İlçesi, Belek Mahallesi sınırları içerisinde oteller bölgesinde bulunmaktadır. Tarif olarak taşınmaza ulaşmak için, Antalya Serik yolunda Serik İlçesi'ne doğru ilerlerken Kadriye yol ayırımından sağa dönülür. Güney istikametinde yaklaşık 4,3 km ilerlendikten sonra döner kavşaktan Atatürk Caddesi istikametinde düz devam edilir. Atatürk Caddesi üzerinde ilerledikten sonra cadde bitiminden sola Alan Caddesi'ne girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 4 km ilerlendikten sonra sağa dönülür. Bu yol üzerinde yaklaşık 750 metre ilerlenip tekrar sağa dönülerek yaklaşık 1,5 km ilerlendiğinde rapora konu "Ela Excellence Resort Otel" yerleşkesine ulaşılır.

Taşınmazın yer aldığı bölgenin denize bakan kısmında tamamında oteller mevcut olup kuzey kısımda golf sahaları, villa tipi konutlar, apartman tipi yapılar, boş arsalar, araziler, seralar bulunmaktadır. Genellikle orta ve üst gelir kesiminin tercih ettiği bölgede kış aylarından ziyade yazları yoğunluk olmaktadır. Ancak otellerin çoğu 12 ay açık olduğu için kış aylarında da faaliyet vardır. Günlük ihtiyaçlar Belek ve Kadriye merkezinden her mevsimde rahatlıkla karşılanabilmektedir. Bölgede oteller dışında mevcut imar yapılaşması 2 – 3 kat olup binalar bu tarzda yapılmıştır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçlarıyla ve özel araç vasıtasıyla kolayca sağlanabilmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan ve halihazırda 12 ay faaliyette bulunan The Land Of Legends tema parkın bölgeye değer kattığı ve gayrimenkul fiyatlarında artış olduğu öğrenilmiştir. Otelin belirli yerlere uzaklığı ve ulaşımı aşağıda belirtilmiştir.

Antalya Havalimanı: 27 km

Antalya Şehir Merkezi: 24 km

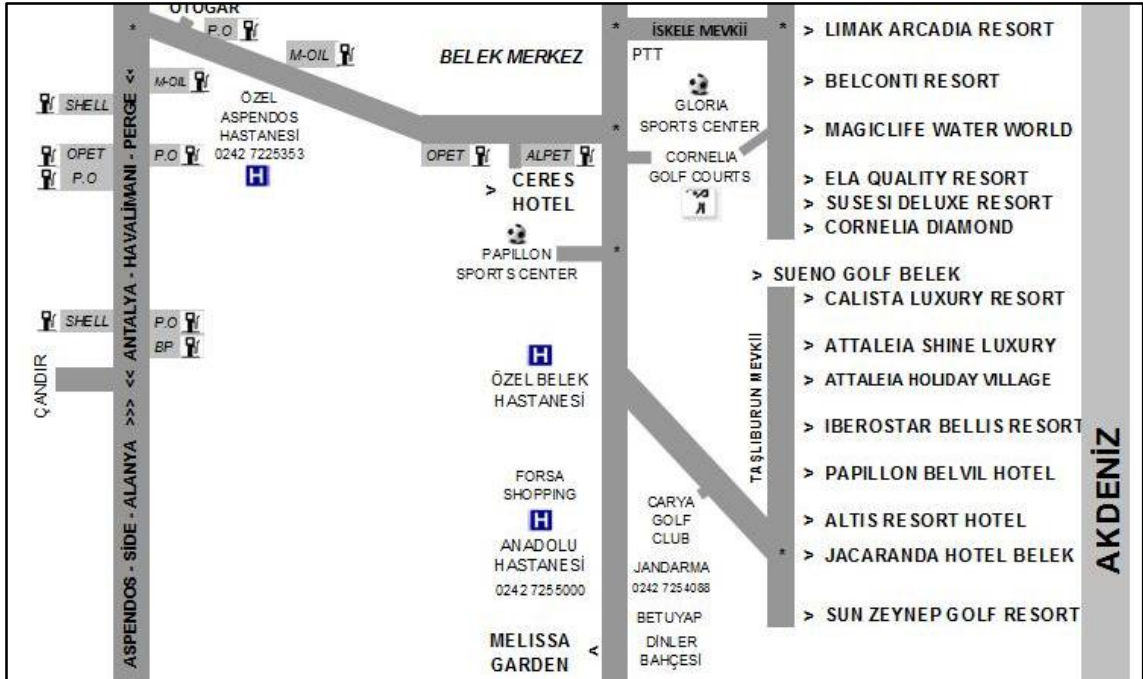
Belek: 4 km



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



Koordinatlar : 36.5460 - 30.5588



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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

ÜST HAKKI MÜLKİYET BİLGİLERİ	
İL – İLÇE	: Antalya – Serik
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Belek
CİLT - SAYFA NO	: 30/3068
ADA - PARSEL	: 145/34
YÜZÖLÇÜMÜ	: 90.150,00 m ²
TAŞINMAZ ID	: 92010453
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Orman-Otel Kompleksi ve Misafirhane
MALİK - HİSSE	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ – TARİH – YEVMİYE	: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği (26.05.2016 – 7511)

Not: Kadastro Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre ana taşınmazın yüzölçümü 90.068,13 m²'dir. Söz konusu farklılık; 'Kadastro Kanunu' 22/a maddesi gereği yapılan sınır düzeltme çalışmalarından kaynaklanmaktadır. Milli Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 81,87 m² olan alan farkının parsel üzerindeki tesisi etkilemeyeceği ve herhangi bir olumsuzluk teşkil etmeyeceği öğrenilmiştir.

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: Ek Resmi Senet Düzenlenmiş Olup, Üst Hakkı Süresi 31.12.2067 Tarihine Kadar Uzatılmıştır. (Şablon: Diğer) (05.09.2019 – 16189)

Beyan: Diğer (Konusu: Ek Resmi Senet Düzenlenmiştir.) (02.11.2016 – 15208)

Beyan: Sözleşme Tashihi İle Yatak Kapasitesi 1200 Oldu (Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı) (08.06.2007 – 4528)

İrtifak: 24/06/2005 Tarihinden İtibaren 49 Yıl Müddetle Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine Müstakil Ve Daimi Üst Hakkı Vardır. (Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)(30.12.2005 – 7469)

Şerh: 20.813.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Bakırköy 25. noterliğinden 28/02/2011 tarih ve 7462 sayılı kira sözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13,000(USD) Amerikan Doları karşılığı 20,813,000.00TL bedelle kira şerhi) (28.02.2011 – 2064)

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

Değerlemeye konu üst hakkı 26.05.2016 tarih, 7511 yevmiye ve "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz tarafımıza iletilen 25.10.2024 tarihli imar durum belgesine göre Serik Belediyesi sınırları içinde, "Belek Turizm Merkezi 2 ve 3 Nolu Özel Parsel Uygulama İmar Planı" dâhilinde kalmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce 09.02.2005 tarihinde onanmış 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Belek Turizm Merkezi 2 ve 3 Nolu Özel Parsel Uygulama İmar Planı'na göre parselin bir kısmı "Turizm Tesis Alanı" bir kısmı "Günübirlik Tesis Alanı" içinde yer almaktadır. İlgili plan notlarına göre;

Turizm Tesis Alanı'nda kalan bölümünde E:0,40 ve bu alanda kalan turistik tesis parsellerinde emsal içinde kalmak kaydıyla en çok 1.200 yatak (1.000 konaklama + 200 personel) yapılabilir. Günübirlik Tesis Alanı'nda kalan bölümünde ise Turistik Tesisin tamamlayıcısı niteliğinde olan duş, gölgelik, soyunma kabini, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor ve eğlence alanları, yüzme havuzları gibi günübirlik turizm yapı ve tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda konaklama ünitesi yapılamaz. Bu alanlarda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez ve Hmaks:5,50 mt. olarak belirlenmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Serik Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 24.06.2005 tarihli üst hakkı sözleşmesi mevcuttur. Sözleşmeye göre 24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müstakil ve daimi üst hakkı tesis edilmiştir. Üst hakkının başlangıç tarihi 24.06.2005, bitiş tarihi 24.06.2054'dür.

31.12.2018 tarihi itibarıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından üst hakkı süre uzatımı yapılmıştır. Buna göre üst hakkı süre bitimi 31.12.2067 olarak revize edilmiştir. Üst hakkı sözleşmesinde üst hakkı bedeli ve hasılattan alınacak pay ile ilgili maddeler aşağıda verilmiştir.

"İlk yıla ait üst hakkı bedeli toplam yatırım maliyetinin %0,5'i (binde beşi) olan 294.360.-TL (ikiyüzdoksan dört bin üçyüzaltmış 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."

"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 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 Kanunu'na 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 bütünüyle 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.

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 incelenen yasal evraklara ilişkin bilgi aşağıda verilmiştir.

SIRA	BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM ALANI (m ²)	AÇIKLAMA
1	Mimari Proje	21.10.2005	-	73.034,00	485 Oda - 1.000 Yatak
2	Mimari Proje	20.10.2006	-	80.887,00	583 Oda - 1.200 Yatak
3	Yapı Ruhsatı	21.10.2005	05/82	36.800,00	Otel kompleksi 28.249 m ² , Apart Villalar 7.741 m ² , sığınak 810 m
4	Tadilat Ruhsatı	26.12.2006	193/06	38.056,00	Otel kompleksi (Ana Bina) 28.199 m ² , Villalar 7.449 m ² , Alacart 308 m ² , Dükkan 100 m ² , Sığınak 645 m ²
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.07.2008	195/08	36.701,00	Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi 36.056 m ² , Ortak Alan Bina içi sığınak 645 m ²
6	Yapı Kayıt Belgesi	6.01.2019	FH33UC3T	9.479,00	-
7	Yapı Kayıt Belgesi	6.01.2019	ESUUB6MK	1.156,00	-
9	Turizm İşletme Belgesi	18.03.2005	9886	-	583 Oda - 1.200 Yatak

Rapora konu taşınmaz ile ilgili dosyasında yapılan incelemede; yan bahçe çekme mesafesine uyulmadığı ve kıyı kenar çizgisi içinde yapılaşmaların olduğu, vaziyet planında villaların yerinin değiştiği tespit edilerek 05/03 zabıt no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiği, söz konusu durumun belediye encümenince para cezasına bağlanmasına karar verilmiş ve yapı tatil zabıtları düzenlenmiştir. Zabıtlar Belek Belediyesi döneminde düzenlenmiş olup, taşınmaz halihazırda Belek Belediyesi mücavir alanları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza ait dosyalar Serik Belediyesi'ne devredilmiş olup, ilgili birimde yapılan incelemelerde, para veya yıkım cezasına hükmeden herhangi bir encümen kararı bulunmadığı öğrenilmiştir. Yukarıda verilen tabloda görüldüğü üzere sahildeki iskele için ve tesisdeki yapılar için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

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

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

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri, Adalya Artı Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır. İlgili firmanın adresi; Meydan Kavağı Mahallesi, Avni Tolunay Caddesi, No: 53 Muratpaşa / Antalya'dır.

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

Söz konusu değerlendirme parselin üst hakkı değerlendirilmesi olup farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili enerji kimlik belgesi bilgisi 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 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 yönelinen kollarında iş faaliyetleri de sürdürülmektedir.

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 ithalâtın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

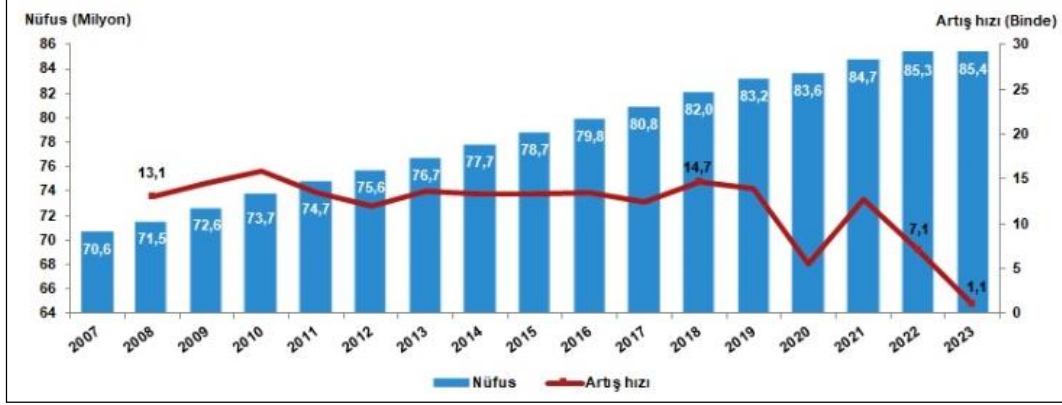
Serik, Türkiye Cumhuriyeti'nin Akdeniz Bölgesi'ne bağlı Antalya'nın bir ilçesidir. 2023 sonu itibarıyla nüfusu 139.545'dir. Antalya ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Antalya ilinin önemli bir turizm merkezidir. İlçenin yaz mevsimlerinde turizm ile artan nüfusu, kış mevsimlerinde öğrencilerin ilçeden ayrılmasıyla oldukça düşer. Antalya il merkezinin yaklaşık 30 km doğusunda bulunan ilçe merkezi, kıyıdan 7 km içeridedir.

Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 30 km doğusundadır. Akdeniz'de 22 km kıyı şeridinde sahip olan ilçe, merkezi 8 km içeride, denizden 26 m yüksekliktedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km²'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir. Serik, Antalya Ovası'nın doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Serik ilçesi batıda Antalya merkeze bağlı Aksu ilçesi, doğuda Manavgat ilçesi, kuzeyde Burdur'un Bucak ilçesi ile Isparta'nın Sütçüler ilçesi, güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir. Dağlık kesimlerinde hayvancılık, ormancılık, ova kesimlerinde de ziraatçılık özellikle turfanda sebzeçilik yapılmaktadır. Ticari hayatı Antalya şehir merkezine bağlıdır. İlçenin kuzeyinde batı Toros Dağları yükselmeye başlar. İlçede Akdeniz iklimi hakimdir. Yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve yağışlı geçer (tabii bazen değişebilir). Bu iklimin sonucu olarak doğal bitki örtüsü de makilerdir. Bölgenin en önemli akarsuları, Köprüçay ve Aksu Çayı'dır.

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

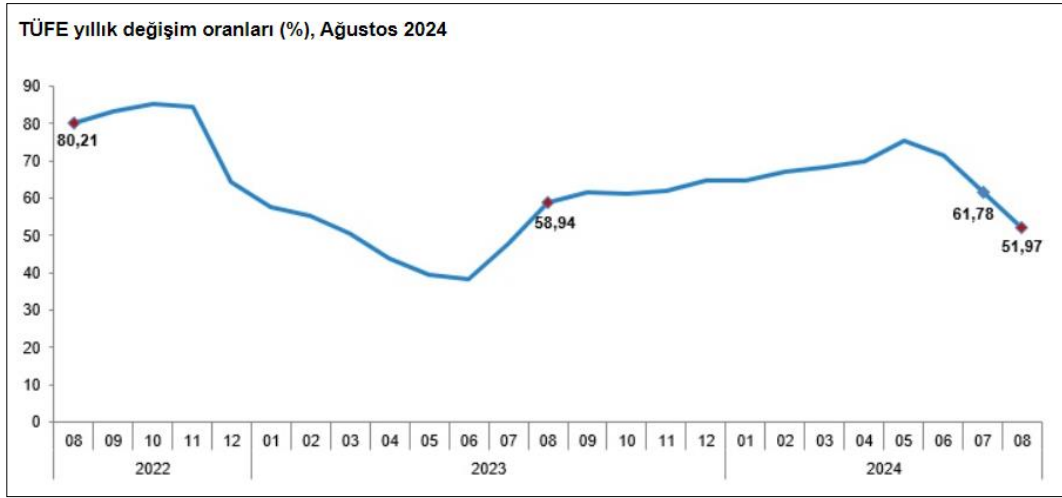
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

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;

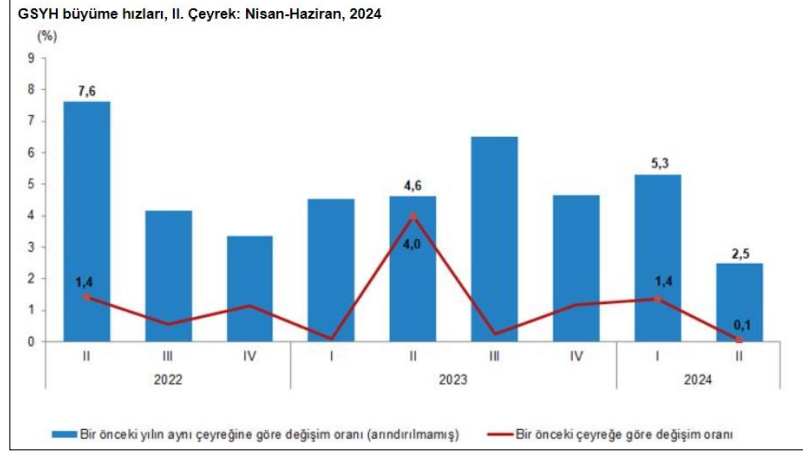


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %28,96 ile ulaştırma 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).

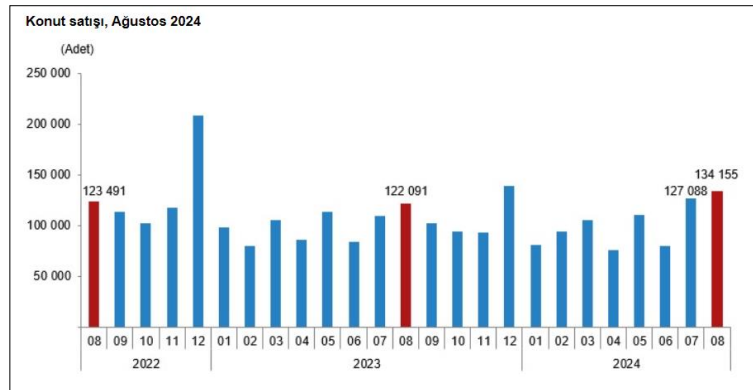
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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.

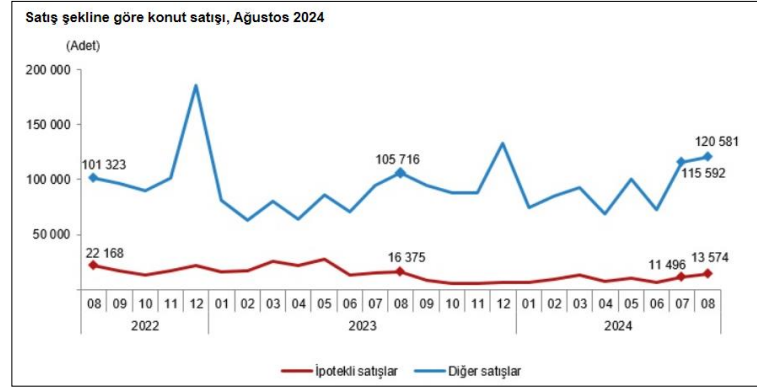


Konut satış sayısı, Ağustos 2024

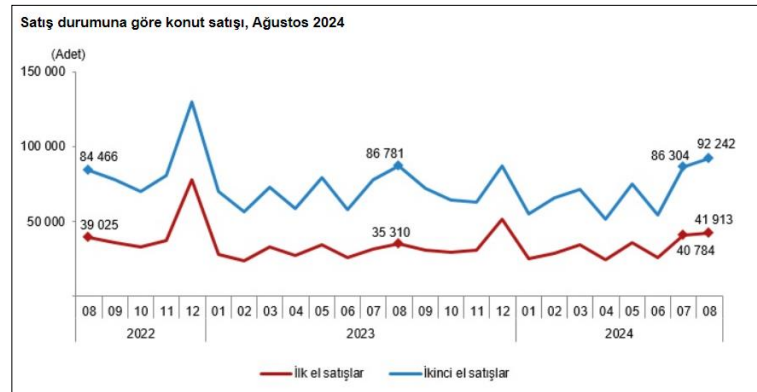
	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	134 155	122 091	9,9	806 317	797 418	1,1
İpotekli satış	13 574	16 375	-17,1	76 485	152 438	-49,8
Diğer satış	120 581	105 716	14,1	729 832	644 980	13,2
Satış durumuna göre toplam satış	134 155	122 091	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.

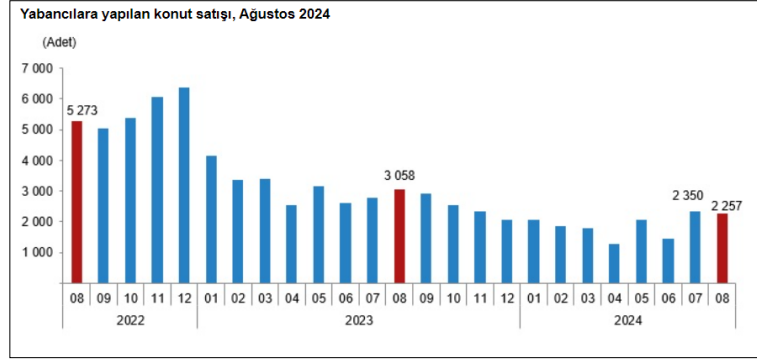
Ağustos ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 55'i; Ocak-Ağustos dönemindeki ipotekli satışların ise 18 bin 17'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,1 artarak 120 bin 581 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer 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 (TUIK).



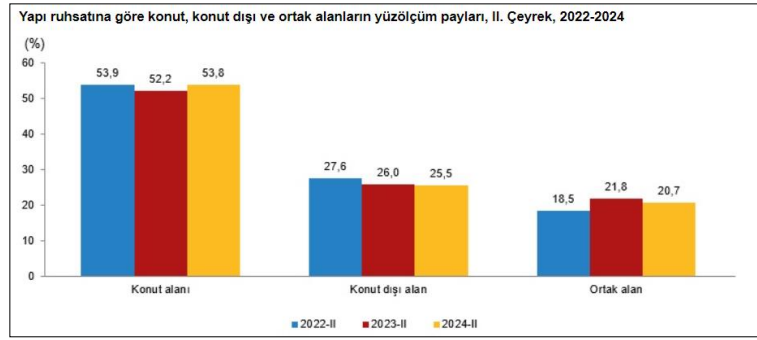
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 artarak 41 bin 913 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,5 artışla 256 bin 21 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 (TUIK).



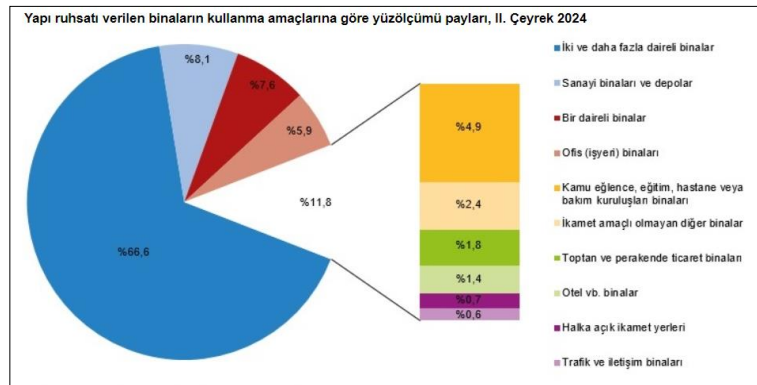
Yabancılara yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 azalarak 2 bin 257 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,7 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 838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



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 145 Ada 34 parsel; tapu kayıtlarında “Çam Fıstıklı Koru Ormanı” vasıflı olup 90.068,13 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel denize sıfır konumda, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir. Parselin sahil cephesi yaklaşık 270 metredir. Parselin sağ ve sol yanında diğer turizm işletmeleri bulunmakta, kuzey cephesinde bölgenin ulaşım yolu mevcuttur. Parsel üzerinde üst hakkı ile kurulmuş otel mevcut olup etrafı sınırları belirleyici şekilde çevrilmiştir. Otel kompleksi içerisinde ana konaklama blokları, villa tipi konaklama yerleri, açık havuzlar, oyun alanları, kafeler, yeşil alanlar, spor alanları bulunmaktadır.

Tesis turizm işletme belgesine göre; 583 odalı 1.200 yatak kapasitesine sahiptir. 5 yıldız standardına sahip otel Ela Excellence Resort Otel markası ile işletilmektedir. Turizm işletme belgesi detayı;

“388 Oda (2y) + 5 Bedensel Engelli 2 Aile Odası (4y) + 1 Suit (4y) + 179 Suit (2y) + 1 Apart Ünite (4y) + 5 Villa Apart Ünite (4y) + 2 Villa Apart Ünite (10y) – TOPLAM 1.200 Yatak, 800 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, 500 Kişilik Açık Yemek Alanı, 150 Kişilik Alakart Lokanta, 100 Kişilik Açık Yemek Alanı, 100 Kişilik Alakart Lokanta, 40 Kişilik Açık Yemek Alanı, 90 Kişilik Alakart Lokanta, 50 Kişilik Açık Yemek Alanı, 80 Kişilik Alakart Lokanta, 60 Kişilik Açık Yemek Alanı, 60 Kişilik Alakart Lokanta, 30 Kişilik Açık Yemek Alanı, 80 Kişilik Açık Alakart Snack Bar, 40 Kişilik Açık Alakart, Çalışma Ofisi, 400 Kişilik Oturma Salonu, Lobi Bar, Okuma Mahalli, 700 Kişilik Konferans Salonu, 55 Kişilik Çok Amaçlı Salon(2 Adet), 70 Kişilik Çok Amaçlı Salon(2 Adet), 70 Kişilik Sinema Salonu, 150 Kişilik Diskotek, 150 Kişilik Amerikan Bar, 200 Kişilik Açık Oturma Alanı, 45 Kişilik Pasta ve İçki servisi verilen Salon, 100 Kişilik Açık Oturma Alanı, Bilardo-Bowling-Oyun İnternet Salonu ve Amerikan Bar, 100 Kişilik Vitamin Bar, Aletli Jimnastik Salonu, Kick Boks-Aerobik Salonu, Buhar Banyosu, Sauna(2 Adet), Türk Hamamı(2 Adet), Açık-Kapalı Yüzme Havuzu, Kapalı Yüzme Havuzu, Vitamin Bar(2 Adet), Güzellik ve Cilt Bakım Üniteleri, Masaj Üniteleri, Açık Masaj Üniteleri, Bay-Bayan Kuaför, Satış Ünitesi(15 Adet), Açık Yüzme Havuzu(5 Adet), Kaydıraklı Havuz, Şok(Soğutmalı) Havuzu, Havuz Bar(2 Adet), Snack Bar(2 Adet), Açık Disko-Bar, Çocuk Kulübü-Çocuk Lokantası, Açık Çocuk Oyun Alanı. Çok Amaçlı Saha, Tenis Kortu, Trambolin, Mini Golf, Amfi tiyatro, 35 Araçlık Otopark.”

Tesisteki konaklama ünitelerinin bulunduğu bloklar ve diğer yapılar şu şekildedir. Lobi, spa merkezi, toplantı salonları, spor salonu, yönetime ait bölümler vb. diğer alanların bulunduğu ‘Ana Bina’ (E blok), ana bina bitişiğinde yer alan konaklama blokları (E1 ve E2 bloklar), Göl Evleri (T,O ve U bloklar), Villa blokları (N tipi bloklar), Restoran Binası (J Blok) ve diğer bloklar (Havuz alanları, amfi tiyatro, spor alanları).

Ana bina; projesine göre E, E1 ve E2 olarak bölümlendirilmiştir. E blok giriş kısmı olup 1. bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Bu kısmın 1. bodrum katında, sığınak, oyun salonu, disko, bowling

salonu vb. diğer alanlar bulunmakta, zemin katında; lobi, bagaj odası, idari ofisler, konferans salonu alanları mevcuttur. E1 ve E2 bloklar bu bina ile bağlantılı olup konaklama üniteleri olarak bölümlendirilmişleridir. E1 blok 2 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. E2 blok 2 bodrum kat, zemin kat, 5 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bu kısımda projesinden farklı olarak 2. bodrum kat ve 1. bodrum katlarda güneydoğu cephede yer alan duvarların parsel inşaat yaklaşma sınırına doğru ötelendiği, bu bölümde yer alan kapalı havuz ve dinlenme terası bölümlerinin büyütüldüğü; batı tarafındaki konaklama bloğunun projede tesisat katı olarak görünen 1. katında mevcutta 30 adet standart ve 1 adet süit oda yapıldığı, çatı arası boşluğu olarak görünen alanın kullanıma açılarak bazı odaların dubleks oda şeklinde düzenlendiği görülmüştür. Bu bölüm toplamda 65.700 m² kullanıma alanına sahip olup 404 adet standart oda, 19 adet süit oda, 93 adet dubleks aile süiti ve 3 adet dubleks süit odadan oluşmaktadır. Standart odalarda zeminler halı, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Banyo zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen duvar kağıdı, kısmen fayans kaplamalıdır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır. Binada yer alan diğer süit odalarda yapı kalitesi üst düzeydedir.

Göl Evleri blokları; Projesinde T, O ve U bloklar olarak belirtilmiştir. Tesiste 6 adet T tipi, 6 adet U tipi ve 8 adet O tipi olmak üzere 20 adet 'Göl Evleri' olarak nitelendirilen blok mevcuttur. Bu bloklarda toplam 89 adet oda bulunmaktadır. Söz konusu bloklar havuza cepheleli olup bazı bloklarda iskele mevcuttur. U bloklarda toplam 33 adet oda bulunmakta, toplamda 3.520 m² kullanım alanına sahiptir. T ve O bloklarda toplam 56 adet oda bulunmakta, toplamda 4.760 m² kullanım alanına sahiptir. Odalarda zeminler halı, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Banyo zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen duvar kağıdı, kısmen fayans kaplı, tavanlar ise alçıpan asma tavanıdır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır.

N Tipi bloklar; toplamda 5 adettir. Villa şeklinde kullanıma sahiptir. Bahçe kullanımı ve müstakil havuzları mevcuttur. Söz konusu bloklar projesine göre 6 adet olup 58 m² zemin kat, 97 m² 1. kat olmak üzere toplamda 155 m² kullanım alanına sahiptir. Mahallide yapılan incelemede bu blokların 5 adet olmak üzere her birinin 150 m² zemin kat ve 150 m² 1. kat olmak üzere toplamda 300 m² olarak inşa edildiği görülmüştür. Ayrıca blokların vaziyet planına göre konum uyumsuzluğu bulunmaktadır. Tesis içerisinde bu bloklar dışında, parselin güneybatı köşesinde proje harici imal edilmiş 2 adet Sultan Palace olarak isimlendirilmiş villa bloğu bulunmaktadır. Söz konusu yapıların her biri 320m² zemin kat ve 300 m² 1. kat olmak üzere toplamda 620 m² kullanım alanıdır. Villa blokları ultra lüks kalitede imal edilmiştir.

Restoran yapılarından 1. bina göl evlerinin bulunduğu alanda U ve O bloklar arasında yer almaktadır. Söz konusu yapı 210 m² bodrum kat, 500 m² zemin kat olmak üzere toplamda 710 m² kullanım alanına sahiptir. 102 kişilik kapasiteye sahip İtalyan Restoranı ve 144 kişilik kapasiteye sahip Meksika Restoranı olarak hizmet vermektedir. 2. Restoran binası ana yüzme havuzunun batı kısmında konumlanmıştır. Mahallinde yaklaşık brüt 450 m² kullanım alanına sahiptir. 3. Restoran binası parselin güneydoğu köşesinde konumlu olup 250 m² kullanım alanıdır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre ana binanın güney kısmında açık yüzme havuzuna ait kullanımlar da dahil olarak üzere toplam 830 m² kullanım alanlı amfi tiyatro, projesinden farklı olarak amfi tiyatronun doğu tarafında parselin doğu kenarında 900 m² kapalı alanlı ve 1.200 m² açık alanlı tek katlı mini kulüp binaları inşa edilmiştir. Amfi tiyatronun kuzey kısmında yaklaşık 465 m² alanlı snack bar ve market eklentileri ile parselin güneydoğu köşesinde kıyı kenar çizgisi içinde 2 adet tenis kortu ve pergole alanları inşa edildiği görülmüştür. Tesise ait yaklaşık 1.100 m² alanlı iskele bulunmaktadır.

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

Rapora konu parsel üzerinde bulunan tesisteki proje harici imalatlar yukarıda yer alan gayrimenkul özellikleri başlığı altında detaylı olarak anlatılmıştır.

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

Parsel üzerinde yer alan tesiste yapılan proje harici imalatlar ile ilgili yapı kayıt belgeleri alınmıştır. Tesis ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde 5 yıldız standardına sahip otel bulunmaktadır.

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 belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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 görülmemen 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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları 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 *gerek* 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 sayısallaştırıldıklarına 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 yapılarına yakın konumlu, Belek Mahallesi, 1668 ada 8 parselde konumlu, Emsal:0.50, ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 1.022,00 m² yüzölçümlü arsa 31.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 533 427 64 89

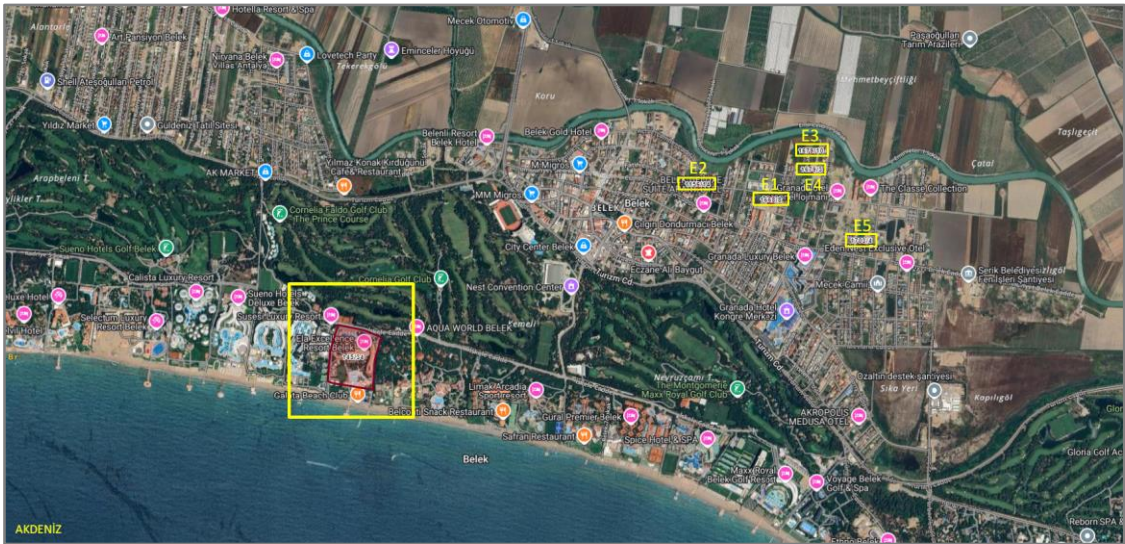
[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa yapılarına yakın konumlu, Belek Mahallesi, 1156 ada 14 parselde konumlu, Emsal:0.60, ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 592,00 m² yüzölçümlü arsa 17.250.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 553 681 81 69

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa yapılarına yakın konumlu, Belek Mahallesi, 1679 ada 10 parselde konumlu, Emsal:0.50, ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 459,00 m² yüzölçümlü arsa 12.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 544 958 43 32

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa yapılarına yakın konumlu, Belek Mahallesi, 1679 ada 3 parselde konumlu, Emsal:0.50, ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 525,00 m² yüzölçümlü arsa 13.750.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 553 681 81 69

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede villa yapılarına yakın konumlu, Belek Mahallesi, 1703 ada 4 parselde konumlu, Emsal:0.50, ve Konut Alanı imar durumuna sahip, 482,00 m² yüzölçümlü arsa 11.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 533 343 10 23

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



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

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

EMSALE DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	1.022,00m ²		592,00m ²		459,00m ²		525,00m ²		482,00m ²	
Satış fiyatı	31.500.000 TL		17.250.000 TL		12.000.000 TL		13.750.000 TL		11.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	30.822 TL		29.139 TL		26.144 TL		26.190 TL		22.822 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	50%	+	50%	+	50%	+	50%	+	50%	+
İmar Durumu Şerefiyesi	50%	+	50%	+	50%	+	50%	+	50%	+
İndirgenmiş birim fiyat	60.103 TL		56.820 TL		50.980 TL		51.071 TL		44.502 TL	
Ortalama Birim fiyat	52.695TL/m²									

Değerlemeye konu taşınmazın imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu lokasyon ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer konumda emsal olabilecek boş arsa mevcut değildir. Bölgede denize sıfır otellerin arsalarının tamamı "Maliye Hazinesi" ne ait olup oteller üst hakkı ile işletilmektedir. Bölgede genellikle konut parselleri bulunmaktadır. Bu emsallerden yola çıkılarak taşınmazın mevcut imar durumu, yapılaşma şartları ve 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, yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak arsa birim değeri 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, E3, E4 ve E5 emsallerin konum itibarıyla Belek'te denizden uzak iç kesimde villa sitelerinin yapılaşma özelliği gösteren bölge de konumladurlar. Değerleme konusu taşınmazın oteller bölgesi içerisinde, deniz manzarasına sahip ve İskele Caddesi'ne yaklaşık 280 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın emsallere göre avantajlı yönleri göz önünde bulundurularak %50 konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun Turizm Tesis Alanı olması bölgenin de ekonomik kaynaklarının büyük bir kısmını turistik faaliyetler oluşturmasından dolayı taşınmazın yapılaşma durumu bölge de yoğun ilgi görmesine olanak sağlamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için Konut Alanı imarlı emsallere %50 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 ve imar durumu gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzeltme tablosu oluşturulmuştur.

Yukarıda bulunan emsallerden yola çıkılarak parsellerin imar durumu, lokasyonu, 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 alması, denize sıfır konumda olması değerini olumlu etkilemiştir. Bölge emlakçılarından alınan beyanlarda dikkate alınarak **arsa birim m² değeri ortalama 52.695-TL** olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri takdir edilmiştir. Buna göre;

Arsa Değer Tablosu			
Ada / Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
145 Ada 34 Parsel	90.068,13	₺52.695	₺4.746.171.391
Düzeltilmiş Değer			₺4.746.171.000

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) ~**4.746.171.000,00- 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 ayısının 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 görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki değer takdir edilmiştir.

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

Maliyet yaklaşımı altında değer tespiti yapılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmamıştır. Söz konusu otel, çevre teşekkülü dikkate alındığında, muadillerine göre çok yüksek iç ve dış yapı kalitesine sahiptir. Bu sebeple taşınmaza yapı değeri takdir edilirken, yapılan araştırmalar neticesinde benzer kalitede yeni yapı yapılması durumundaki güncel birim değer esas alınmıştır. Değerleme tablosunda çevre düzeni, altyapı işleri ve harici müteferrik işler olarak belirtilen kısımda çevre duvarları, duvar üzeri korkuluk, tesis içerisinde bulunan yollar, yeşil alan düzenlemeleri, mimari proje, yapı ruhsatı, iskân belgesi vb. resmi kurum harçlarından doğan kalemler bulunmaktadır. Benzer tesislerde bu tip harcamaların genel inşaat maliyetine oranının %5 civarında olduğu bilinmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili, peyzaj vb. düzenlemelerin asgari düzeyde olması, çevre duvarı, tesis için yollar vb. düzenlemelerin ise yıpranmışlığı dikkate alınarak bu harcama kalemi için belirlenecek oranın %3 olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir. Taşınmaza ait yapı maliyeti belirlenirken inşa dönemi, inşa kalitesi ve yıpranma durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapı	İnşaat Alanı(m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Değer (TL)
Tüm Yapılar	86.673,00	₺37.500,00	5	3.087.730.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				92.631.900,00 ₺
Düzeltilmiş Değer				3.180.361.900,00 ₺

Maliyet yöntemi ile takdir edilen değer yalnızca yapı değeri ve arsa değeri olup otel içerisinde bulunan taşınabilir malzeme, tefrişat, makine vb. varlıklar birim değere dâhil değildir.

* Maliyet yaklaşımına göre parsel üzerindeki yapıların toplam yaklaşık değeri **3.180.361.900,00 TL** değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri			
Ada / Parsel	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
276 Ada 3 Parsel	₺4.746.171.000,00	₺3.180.361.900,00	₺7.926.532.900
Düzeltilmiş Değer			₺7.926.533.000

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **7.926.533.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

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

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	31.12.2018
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	31.12.2067
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibarı ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	15.705
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	87,75

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	52.695,34 ₺
Arsa Yüzölçümü	90.068,13
Arsa Toplam Değeri	4.746.171.000,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666666
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	87,75
Üst Hakına Esas Arsa Birim Değeri	30.827,50 ₺
Arsa Yüzölçümü	90.068,13
Üst Hakına Esas Arsa Toplam Değeri	2.776.574.882,81 ₺

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

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

Üst Hakına Esas Değeri			
Ada / Parsel	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
145 Ada 34 Parsel	₺2.776.574.882,81	₺3.180.361.900,00	₺5.956.936.783
Düzeltilmiş Değer			₺5.956.900.000

Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **5.956.900.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

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 getirisini 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 *içerebilir*. 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 gelirin 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 kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Aşağıda kullanılan bilgiler; Ela Excellence Resort Otel'e ait son 3 yıllık veriler dikkate alınarak belirlenmiştir. 2024 yılında otelin doluluk oranı yaklaşık %60 olup oda fiyatları ortalama 435 Euro'dur.

- Taşınmazın faal gün sayısı yaz ve kış olmak üzere tüm sezonları kapsayacak şekilde hizmet veriyor olmasından dolayı 365 gün, 4 yılda bir 366 gün olarak belirlenmiştir. Yıl içerisinde otel kapanmamaktadır.
- Otelin ortalama doluluk oranı, son 3 yıllık ortalama doluluk oranı ve bölge geneli ve gerçekleşmiş veriler dikkate alınarak nakit akışında hesaplanan doluluk oranı 2025 yılı itibari ile otelin doluluk oranını yaklaşık %60 olduğu görülmüştür. Gelecek yıllar için de otel doluluk oranı %60 sabit olduğu varsayılmıştır.
- Otel oda fiyatları, her şey dahil sistem ile çalışacağı varsayılarak belirlenmiştir. Yapılan araştırmalar, otelin konsepti, bölgedeki otellerin oda/gece fiyatları dikkate alınmıştır. Söz konusu işletmenin alternatif olabilecek otellere göre çok daha lüks konseptte olması göz önünde bulundurulmuştur. Bu duruma istinaden oda fiyatının ortalama 480 € bandında olacağı öngörülmüştür. Oda fiyatlarındaki artış 2029 yılına kadar %5, 2034 yılına kadar olan dönem için %3, sonraki dönemler için ise %1,5 olarak kabul edilmiştir. Bu artış oranları belirlenirken özellikle Euro bölgesi kısa-orta ve uzun vade yıllık enflasyon değişimleri de dikkate alınmıştır.
- Otelin her şey dahil konseptte çalışmasından dolayı otel gider kalemi %65 civarında olacağı öngörülmüştür. Buna göre brüt faaliyet karının ilk yıl için %35 olacağı, sonraki dönemlerde de sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin performansı ve tarafımızla paylaşılan mali verileri göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %5'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'si olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Ela Excellence Resort Otel'de 01.01.2023 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde, işletmeci payı net ciro tutarı üzerinden %3 ve brüt faaliyet karı üzerinden performansla bağlı değişen oranlarda olmak üzere, Aktay Otel İşletmeleri A.Ş ile sözleşme yapılmıştır. Toplam brüt faaliyet karından işletmeci payı indirildikten sonra kalacak bakiye şirkete gelir payı olarak verilecektir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

İndirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmış, belirli yakın gelecek ve devam eden yıllar dikkate alınarak yıl bazında değişken oranlar belirlenmiştir. Risksiz faiz oranı olarak 2043 ile 2045 yılı vadeli USD cinsinden Eurobond (Devlet Eurotahvili) alış ve satış getiri oranları dikkate alınmış, bu oranlar ise hesaplama yapılırken EUR/USD cinsinden parite edilerek EUR cinsinden yaklaşık bir indirgeme oranı belirlenerek tabloda kullanılmıştır.

Risk primi ise konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak belirlenmiş olup ayrıca 5 yıllık USD bazlı ülke CDS priminin geçmiş yıl oranları da bu prim kabulünde göz önünde bulundurulmuştur.

USD cinsinden uzun vade (2043 ve 2045) hesaplanan Eurobond getirilerinin son 5 yıllık ortalaması yaklaşık %8,25 civarında olarak kabul edilmiştir.

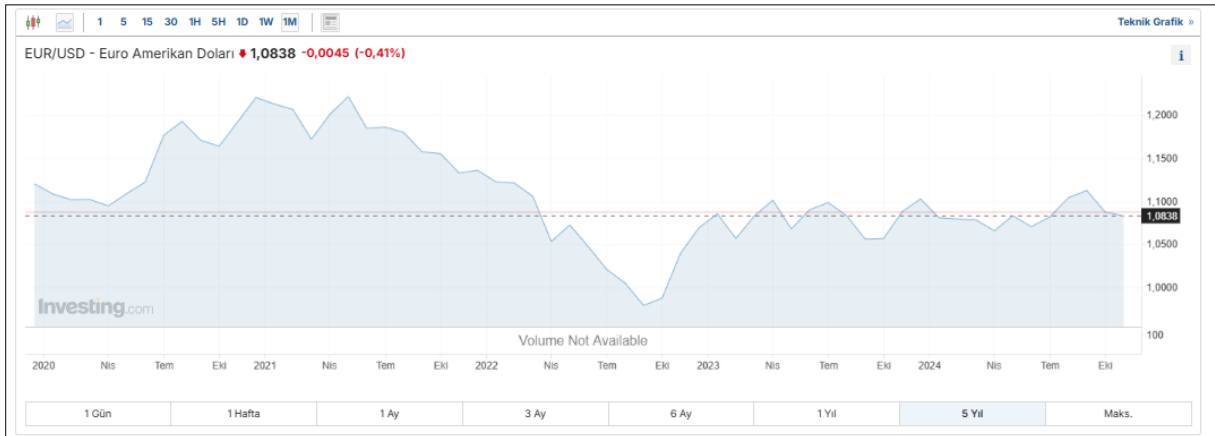
USD cinsinden uzun vade (2043 ve 2045) hesaplanan Eurobond getirilerinin son 10 yıllık ortalaması yaklaşık %7,50 civarında iken EUR cinsinden ortalama EUR/USD: 1,15 paritesiyle hesaplanan Eurobond getirilerinin son 10 yıllık ortalaması yaklaşık %6,5 olarak kabul edilmiştir.

5 yıllık USD bazlı CDS verisi de dikkate alındığında genel risk primi ilk dönem için EUR bazında %2,5 kabul edilmiştir.

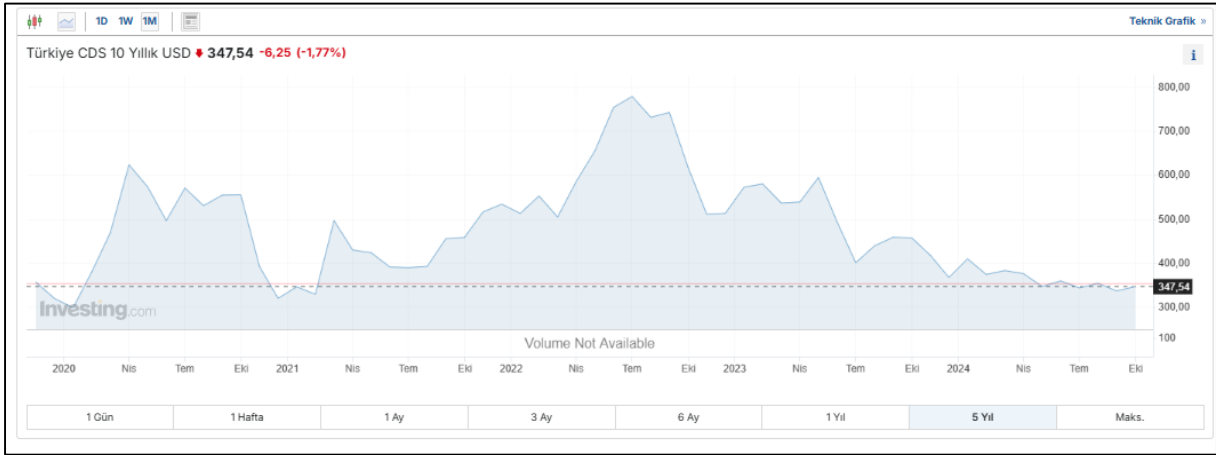
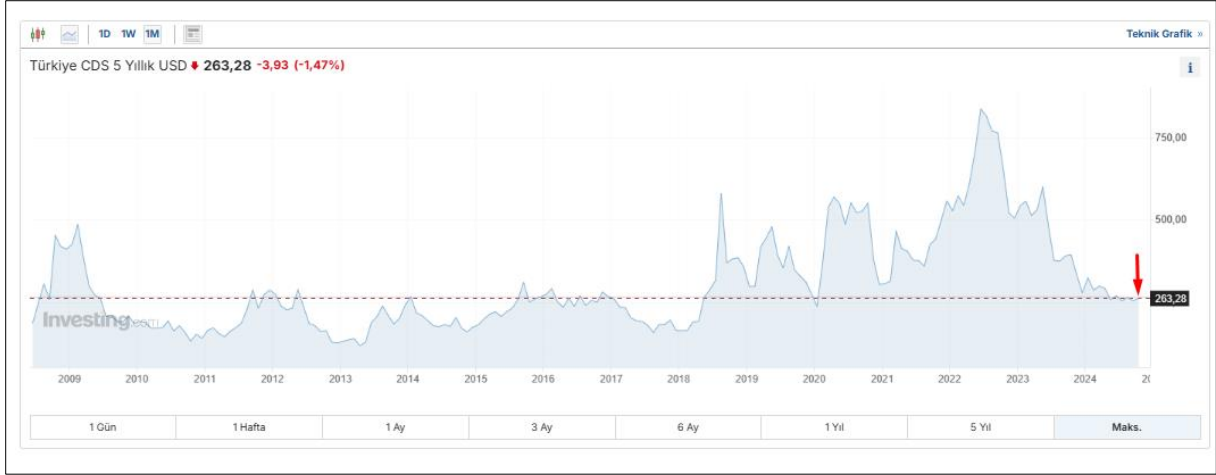
Risksiz faiz oranı: %7,5

Risk primi: %1,5

İndirgeme oranı; her dönem için %9,0 olarak hesaplanmıştır.



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



SGMK Bülten Tarihi	Menkul Kodu	Vade Sonu	Kupon Oranı	Alış Getiri	Satış Getiri	Alış+Satış Ortalama Getirisi	
30.09.2024	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	7,34%	7,28%	7,31%	
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	7,51%	7,45%	7,48%	
28.06.2024	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	7,88%	7,79%	7,84%	
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	7,99%	7,91%	7,95%	
28.12.2023	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	8,53%	8,41%	8,47%	
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	9,16%	9,04%	9,10%	
26.06.2023	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	8,53%	8,41%	8,47%	
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	9,16%	9,04%	9,10%	
3.03.2023	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	8,53%	8,41%	8,47%	
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	9,16%	9,04%	9,10%	
30.12.2022	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	8,53%	8,41%	8,47%	
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	9,16%	9,04%	9,10%	
30.06.2022	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	9,26%	9,14%	9,20%	
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	10,23%	10,10%	10,17%	
11.04.2022	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	8,10%	8,01%	8,06%	
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	8,75%	8,63%	8,69%	
6.03.2021	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	6,67%	6,59%	6,63%	
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	7,11%	7,04%	7,08%	
17.06.2020	US900123CB40	16.04.2043	4,88%	6,76%	6,69%	6,73%	
	US900123CG37	17.02.2045	6,63%	7,28%	7,21%	7,25%	
USD cinsinden Eurotahviller						Ortalama Getiri Oranı (USD)	8,23%
Referans: www.isyatirim.com.tr SGMK Bülten						parite	1,1
						Ortalama Getiri Oranı (EUR)	7,48%

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve bunun neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

İNA verileri dikkate alındığında taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri yaklaşık **11.548.260.000,00 TL**'dir.

Değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Tesis için gelir yöntemi ile elde edilen değerın kapitalizasyon oranına bölünmesi ile kira değeri tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaz için kapitalizasyon süresi 22,22 yıl olarak belirlenmiştir. Bu durumda kapitalizasyon oranı 0,045 olarak kabul edilmiştir. Buna göre;

Kira Değeri: 11.548.260.000,00 TL x 0,045 = ~ 519.671.700,00 TL/yıl olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. 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 taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın 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, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Gelir yöntemi ile ilgili olarak indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmıştır. Söz konusu varlığın otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre indirgenmiş nakit akışları projeksiyonlarından elden edilen sonuçların ortalaması alınarak belirlenmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Denize sıfır olması.
- Belek oteller bölgesinde olması.
- Otel yapısının işçilik ve malzeme kalitesinin ultra lüks olması.
- Marka bir işletme olması.

Δ Olumsuz Özellikler

- Rusya Ukrayna savaşının devam etmesi.
- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar

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, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile 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

Taşınmazların 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 üzerinde otel mevcut olup, bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Söz konusu üst hakkı Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. Üst hakkı sözleşmesi incelenmiş olup hakkı bitiş tarihinin 31.12.2067 yılına kadar uzatıldığı görülmüştür. Özel kanun hükümlerinden kaynaklı herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 de 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, Serik İlçesi, Belek Mahallesi'nde konumlu 145 ada 34 parselde yer alan "Çam Fıstıklı Koru Ormanı" vasıflı taşınmazın "Üst Hakkı" 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 gelir yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen "Üst Hakkı" piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **11.548.260.000,00 TL** ve Yazıyla **Onbirmilyarbeşyüzkırsekizmilyonikiyüztatmışbin Türk Lirası'dır.**

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 Alış Kuru 1€:36,7362 TL*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	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 Nakit Akış Tablosu,

Δ Tapu,

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri