

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÔZAKGYO
Hayata Değer Katar

2020



ELA MYRA RESORT OTEL PROJESİ

Büyükkum Mahallesi, Çamlık Caddesi

Demre / ANTALYA

2020/0520

24.12.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 03.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 24.12.2020 tarihinde 2020/0520 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

UYGUNLUK BEYANIMIZ

- *Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;*
- *Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;*
- *Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;*
- *Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;*
- *Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.*

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2020
RAPOR TARİHİ	24.12.2020
RAPOR NO	2020/0520
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Büyükkum Mahallesi Çamlık Caddesi No:12 Demre / ANTALYA (UAVT: 5199147991)
KOORDİNATLARI	3636.2247, 29.9877
TAPU BİLGİLERİ	Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, Uzguru Mevkii, 194 Ada 338 parselde Maliye Hazinesi adına ve orman vasfı ile kayıtlı parseldir. Parselin tapu kaydı üzerinde 18.08.2014 tarihinden başlamak üzere 49 yıl süre ile ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı tesis edilmiştir. (Raporumuz 3.2. ve 3.2.1. bölümünde de detayları aktarılmıştır.)
İMAR DURUMU	1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre kısmen “Turizm Alanı (A)”, kısmen “Günöbirlik Tesis Alanı (GT)”, kısmen “Sahil Şeridi Alanı (*)” olarak planlanmış sahada kaldığı öğrenilmiştir. Detaylar için bkz. 3.4. bölümü.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerleme raporu yukarıda lokasyonu ve rapor içerisinde tapu bilgileri verilen gayrimenkul üzerinde tesis edilen üst hakkı değeri ile inşa edilmeye başlanmış projenin güncel piyasa koşullarındaki mevcut durumu ve tamamlanması halindeki değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Üst Hakkı Pazar Değeri (KDV Hariç)	59.740.600,-	7.799.034,-
Üst Hakkı Pazar Değeri (KDV Dahil)	70.493.908,-	9.202.860,-
Projenin Mevcut Durumu İtibariyle KDV Hariç Değeri	63.239.269,-	8.255.779,-
Projenin Tamamlanması Halindeki KDV Hariç Değeri	183.088.475,-	23.901.890,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 7,66-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurumu Mevzuatları çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Daimi ve Müstakil Üst Hakkı” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının başka amaçlarla kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- *Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.*
- *Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.*
- *Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.*
- *Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır. Rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.*
- *Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.*
- *Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerinde düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülmüştür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.*

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi	10
3.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	10
3.2.2.	Üst Hakkı Sözleşmesi.....	10
3.3.	Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi	12
3.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi.....	13
3.5.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	15
3.5.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	15
3.5.2.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	15
3.5.3.	Belediye İncelemesi.....	15
3.6	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	15
3.7.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	16
3.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	16
3.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	16
3.10.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları	16
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	16
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	17

BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	18
4.1.	<i>Değerleme Yöntemleri</i>	18
4.1.1.	<i>Pazar Yaklaşımı</i>	18
4.1.2.	<i>Gelir Yaklaşımı</i>	19
4.1.3.	<i>Maliyet Yaklaşımı</i>	20
4.1.4.	<i>Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi</i>	21
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	22
5.1.	<i>Türkiye Demografik Veriler</i>	22
5.2.	<i>Ekonomik Durum Genel Değerlendirme</i>	23
5.3.	<i>2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası</i>	26
5.4.	<i>Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi</i>	38
5.4.1.	<i>Antalya İli</i>	38
5.4.2.	<i>Demre İlçesi</i>	39
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	40
6.1.	<i>Bölge Piyasa ve Emsal bAraştırmaları</i>	40
6.3.	<i>Projenin Tamamlanması Halindeki Pazar Değeri Öngörüsü</i>	44
6.4.	<i>Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş</i>	45
6.4.1.	<i>Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler</i>	45
6.4.2.	<i>Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri</i>	45
6.4.3.	<i>Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler</i>	45
6.4.4.	<i>Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş</i>	45
6.4.5.	<i>Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş</i>	45
6.4.6.	<i>Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş</i>	45
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	46

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 24.12.2020 tarihinde, 2020/0520 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu siciline Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, 194 Ada 338 Parsel'de Maliye Hazinesi adına ve orman vasfı ile kayıtlı taşınmazın tapu kaydı üzerinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıllığına müstakil ve daimi tesis edilen üst hakkının değeri ile üzerinde turizm tesisi projesi başlatılan gayrimenkulün güncel piyasa koşullarında mevcut durumu ve tamamlanması halindeki değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 24.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, şirketimiz ile müşteri arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 03.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu/İSTANBUL posta adresindeki ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında şirketimiz tarafından hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) info@ozakgyo.com (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
HALKA ARZ TARİHİ	: 15.02.2012
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
TİCARET SİCİL NO	: 654110
SERMAYESİ	: 364.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
AKTİF BÜYÜKLÜK	: 4.893.261.727,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	178.585.072,43	49.06%
Ürfi AKBALIK	94.527.034,41	25.97%
Diğer	90.887.893,16	24.97%
TOPLAM	364.000.000,00	100%
* Sermayeyi temsil eden paylardan 91.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.		

PORTFÖY BİLGİLERİ : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

3.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

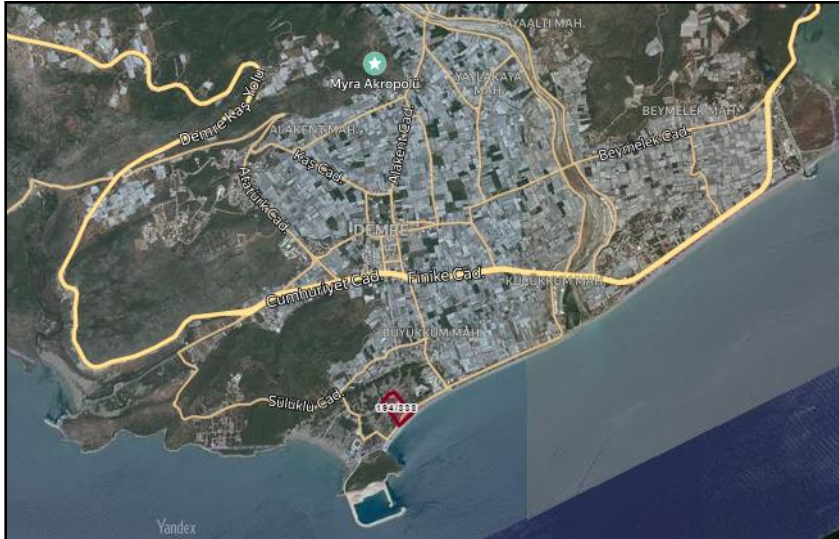
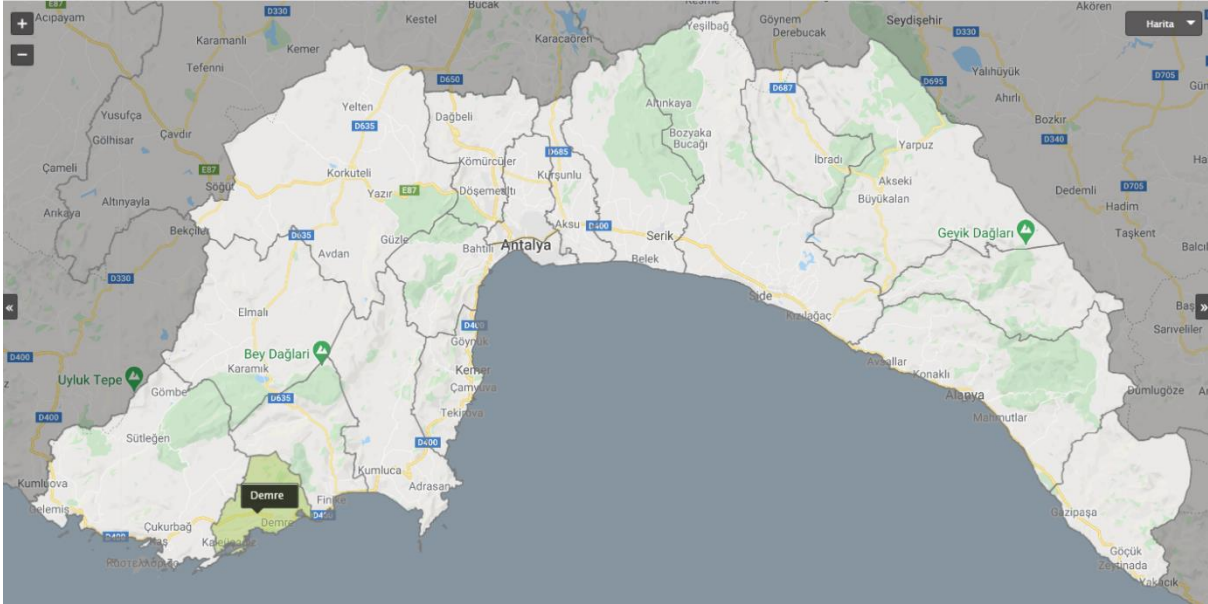
Rapora konu taşınmaz; Antalya İli, Demre İlçesi, Büyükkum Mahallesi, Çamlık Caddesine cepheli 194 ada 338 numaralı parseldir.

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

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

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

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



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi

TAKBİS sisteminden 22.12.2020 tarih ve 11:09 itibarıyla TKGM bilgisayar ortamından elde edilen Takbis belgesine göre taşınmazın tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir.

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

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

MÜSTAKİL VE DAİMİ ÜST HAKKI

YÜZÖLÇÜMÜ : 70.698,89 m²

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

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

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Ş / B / İ	AÇIKLAMA	TARİH / YEVMİYE
İrtifak	18.08.2014 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı vardır. (Başlama Tarih:18.08.2014 Süre: 49 yıl)	18.04.2016 / 712

3.2.2. Üst Hakkı Sözleşmesi

• İnşa Edilecek Yatırım

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

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

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

• **Taşınmazın Kullanım Şekli**

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

• **İnşaata Başlama ve Bitim Tarihleri**

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

• **Üst Hakkının Bedeli**

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

• **Hasılatтан Pay Alınması**

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

• **Üst Hakkının Devri**

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

• **Üst Hakkının Son Bulması**

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

• Süre Uzatımı

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

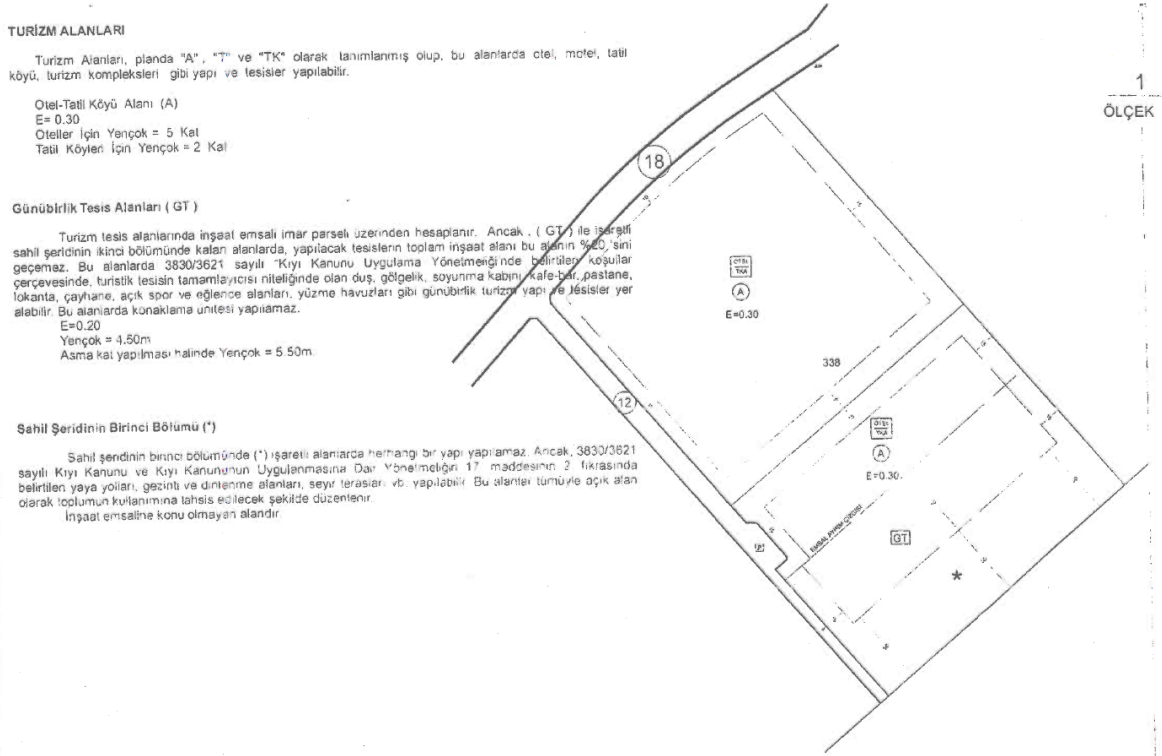
3.3. Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi

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

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

3.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi

Demre Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden temin edilen 05.10.2020 Tarih ve 2020/130 sayılı imar durum yazısına göre; rapora konu 194 ada 338 numaralı parselin 28.01.2010 onama tarihli 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre kısmen “Turizm Alanı (A)”, kısmen “Günübirlik Tesis Alanı (GT)”, kısmen “Sahil Şeridi Alanı (*)” olarak planlanmış sahada kaldığı öğrenilmiştir.



- Turizm Alanları planda “A”, “T” ve “TK” olarak tanımlanmış olup bu alanlarda otel, motel, tatil köyü, turizm kompleksleri gibi yapı ve tesisler yapılabilir.
- “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur. Turizm Bakanlığı’ndan “Yatırım Belgesi” alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. “Turizm İşletme Belgesi” alınmadan işletmeye açılmaz.
- Turizm yerleşim alanında yapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka bir amaçla kullanılamaz.
- Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılacak ve bu tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.
- Turizm tesisi yapı adalarının içinde “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”e göre vaziyet planında ayrılması gereken yeşil yol ve otopark gibi alanların kamu eline geçmesi şartı aranmaz.
- Turizm tesislerine ait vaziyet planları bulundukları alan için çıkartılacak ağaç rölelerine göre hazırlanacaktır.
- Turizm tesis alanlarında danışma, giriş ve güvenlik üniteleri emsale dahil değildir. Bu yapılarda çekme mesafesi sınırlaması aranmaz.

- Turizm tesis alanlarında minimum ifraz 3500 m²'dir.
- Turizm tesis alanlarında toplam inşaat alanı içinde kalmak kaydı ile ihtiyaca uygun personel yatağı yapılabilir.
- Zemin kat temiz (net) iç yüksekliği 5.50 m'yi geçemez. Zemin katta asma kat yapılması halinde temiz iç yükseklik maksimum 7.50 m'yi geçemez. Asma kat emsale dahildir.
- Yapılarda çatı yapılması halinde;
- Çatı katın bir alt kat ile bağlantılı olarak kullanılması halinde çatı içinde oluşan mekanlar emsale dahil edilmez.
- Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz. Gerek saçaklar gerekse çatı, çıkma, baca gibi elemanların biçimlerinde civarın mimari karakterine uyulması esastır.
- Güneş enerjisinden yararlanılan ısıtıcı aygıtlar ile çanak antenler çatı örtüsünün eğimine uyacak şekilde yerleştirilir.
- Yapılarda teras kat, çekme kat veya çatı katı ile çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Son kat tavanı eğimli döşeme olarak yapılan binalarda mahya kotu Hmax'ı aşmamak ve emsale dahil olmak kaydıyla iskana açılabilir.
- Binalarda bağımsız bölüm olmamak şartı ile çatı örtüsü altında güneş enerjisi sistemleri tesis edilebilmesi için kollektörlerin çatı meyili içine gömülmesi ve su depolarının çatı aralarına gizlenmesi zorunludur. Güneş enerjisi sistemlerinin bu biçimde uygulanması, projenin belediyeye onaylatılması koşulu ile yapılabilir ve iskan ruhsatı koşulu olarak kontrol edilir.
- Bodrum katlar iskan edilemez. Bodrum katlarda turistik tesislerin turistik yatak üniteleri dışında iskana yönelik diğer kullanımlar yer alabilir. Bodrum katlarında yapılacak bar, gece kulübü, diskotek, satış üniteleri, restoran, hamam, yüzme havuzu, toplantı salonu ve jimnastik salonu, personel yatakları vb. kullanımları emsale dahil değildir.

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

Günübirlik Tesis Alanları (G)

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

- Bu alanlarda minimum ifraz 1500 m²'dir.
- Emsal = 0.10
- Tek kat yapılması halinde Yençok = 5.50 m.
- İki kat yapılması halinde Yençok = 7.50 m.

Günöbirlik Tesis Alanları (GT)

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

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

Sahil řeridinin Birinci Bölümü (*)

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

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

3.5.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

3.5.2 Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

3.5.3 Belediye İncelemesi

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

3.6 İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

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

3.7. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

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

3.8. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

3.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

3.10. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir hasılat paylaşımı, kat karşılığı yöntemi veya yapılacak projelerde pay oranı bulunmamaktadır.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu 194 ada 338 parsel 70.698,89 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Eğimsiz ve engebeli topografik yapıya ve dikdörtgene yakın geometrik şekle sahiptir.
- Akdeniz sahil şeridinde ve denize sıfır (kamusal alanlardan sonra 1. parsel) konumlu parselin Akdeniz sahiline cepheli güney kenarı ~208 mt uzunluğundadır. Kuzeyde ve batıda mahallinde henüz açılmamış imar yollarına cephelidir.
- Mahallinde parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı çalışmaları DETUYAP tarafından sürdürülmektedir fakat henüz tamamlanmamıştır.
- Maliye Hazinesi adına kayıtlı parsel üzerinde, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süre ile daimi ve müstakil nitelikte üst hakkı tesis edilerek inşa edilmesi planlanan otel için yapı ruhsatı alınmış ancak halihazırda Detuyap altyapı çalışmalarını tamamlamadığı için inşaatı devam etmemektedir.
- Ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde Tecrübe Yapı Denetim firması tarafından 11.02.2019 tarihi itibarıyla %15 seviyesinde hakediş belgesi düzenlendiği daha sonra herhangi bir imalat olmadığı öğrenilmiştir.
- 05.12.2018 tarihli mimari projesine göre turizm tesisi otel bloğu, lojman binaları, voleybol+basketbol sahası, tenis kortu, yüzme havuzları, amfi tiyatro, aquapark ve seyir teraslarından oluşmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre yapıların kat dağılımı aşağıdaki gibidir.

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

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

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

3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

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

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyinin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

4.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlendirilmesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirilmesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

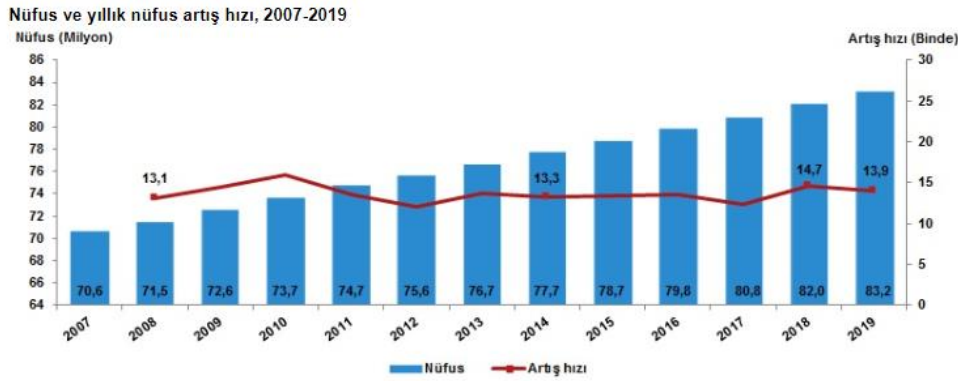
Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

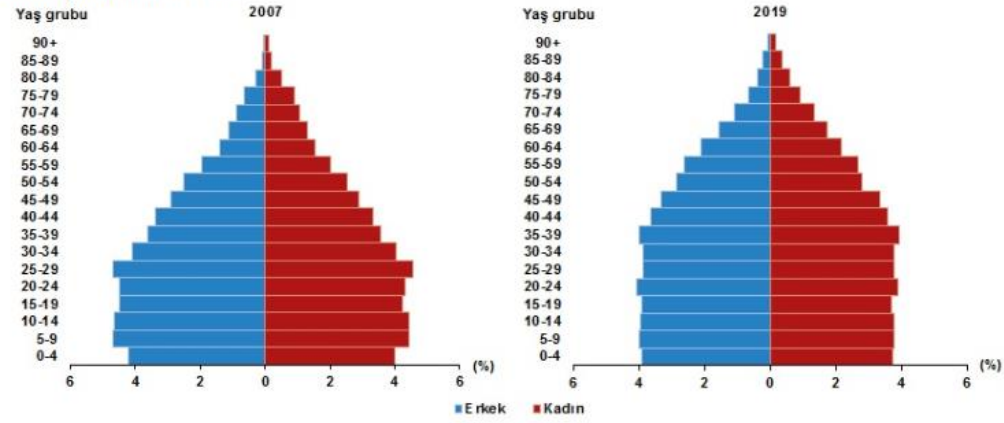
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

² Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017 raporundan alınmıştır.

Nüfus piramidi, 2007, 2019



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortalama yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

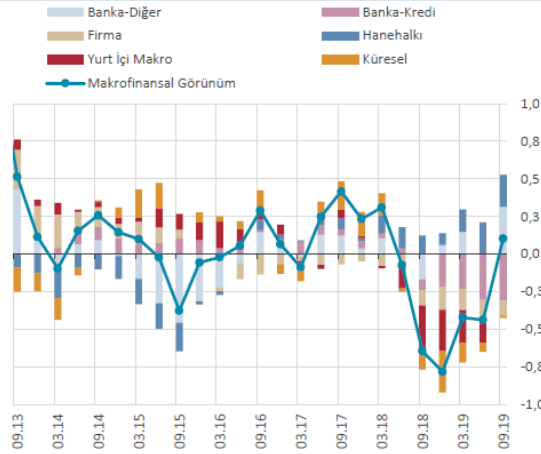
Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme

Makro finansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makro finansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)

Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

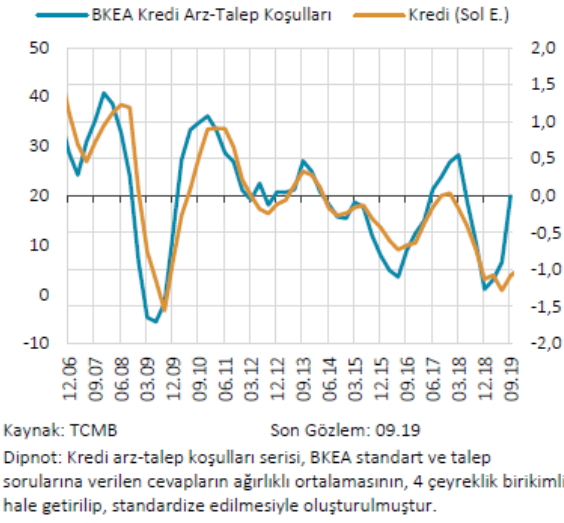
Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)



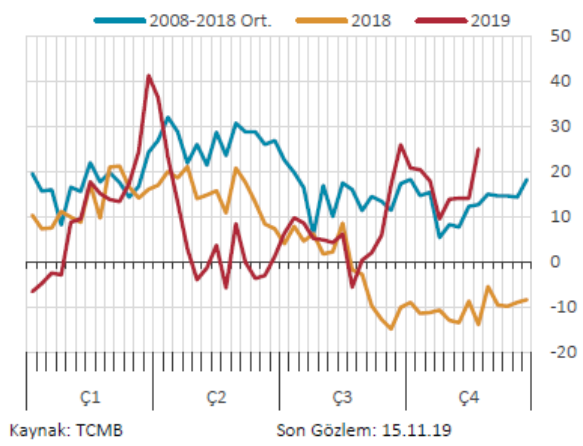
Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ’lerde önemli bir kırılganlık unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılganlık unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetlerdeki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye’nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetlerdeki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi’nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmesi beklenmektedir.

Makroekonomik Görünüm

Grafik 1.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Grafik 1.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllıklandırılmış, KEA 4 HHO %)



Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikadaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelen portföy akımları dalgalı seyretmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır.

Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki Rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75

baz puan indirim yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020 ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi bekledikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirimde giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir. Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir.

³ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 1. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satışı rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur.

2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl içi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.
Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2020 1.Çeyrek verisidir.

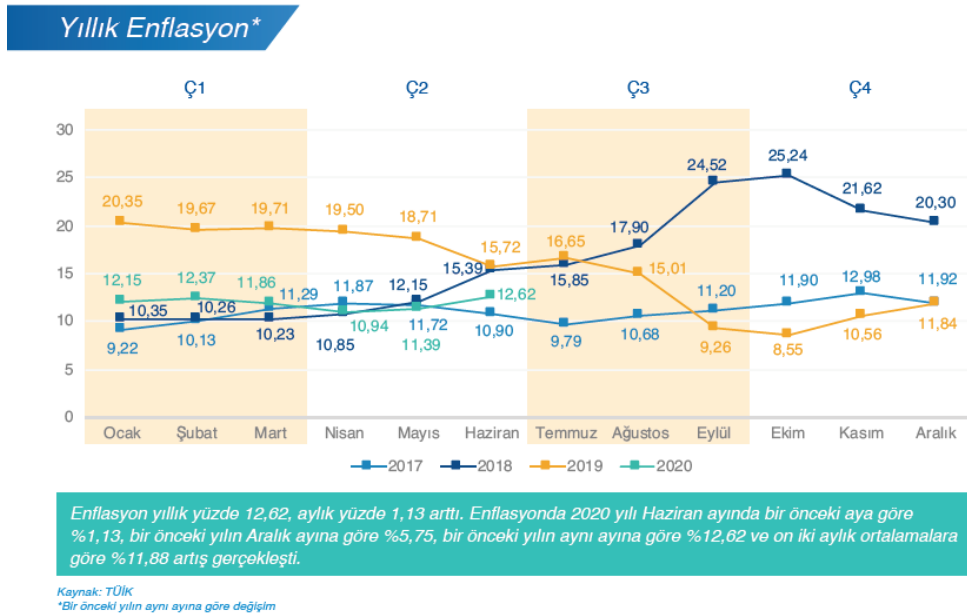
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir.

Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır.

2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir.

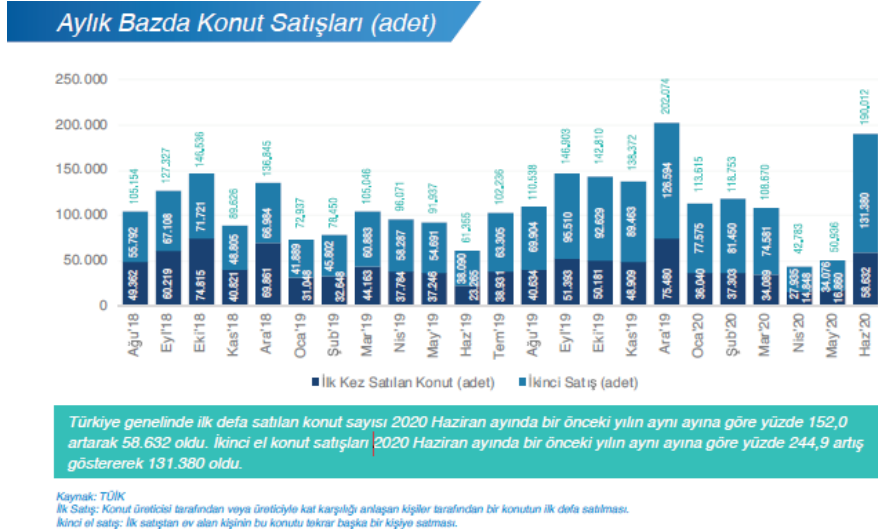
Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır. Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.



2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı

görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.



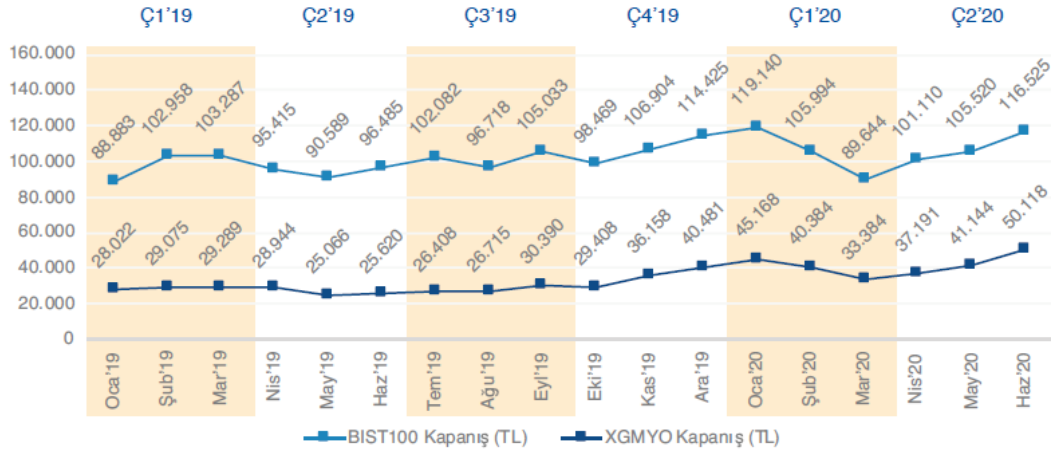
Yabancılar yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. Çeyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşle bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu çeyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtım anlamında da pozitif bir yansımalarının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisinde yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkündür. Yeni bir dalganın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksinin de olumsuz etkileyecekken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gözükmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endekste artışı kalıcı olması ve iskontolu işlem gören

GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.

BIST GYO Endeks Performansı*



GYO endeksi de 2. çeyrekte 37.191'den başladığı seyrini çeyrek sonunda 50.118'den kapattı.

Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

2019 yılı Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/(kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir.

Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin döviz endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibariyle AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısında incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

Konut Piyasasına Genel Bakış

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,20 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,70 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,70 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,60 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,80 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde Eylül ayında ipotekli konut satışları, faizlerdeki artışlara bağlı olarak, yıllık bazda yüzde 38,50 düşerek 35 bin 576'ya geriledi.

Türkiye genelinde Eylül ayında ipotekli konut satışları, faizlerdeki artışlara bağlı olarak, yıllık bazda yüzde 38,50 düşerek 35 bin 576'ya geriledi. Buna karşılık, faizlerin düşük olduğu dönemlerdeki büyük artışların etkisiyle, yılın ilk dokuz aylık döneminde, yıllık bazda yüzde 170,70 artışla 508 bin 690 adede yükseldi.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) verilerine göre, Türkiye genelinde konut satışları Eylül'de yıllık bazda yüzde 6,90 azalarak 136 bin 744'e geriledi.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 19,50 azalarak 41 bin 376'ya geriledi ve toplam konut satışları içinde ilk satışın payı yüzde 30,30 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 0,1 azalarak 95 bin 368'e geriledi.

Ocak-Eylül döneminde toplam konut satışları yüzde 34,20 artışla 1 milyon 161 bin 278'e yükselirken, ipotekli konut satışı yüzde 170,70 artarak 508 bin 690'a yükselirken, diğer satış türlerinde ise yüzde 3,70 azalarak 652 bin 588'e geriledi. Yabancılar yapılan konut satışları Eylül'de yıllık bazda yüzde 26,10 artarak 5 bin 269'a yükseldi. Yabancılar yapılan konut satışlarında, ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izledi. Buna karşılık, Ocak-Eylül döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 18 azalarak 26 bin 165'e geriledi.

Eylül ayında İran vatandaşları Türkiye'den 908 konut satın aldı. İran'ı sırasıyla, 826 konut ile Irak, 448 konut ile Rusya Federasyonu, 241 konut ile Kuveyt ve 222 konut ile Kazakistan izledi.

Turizm Piyasasına Genel Bakış

ÜLKELERE GÖRE GELEN TURİST SAYISI DÜNYA SIRALAMASI (MİLYON KİŞİ)

SIRALAMA	ÜLKELER	2019	2018	2017
1	Fransa	..	89.4	86.9
2	İspanya	83.7	82.8	81.9
3	A.B.D.	79.3	79.7	76.9
4	Çin	65.7	62.9	60.7
5	İtalya	64.5	61.6	58.3
6	TÜRKİYE	51.2	45.8	37.6
7	Meksika	45.0	41.3	39.3
8	Tayland	39.8	38.2	35.6
9	Almanya	39.6	38.9	37.5
10	İngiltere	..	36.3	37.7
11	Japonya	32.2	31.2	28.7
12	Avusturya	31.9	30.8	29.5
13	Yunanistan	31.3	30.1	27.2
14	Malezya	26.1	25.8	25.9
15	Rusya Fed.	24.4	24.6	24.4
16	Hong Kong	23.8	29.3	27.9

DÜNYA SIRALAMASI (MİLYAR \$)

SIRALAMA	ÜLKELER	2019	2018	2017
1	A.B.D.	214.1	214.5	210.7
2	İspanya	79.7	81.5	75.3
3	Fransa	65.4	65.5	58.9
4	Tayland	60.5	63.0	56.9
5	İngiltere	49.9	51.9	47.5
6	İtalya	49.8	49.3	44.2
7	Japonya	46.1	42.1	34.1
8	Avustralya	46.0	45.0	41.7
9	Almanya	41.6	43.0	39.9
10	Macao	39.5	40.5	35.6
11	Çin	35.8	40.4	38.6
12	Hindistan	30.0	28.6	27.4
13	TÜRKİYE	29.8	25.2	22.5
14	Hong Kong	29.0	36.8	33.3
15	Kanada	26.8	26.4	25.0
16	Meksika	24.6	22.5	21.3
17	Avusturya	22.9	23.1	20.5
18	Güney Kore	21.6	20.5	19.7

ÜLKELERE GÖRE TURİST SAYISI AVRUPA SIRALAMASI (MİLYON KİŞİ)

SIRALAMA	ÜLKELER	2019	2018	2017
1	Fransa	..	89.4	86.9
2	İspanya	83.7	82.8	81.9
3	İtalya	64.5	61.6	58.3
4	TÜRKİYE	51.2	45.8	37.6
5	Almanya	39.6	38.9	37.5
6	İngiltere	..	36.3	37.7
7	Avusturya	31.9	30.8	29.5

ÜLKELERE GÖRE TURİZM GELİRLERİ AVRUPA SIRALAMASI (MİLYAR \$)

SIRALAMA	ÜLKELER	2019	2018	2017
1	İspanya	79.7	81.5	75.3
2	Fransa	65.4	65.5	58.9
3	İngiltere	49.9	51.9	47.5
4	İtalya	49.8	49.3	44.2
5	Almanya	41.6	43.0	39.9
6	TÜRKİYE	29.8	25.2	22.5
7	Avusturya	22.9	23.1	20.5

Kültür ve Turizm Bakanlığı ve belediyeler tarafından belgelendirilen konaklama tesislerindeki konaklama istatistikleri 2019 yılı ve 2020 yılında şu şekilde gerçekleşmiştir:

Bakanlık İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri Bakanlık belgeli konaklama tesislerinde 2019 yılında tesise geliş sayısı bir önceki yıla göre yüzde 11,46 artış göstererek 56,11 milyon'a, geceleme sayısı ise bir önceki yıla göre yüzde 10,2 artarak 159,15 milyon'a ulaşmıştır. 2019 yılında ortalama kalış süresi 2,84 gün, doluluk oranı ise yüzde 58,9 olarak gerçekleşmiştir. Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri Belediye belgeli konaklama tesislerinde 2019 yılında tesise geliş sayısı bir önceki yıla göre yüzde 14,53 artış göstererek 24,75 milyon'a, geceleme sayısı ise bir önceki yıla göre yüzde 12,68 artarak 52,14 milyon'a ulaşmıştır. 2019 yılında ortalama kalış süresi 2,11 gün, doluluk oranı ise yüzde 41,75 olarak gerçekleşmiştir. Bakanlık İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli Konaklama Tesisleri Bakanlık ve belediye belgeli konaklama tesislerinde 2019 yılında tesise geliş sayısı bir önceki yıla göre yüzde 12,38 artış göstererek 80,87 milyon'a, geceleme sayısı ise bir önceki yıla göre yüzde 10,8 artarak 211,29 milyon'a ulaşmıştır. 2019 yılında ortalama kalış süresi 2,61 gün, doluluk oranı ise yüzde 53,48 olarak gerçekleşmiştir.

YILLARA GÖRE KONAKLAMA İSTATİSTİKLERİ (BELEDİYE + BAKANLIK İŞLETME BELGELİ)

YILLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ		
	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM	YERLİ	YABANCI	TOPLAM
2002	16 373 138	12 947 417	29 320 555	28 231 253	52 784 088	81 015 341	1,72	4,08	2,76
2003	16 040 127	11 279 781	27 319 908	28 814 909	50 963 768	79 778 677	1,80	4,52	2,92
2004	17 399 114	14 032 131	31 431 245	31 230 128	61 932 275	93 162 403	1,79	4,41	2,96
2005	18 358 651	16 092 366	34 451 017	31 865 789	70 851 088	102 716 877	1,74	4,40	2,98
2006	19 599 148	14 097 764	33 696 912	34 157 426	56 681 621	90 839 047	1,74	4,02	2,70
2007	24 178 439	19 596 923	43 775 362	41 775 470	74 191 840	115 967 310	1,73	3,79	2,65
2008	22 755 200	17 742 938	40 498 138	40 326 871	73 546 329	113 873 200	1,77	4,15	2,81
2009	25 760 739	19 297 033	45 057 772	44 718 277	79 657 725	124 376 002	1,74	4,13	2,76
2010	28 003 792	25 246 314	53 250 106	49 047 190	100 133 520	149 180 710	1,75	3,97	2,80
2011	29 915 244	26 109 264	56 024 508	54 683 603	101 549 258	156 232 861	1,83	3,89	2,79
2012	31 951 528	26 869 835	58 821 363	58 988 300	113 330 240	172 318 540	1,85	4,22	2,93
2013	32 689 293	26 810 805	59 500 098	59 763 570	109 945 539	169 709 109	1,83	4,10	2,85
2014	35 708 163	30 345 177	66 053 340	62 654 349	118 938 892	181 593 241	1,75	3,92	2,75
2015	40 314 135	27 614 421	67 928 556	68 238 993	109 255 699	177 494 692	1,69	3,96	2,61
2016	41 335 993	18 047 869	59 383 862	76 851 564	77 460 364	154 311 928	1,86	4,29	2,60
2017	39 024 237	22 927 768	61 952 005	75 746 900	80 062 668	155 809 568	1,94	3,49	2,52
2018	40 822 111	31 135 545	71 957 656	78 441 583	112 245 139	190 686 722	1,92	3,61	2,65
2019	42 012 998	38 853 764	80 866 762	78 478 855	132 808 208	211 287 063	1,87	3,42	2,61
2020*	8 219 897	3 327 405	11 547 302	14 730 292	8 918 587	23 648 879	1,79	2,68	2,05

*Ocak - Mart 2020

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı					
	Yıllar			% Değişim Oranı	
Aylar	2018	2019	2020*	2019/2018	2020/2019
Ocak	1.461.570	1.539.496	1.787.435	5,33	16,11
Şubat	1.527.070	1.670.238	1.733.112	9,38	3,76
Mart	2.139.766	2.232.358	718.097	4,33	-67,83
Nisan	2.655.561	3.293.176	24.238	24,01	-99,26
Mayıs	3.678.440	4.022.254	29.829	9,35	-99,26
Haziran	4.505.594	5.318.984	214.768	18,05	-95,96
Temmuz	5.671.801	6.617.380	932.927	16,67	-85,90
Ağustos	5.383.332	6.307.508	1.814.701	17,17	-71,23
Eylül	4.792.818	5.426.818	2.203.482	13,23	-59,40
Ekim	3.755.467	4.291.574		14,28	
Kasım	1.966.277	2.190.622		11,41	
Aralık	1.950.705	2.147.878		10,11	
Toplam	39.488.401	45.058.286		14,11	
9 Aylık Toplam	31.815.952	36.428.212	9.458.589	14,50	-74,03

2020 yılı Ocak-Eylül döneminde ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %74,03 azalış göstererek 9.458.589 olmuştur.

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

1-İstanbul %38,28 (3 620 616) - 2-Antalya %25,56 (2 417 448) - 3-Edirne %13,16 (1 244 521) - 4-Muğla %6,22 (588 662) - 5-Artvin %4,19 (396 297)

Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB), pandemi gölgesinde geçen ağustos ayına ilişkin konaklama sektörü doluluk oranlarını açıkladı. Başta İstanbul olmak üzere otellerin halen yarıdan fazlası kapalı kalmaya devam ederken, yaz sezonunun son ayında turizm trafiği bir önceki aya göre kımıldadı. Ancak bu kımıldama, geçen yılın aynı ayına göre artıya geçişi sağlayamadı. Açık olan otellerden sağlanan verilere göre, Türkiye'nin Ağustos 2020 otel dolulukları, 2019 yılının aynı dönemine göre %55,90 azalarak %34,70 olarak kaydedildi.

Ağustos 2019'da bu oran %78,80 olmuştu. Dünya çapında veri ve analiz şirketi STR'nin TÜROB için hazırladığı Ağustos 2020 Ülke Performans Raporu'na göre, ağustos ayında ADR (Average Daily Rate) olarak ifade edilen ortalama günlük satılan oda bedeli %7,70 artışla 111,50 Euro olarak gerçekleşti. Konaklamada en önemli gelir kalemi olarak kabul edilen toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelirler (RevPAR) ise %52,50 düşüşle 38,70 Euro'ya geriledi.

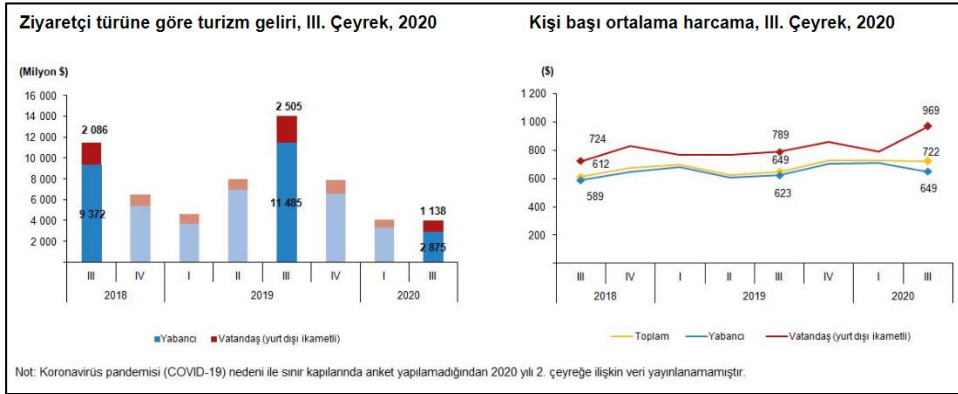
Türkiye'nin Ocak-Ağustos 2020 döneminde ortalama doluluk oranı %57,40 düşüşle %28,50, ortalama günlük satılan oda bedeli %10,60 düşüşle 70,20 Euro, oda başı elde edilen gelir %61,90 düşüşle 20,00 Euro oldu.

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %71,2 azalarak 4 milyar 44 milyon 356 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %71,6'sı yabancı ziyaretçilerden, %28,4'ü ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

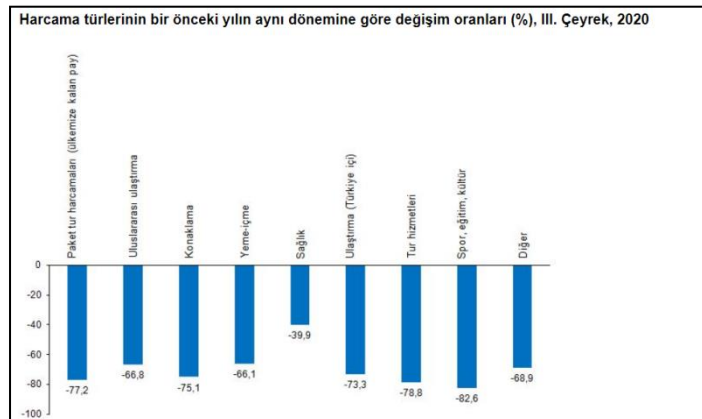
Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 3 milyar 97 milyon 691 bin \$'ını kişisel harcamalar, 946 milyon 665 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler					
		Turizm geliri (Bin \$)	Değişim oranı* (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı* (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Gecelik ortalama harcama (\$)
2019	Yıllık	34 520 332	17,0	51 860 042	13,7	666	68
	I	4 629 679	4,6	6 644 391	8,5	697	67
	II	7 973 963	13,2	12 762 346	15,3	625	68
	III	14 031 122	22,0	21 611 964	15,0	649	73
	IV	7 885 568	20,6	10 841 340	12,3	727	62
2019	9 Aylık	26 634 764	15,9	41 018 702	14,0	649	70
2020	9 Aylık	8 145 561	-69,4	11 243 568	-72,6	724	65
	I	4 101 206	-11,4	5 639 413	-15,1	727	70
	II	-	-	-	-	-	-
	III	4 044 356	-71,2	5 604 155	-74,1	722	61

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
 (*) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.
 (-) Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.



Bu çeyrekte tüm harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre azaldı. Spor, eğitim, kültür harcaması %82,6, tur hizmetleri harcaması %78,8 ve paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %77,2 azaldı.

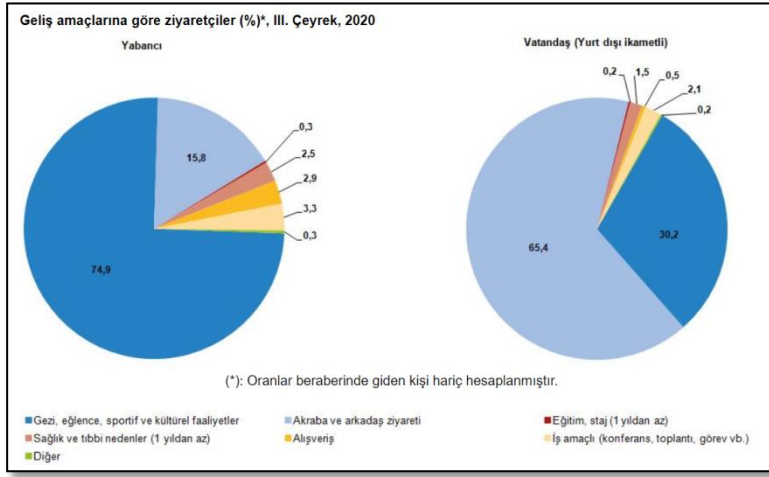


Gecelik ortalama harcama 61 \$ oldu.

Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 70 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 46 \$ oldu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2020 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %74,1 azalarak 5.604.155 kişi oldu. Bunların %79'unu 4.430.053 kişi ile yabancılar, %21'ini ise 1.174.102 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte yabancı ziyaretçiler ülkemizi %74,9 ile en çok gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler amacıyla ziyaret etti. İkinci sırada %15,8 ile akraba ve arkadaş ziyareti, üçüncü sırada ise %3,3 ile iş amaçlı (konferans, seminer, görev vb.) yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %65,4 ile en çok akraba ve arkadaş ziyareti amacıyla geldi.



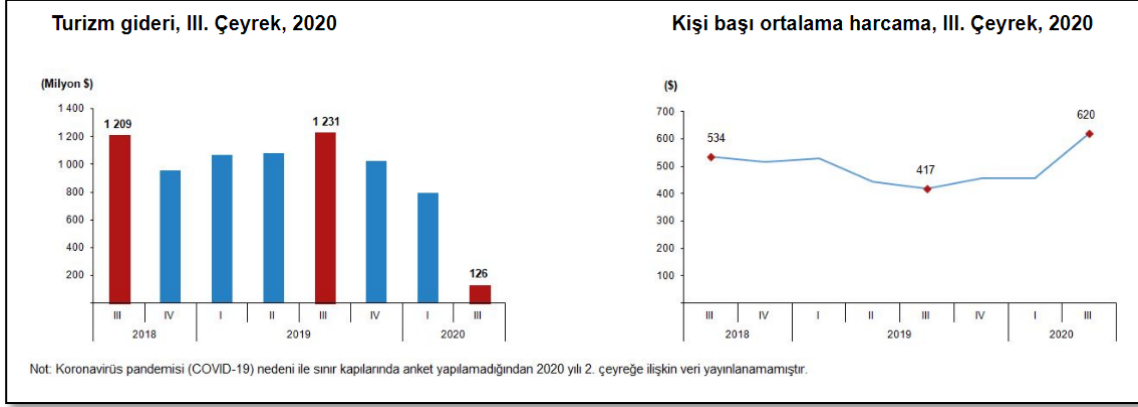
Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,8 azaldı.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %89,8 azalarak 126.079.000 \$ oldu. Bunun 119.604.000 \$'ını kişisel, 6.476.000 \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020						
Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)						
Yıl	Çeyrek	Turizm gideri (Bin \$)	Değişim oranı* (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı* (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2019	Yıllık	4 403 670	-10,1	9 650 512	15,1	456
	I	1 066 706	-1,1	2 017 916	-2,5	529
	II	1 082 543	-34,4	2 444 668	11,4	443
	III	1 230 964	1,8	2 949 118	30,2	417
	IV	1 023 457	6,9	2 238 810	20,8	457
2019	9 Aylık	3 380 213	-14,2	7 411 702	13,5	456
2020	9 Aylık	919 571	-72,8	1 946 883	-73,7	472
	I	793 491	-25,6	1 743 660	-13,6	455
	II	-	-	-	-	-
	III	126 079	-89,8	203 223	-93,1	620

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(*) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.
(-) Koronavirüs pandemisi (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %93,1 azalarak 203 bin 223 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 620 \$ olarak gerçekleşti.



Avrupa

Ağustos 2020’de Avrupa’da da düşüş devam etti. Avrupa ülkeleri doluluk ortalaması %53,60 düşüşle %36 olurken, ortalama oda bedeli %14,40 düşüşle 100,3 Euro, oda geliri ise %60,30 düşüşle 36,10 Euro olarak tespit edildi. 8 ayda Avrupa destinasyonları doluluk ortalaması %60,50 düşüşle %28,30, ortalama oda bedeli %13,70 düşüşle 97,00 Euro, oda geliri ise %65,90 düşüşle 27,40 Euro oldu.

İstanbul

İstanbul’un Ağustos 2019’da %86,70 olan doluluk oranı, Ağustos 2020’de %65,90 azalarak %29,50 olarak ölçüldü. Ortalama günlük satılan oda bedeli 93,10 Euro olarak, 2019’a göre %11,90 düşüş gösterdi. Toplam oda sayısı üzerinden odabaşı elde edilen gelirlerde ise geçen yıla oranla %70 düşüş yaşandı ve 27,50 Euro olarak ölçüldü.

İstanbul’da Ocak–Ağustos 2020 döneminde ise doluluklar %61,80 düşüşle %28,00, ortalama günlük satılan oda bedeli %14,60 düşüşle 76,10 Euro, oda başı elde edilen gelir %67,40 düşüşle 21,30 Euro olarak gerçekleşti.

Antalya

Antalya’da Ağustos 2020 otel dolulukları bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,50 azalarak %59,70 oldu. Oda bedeli 212,60 Euro olarak, 2019’a göre %26,50 artış gösterdi. Oda gelirlerinde geçen yıla oranla %9,50 düşüş yaşandı ve 126,90 Euro olarak ölçüldü.

Antalya’da ilk 8 ayda ise doluluk oranı %43,90 düşüşle %37,00 ortalama günlük satılan oda bedeli %3,40 artışla 100,10 Euro, oda başı elde edilen gelir %42,00 düşüşle 37,00 Euro oldu.

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

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1. Antalya İli⁴

Antalya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ilidir. 2019 yılı sonu itibarıyla A.D.N.K.S. sonuçlarına göre il sınırlarındaki toplam nüfus 2.511.700 kişidir. Merkez nüfusu: 1.395.458 (%55.56) dır. Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

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

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır. Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a verilmiştir.

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

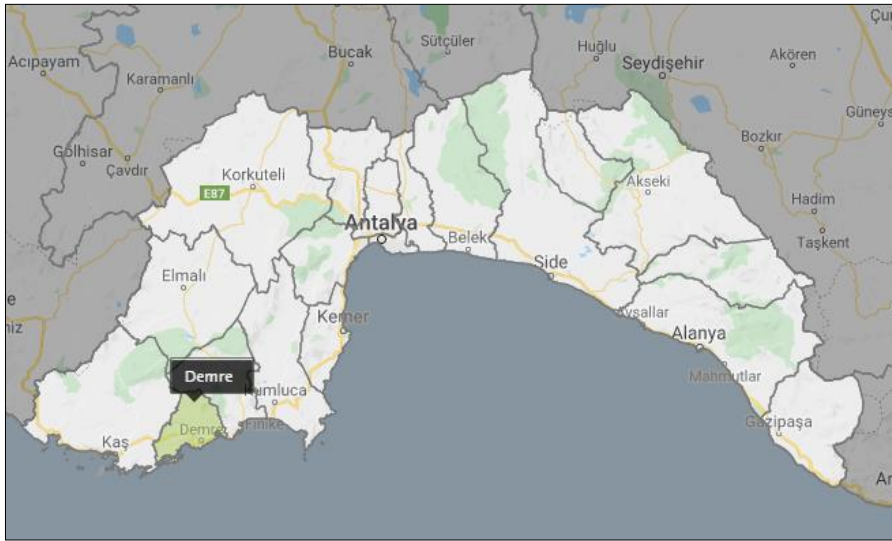
⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

5.4.2. Demre İlçesi⁵

Demre, Antalya Körfezi'nin batısında Teke Yarımadası'nın güneyinde yer alan bir ilçe olup doğusunda Finike İlçesi, batısında Kaş İlçesi, güneyinde ise Akdeniz ile sınırdır. Üç tarafı dağlarla çevrili bulunan ilçenin kurulduğu Demre Ovası, Demre Çayının getirmiş olduğu verimli alüvyonlu topraklardan meydana gelmiştir. Akdeniz ikliminin tipik karakteristik özelliklerinin görüldüğü Demre İlçesi'nde yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağmurlu geçer. İlçenin toplam olarak yüzölçümü 47.322 hektar olup, tarım arazisi 5.350 hektar, çayır mera 50 hektar, orman arazisi 31.922 hektar, su yüzeyi 300 hektar, tarım dışı arazi ise 9.600 hektardır. Antalya Havaalanı'na 105 km uzaklıkta olan ilçenin 2019 yılı sonu itibarıyla A.D.N.K.S. sonuçlarına göre ilçe sınırlarındaki toplam nüfus 26.362 kişidir.

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

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



⁵ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazın veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

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

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

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

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

Arsa Emsal Araştırmaları:

- Zümrütkaya Mahallesi 194 ada 351 parselde 95.984 m² yüzölçümüne sahip turizm arsası üzerinde 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş olup Demre Defterdarlığı Milli Emlak Şefliği'nde yapılan incelemede söz konusu parselin üst hakkının ikinci senesinde olduğu, 2019 yılı için ödenen miktarın 616.870,-TL, 2020 yılı için ödenen miktarın ise 694.085,-TL olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Söz konusu arazinin 600 yataklı 5 yıldızlı otel ve kongre merkezi için tahsis edildiği bilgisi alınmıştır.
- Zümrütkaya Mahallesi 194 ada 279 parselde 67.949 m² yüzölçümüne sahip turizm arsası üzerinde 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş olup Demre Defterdarlığı Milli Emlak Şefliği'nde yapılan incelemede söz konusu parselin üst hakkının 2009 yılında başlamış ve onbirinci senesinde olduğu, üzerinde 600 yataklı otel projesi bulunduğu, üst hakkı bedelinin 21.000.000,-TL olduğu öğrenilmiştir.
- 1. **Egemen Alpay (537 997 95 68):** Zümrütkaya Mahallesi 319 ada 7 parselde E:1,20 konut alanı imar fonksiyonlu 481m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 348.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 723.-TL/m²)
- 2. **Ertan Arıcı Emlak (532 676 58 74):** Zümrütkaya Mahallesi 350 ada 2 parselde E:1,20 konut alanı imar fonksiyonlu 533m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 450.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 844.-TL/m²)

3. **Özen Emlak (533 212 55 25):** Zümrütkaya Mahallesi 276 ada 7 parselde E:1,20 konut alanı imar fonksiyonlu, 501m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 300.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 599.-TL/m²)
4. **Celal Doğan (-):** Beymelek Mahallesi 144 ada 4 ve 6 parsellerde 0,20/0,40 konut alanı imar fonksiyonlu, bitişik 2 adet toplam 1.009m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 685.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 679.-TL/m²)
5. **Özen Emlak (533 212 55 25):** Beymelek Mahallesi 161 ada 5 parselde 0,20/0,40 konut alanı imar fonksiyonlu 433m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 850.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 1.963.-TL/m²)
6. **Alp Ozan (555 801 78 23):** Zümrütkaya Mahallesi 202 ada 288 parselde E:1,20 konut alanı imar fonksiyonlu 489m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 600.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 1.226,93.-TL/m²)
7. **Özen Emlak (533 212 55 25):** Zümrütkaya Mahallesi 173 ada 6 parselde 0,20/0,40 konut alanı imar fonksiyonlu 439m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 1.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 2.277,90.-TL/m²)
8. **İskender Acar (505 600 11 60):** Zümrütkaya Mahallesi 159 ada 12 parselde 0,20/0,40 konut alanı imar fonksiyonlu 326m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 1.650.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 5.061,35.-TL/m²)
9. Zümrütkaya Mahallesi 160 ada 10 parselde yer alan 0,20/0,40 konut alanı imar fonksiyonlu 411 m² yüzölçümlü arsa pazarlıklı olarak 650.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 1.581,50.-TL/m²)
10. Zümrütkaya Mahallesi 1011 parselde yer alan Günübirlık Tesis Alanında kaldığı belirtilen E:0,10 yapılaşma şartlarına sahip 6.040 m² alanlı arazi pazarlıklı olarak 2.150.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 355,96.-TL/m²)
11. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 5 ayrı parselde toplam 4.324 m² yüzölçümlü E:0,45 turizm+konut alanı imar fonksiyonlu arsa pazarlıklı olarak 4.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 925,10.-TL/m²)
12. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 4 parselde toplamda 7.233 m² yüzölçümlü E:0,45 turizm+konut alanı imar fonksiyonlu arsa pazarlıklı olarak 6.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 829,53.-TL/m²)
13. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda turizm+konut tercihli imara sahip 15.062 m² yüzölçümlü E:0,45 turizm+konut alanı imar fonksiyonlu arsa pazarlıklı olarak 15.800.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri: 1.049.-TL/m²)

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

Satılık Arsa Değer Analiz Tablosu

Emsal No	Alan (m²)	İmar Lejantı	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Büyüklik ve İmar Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Nitelikli Proje Geliştirebilirlik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	481	Konut	1,2	348.000	723	5%	687	-30%	15%	10%	652,95
Emsal 2	533	Konut	1,2	450.000	844	5%	802	-30%	15%	10%	761,96
Emsal 3	501	Konut	1,2	300.000	599	5%	569	-30%	15%	10%	540,42
Emsal 4	1.009	Konut	0,4	685.000	679	5%	645	-20%	15%	10%	677,19
Emsal 5	433	Konut	0,4	850.000	1.963	5%	1865	-20%	15%	10%	677,19
Emsal 6	489	Konut	1,2	600.000	1.227	5%	1166	-20%	15%	10%	1.958,14
Emsal 7	439	Konut	0,4	1.000.000	2.278	5%	2164	-20%	15%	10%	1.223,93
Emsal 8	326	Konut	0,4	1.650.000	5.061	5%	4808	-20%	15%	10%	5.048,70
Emsal 9	411	Konut	0,4	650.000	1.582	10%	1423	-20%	15%	20%	1.636,86
Emsal 10	6.040	Günübirlik	0,1	2.150.000	356	10%	320	25%	15%	25%	528,60
Emsal 11	4.324	Turizm+Konut	0,45	4.000.000	925	10%	833	-10%	15%	10%	957,45
Emsal 12	7.233	Turizm+Konut	0,45	6.000.000	830	10%	747	-10%	15%	10%	858,56
Emsal 13	15.062	Turizm+Konut	0,45	15.800.000	1.049	10%	944	-5%	15%	5%	1.085,71
Ortalama Birim Değer (TL/m²)											1.400,21

Değerleme Uzmanının Emsaller Hakkındaki Yorumları ve Profesyonel Takdiri

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

Taşınmazın konumlandığı bölgenin tüm karakteristik özellikleri ile taşınmazın değerine etki eden unsurlar ve rapor içerisinde belirtilen diğer hususlar irdelenmiş ve tecrübelerimize dayanarak taşınmazın tam mülkiyet halindeki arsa birim m² değeri KDV hariç olarak 1.400,- TL hesaplanmıştır.

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

İrtifak Hakkı Süresi ve Değerleme Özet Tablosu		
Üst Hakkı Başlangıç Tarihi	A	18.08.2014
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	B	18.08.2063
Hakka Konu Gün Sayısı	C	17897
Bakanlık Tarafından Verilen İlave Süre	D	516
Değerleme Tarihi	E	24.12.2020
İrtifak Hakkı Kullanılan Gün Sayısı	F=E-(A+D)	1805
İrtifak Hakkı Kalan Gün Sayısı	G=C-F	16092
Arsa Yüzölçümü (m ²)	H	70.698,89
Emsal Karşılaştırma İle Bulunan Tam Mülkiyet İçin Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	I	1.400,00
Üst Hakkı Kullanımı İçin Kabul Edilen İndirgeme Oranı *	J	0,67
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	K=G/C	0,90
Üst Hakkı İçin Hesaplanan Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	G x H x I	844,2
Üst Hakkı İçin Takdir Edilen Arsa Birim Değeri (TL/m ²)		845

Kalan Üst Hakkı Süresi İçin Pazar Değeri (TL)	845,00 TL/m² x 70.698,89 m² = 59.740.562,05 ~ 59.740.600,00 TL
---	---

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

6.2 İnşai Yatırım Değeri için Maliyet Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaz 194 ada 338 parsel üzerinde yer alan ve 20.12.2018 tarih 65-23 sayılı yapı ruhsatına göre 45.693 m² kapalı alanı bulunan 5-C yapı sınıfında B+Z+4NK olarak planlanan turizm tesisi için yapı denetim faaliyetlerinin yürüten Tecrübe Yapı Denetim Ltd.Şti. firması tarafından düzenlenmiş 11.02.2019 tarihli hakediş belgesinde %15 tamamlanma seviyesi beyan edilmiştir. Mahallinde yaptığımız incelemeye göre tesisin kuzeydoğu köşesine isabet eden bölümünde yaklaşık 500 m²'lik bir alanda subasman betonu ve zemin kat kolonlarının inşa edildiği başkaca imalatın olmadığı görülmüştür. Üst hakkı sahibi firmadan elde ettiğimiz bilgilere göre sözleşmeler dahilinde mimarlık ve müşavirlik hizmetleri ile resmi harçlar ve inşa edilen kısım maliyeti dahil olmak üzere mevcut yatırımın güncel tutarının 3.498.669,-TL olduğu öğrenilmiştir.

Yatırımın mevcut durum değeri hesabında Özak GYO'dan temin edilen veriler kullanılmıştır.

MEVCUT YATIRIM DEĞERİ = 3.498.669,00 TL

ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ = 59.740.600,00 TL

PROJENİN MEVCUT DURUMU İTİBARIYLA ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ = 63.239.269,00 TL

6.3. Projenin Tamamlanması Halindeki Pazar Değeri Öngörüsü

Yatırımın tamamlanması halindeki değerin tespiti hesabında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na yayınlanan 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, V-C yapı sınıfına dahil olan tesis için 3.250,00 TL/m² birim maliyeti üzerinden hesaplanan değer ile T.C Turizm ve Kalkınma Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce yayınlanan 2020 yılı Turizm Tesisleri Birim Maliyetleri cetveline göre yatak başı 196.387,00 TL maliyeti üzerinden hesaplanan değerlerin ortalaması alınmıştır.

2020 birim fiyatları ile;

➤ Yapı Değeri= Ruhsat Alanı x Birim Fiyatı

Yapı Değeri= 45.693,00 m² x 3.250,00 TL/m² = 148.502.250,00 TL

➤ Yapı Değeri= Yatak Sayısı x Birim Fiyatı

Yapı Değeri= 500,00 x 196.387,00 TL/yatak = 98.193.500,00 TL

Toplam Yatırım Maliyeti (Ortalama) : (148.502.250,00 TL + 98.193.500,00 TL) / 2 = 123.347.875,00 TL

PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ ÜST HAKKI PAZAR DEĞERİ = 183.088.475,00 TL

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

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

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

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

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

Raporumuz içerisinde bölüm (3.6. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler) ve bölüm (3.7. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler) başlıkları altında belirtildiği üzere mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerinde bir eksiklik bulunmamaktadır.

6.4.4. Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş

Tapu kayıtlarında üst hakkı belirtmesi haricinde herhangi bir kısıtlılık şerh ve beyan bulunmamaktadır.

6.4.5. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş

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

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

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

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

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

	TL	USD
Üst Hakkı Pazar Değeri (KDV Hariç)	59.740.600,-	7.799.034,-
Üst Hakkı Pazar Değeri (KDV Dahil)	70.493.908,-	9.202.860,-
Projenin Mevcut Durumu İtibariyle KDV Hariç Değeri	63.239.269,-	8.255.779,-
Projenin Tamamlanması Halindeki KDV Hariç Değeri	183.088.475,-	23.901.890,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 7,66-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurumu Mevzuatları çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının başka amaçlarla kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

EKLER

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