

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2022



ELA EXCELLENCE RESORT OTEL

Belek Mahallesi İskele Caddesi No:4

Serik / ANTALYA

ÖGYO-202200010

30.09.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.08.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 30.09.2022 tarihinde ÖGYO-202200010 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

UYGUNLUK BEYANIMIZ

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.08.2022
DEĞERLEME TARİHİ	28.09.2022
RAPOR TARİHİ	30.09.2022
RAPOR NO	ÖGYO-202200010
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Belek Mahallesi, İskele Caddesi No:4 Ela Excellence Resort Otel Serik / ANTALYA UAVT: 2137951550
KOORDİNATLARI	36.8557, 31.0425
TAPU BİLGİLERİ	Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 145 Ada 34 Parsel Taşınmaz Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup 24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Müstalık ve Daimi Üst Hakkı tesis edilmiştir. Tapu kayıt bilgileri raporumuzun 4.2. bölümünde detaylandırılmıştır.
İMAR DURUMU	Detaylar için bkz. 4.4. bölümü.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerleme raporu yukarıda lokasyonu ve rapor içerisinde tapu bilgileri verilen gayrimenkulün üzerinde üst hakkı kurularak inşa edilmiş 1.200 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otelin üst hakkı sözleşmesinden kaynaklı pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazın Mevcut Durumu İtibariyle KDV Hariç Üst Hakkı Pazar Değeri	3.393.533.000,-	182.939.784,-
Taşınmazın Mevcut Durumu İtibariyle KDV Dahil Üst Hakkı Pazar Değeri	4.004.368.940,-	215.868.945,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,55-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurumu Mevzuatları çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Daimi ve Müstakil Üst Hakkı” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının başka amaçlarla kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- *Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa 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 değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.*

İçindekiler

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	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	9
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	9
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme ¹	11
3.3.	2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	12
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.4.1.	Antalya İli.....	19
3.4.2.	Serik İlçesi.....	19
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	21
4.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	21
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi	22
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	22
4.2.2.	Üst Hakkı Sözleşmesi	22
4.3.	Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi	23
4.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi	24
4.5.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	25
4.5.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	25
4.5.2.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	25
4.5.3.	Bakanlık ve Belediye İncelemesi.....	25
4.6	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	25
4.7.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	27
4.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	27
4.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	27
4.10.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları	27
4.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	27
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	31

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	32
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	32
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	32
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	33
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	33
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	35
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	36
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları	36
6.2.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı	37
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	39
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	39
6.3.2.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi	40
6.3.3.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	40
6.3.4.	Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş	40
6.3.5.	Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş.....	40
6.3.6.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	40
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	41

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.09.2022 tarihinde, 202200010 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 145 Ada 34 Parselde 'Çam Fıstıklı Koru Ormanı' vasfı ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı gayrimenkulün tapu kaydında ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 24.06.2005 tarihinden başlamak üzere 49 yıl müddetle Müstakil ve Daimi Nitelikte Üst Hakkı tesis edilerek inşa edilmiş 1.200 Yataklı Ela Excellence Resort Otelin, üst hakkı sözleşmesinden kaynaklı pazar 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 30.09.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, şirketimiz ile müşteri arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.08.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu/İSTANBUL posta adresindeki ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

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

Bu rapor, Özak GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde müstakil ve daimi üst hakkı başlığı altında bulunan taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ hükümleri ve aynı tebliğin ekinde yer alan Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar 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 Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında daha önce hazırlanan değerlendirme raporlarımıza ait bilgiler rapor eklerinde sunulmuştur.

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

ÜNİVANI	: 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	: 728.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	:Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
AKTİF BÜYÜKLÜK	: 9.726.927.787,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	343.752.157	47,22%
Ürfi AKBALIK	189.054.079	25.97%
Diğer	195.193.764	26,81%
TOPLAM	728.000.000,00	100%
* Sermayeyi temsil eden paylardan 182.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.		

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

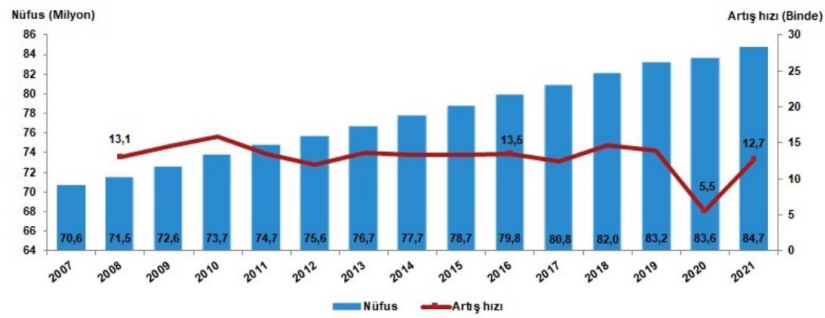
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

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

Nüfus artış hızı binde 12,7 oldu

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

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



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

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

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

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

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

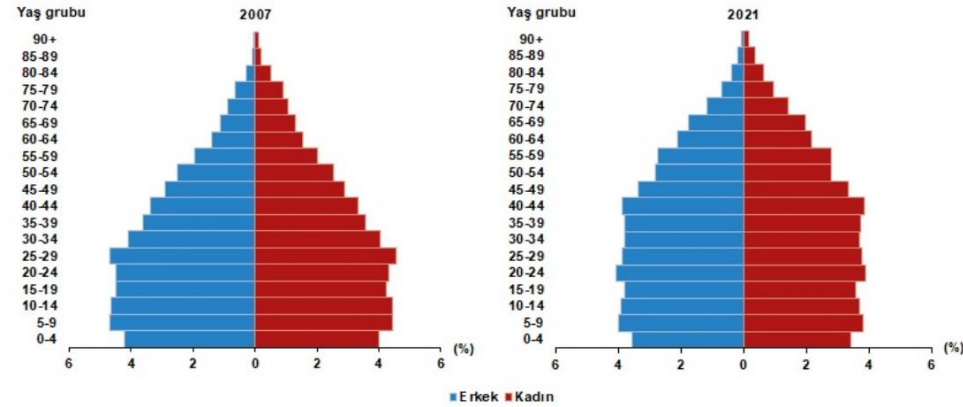
¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017 raporundan alınmıştır.

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

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

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

Nüfus piramidi, 2007, 2021



Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 33,1'e yükseldi.

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

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

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

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

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

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme¹

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. 2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası²

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

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

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

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

² Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 I. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

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

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	157.284	320.063	68.342	21,4

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

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

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut kredisi tarafından veya öncelikle keşif harçlığı arayan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satışları ev alan kişilerin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

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

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



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

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

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

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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

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

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

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

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir.

Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

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

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralalanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralalanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

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

Turizm Piyasasına Genel Bakış

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI

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

(*): 2022 yılı verileri geçicidir.

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

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

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

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

1-Antalya %34,66 (2.309.973)

2-İstanbul %26,40 (1.759.506)

3-Edirne %11,60 (772.978)

4-Muğla %9,12 (607.530)

5-İzmir %4,23 (281.606)

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

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

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

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

1-İstanbul %36,97 (8.514.806)

2-Antalya %27,61 (6.359.373)

3-Edirne %10,95 (2.522.829)

4-Muğla %6,43 (1.481.991)

5-Artvin %3,39 (781.260)

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

ANTALYA'YA GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI								
OCAK-ŞUBAT- MART-NİSAN-MAYIS-HAZİRAN-TEMMUZ TOPLAMI GELEN YOLCULAR								
MİLLİYETİ	2018	2019	2020	2021	2022	2021-2022		Milliyet
						FARKI	YÜZDE	%
ALMANYA	1.100.808	1.319.462	164.507	389.351	1.361.880	972.529	250%	20,61
RUSYA	2.559.871	2.910.118	147.209	1.110.825	1.268.918	158.093	14%	19,2
İNGİLTERE	333.924	404.416	39.155	1.827	613.649	611.822	33488%	9,29
POLONYA	200.564	299.473	15.588	175.560	391.974	216.414	123%	5,93
HOLLANDA	211.139	236.564	15.228	33.210	235.625	202.415	610%	3,57
KAZAKİSTAN	155.030	143.259	6.610	98.600	212.361	113.761	115%	3,21
ROMANYA	104.224	136.413	3.032	84.364	155.480	71.116	84%	2,35
İSRAİL	88.347	88.653	13.171	29.802	138.163	108.361	364%	2,09
ÇEKYA	84.014	121.413	1.296	23.200	119.705	96.505	416%	1,81
DANİMARKA	94.092	95.469	7.102	12.290	113.922	101.632	827%	1,72
BELÇİKA	109.301	118.577	8.363	26.934	108.413	81.479	303%	1,64
İSVEÇ	85.964	111.423	5.625	16.454	106.651	90.197	548%	1,61
LİTVANYA	75.496	87.848	489	36.682	101.333	64.651	176%	1,53
SLOVAKYA	65.151	93.848	1.604	10.264	85.245	74.981	731%	1,29
İSVİÇRE	51.369	65.551	11.817	27.044	75.998	48.954	181%	1,15
FRANSA	46.259	64.661	9.229	26.529	75.426	48.897	184%	1,14
İRAN	50.186	42.940	5.470	21.169	73.746	52.577	248%	1,12
AVUSTURYA	45.827	64.409	6.608	19.346	68.135	48.789	252%	1,03
UKRAYNA	435.247	457.702	106.479	665.598	64.456	-601.142	-90%	0,98
BELARUS	96.607	94.386	12.539	74.256	60.242	-14.014	-19%	0,91
NORVEÇ	47.992	80.177	5.272	2.197	60.080	57.883	2635%	0,91
MACARİSTAN	34.545	44.092	1.233	20.480	53.131	32.651	159%	0,8
FİNLANDİYA	26.958	29.545	1.105	545	29.923	29.378	5390%	0,45
İTALYA	8.651	11.914	1.132	3.116	13.686	10.570	339%	0,21
SLOVENYA	6.087	10.104	568	2.368	8.657	6.289	266%	0,13
K.K.T.C.	9.031	9.536	2.434	117	6.379	6.262	5352%	0,1
DİĞER	422.262	521.065	48.649	306.645	660.501	353.856	115%	10
TÜRKİYE	307.896	332.921	110.177	135.049	343.910	208.861	155%	5,2
TOPLAM	6.856.842	7.995.939	751.691	3.353.822	6.607.589	3.253.767	97%	

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

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1. Antalya İli³

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

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

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 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.

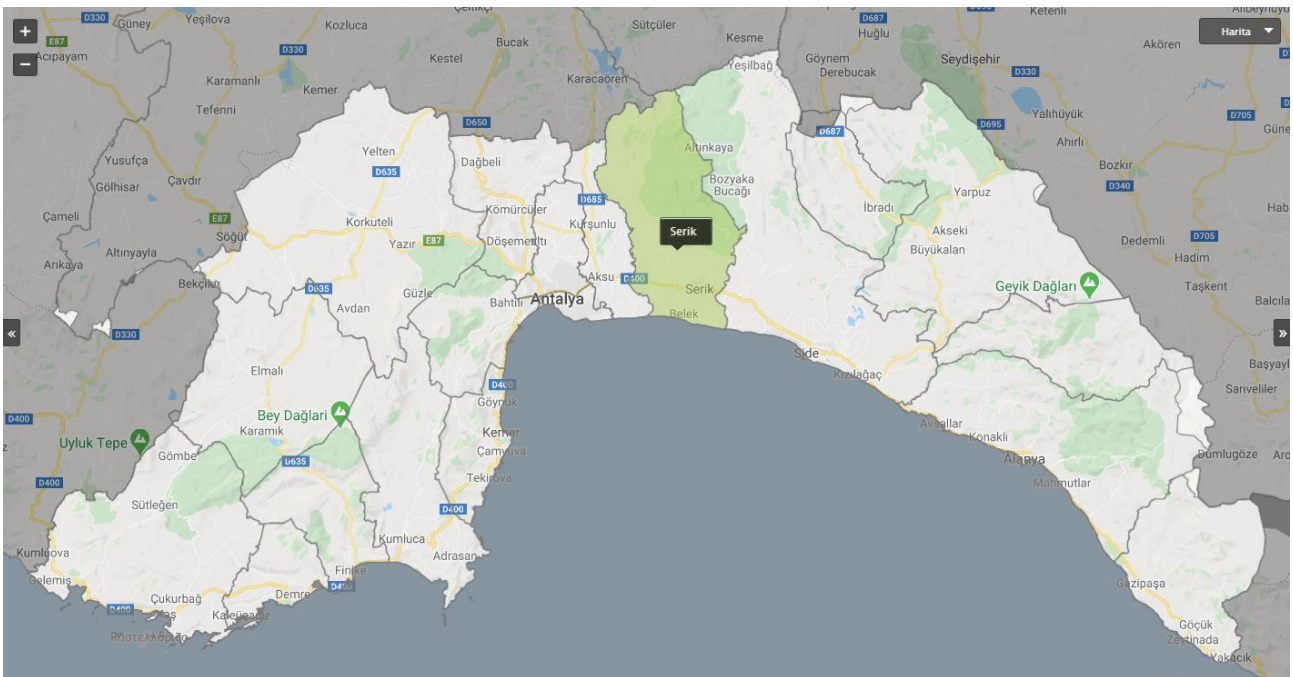
3.4.2. Serik İlçesi⁴

Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 38 km doğusunda konumlanmıştır. Akdeniz boyunca 22 km kıyı şeridinde sahip olan ilçenin merkezi denizden 8 km içeride ve deniz seviyesinden 26 mt yüksekliktedir. İlçe, kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km²'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir. Serik İlçesi batıda Antalya merkez ilçesi Aksu, doğuda Manavgat, kuzeyde Burdur'un Bucak ilçesi ile Isparta'nın Sütçüler İlçesi, güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir.

³ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

⁴ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Ekonomik faaliyetlerin turizm, tarım ve ticaret dallarında yoğunlaştığı ilçenin sahil beldeleri olan Belek, Kadriye ve Boğazkent'te 8 adet 5 yıldızlı tatil köyü, 47 adet 5 yıldızlı otel, 10 adet 4 yıldızlı otel, 3 adet 3 yıldızlı otel, 1 adet 2 yıldızlı otel, 11 adet golf tesisi, 1 adet özel konaklama tesisi, 1 adet turizm kompleksi olmak üzere toplamda 28.680 oda ve 62.062 yatak kapasitesine sahip olan turizm tesisi bulunmaktadır. Bölgede bulunan küçük işletmelerle beraber, yaklaşık 55.000 kişiye konaklama imkânı sunulmaktadır. Ayrıca çok önemli bir golf merkezi olan ilçede uluslararası standartta 11 adet golf tesisi bulunmaktadır.



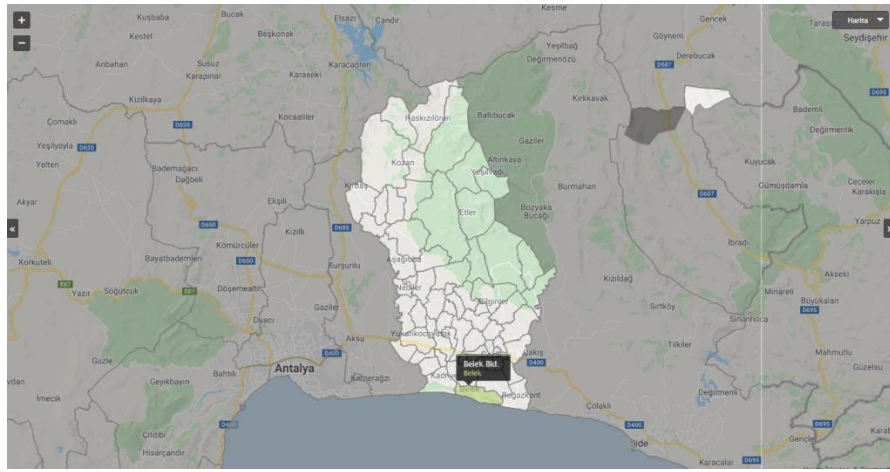
4.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu Belek 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı kanun çerçevesinde belediye iken 30.03.2014 tarihinde belediyesi kapanarak mahalle statüsüne dönüşmüştür.

Mahalle ilçenin Akdeniz sahil şerinde konumlanmıştır. Doğuda Boğazkent, batıda Kadriye, kuzeyde ise Eminceler ve Karadayı Mahalleleri ile komşudur.

Türkiye'nin en önemli turizm tesislerinin bulunduğu bölge ulaşım ve teknik hizmet altyapısıyla öne çıkmaktadır.

Sahil şeridi boyunca Üçkum Tepesi, Taşlıburun, İskele, İleribaşı ve Acısu Mevkiileri olarak adlandırılmış bölgelerde 11 adet golf sahası ve 47 adet turizm tesisi bulunmaktadır. Değerlemesi talep edilen Ela Excellence Resort Otel Belek Mahallesi İskele mevkinde konumlanmıştır.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi

TAKBİS sisteminden 21.09.2022 tarih ve saat 18:05 itibariyle TKGM bilgisayar ortamından elde edilen Takbis belgesine göre taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

İLİ : Antalya
İLÇESİ : Serik
MAHALLESİ : Belek
ADA : 145
PARSEL : 34
YÜZÖLÇÜMÜ : 90.150,00 m²
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ : Orman Otel Kompleksi ve Misafirhane

SAHİBİ - HİSSESİ	TARİH - YEVMIYE	TESİS İŞLEM	CİLT	SAYFA
ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – 1/1	26.05.2016 – 7511	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	30	3068

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Ş / B / İ	AÇIKLAMA	TARİH / YEVMIYE
İrtifak	24.06.2005 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı vardır. (Başlama Tarih:30.12.2005 Süre:)	30.12.2005 / 7469
Beyan	Sözleşme tashihi ile yatak kapasitesi 1.200 oldu. (Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.	08.06.2007 / 4528
Beyan	Ek Resmi Senet Düzenlenmiştir.	02.11.2016 / 15208
Bayan	Ek resmi senet düzenlenmiş olup, üst hakkı süresi 31.12.2067 tarihine kadar uzatılmıştır.	05.09.2019 / 16189
Şerh	20.813.000,00-TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (Bakırköy 25. Noterliği'nden 28.02.2011 tarih ve 7462 sayılı kira sözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13.000-USD Amerikan Doları karşılığı) (Aktay Otel İşletmeleri AŞ. Lehine)	28.02.2011 / 2064

4.2.2. Üst Hakkı Sözleşmesi

• İnşa Edilecek Yatırım

- 5 yıldızlı otel,
- 1200 yatak kapasiteli,
- Toplam Yatırım Maliyeti 58.872.000,-TL

• Üst Hakkının Süresi, Başlama ve Bitiş Tarihi

- Üst Hakkının süresi 49 yıldır.
- Bu hak 24.06.2005 tarihinden başlayıp 24.06.2054 tarihinde sona erecektir.

• Taşınmazın Kullanım Şekli

- Üst Hakkı kurulan alan sınırları içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca verilen Turizm Yatırım Belgesi esasları doğrultusunda yukarıda belirtilen üniteler yapılacaktır.

- Üst hakkı süresince, üst hakkı konusu taşınmazın kullanım amacı değiştirilemez ve amaç dışı kullanılamaz. Hak sahibi üst hakkı kurulan alanın sınırlarını değiştiremez ve genişletemez.

- **İnşaata Başlama ve Bitim Tarihleri**

- Kesin tahsis yazısının tebliğinden itibaren irtifak hakkının kurulması ve ruhsat alınarak inşaat başlatılması için 4 ay, tesislerin tamamlanması ve işletmeye açılması için 3 yıl verilmiştir.

- **Üst Hakkının Bedeli**

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

- **Hasılatın 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 lehtarı veya üçüncü kişi herhangi bir hak ve talepte bulunamaz.

- **Süre Uzatımı**

- 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.

4.3. Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içerisinde kadastral durumunda bir değişik olmadığı tespit edilmiştir.

Serik Kadastro Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu 145 ada, 34 parselde konumlu ana taşınmazın yüzölçümü 90.150 m² iken 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi gereğince sınır düzeltmesi uygulaması görmüş ve yüzölçümü 90.068,13 m² olarak değiştirilerek 16.02.2016 tarihinde 2272 yevmiye numarası ile tapu siciline tescil edilmiştir. Üst Hakkı Sözleşmesinde söz konusu değişiklik tadil edilmemiştir.

Konu ile ilgili Milli Emlak Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler neticesinde Müstakil ve Daimi Nitelikte Üst Hakkı tesis edilmiş bir taşınmazın yüzölçümünün değişebilmesi için üst hakkı sözleşmesinin tadil edilmesi gerektiği ancak alan farkının 81,87 m² olması ve parsel üzerindeki tesisi etkilememesinden dolayı gözardı edilebilecek nitelikte olması nedeniyle sözleşmenin yenilenmesine ihtiyaç duyulmayabileceği bilgisi alınmıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi

Serik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 08.09.2022 tarih 19621 sayılı yazıda Belek Mahallesi 145 Ada 34 Parsel numaralı taşınmazın Serik Belediyesi idari sınırları içinde ve Belek (Antalya) Turizm Merkezi 2 ve 3 Nolu Özel Parsel Uygulama İmar Planı dahilinde kaldığı öğrenilmiştir.

1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.05.2021 tarihinde onaylanmıştır. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce 09.02.2005 tarihinde onanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Belek Turizm Merkezi 2 ve 3 Nolu Özel Parsel Uygulama İmar Planı'nda parselin bir kısmının "Turizm Tesis Alanı" bir kısmının "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlı saha içinde yer aldığı görülmüştür.

Daha sonra Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 14.04.2020 tarihinde "Belek Turizm Merkezi Kapsamında Üçüncü Kum Tepesi, Taşlıburun, İskele, İleribaşı ve Acısu Mevkiileri Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği" onanmıştır.

Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 sayılı imar kanunu ve kanunun 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler Tip İmar Yönetmeliği, 4957/2634 sayılı turizm teşvik kanunu ilgili yönetmelikleri ve onaylı 1/25000 ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni Belek Revizyonu ve 1/5000 ölçekli "**Belek Turizm Merkezi İskeleTaşlıburun Mevkii Nazım İmar Planı**" ve bu alanlarda daha önce onaylanmış planlarda getirilen yapılanma koşulları plan hükümleri geçerli olacaktır.

Plan notlarındaki değişikliğe istinaden meri imar planına göre;

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

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

4.5.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

4.5.2 Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

4.5.3 Bakanlık ve Belediye İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın imar bilgilerinde son üç yıl içerisinde aşağıdaki değişiklikler olmuştur.

1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.05.2021 tarihinde onanmıştır.

Belek Turizm Merkezi kapsamında "Üç Kum Tepesi, Taşlıburun, İskele, İleribaşı ve Acısu Mevkileri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği" Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 26.12.2019 tarihinde ve 14.04.2020 tarihinde onanmıştır.

Konumuz taşınmazın imar fonksiyonunda bir değişiklik olmamıştır.

4.6 İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

YAPI RUHSATLARI				
Belge Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
Yeni Yapı	21.10.2005	05/82	36.800,00	Otel kompleksi (28.249 m ²), Apart Villalar (7.741 m ²), sığınak 810 m ²
Tadilat Ruhsatı	26.12.2006	193/06	36.056,00	Otel kompleksi (Ana Bina) (28.199 m ²), Villalar (7.449 m ²), Alacart (308 m ²), Dükkan (100 m ²), Sığınak (645 m ²)
YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ				
Belge Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
Tadilat	1.07.2008	195/08	36.701,00	Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi (36.056 m ²), Ortak Alan (Bina içi sığınak 645 m ²)
MİMARİ PROJELER				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
Mimari Proje	21.10.2005	-	73.034,00	485 Oda – 1.000 Yatak
Tadilat Projesi	20.10.2006	-	80.887,00	583 Oda - 1.200 Yatak
YAPI KAYIT BELGELERİ				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
FH33UC3T	6.01.2019	4463606	9.479,00	
E5UUB6MK	6.01.2019	4463803	1.156,00	İskele için düzenlenmiştir.
TURİZM BELGELERİ				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
Yatırım	18.03.2005	9886	-	485 Oda - 1000 Yatak
İşletme	18.03.2005	9886	-	583 Oda - 1.200 Yatak
YAPI TATİL ZABITLARI, ENCÜMEN KARARLARI, CEZALAR				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
YTZ	9.04.2008	05-03	-	1
YTZ	26.06.2008		-	2

1 - Arşiv dosyasında yapılan incelemelerde Başkanlık Makamına sunulmak üzere 09.04.2008 tarihinde tutanak düzenlendiği görülmüştür. Söz konusu belgede Fen-İmar İşleri Müdürlüğü ekiplerince 09.04.2008 tarihinde yapılan kontrollerinde yan bahçe çekme mesafesine uyulmadığı ve kıyı kenar çizgisi içinde yapılaşmaların olduğu, vaziyet planında villaların yerinin değiştiği tespit edilerek 05/03 zabıt no'lu yapı tatil tutanağı düzenlendiği belirtilmiştir. Ayrıca belgede Belediye Encümeni'nin turizm tesislerine yazılacak para cezası 100 YTL/ m² 'dir. Ancak 3194 sayılı imar Kanunu'nun 32. maddesine göre yapıların ruhsatlandırılması için 1 ay süre verilmesine, ruhsata bağlanmayan kısımlar var ise yıkılmasına, 3194 sayılı imar Kanunu'nun 42. maddesine istinaden yazılması gereken para cezası ile ilgili 5252 sayılı Kanun gereği en yüksek para cezası 45.360,-YTL olduğundan Belediye Meclisi'nin kararındaki yazılacak para cezası söz konusu miktarı aşacağından 45.360,-YTL para cezasının alınması Belediye Encümen oturumunda görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

2 - 26.06.2008 tarihli tutanak düzenlendiği görülmüştür. Belgede 09.04.2008 tarihinde yapılan kontrolde doğu kısmındaki yan bahçe çekme mesafesine uyulmadığı ve yapılaşmanın olduğu, kıyı kenar çizgisi içinde etrafı kapalı yapılaşmanın bulunduğu tespit edilmiş ve yapı tatil zaptı düzenlendiği bunun üzerine Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. tarafından 21.04.2008 tarih ve 2008/26 sayılı yazılarında yapı tatil zaptında belirtilen gerekli düzeltmelerin yapıldığından bahsedilmektedir. Ancak tarafımızdan 25.06.2008 tarihinde servisimizin yapmış olduğu kontrollerde kıyı kenar çizgisi içinde yapılaşmalarda kapalı kısımların etrafının açıldığı tespit edilerek iş bu tutanak düzenlenmiştir denilmektedir.

Yapı Tatil Zabıtlarının düzenlendiği söz konusu tarihlerde taşınmaz Belek Belediyesi mücavir alan sınırları içinde kalmaktadır.

Belek Belediyesi'nin 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı kanun çerçevesinde belediye iken 30.03.2014 tarihinde kapanarak mahalle statüsüne dönüşmüş olması nedeniyle taşınmaza ilişkin tüm dosya ve belgeler Serik Belediyesi'ne devredilmiştir. Serik Belediyesi'nde Kaçak Yapı Servisinde yapılan incelemelerde herhangi bir tutanağının bulunmadığı beyan edilmiştir. Ancak imar arşiv dosyasında mülga Belek Belediyesi zamanında düzenlenmiş olan yapı tatil tutanağı belgesi ile kaçak yapı tutanağı bulunmuş fakat bu belgeler sonrasında düzenlenen herhangi bir para ve yıkım cezasına hükmeden encümen kararlarına rastlanılmamıştır.

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içinde rapor konusu turizm tesisindeki bazı yapılar için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi gereğince 06.01.2019 tarihli FH33UC3T belge nolu ve 4463606 numaralı yapı kayıt belgesi ile sahildeki iskele için 06.01.2019 tarihli E5UUB6MK belge nolu ve 4463803 numaralı yapı kayıt belgesi alındığı tespit edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının b bendinde “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” şeklinde ifade edilmiştir.

4.7. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri Meydan Kavağı Mahallesi, Avni Tolunay Caddesi, No: 53 Muratpaşa / ANTALYA adresinde konumlu, Adalya Artı Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

4.8. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

4.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz tapu sicilinde Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 145 Ada 34 Parselde Çam Fıstıklı Koru Ormanı vasfı ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı gayrimenkulün tapu kaydında ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 24.06.2005 tarihinden başlamak üzere 49 yıl müddetle Müstakil ve Daimi Nitelikte Üst Hakkı tesis edilerek inşa edilmiş 1.200 Yataklı Ela Excellence Resort Otel olup müşterek veya bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

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

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

4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu turizm tesisinin konumlu olduğu 145 Ada 34 parsel toplam 90.068,13 m² yüz ölçüme sahiptir.
- Maliye Hazinesi adına kayıtlı parsel üzerinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süre ile Müstakil ve Daimi nitelikte üst hakkı tesis edilerek halihazırda Aktay Otel İşletmeleri A.Ş tarafından işletilen 5 yıldız standardında 583 oda ve 1.200 yatak kapasiteli Ela Excellence Resort Hotel adlı turizm tesisi bulunmaktadır.
- Akdeniz sahil şeridinde ve denize sıfır (kamusal alanlardan sonra 1. parsel) konumlu arsa dikdörtgene yakın geometrik şekle sahiptir. Parselin Akdeniz sahiline cepheli güney kenarı ~270 mt uzunluğundadır. Sahilde de ~253 mt kullanım imkanı vardır. Kuzey kenarından İskele Caddesi geçmekte, doğu ve batı kenarlarından ise turizm tesislerine komşudur.
- 2007 Turizm sezonunda açılan tesis 485 oda ve 1.000 yataklı olarak Yapı Ruhsatı ve Turizm Yatırım Belgesi olarak inşa edilmiş, daha sonra 20.10.2006 tarihinde Tadilat Ruhsatı olarak 583 oda 1.200 yataklı olarak Turizm İşletme Belgesi almıştır.
- 2009 yılında ÖZAK GYO portföyüne alınmıştır.
- 18.03.2005 Tarih ve 9886 Sayılı Turizm İşletme Belgesine göre tesiste;
388 Oda (2y) + 5 Bedensel Engelli 2 Aile Odası (4y) + 1 Suit (4y) + 179 Suit (2y) + 1 Apart Ünite (4y) + 5 Villa Apart Ünite (4y) + 2 Villa Apart Ünite (10y) – **TOPLAM 1.200 Yatak,**

800 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, 500 Kişilik Açık Yemek Alanı, 150 Kişilik Alakart Lokanta, 100 Kişilik Açık Yemek Alanı, 100 Kişilik Alakart Lokanta, 40 Kişilik Açık Yemek Alanı, 90 Kişilik Alakart Lokanta, 50 Kişilik Açık Yemek Alanı, 80 Kişilik Alakart Lokanta, 60 Kişilik Açık Yemek Alanı, 60 Kişilik Alakart Lokanta, 30 Kişilik Açık Yemek Alanı, 80 Kişilik Açık Alakart Snack Bar, 40 Kişilik Açık Alakart, Çalışma Ofisi, 400 Kişilik Oturma Salonu, Lobi Bar, Okuma Mahalli, 700 Kişilik Konferans Salonu, 55 Kişilik Çok Amaçlı Salon(2 Adet), 70 Kişilik Çok Amaçlı Salon(2 Adet), 70 Kişilik Sinema Salonu, 150 Kişilik Diskotek, 150 Kişilik Amerikan Bar, 200 Kişilik Açık Oturma Alanı, 45 Kişilik Pasta ve İçki servisi verilen Salon, 100 Kişilik Açık Oturma Alanı, Bilardo-Bowling-Oyun-İnternet Salonu ve Amerikan Bar, 100 Kişilik Vitamin Bar, Aletli Jimnastik Salonu, Kick Boks-Aerobik Salonu, Buhar Banyosu, Sauna(2 Adet), Türk Hamamı(2 Adet), Açık-Kapalı Yüzme Havuzu, Kapalı Yüzme Havuzu, Vitamin Bar(2 Adet), Güzellik ve Cilt Bakım Üniteleri, Masaj Üniteleri, Açık Masaj Üniteleri, Bay-Bayan Kuaför, Satış Ünitesi(15 Adet), Açık Yüzme Havuzu(5 Adet), Kaydıraklı Havuz, Şok(Soğutmalı) Havuzu, Havuz Bar(2 Adet), Snack Bar(2 Adet), Açık Disko-Bar, Çocuk Kulübü-Çocuk Lokantası, Açık Çocuk Oyun Alanı. Çok Amaçlı Saha, Tenis Kortu, Trambolin, Mini Golf, Amfitiyatro, 35 Araçlık Otopark bulunmaktadır.

- 20.10.2006 tarihli tadilat projesine göre tesisteki ana bina (E Blok) 64.670 m², Göl Evi Blokları (T Blok) 2.040 m², Göl Evi Blokları (O Blok) 2.720 m², Göl Evi Blokları (U Blok) 3.520 m², N Tipi Villa Blokları 930 m², Alakart Restoran Binası 710 m², Amfitiyatro 800 m² ve teras, veranda, balkon vb. açık ve kapalı çıkmalar dahil edildiğinde toplam inşaat alanı 80.887 m² olarak hesaplanmıştır.

➤ **ANA BİNA**

2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 9 katlıdır. Tadilat projesine göre girişi bölümü (E Blok), Yatak Bloğu (E1) ve Yatak Bloğu (E2) olarak 3 bölümden oluşmaktadır. Bloklar birbiriyle bağlantılı olup bodrum ve zemin kattan (E Blok) bağlantılı olup, E1 Blok 2 bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katından, E2 Blok ise 2 bodrum, zemin, 5 normal ve çatı katından oluşmaktadır. Binada tadilat projesinden farklı olarak 2. bodrum kat ve 1. bodrum katlarda güneydoğu cephede yer alan duvarların parsel inşaat yaklaşma sınırına doğru ötelendiği, bu bölümde yer alan kapalı havuz ve dinlenme terası bölümlerinin büyütüldüğü; batı tarafındaki konaklama bloğunun projede tesisat katı olarak görünen 1. katında mevcutta 30 adet standart ve 1 adet süit oda yapıldığı, çatı arası boşluğu olarak görünen alanın kullanıma açılarak bazı odalara dubleks eklentisi olarak düzenlendiği görülmüştür.

Ana binanın kat dağılımı aşağıdaki gibidir.

Kat	Brüt Kat Alanı m ²	Kullanım Fonksiyonu
2. Bodrum	10.615	Toplantı salonları, soyunma odaları, mekanik daire, hidrafor odası su de olan de olar havuz makine dairesi
1. Bodrum	16.580	Alt lobi oturma bölümü, dükkanlar, diskotek, sinema salonu, oyun salonu, fitness salonu, SPA merkezi, doktor odası, ana mutfak, ana restoran, personel soyunma odaları ve yemekhanesi, idari bürolar, çamaşırhane, depolar ve teknik hacimler
Zemin Kat	9.425	Otel girişi, lobi, resepsiyon, idari ofisler, Men's Club Bar, Alakart Restoran, konferans salonu girişi, 51 adet standart oda ve 2 adet süit oda
1. Kat	6.145	93 adet standart oda ve 3 adet süit oda
2. Kat	6.215	99 adet standart oda ve 3 adet süit oda
3. Kat	6.130	99 adet standart oda ve 3 adet süit oda
4. Kat	6.130	36 adet standart oda, 2 adet süit oda, 63 adet dubleks aile odası ve 1 adet dubleks süit oda
5. Kat	3.695	13 adet standart oda, 3 adet süit oda, 15 adet dubleks aile odası 1 adet dubleks süit oda
Çatı Kat	835	13 adet standart oda, 3 adet süit oda, 15 adet dubleks aile odası 1 adet dubleks süit oda
TOPLAM	65.770	519 Oda (404 Std – 19 Süit – 93 Dubleks Aile – 3 Dubleks Suit)

➤ **GÖL EVLERİ (T-O-U) BLOKLARI :** Tesiste 14 adet 2 katlı (Z+1) ve 6 adet 3 katlı (Z+2) olmak üzere toplam 20 adet blok bulunmakta olup toplamda 89 adet aile odası bulunmaktadır.

T ve O Tipi Blokların herbiri zemin (170 m²) ve 1. kat (170 m²) olmak üzere toplam 340 m² alana sahiptirler. Her katta ikişer adet olmak üzere toplam dörder adet aile odası bulunmaktadır.

U Tipi Blokların herbiri zemin (1.270 m²) ve 1. kat (1.270 m²) ve 2. Kat (980 m²) olmak üzere toplamda 3.520 m² alana sahiptirler. Her katta 11 adet aile odası olmak üzere toplam 33 adet aile odası yer almaktadır.

Odalarda zeminler halı, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Banyo zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen duvar kağıdı, kısmen fayans kaplı, tavanlar ise alçıpan asma tavanıdır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır. Tüm odalarda balkon bulunmakta olup zemin katta yer alan bazı odaların terasından iskele ile doğrudan havuza erişim mevcuttur.

➤ **VİLLA (N) BLOKLARI :** Tesiste 5 adet N Tipi Villa (Ela Palas) ve 2 adet Sultan Palace Villa olmak üzere toplam 7 adet villa bulunmaktadır.

Villalar müstakil bahçeli olarak zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak inşa edilmişlerdir.

Tadilat projesinde toplamda 6 adet olan N Tipi Villa Bloğu'nun mahallinde 5 adet adet olarak ve konumlarının da vaziyet planından farklı olarak ayrıca bloklardan bazılarının yapılaşma yasağı bulunan kıyı kenar çizgisine göre ikinci 50 m'lik kısımda yer alacak şekilde inşa edildiği, ayrıca onaylı projesine göre villa bloklarının her birinin zemin katta 58 m², 1. katta 97 m² olmak üzere toplamda 155 m² kullanım alanlı olması gerekirken mahallinde N Tipi Villaların (Ela Palas) her birinin 500 - 750 m² aralığında bahçe içerisinde Zemin kat: 150 m², 1. kat: 150 m² olmak üzere toplam 300 m² alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

Ela Palas Villaları'nın her biri zemin katta oturma ve yemek odası, mutfak, yatak odası ve banyo; 1. katta ise hol, 2 adet yatak odası ve 2 adet banyo hacimlerinden oluşmaktadır.

Vaziyet planına göre parselin güneybatı tarafında Alakart Restoran (J Blok) ve tenis kortları (L Blok) olarak projelendirilen kısımda mevcutta projesinden farklı olarak ve yapılaşma yasağı bulunan kıyı kenar çizgisine göre ikinci 50 m'lik kısımda kalacak şekilde ~ 900 m² bahçe içerisinde Zemin kat: 320 m², 1. kat: 300 m² olmak üzere toplam 620 m² alanlı olarak Sultan Palace Villaları inşa edilmiştir.

Sultanpalas Villaları'nın her biri zemin katta oturma ve yemek odası, mutfak, hizmetli yatak odası, banyo, Türk Hamamı, sauna, fitness odası, 1. katta ise hol, 4 adet yatak odası ve 4 adet banyo hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler giriş ve hollerde mermer kaplı, duvarlar duvar kağıdı kaplıdır. Odalarda zeminler lamine parke, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Banyolarda zemin ve duvarlar fayans kaplı, tavanlar spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Banyolarda vitriye ve aksesuarlar tamdır.

Sultan Palace Villaları'nın girişleri 1. kat seviyesinden sağlanmaktadır. Her villanın kendine ait açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

➤ **RESTORAN YAPILARI :** Alakart Restoran Binası-1; ana binanın batı tarafında, göl evlerinin bulunduğu kısımda yer alan alakart restoran binası bodrum katta 210 m², zemin katta 500 m² olmak üzere toplam 2 katlı ve 710 m² kullanım alanına sahiptir.

46 kişi kapalı ve 56 kişi açık alan olmak üzere toplam 102 kişilik kapasiteye sahip lokanta İtalyan Restoranı olarak; 64 kişi kapalı ve 80 kişi açık alanda olmak üzere toplam 144 kişilik kapasiteye sahip lokanta Meksika Restoranı olarak hizmet vermektedir.

Alakart Restoran Binası-2; ana yüzme havuzunun kenarında ve batı tarafında yer almaktadır. Mevcutta yaklaşık 450 m² kapalı alana sahiptir. Restoran ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Restoran bölümü zeminleri lamine parke kaplı, duvarları saten boyalı veya dekoratif taş kaplama, tavanları ise ahşap asma tavadır. Restoranın açık bölümlerinin üzeri pergole ile kaplıdır.

Balık Alakart Restoran; parsel sınırı dışında ve kıyı kenar çizgisi içerisinde kalacak şekilde parselin güneydoğu köşesinde ve plaj kenarında yer alan balık alakart restoran binası 250 m² kapalı kullanım alanına ve üzeri pergole ile kapatılmış 200 m² alanlı açık oturma bölümlerinden oluşmaktadır.

➤ **DİĞER YAPILAR :** Mahallinde yapılan incelemelere göre tesiste ana binanın güneyinde açık yüzme havuzuna ait kullanımlar da dahil olarak üzere toplam 830 m² kullanım alanlı amfitiyatro, vaziyet planına aykırı olarak amfitiyatronun doğu tarafında parselin doğu kenarındaki 15 m'lik çekme mesafesi ihlal edilerek 900 m² kapalı alanlı ve 1.200 m² açık alanlı tek katlı mini kulüp binaları inşa edildiği belirlenmiştir. Ayrıca amfi tiyatronun kenarında yaklaşık 465 m² alanlı snack bar ve market eklentileri ile parselin güneydoğu köşesinde kıyı kenar çizgisi içinde 2 adet tenis kortu ve pergole alanları inşa edildiği tespit edilmiştir. Tesisin önünde yer alan plaj kumsal niteliğinde olup kullanıma açıktır. Ayrıca tesis müşterilerinin kullanımı için yaklaşık 1.100 m² alanlı iskele bulunmaktadır.

06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre yerinde projesinden farklı yapılan uygulamalar ve brüt alan büyümeleri ile ilgili olarak toplam 9.479 m² inşaat alanı için düzenlenmiş 06.01.2019 tarihli FH33UC3T belge no'lu ve 4463606 numaralı yapı kayıt belgesi ile iskele için düzenlenmiş 1.156 m² alanlı 06.01.2019 tarihli E5UUB6MK belge no'lu ve 4463803 numaralı yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre tesiste teras, veranda, balkon vb. alanlar dahil toplam inşaat alanı 86.673 m² olarak hesaplanmıştır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- + İl merkezine, çevreyolu ve alternatif ulaşım yolları ile ayrıca il ve ülke dışına Antalya Havalimanı ve Limanı ile kolay ulaşım imkanlarının olması,
- + Turizm sezonunun uzun ve uluslararası bilinirliği yüksek bir bölgede yer alması,
- + Bölgenin turizm altyapı olanaklarının tamamlanmış olması,
- + Bölgede golf ve spor branşlarına özel tesislerin sayısı ve niteliğinin yüksek olması, spor turizmine uygun olması
- + Bölgenin şerefyesi yüksek turizm tesislerinden biri olması.
- + Küresel ölçekteki pandemi ve adından gelişen enflasyonist ortam ile Rusya-Ukrayna savaşı nedeniyle yaşanan gelişmeler paralelinde ülkemizdeki turizm faaliyetlerinin nitelik değiştirmesi.

Olumsuz Özellikler

- Küresel ölçekte ve ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasalarına etkileri,

5.1. Değerleme Yöntemleri⁵

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

⁵ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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 gerçekleştirenin 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.

Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi 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.

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 şekli ve kullanım özellikleri göz önüne alınarak, taşınmazın üst hakkı pazar değerinin tespiti için gelir yaklaşımı yöntemi kullanılacaktır. Gelir yaklaşımı yönteminin uygulanmasında oda ücretleri ve doluluk oranlarının tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi tercih edilmiştir.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Taşınmazın oda/yatak fiyatının belirlenmesi amacıyla altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki turizm tesislerinin satışa sunulmuş oda fiyatları incelenmiştir.



Pandemi gölgesinde geçen 2021 yılı sonunda gelişen enflasyonist ortamın 2022 ile hızlanarak devam etmesi ile Rusya-Ukrayna savaşı ve Avrupa'daki enerji krizine ek olarak Türk Lirası'nın yabancı paralar karşısındaki değer düşüklüğü neticesinde Türkiye özellikle Antalya beklenenden çok daha fazla turist ağırlamıştır. Buna paralel olarak rapor konusu taşınmazın bulunduğu Belek bölgesinde de sezonun verimli geçtiği görülmüştür. Tesislerin tamamında dönemsel olarak taleplerin çok yoğun olduğu gözlenmiştir. 2022 yılının nispeten iyi geçmiş olması, Rusya-Ukrayna savaşının kısa sürede sonuçlanmayacak gibi gözükmesi ile pandeminin tekrar kapanmalara yol açmayacağı öngörülerıyla önümüzdeki 2-5 yıllık süreçte de talebin yüksek olacağı, doluluk oranlarının nispeten yüksek olacağı sonra dengeleneceği, ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler ışığında oda fiyatlarının Türk Lirası bazında geçtiğimiz yıla oranla daha yüksek olacağı öngörülmektedir.

6.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesinde tercih edilen gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemleridir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, gayrimenkullerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir gayrimenkulün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması iç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

- Değerlemeye konu turizm tesisinin üst hakkı, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. mülkiyetinde olup halihazırda Aktay Otel İşletmeleri AŞ. Firması tarafından kiralık olarak işletilmektedir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 31.12.2018 tarih ve E.1071744 sayılı yazısı gereğince tesisin üst hakkı kullanım süresi 31.12.2018 tarihinden başlamak üzere 49 yıl olarak yenilenmiştir.
- Tesisdeki oda sayısı 583 yatak sayısı 1.200 olup yıllık kullanılabilir yatak sayısı 438.000'dir.

- Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. Yönetim Kurulu Kararı'na göre; otelin kiralaması 01.01.2021 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde işletme modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek olup, buna göre; Otelin ciro tutarı üzerinden %5 ve brüt faaliyet karı üzerinden %1,2 oranında işletmeci payı hesaplanacak, toplam brüt faaliyet karından işletmeci payı indirildikten sonra kalacak bakiye ise şirkete gelir payı olarak verilecektir. Ayrıca, garanti tutar olarak şirketin gelir payının yıllık bazda 7.500.000,- EUR+KDV'den düşük olamayacağı belirtilmiştir.
- Tesis yıl boyu hizmet vermektedir. Tesis 07 Kasım 2021 ile 1 Nisan 2022 tarihleri arasında kapatılarak tamamında geniş çaplı tadilata girerek yenilenmiş ve Ela Quality Resort olan adını Ela Excellence Resort olarak değiştirerek bir üst segmentte hizmet vermeye başlamıştır.
- Değerlemesi talep edilen tesisinin geriye dönük 5 yıllık konaklama verileri Özak GYO'dan temin edilmiştir. Tesisin son 5 yılına ait gelir ve gider tabloları, bugüne kadar göstermiş olduğu doluluk oranları ve nakit akışları incelenmiştir. Ülkemizdeki gelişmelerden kaynaklı olarak bu 5 yıllık süreçte değişik olumsuz senaryolarla karşılaşan konaklama sektörünün ve dolayısıyla tesisin nakit akışlarının da bu dalgalanmadan etkilendiği görülmüştür.
- Tesisin 5 yıllık süreçte en ideal performansını 2019 yılında gösterdiği ancak 2022 yılı başından itibaren etkisini gösteren enflasyonist ortam neticesinde gelir gider oranlarında da değişiklikler olduğu görülmüştür. Bu sebeple indirgenmiş nakit akışı tablosu (İNA) verileri 2022 yılı baz alınarak aşağıdaki varsayım ve kabuller doğrultunda hazırlanmış ve ekte sunulmuştur.

Varsayımlar ve Kabuller

- 2022 yılının ilk sekiz ayına ait veriler Özak GYO'dan temin edilen resmi veriler olup 2023 ve sonrası için yapılan öngörülerin hepsi yaşanan gelişmeler ışığında turizm faaliyetlerinin normalleşme sürecinde verebileceği tepkiler öngörülerek yapılmıştır.
- Pandemi nedeniyle konaklama sektöründe 2020-2021 yıllarında yaşanan olumsuzluklara rağmen 2022 yılı nispeten iyi geçmiştir. Firmadan temin edilen bilgiler ışığında tesisin 2022 yılı için %65 dolulukla işletildiği oda fiyatlarının da 4.800 TL olarak gerçekleştiği gözlenmiştir. Önümüzdeki süreçte pandeminin seyrinde olağanüstü bir durumun yaşanmaması koşuluyla, Rusya-Ukrayna savaşının yarattığı gelişmeler çerçevesinde o bölge insanların en çok tercih ettiği turizm (yaşam) bölgesinin Antalya olmasından dolayı 2023 yılında da talebin yüksek olacağı, doluluk oranlarının önümüzdeki 5 yıl boyunca da %65 olarak nispeten yüksek seyredeceği ve ardından dengelenerek 2019 verilerine uygun şekilde %60'a gerileyeceği, oda fiyatları artış oranının önümüzdeki 5 yıl boyunca sırasıyla (%30, %20, %15, %12 ve ardından 10. yıla kadar %10, ardından gelen 10 yıl boyunca %8, sonraki on yılda %7 ve kalan dönem boyunca %6 artışla devam edeceği,
- Konsept değiştiren tesiste 2022 yılı ilk sekiz ayı baz alınarak konaklama harici diğer gelirlerin toplam gelirlerin %5,52'si olarak gerçekleştiği, bu oranın sonraki yıllarda %5 olarak gerçekleşeceği,
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 06.05.2026 vadeli tahvilin yıllık faiz oranı % 20,88'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 20,88 olarak dikkate alınmıştır.

- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,12 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25 (Risksiz Getiri Oranı (%20,88) + Risk primi (%4,12)) olarak kabul edilmiştir.

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Taşınmazın nihai değerine Gelir İndirgeme Yöntemi ile ulaşılmıştır. Pandemi nedeniyle küresel ölçekte turizm sektörü başta olmak üzere tüm sektörlerde yaşanan ani duraksama nedeniyle ekonomik faaliyetlerdeki belirsizlik 2021 yılı boyunca devam etmiş, 2022 yılı içinde ise enflasyonist ortam ve Rusya-Ukrayna savaşı sonrası oluşan enerji krizi ülkemizin ekonomik sistemini ve turizm faaliyetlerini şekillendirmiştir. Ekspertiz tarihi itibarıyla halen belirsizlik ortamı mevcuttur. Oluşan bu belirsizlik ortamı ileriye dönük tahminler üretmeyi ve istikrarlı bir ekonomik projeksiyon kurmayı zorlayıcı sebep olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yukarıdaki kabuller ışığında 1.200 yataklı Ela Excellence Resort Hotel için yapılan gelir projeksiyonuna göre üst hakkı süresi boyunca elde edeceği gelirlerin bugünkü değeri 3.393.532.954,-TL olarak hesaplanmış, tesisin turizm piyasasındaki bilinirliği, geçmiş yıllardaki performansı ve fiziksel kondisyonu göz önünde bulundurularak üst hakkı pazar değerinin ise 3.393.533.000,-TL olacağı takdir edilmiştir.

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. Yönetim Kurulu Kararı'na göre; otelin kiralaması 01.01.2021 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde işletme modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek olup, buna göre; Otelin ciro tutarı üzerinden %5 ve brüt faaliyet karı üzerinden %1,2 oranında işletmeci payı hesaplanacak, toplam brüt faaliyet karından işletmeci payı indirildikten sonra kalacak bakiye ise şirkete gelir payı olarak verilecektir. Ayrıca, garanti tutar olarak şirketin gelir payının yıllık bazda 7.500.000,-EUR+KDV'den düşük olamayacağı belirtilmiştir.

Buna göre 2022 yılı için Kira/Toplam Gelir oranı %25 olarak takdir edilmiş kira değeri ise 175.143.662,-TL olarak hesaplanmıştır.

6.3.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi

Bu rapor Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları içerecek doğrultuda hazırlanmıştır.

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

Raporumuz içeriğinde “4.6. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler” ve “4.7. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler” başlıkları altında belirtildiği üzere mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerinde eksik bulunmamaktadır.

6.3.4. Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş

Tapu kayıtlarında üst hakkı ve bu hakka ait beyanlar haricinde, Aktay Otel İşletmeleri AŞ. lehine, Bakırköy 25. Noterliği'nden 28.02.2011 tarih ve 7462 sayılı kira sözleşmesi ile 2 yıl süreli toplam 13.000.000-USD Amerikan Doları karşılığı 20.813.000,00-TL bedelle kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.

6.3.5. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde “4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi” başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın tapu kayıtlarında değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili Üst Hakkı Sözleşmesi'nin 14. maddesi uyarınca Hazine ile yeniden sözleşme yapmak koşuluyla herhangi bir kısıtlayıcı unsur bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu; Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 145 Ada 34 Parselde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait taşınmazın tapu kaydı üzerinde tesis edilmiş olan Müstakil ve Daimi Nitelikte Üst Hakkı çerçevesinde inşa edilmiş turizm tesisi ile ilgili yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İş bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde Antalya İli, Serik İlçesi, Belek Mahallesi, 145 Ada 34 Parselde 'Çam Fıstıklı Koru Ormanı' vasfı ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı gayrimenkulün tapu kaydında ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 24.06.2005 tarihinden başlamak üzere (31.12.2018 tarihinden başlamak üzere üst hakkı süresi yenilenmiştir) 49 yıl müddetle Müstakil ve Daimi Nitelikte Üst Hakkı tesis edilerek, inşa edilmiş 1.200 Yataklı Ela Excellence Resort Otel'in, üst hakkı pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazın değerine Gelirlerin İndirgenmesi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

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
Taşınmazın Mevcut Durumu İtibariyle KDV Hariç Üst Hakkı Pazar Değeri	3.393.533.000,-	182.939.784,-
Taşınmazın Mevcut Durumu İtibariyle KDV Dahil Üst Hakkı Pazar Değeri	4.004.368.940,-	215.868.945,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,55-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu 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

- Tesisin Gelir Projeksiyonu
- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi, Üst Hakkı Resmi Senedi, Süre Uzatım Yazısı
- İmar Durumu Resmi Yazı
- Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Kayıt Belgesi
- Turizm İşletme Belgesi
- Tesisin Fotoğrafları
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri