



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

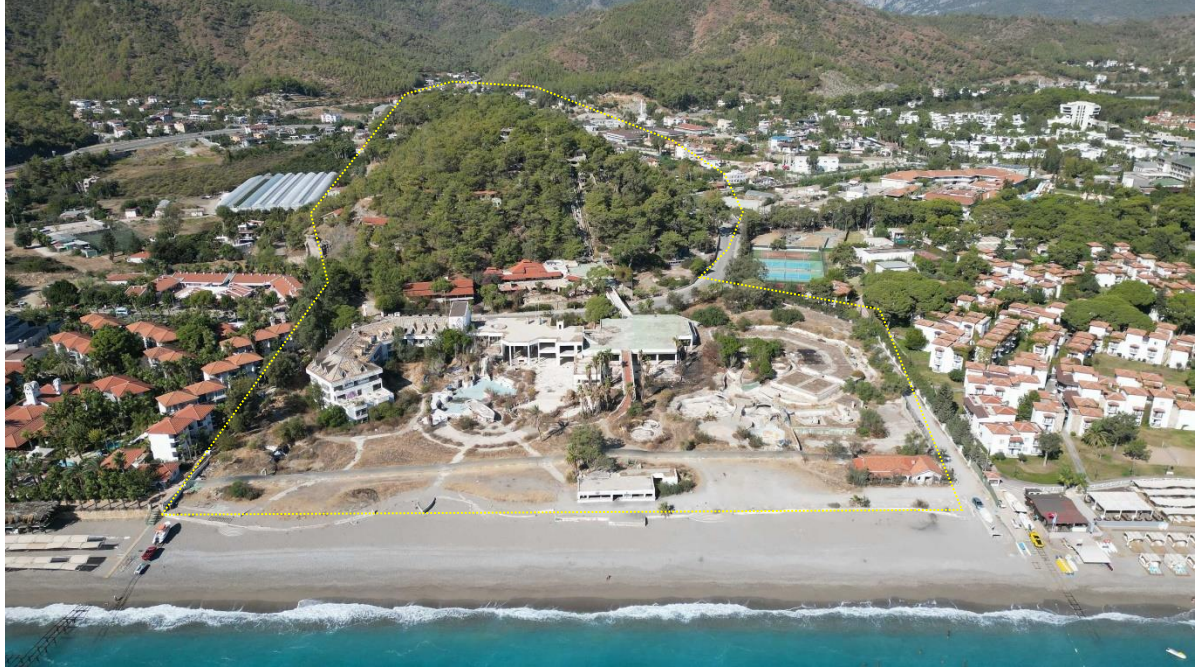
Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-619

Aralık, 2024

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



Talep Sahibi	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-619
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi'nde konumlu 128 ada 1 parselde yer alan "Orman" vasıflı taşınmaz, 568 ada 2 parselde yer alan "Orman Tarla ve Kumsal" vasıflı taşınmaz ve 2 ada 3 parselde yer alan "Kumluk" vasıflı taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

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

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12

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

4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
5.1	Pazar Yaklaşımı	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı	24
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	29
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
6.4	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
6.6	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
6.8	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	32
9.	RAPOR EKLERİ.....	32

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-619 / 31.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Çamyuva Mah. Turizm Bulvarı 128 ada 1 parsel, 568 ada 2 parsel, 2 ada 3 parsel. Kemer / Antalya
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi 128 ada 1 parselde yer alan “Orman” vasıflı taşınmaz, 568 ada 2 parselde yer alan “Orman Tarla ve Kumsal” vasıflı taşınmaz ve 2 ada 3 parselde yer alan “Kumluk” vasıflı taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar üzerinde konaklama tesisi olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede yapıların atıl durumda olduğu görülmüştür.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili detaylı imar durumu bilgisi raporun 3.5 maddesinde belirtilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazların tapu kaydında Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine üst hakkı bulunmaktadır.
<u>Piyasa Değeri (Üst Hakkı Toplam Değeri)</u>	899.903.000,00-TL (Sekizyüzdoksandokuzmilyondokuzyüzüçbin Türk lirası)
<u>%10 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	989.893.300,00-TL
<u>Açıklama</u>	Müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan atıl durumdaki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazların değeri arsa üst hakkı dikkate alınarak takdir edilmiştir.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 31.12.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-619 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi'nde konumlu 128 ada 1 parselde yer alan "Orman" vasıflı taşınmaz, 568 ada 2 parselde yer alan "Orman Tarla ve Kumsal" vasıflı taşınmaz ve 2 ada 3 parselde yer alan "Kumluk" vasıflı taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 08.10.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından;

*03.04.2023 tarihinde, Özel 2023-330 no ile rapor hazırlanmıştır.

*02.05.2024 tarihinde, Özel 2024-255 no ile rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi'nde konumlu 128 ada 1 parselde yer alan "Orman" vasıflı taşınmaz, 568 ada 2 parselde yer alan "Orman Tarla ve Kumsal" vasıflı taşınmaz ve 2 ada 3 parselde yer alan "Kumlu" vasıflı taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan atıl durumdaki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.4 İşin Kapsamı

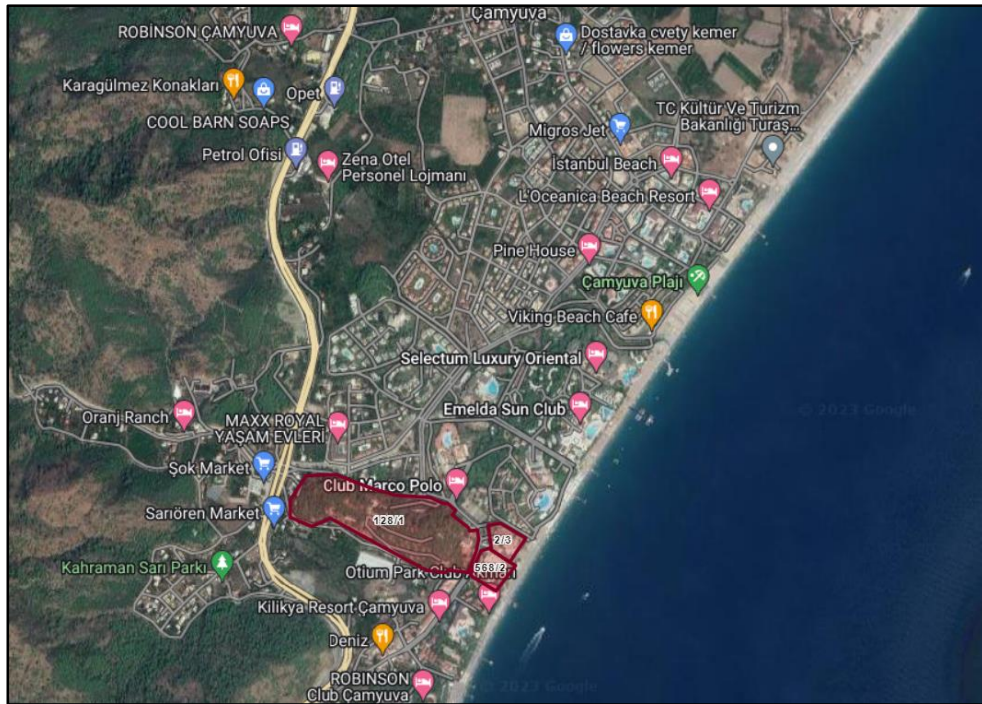
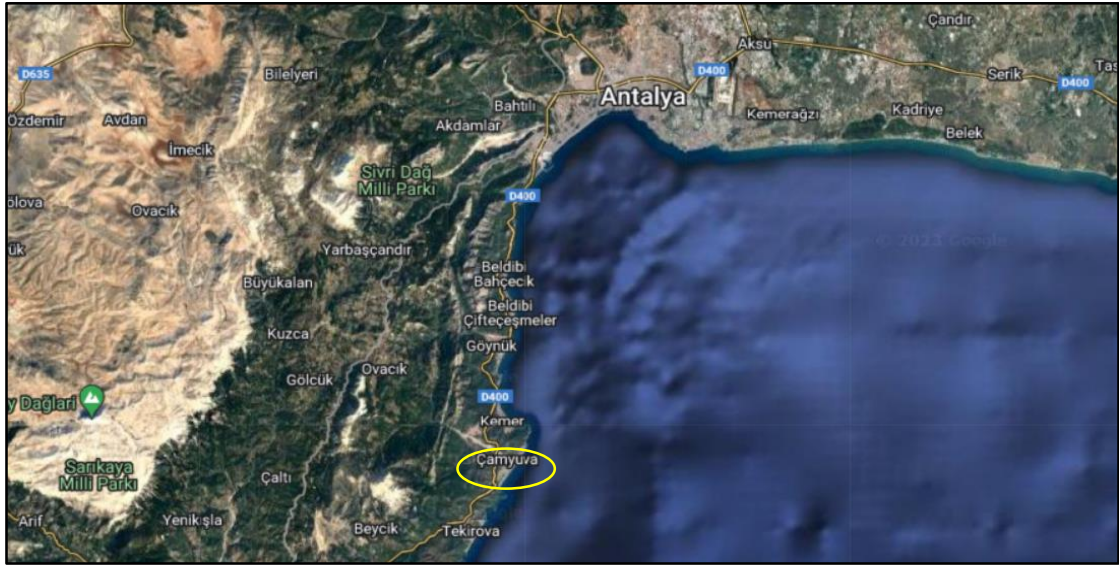
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu taşınmazlar Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Tarif olarak taşınmazlar Çamyuva oteller bölgesinde Turizm Bulvarı üzerinde konumudur. 128 ada 1 parsel Turizm Bulvarı'na cephe, 2 ada 3 parsel ve 568 ada 2 parsel ise hem bulvar hem deniz cephelidir.

Taşınmazların yer aldığı bölgenin denize bakan kısmında tamamen oteller mevcut olup batı kısımda villa tipi konutlar, apartman tipi yapılar, boş arsalar, araziler, seralar bulunmaktadır. Genellikle üst gelir kesiminin tercih ettiği bölgede kış aylarından ziyade yazları yoğunluk olmaktadır. Otellerin çoğu sezonluk açıktır. Günlük ihtiyaçlar Çamyuva ve Kemer ilçe merkezinden her mevsimde rahatlıkla karşılanabilmektedir. Bölgede oteller dışında mevcut imar yapılaşması 2 – 3 kat olup binalar bu tarzda yapılmıştır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçlarıyla ve özel araç vasıtasıyla kolayca sağlanabilmektedir.



Koordinatlar : 36.5460 - 30.5588

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

MÜLKİYET TAPU TABLOSU													
SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAŞINMAZ ID	VASFI	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVİMİYE	MALİK -HİSSE
1	ANTALYA	KEMER	ÇAMYUVA	128	1	14094302	ORMAN	110622,00	-	-	-	-	MALİYE HAZİNESİ
2				2	3	14094514	KUMLUK	9763,00	-	-	-	-	
3				568	2	109958084	ORMAN TARLA VE KUMSAL	11884,20	-	-	-	-	

ÜST HAKKI TAPU TABLOSU													
SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAŞINMAZ ID	VASFI	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVİMİYE	MALİK -HİSSE
1	ANTALYA	KEMER	ÇAMYUVA	128	1	14094302	128 ADA 1 PARSELİN ÜST HAKKIDIR	110622,00	27	2627	3.05.2021	2604	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2				2	3	14094514	YEDİ BİN ÜÇYÜZ ATMIŞ İKİ DOKUZ BİN YEDİYÜZ ATMIŞ ÜÇ HİSSEDE KIRK DOKUZ YIL SÜRE İLE İKİ BİN DÖRT YÜZ BİR DOKUZ BİN YEDİYÜZ ATMIŞ ÜÇ HİSSEDE KIRK BEŞ YIL SÜRE İLE İKİ BİN ALTI YÜZ YIRMI	9763,00	29	2866	5.11.2021	6324	
3				568	2	109958084	568 ADA 2 PARSELİN ÜST HAKKIDIR	11884,20	21	2038	3.05.2021	2604	

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

Müşteri tarafından gönderilen 27.11.2024 ve 12.12.2024 tarihli Tapu Kayıt belgelerine göre bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir; (Üst hakkı tapu kaydına ulaşılmıştır.)

128 Ada 1 Parsel:

Beyan (AT): KEMER MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30/10/2024 TARİH 10834577 SAYILI YAZISI GEREĞİ ÜST HAKKI TAAHHÜT SENEDİNİN BELİRTİLEN MADDELERİ TADİLE EDİLMİŞTİR.

Beyan (AT): KEMER MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 5446863 SAYILI YAZISI UYARINCA ÇAMYUVA 128 ADA 1 PARSEL SAYILI 110.622 M² YÜZÖLÇÜMLÜ TAŞINMAZ İLE 2 ADA 3 PARSEL 9.763 M² YÜZÖLÇÜMLÜ TAŞINMAZIN 7.362 M² LİK KISMI ÜZERİNE KURULU ÜST HAKKININ 30/09/2022 TARİH 5889 YEVİMİYE NUMARALI MADDELERİ TADİLE EDİLEREK ÜST HAKKI BİTİŞ SÜRESİ 12/05/2071 TARİHİNE KADAR UZATILMIŞTIR. (Şablon: Diğer) 06-01-2023 / 161

İrtifak: H. TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. LEHİNE 49 YIL SÜREYLE DAİMİ 16/10/1995 – 1334 MÜSTAKİL İRTİFAK HAKKI TESİSİ (134,000 m² LİK KISIMDA 1970 PARSELDEN GELME (Başlama Tarih:16/10/1995,Bitis Tarih:16/10/2044- Süre:-) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. --

Beyan: TOPLUM YARARINA AÇIK VE TATİL KÖYÜ YAPILMAK AMACIYLA 24/01/1996 – 58 TURİZM TESİS ŞERHİ 24/01/1996 YEV.58 TURİZM BAKANLIĞI --

Beyan: 18/01/2007 TARİHLİ LİSTEYE GÖRE TEFERRUAT İŞLENDİ. 18/01/2007 18/01/2007 – 212

Beyan: 23/11/2010 TARİHLİ TEFERRUAT LİSTESİNE GÖRE TEFERRUAT LİSTESİ İŞLENDİ.30/11/2010 TARİH 3552YEVİMİYE

Beyan:(AT) Kemer Milli Emlak Müdürlüğü'nün 4660513 sayılı yazısı uyarınca 26/04/1994 30/09/2022 – 5889 tarih 352 yevmiye numaralı resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir.

2 Ada 3 Parsel:

Beyan: TURİZM VE TANITMA BAKANLIĞI LEHİNE İSTİMLAK VARDIR. TURİZM VE TANITMA BAKANLIĞI 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b Maddesine göre Şerh (HİSSE)

Beyan: TOPLUM YARARINA AÇIK OTEL VE TATİL KÖYÜ YAPILMAK 24/01/1996 – 58 AMACIYLA TURİZM TESİSİ ŞERHİ 24/01/1996 TURİZM BAKANLIĞI --

Şerh: ARSA OFİSİNİN ŞUFA AÇMA HAKKI VARDIR.25/01/1979 Y.561 MALİYE HAZİNESİ 25/01/1979-561

Beyan: KEMER MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 5446863 SAYILI YAZISI UYARINCA ÇAMYUVA 128 ADA 1 PARSEL SAYILI 110.622 M² YÜZÖLÇÜMLÜ TAŞINMAZ İLE 2 ADA 3 PARSEL 9.763 M² YÜZÖLÇÜMLÜ TAŞINMAZIN 7.362 M² LİK KISMI ÜZERİNE KURULU ÜST HAKKININ 30/09/2022 TARİH 5889 YEVİMİYE NUMARALI MADDELERİ TADİLE EDİLEREK ÜST HAKKI BİTİŞ SÜRESİ 12/05/2071 TARİHİNE KADAR UZATILMIŞTIR. (Şablon: Diğer) 06-01-2023 / 161

Beyan: Kemer Milli Emlak Müdürlüğü'nün 4660513 sayılı yazısı uyarınca üst hakkı 30/09/2022 – 5887 süresi 12/05/2071 tarihine kadar uzatılarak, 24/03/200 tarih 370 yevmiye numaralı resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir.

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

Diğer: 10/10/2002 TRH 12538 SAYILI LİSTEYE GÖRE TEFERRUAT.10/10/2002 Y:1531 1adet 1 ETL
10/10/2002 - 1531

Şerh: ARSA OFİSİNİN ŞUFA AÇMA HAKKI VARDIR.25/01/1979 Y:561 ARSA OFİSİ 25/01/1979-561

568 Ada 2 Parsel:

İrtifak: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. LEHİNE 49 YIL SÜREYLE DAİMİ VE 17/05/1989 – 4593 MÜSTAKİL İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarih:17/05/1989 Süre:) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.

İrtifak: M: MALİYE HAZİNESİ LEHİNE MÜLKİYET HAKKI VARDIR. 17/5/1989 17/05/1989 – 4595 YEV 4595 (Başlama Tarih:17/05/1989,Bitis Tarih:17/05/1989 - Süre:-)

Beyan: 10/10/2002 TARİH 12538 SAYILI LİSTEYE GÖRE TEFERRUAT 10/10/2002 10/10/2002 – 1531 TARİH Y:1531

Beyan: 11/10/2002 TARİH 12653 SAYILI LİSTEYE GÖRE EK TEFERRUAT 14/10/2002 – 1549 14/10/2002 TARİH Y:1549

Beyan: 23/11/2010 TARİHLİ TEFERRUAT LİSTESİNE GÖRE TEFERRUAT 30/11/2010 – 3556 LİSTESİ İŞLENDİ.30/11/2010 TARİH 3556 YEVMİYE

Beyan: 1.668 m² lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. 04/01/2018 - 53

Beyan: Kemer Milli Emlak Müdürlüğü'nün 4660513 sayılı yazısı uyarınca üst hakkı 30/09/2022 – 5886 süresi 10/01/2071 tarihine kadar uzatılarak, 17/05/1989 tarih 4593 yevmiye numaralı resmi senedin belirtilen maddeleri tadile edilmiştir.

DİĞER: 23/11/2010 tarihli 87 kalem teferruat listesi 1adet 97880 TL 30/11/2010 – 3556

Not: Taşınmazlar üzerinde bulunan irtifak hakları ve beyanlar herhangi bir satış durumunda engel teşkil etmemektedir.

Not2: Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Ön alım (Şufa) hakkı ana kütük sayfasından gelmekte olup herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmazlar 31.05.2024 yılı içerisinde Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına daimi ve müstakil hakkın devri işlemi ile tescil görmüştür. Ayrıca 568 ada 2 parsel 31.03.2023 tarihinde imar uygulaması görmüş ve "Otel ve Tatil Köyü Alanı" imarına sahip olmuştur. Parsellerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kemer Belediyesi imar servisinde görevli memurdan alınan bilgi ve 22.10.2024 tarihli alınan imar paftasına göre;

1/5000 Ölçekli Çamyuva Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi

31.03.2023 onay tarihli, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parseller "Turizm Alanı" içerisinde kalmaktadır.

1/1.000 Ölçekli, 31.03.2023 onay tarihli, Çamyuva Mahallesi (Antalya) Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi kapsamında;

*128 ada 1 parsel: "Otel ve Tatil Köyü Alanı" içerisinde kalmakta olup E:0,20 (1.000 Yatak Kapasiteli) dir. Otel yapılması durumunda Hmax: 13,50m, Tatil köyü yapılması durumunda Hmax: 8,50m, 2 kat yapılaşma koşulları geçerlidir.

*568 ada 2 parsel ve 2 ada 3 parsel: "Otel ve Tatil Köyü Alanı" içerisinde kalmakta olup E:0,30 (300 Yatak Kapasiteli) dur. Tatil köyü yapılması durumunda Hmax: 8,50m, 2 kat yapılaşma koşulları geçerlidir. Otel yapılması durumunda Hmax: 13,50m yapılaşma koşulları geçerlidir.

Detaylı plan notları ekte sunulmuştur.

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

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

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

Söz konusu üst hakkı Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kayıtlıdır. Üst hakkı ile ilgili resmi senetler incelenmiş olup üst hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri resmi senet üzerinden tespit edilmiştir.

128 Ada 1 Parsel Üst Hakkı Başlangıç – Bitiş: 15.06.1993 – 12.05.2071 (Süre uzatımı vardır.)

2 Ada 3 Parsel Üst Hakkı Başlangıç – Bitiş: 26.04.1998 – 12.05.2071 (Süre uzatımı vardır.) (2.401 m²'lik alan)

2 Ada 3 Parsel Üst Hakkı Başlangıç – Bitiş: 15.06.1993 – 12.05.2071 (Süre uzatımı vardır.) (7.362 m²'lik alan)

568 Ada 2 Parsel Üst Hakkı Başlangıç – Bitiş: 05.01.1989 – 10.01.2071 (Süre uzatımı vardır.)

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapora konu parseller üzerinde bulunan yapılar atıl durumda kullanılamaz halde olup değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu sebeple resmi evrak incelemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde bulunan yapılarla ilgili resmi evrak incelemesi yapılmamıştır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerlendirme parsellerin üst hakkı değerlemesi olup farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde bulunan yapılar atıl vaziyettedir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Antalya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık beşinci şehridir. 2023 sonu itibarıyla il nüfusu 2.696.249'dur. Türkiye'de "turizmin başkenti" olarak görülmektedir. Şehrin yüz ölçümü 20.177 km²'dir. İlde km²'ye 115 kişi düşmektedir. 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 910 mahalle bulunmaktadır. Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin beşinci büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır. Antalya şehri, 1980 yılından sonra uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin en kalabalık beşinci ili olmuştur.

Antalya ili Türkiye'nin güneybatısında 29° 20'-32°35' doğu boylamları ile 36° 07'-37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. Bu Türkiye yüz ölçümünün %2,6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüz ölçümünün ise % 17,6'sını oluşturur.

İl arazisinin ortalama olarak %77.8'i dağlık, %10.2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batıdaki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Ayrıca özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır.

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

Kemer, Türkiye Cumhuriyeti'nin Akdeniz Bölgesi'ne bağlı Antalya'nın bir ilçesidir. Antalya ilinin orta

kesiminde bulunan ilçe, Antalya ilinin önemli bir turizm merkezidir. İlçenin yaz mevsimlerinde turizm ile artan nüfusu, kış mevsimlerinde öğrencilerin ilçeden ayrılmasıyla oldukça düşer. Antalya il merkezinin yaklaşık 30 km. doğusunda bulunan ilçe merkezi, kıyından 7 km. içeridedir. Kemer ilçe merkezi, Antalya'nın 30 km doğusundadır. Akdeniz'de 22 km kıyı şeridinde sahip olan ilçe, merkezi 8 km içeride, denizden 26 m yüksekliktedir. Kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km²'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir.

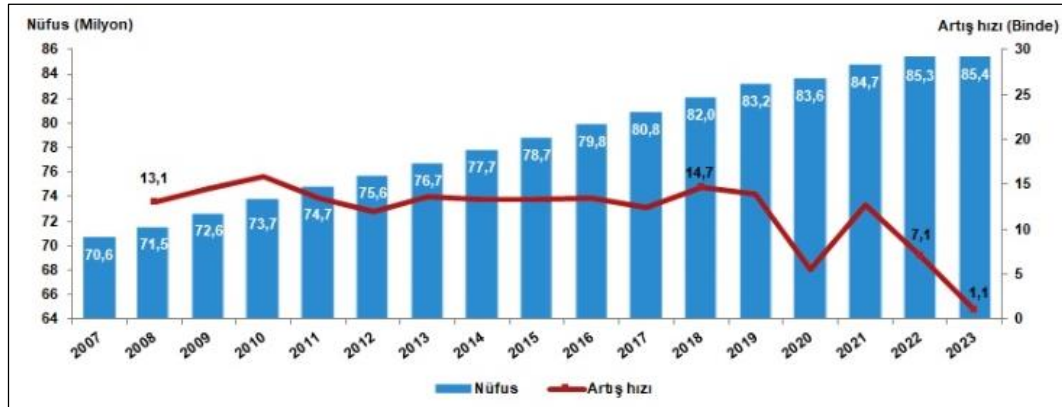
Antalya'nın Kemer ilçesi, 1 Ocak- 31 Ekim tarihleri arasında 195 milletten 4 milyon 241 bin 925 yerli ve yabancı turist ağırladı. Bu sayı tüm zamanların rekoru olurken, Kemer'e en çok turist yollayan ülke Rusya oldu. Antalya'nın en önemli turizm destinasyonlarından olan, 465 tesis, 52 bin 544 oda ve 111 bin 258 yatak kapasiteli Kemer'de, bu yılın sonu gelmeden tüm zamanların rekoru kırıldı. Türk turizminin rekor yılı 2019'da 3 milyon 750 bin, 2022'de ise 3 milyon 5 bin 32 yerli ve yabancı turist ağırlayan Kemer'e bu yıl 1 Ocak-31 Ekim tarihleri arasında gelen turist sayısı, 4 milyon 241 bin 925 oldu.

Kemer Kaymakamlığı verilerine göre, 195 ülkeden turistin ağırlandığı ilçede, 1 milyon 115 bin 597 turistle Rusya zirvede bulunurken, yerli turist 908 bin 779 kişiyle ikinci sıraya yerleşti. Üçüncü sırada 431 bin 60 kişiyle Almanya yer aldı. Geçen yıllarda yapılan çalışmalarla yükselişe geçen pazarlardan İngiltere 218 bin 498 kişiyle dördüncü sırayı aldı. Artış görülen Hollanda pazarı 179 bin 9 turistle beşinci, Polonya ise 178 bin 285 turistle altıncı sırada yer aldı. Gününbirlik tatilciler eklendiğinde Kemer'de 2023 yılının Ocak- Ekim dönemindeki turizm hareketliliğinin 5 milyon kişiye yaklaştığı öğrenildi.

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

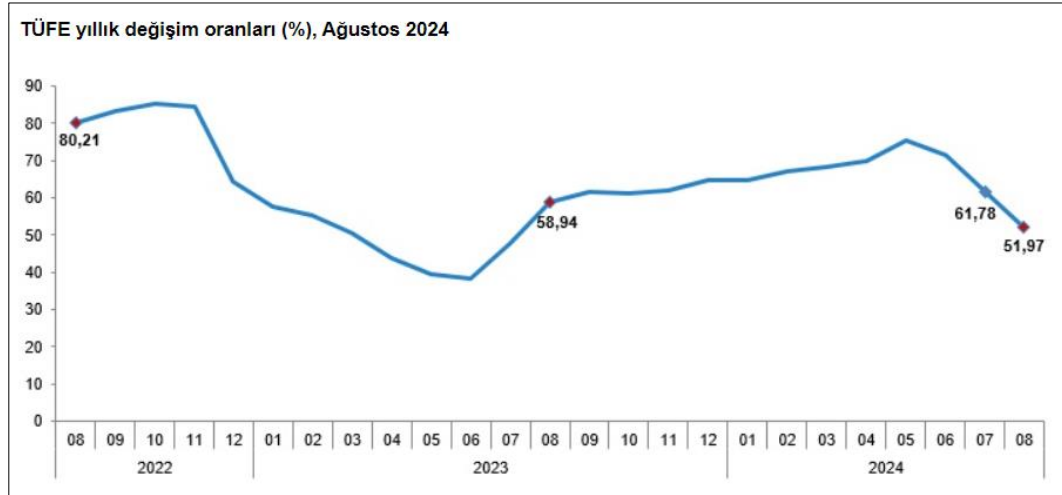
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

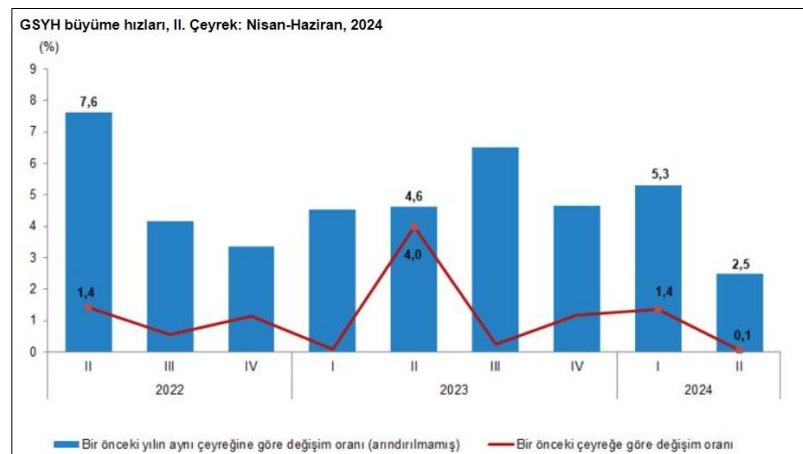


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %28,96 ile ulaştırma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

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

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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

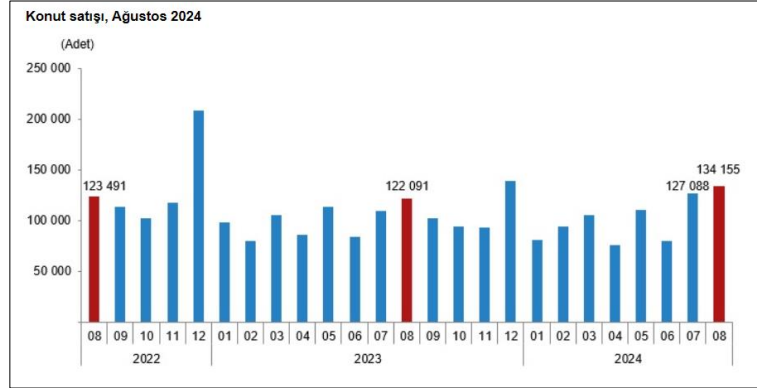


Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşmiştir(TÜİK).

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

Δ Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

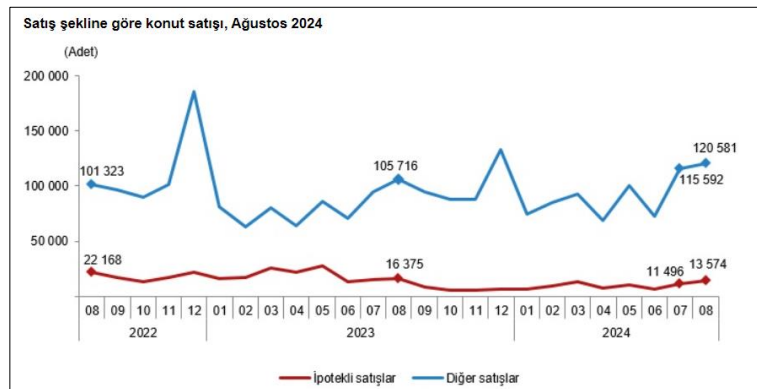
Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 artarak 134 bin 155 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 467 ile İstanbul, 12 bin 496 ile Ankara ve 7 bin 44 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 53 ile Hakkari, 93 ile Ardahan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



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

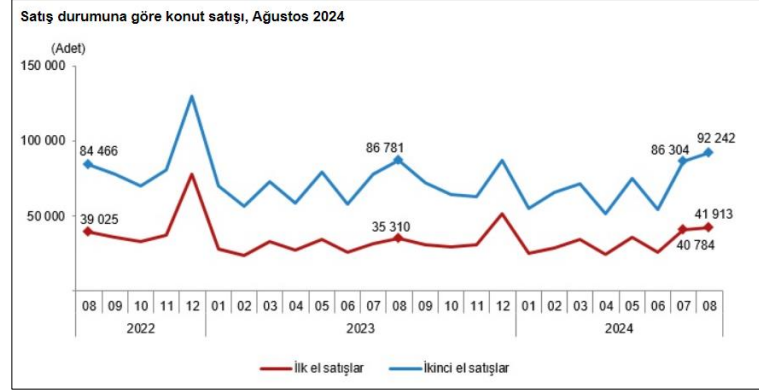
Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,1 artışla 806 bin 317 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,1 azalış göstererek 13 bin 574 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların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

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

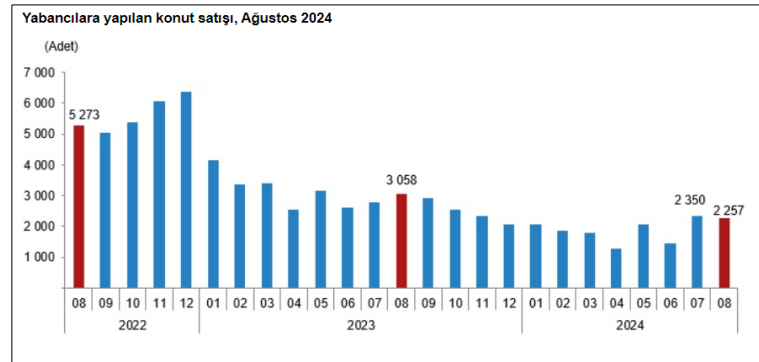


Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 artarak 41 bin 913 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el

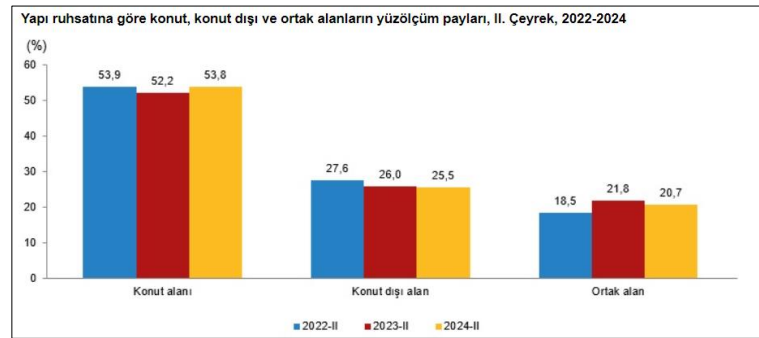
konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,5 artışla 256 bin 21 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,3 artış göstererek 92 bin 242 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut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



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

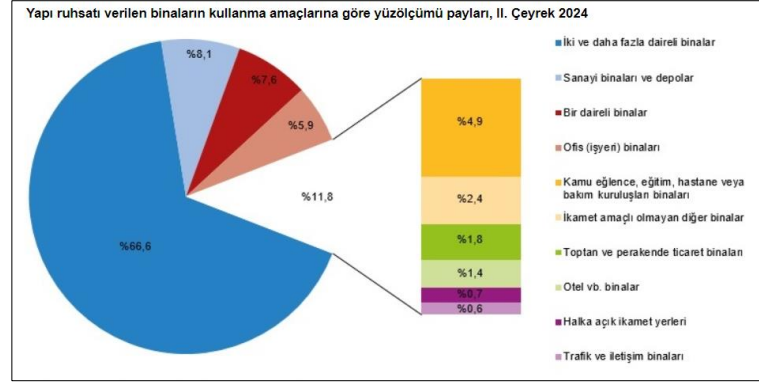


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azalmıştır. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6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

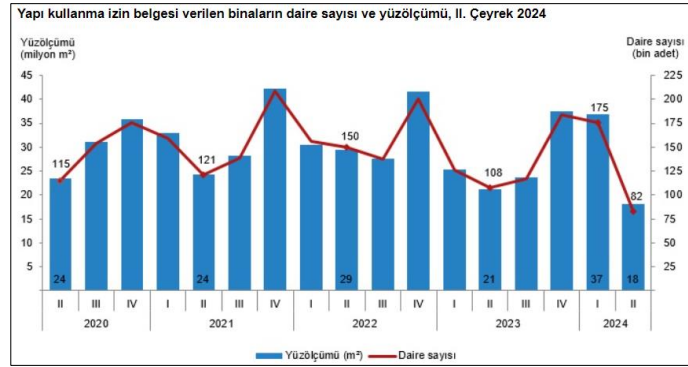


Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 18,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir(TÜİK).

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



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



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

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü

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

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

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

gecelik ortalama harcaması 101 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 69 dolar oldu.

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

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

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024						
Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)						
	2023	2024	Değişim oranı ⁽¹⁾	2023	2024	Değişim oranı ⁽¹⁾
	II	II	(%)	6 Aylık	6 Aylık	(%)
Turizm geliri (Bin \$)	13 307 498	14 875 518	11,8	21 641 665	23 660 318	9,3
Kişi sayısı	13 995 495	16 097 884	15,0	22 177 061	25 107 974	13,2
Kişi başı ortalama harcama (\$)	951	924	-2,8	976	942	-3,4
Gecelik ortalama harcama (\$)	101	101	0,7	93	98	4,9
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.						
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.						

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu 128 Ada 1 parsel; tapu kayıtlarında “Orman” vasıflı olup 110.622,00 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde üst hakkı ile kurulmuş atıl durumda konaklama tesisi bulunmaktadır. Etrafı çevrili olup topografik olarak engebeli, geometrik olarak ise dikdörtgenimsi bir yapıya sahiptir. Parselin kuzey, güney ve doğudan yol cephesi mevcuttur. Üzerinde bulunan yapılar atıl durumda olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Rapora konu 2 Ada 3 parsel; tapu kayıtlarında “Kumluk” vasıflı olup 9.763,00 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde üst hakkı ile kurulmuş atıl durumda konaklama tesisi bulunmaktadır. Etrafı kısmi çevrili olup topografik olarak düz, geometrik olarak ise yamuk bir yapıya sahiptir. Parsel doğu kısımdan deniz cephesi, kuzey kısımdan ise yol cephesidir. Üzerinde bulunan yapılar atıl durumda olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Rapora konu 568 Ada 2 parsel; tapu kayıtlarında “Kumluk” vasıflı olup 11.884,20 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde üst hakkı ile kurulmuş atıl durumda konaklama tesisi bulunmaktadır. Etrafı kısmi çevrili olup topografik olarak düz, geometrik olarak ise kare bir yapıya sahiptir. Parsel doğu

kısımdan deniz cepheli, batı kısımdan ise yol cephelidir. Üzerinde bulunan yapılar atıl durumda olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Rapora konu parseller üzerinde bulunan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Rapora konu parseller üzerinde bulunan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Söz konusu parseller üzerinde bulunan yapılar yapılar atıl durumda olup kullanılmamaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda,

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

pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, ara sokakta, Konut Alanı, E:0.20 yapılaşma şartlarına ve 1.065 m² yüzölçümüne sahip arsa 12.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 531 996 40 29

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, ancak denize uzak mesafede, Konut Alanı, E:0.20 yapılaşma şartlarına ve 1.000 m² yüzölçümüne sahip projesi onaylanmış arsa 17.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 533 369 15 25

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, denize mesafesi bulunan, Konut Alanı, E:0.20 yapılaşma şartlarına ve 500 m² yüzölçümüne sahip arsa 12.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 537 779 14 15

[E:4 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, denize mesafesi bulunan, imar sınırında, 1.938 m² yüzölçümüne sahip tarla 18.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 507 427 07 07

[E:5 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, denize mesafesi bulunan, imar sınırında, 2.207 m² yüzölçümüne sahip tarla 12.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 541 200 21 07

[E:6 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, denize mesafesi bulunan, imar sınırında, 250 m² yüzölçümüne sahip tarla 1.475.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 532 676 58 74

EMSAL DÜZELTME TABLOSU												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m²)	1.065,00m²		1.000,00m²		500,00m²		1.938,00m²		2.207,00m²		250,00m²	
Satış fiyatı	₺12.000.000,00		₺17.000.000,00		₺12.500.000,00		₺18.000.000,00		₺12.000.000,00		₺1.475.000,00	
m² birim fiyatı	₺11.267,61		₺17.000,00		₺25.000,00		₺9.287,93		₺5.437,25		₺5.900,00	
Pazarlık	5%	-	10%	-	10%	-	10%	-	5%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	25%	+	25%	+	15%	+	25%	+	30%	+	30%	+
Yüzölçümü Şerefiyesi	25%	-	25%	-	25%	-	25%	-	25%	-	25%	-
İmar Lejant Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	100%	+	100%	+	100%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺11.830,99		₺17.000,00		₺22.500,00		₺17.647,06		₺10.874,49		₺11.800,00	
Ortalama Birim fiyat	15.275TL/m²											

Not: Emsal karşılaştırma tablosu 128 Ada 1 Parsel (Emsal:0,20) baz alınarak yapılmıştır. Diğer parsellerin değeri 128 ada 1 parselin birim değeri üzerine konum, yüzölçüm ve imar yapılaşması şerefiyesi eklenerek hesaplanmıştır.

Bölgede mülk sahipleri ve emlakçılar ile yapılan görüşmede arsa vasıflı taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5-10 arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

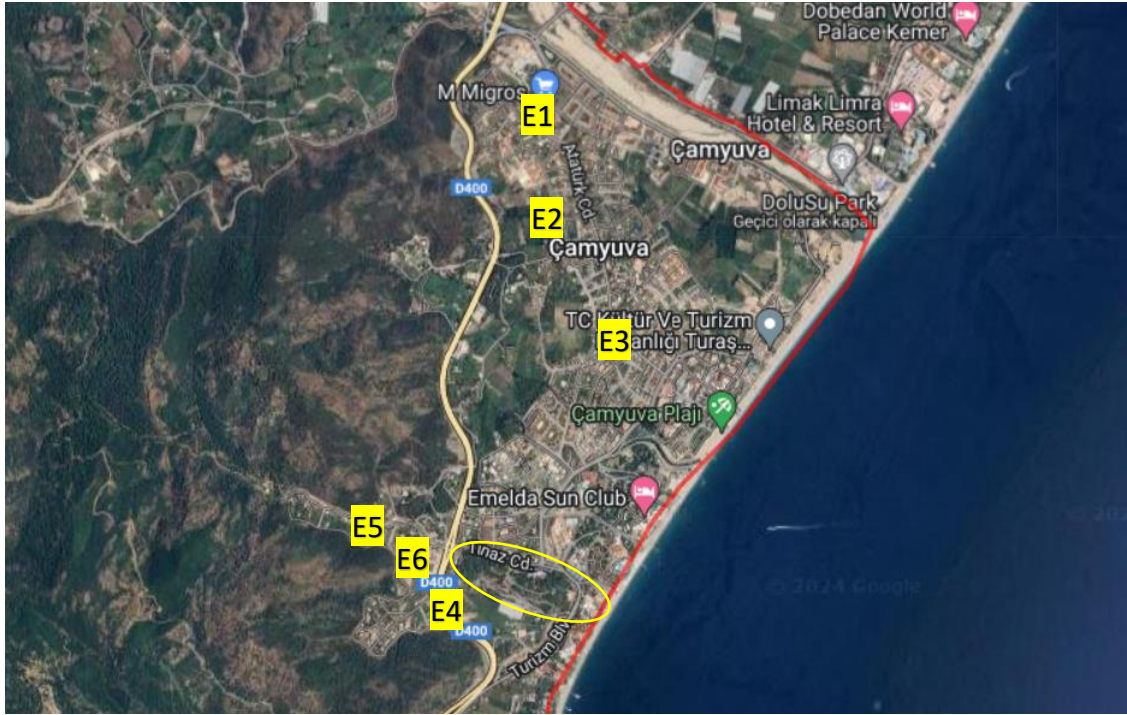
Krokide emsal konumları işaretlenmiştir. Konu parsel ile emsaller arasında lokasyon farklılığı olduğu için konum olarak pozitif yönde şerefiye uygulanmıştır.

Yüzölçümüne bakıldığında emsallerin genelde 500-1.500 m² aralığında olduğu görülmüş konu parselin oldukça büyük olması sebebiyle %25 yüzölçümü şerefiyesi hesaplanmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede genelde konut alanı imarlı parseller yoğun olması sebebiyle konu parsel için olumlu yönde %10 lejant şerefiyesi uygulanmıştır.

Uygulanan bu şerefiyeler, gerek bölgede benzer alan, konum ve arazi yapısı farklılıklarına sahip satılık taşınmazların birbirine kıyasla değer farkları, gerekse de yapılan araştırmalar neticesinde oluşan geçmiş deneyimler sonucu oluşmaktadır.

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



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

Söz konusu parsellerden 568 ada 2 parsel ve 2 ada 3 parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu lokasyon ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer konumda emsal olabilecek boş arsa mevcut değildir. Bölgede denize sıfır otellerin arsalarının tamamı “Maliye Hazinesi” ne ait olup oteller üst hakkı ile işletilmektedir.

Mevcut imar durumu, yapılaşma şartları ve yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak arsa birim değeri takdir edilmiştir.

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

128 ada 1 parselin yüzölçümünün oldukça büyük olması, arazinin engebeli olması, büyük bir bölümünün ağaçlandırılmış olması, imar yapılaşması birim değere olumsuz yönde etki etmektedir.

2 ada 3 parselin ve 568 ada 2 parselin denize sıfır olması, imar durumu, arazinin düz olması birim değeri olumlu yönde etkilemiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m2)	Birim Değer (TL)	Değer (TL)
ANTALYA	KEMER	ÇAMYUVA	128	1	110.622,00	₺15.275,00	₺1.689.751.050,00
			2	3	9.763,00	₺29.000,00	₺283.127.000,00
			568	2	11.884,20	₺29.000,00	₺344.641.800,00
Toplam Değer							₺2.317.519.850,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **2.317.519.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler

dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

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

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

Söz konusu parseller üzerinde bulunan yapılar atıl durumda olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu taşınmazlar üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir. (Yapılar atıl olması sebebiyle sadece arsa değeri dikkate alınmıştır.)

Söz konusu üst hakkı ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine kayıtlıdır. Üst hakkı ile ilgili Resmi Senetler incelenmiş olup üst hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri Resmi senet üzerinden tespit edilmiştir.

Üst Hakkı - Kira Sözleşme Süresi ve Oran Tablosu (128 Ada 1 Parsel)	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	15.06.1993
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	28455
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	12.05.2071
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	16933
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	59,51
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	15.275,00 ₺
Arsa Yüzölçümü	110622,00
Arsa Toplam Değeri	1.689.751.050,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	59,51
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	6.090,20 ₺
Arsa Yüzölçümü	110622,00
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	673.709.771,04 ₺

Üst Hakkı - Kira Sözleşme Süresi ve Oran Tablosu (568 Ada 2 Parsel)	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	5.01.1989
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	29955
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	10.01.2071
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	16811
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	56,12
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	29.000,00 ₺
Arsa Yüzölçümü	11884,20
Arsa Toplam Değeri	344.641.800,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	56,12
Üst Hakına Esas Arsa Birim Değeri	10.904,28 ₺
Arsa Yüzölçümü	10222,00
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	111.463.557,87 ₺

Üst Hakkı - Kira Sözleşme Süresi ve Oran Tablosu (2 Ada 3 Parsel)		
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	26.04.1998	15.06.1993
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	26679	28455
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	12.05.2071	12.05.2071
Değerleme Tarihi	31.12.2024	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	16933	16933
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	63,47	59,51
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	29.000,00 ₺	29.000,00 ₺
Arsa Yüzölçümü	9763,00	9763,00
Arsa Toplam Değeri	283.127.000,00 ₺	283.127.000,00 ₺
Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	63,47	59,51
Üst Hakına Esas Arsa Birim Değeri	12.332,10 ₺	11.562,40 ₺
Arsa Yüzölçümü	2401,00	7362,00
Üst Hakkına Esas Arsa Değeri	29.609.380,57 ₺	85.122.414,15 ₺
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	₺114.731.794,72	

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

128 Ada 1 parselin üst hakkı değeri bu yöntemle yaklaşık **673.709.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

568 Ada 2 parselin üst hakkı değeri bu yöntemle yaklaşık **111.463.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

2 Ada 3 parselin üst hakkı değeri bu yöntemle yaklaşık **114.731.000,00 -TL** olarak takdir edilmiştir.

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

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu parseller üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmamaktadır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu parseller için kira değer tespiti yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde yapılar atıl durumda olup hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parseller üzerindeki yapılar atıl durumda olup herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu parsellerin bulunduğu bölge ve çevre analizi yapıldığında imar durumları da dikkate alınarak mevcut atıl yapıların yıkılıp yerine imar durumuna uygun Turizm Tesisi yapılmasının en verimli ve etkin kullanımı olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri tespit edilmiş, yapılar atıl durumda olduğu için maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmemiştir. Parsel üzerinde gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yöntemi ile ilgili olarak indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmamıştır. Arsa üst hakkı değeri emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- 568 ada 2 parsel ve 2 ada 3 parselin denize sıfır olması.
- Parsellerin oteller bölgesinde olması.
- Ulaşımın kolay olması
- Mevcut imar durumları

Δ Olumsuz Özellikler

- Parseller üzerinde bulunan yapıların atıl durumda olması.
- 128 ada 1 parselin denize cephesinin olmaması.

Δ Fırsatlar

- Üst hakkı sürelerinin uzatılmış olması.

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı
- Covid salgını vb. beklenmedik olaylardan dolayı turizm sektörünün kapalı kalabilme olasılığı

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

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

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

Değerleme konusu parseller üzerinde atıl durumda yapılar olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Söz konusu üst hakkı Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine kayıtlıdır. Üst hakkı ile ilgili resmi senetler incelenmiş olup üst hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri resmi senet üzerinden tespit edilmiştir.

128 Ada 1 Parsel Üst Hakkı Başlangıç – Bitiş: 15.06.1993 – 12.05.2071 (Süre uzatımı vardır.)

2 Ada 3 Parsel Üst Hakkı Başlangıç – Bitiş: 26.04.1998 – 12.05.2071 (Süre uzatımı vardır.) (2.401 m²'lik alan)

2 Ada 3 Parsel Üst Hakkı Başlangıç – Bitiş: 15.06.1993 – 12.05.2071 (Süre uzatımı vardır.) (7.362 m²'lik alan)

568 Ada 2 Parsel Üst Hakkı Başlangıç – Bitiş: 05.01.1989 – 10.01.2071 (Süre uzatımı vardır.)

Özel kanun hükümlerinden kaynaklı herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine; Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi'nde konumlu 128 ada 1 parselde yer alan "Orman" vasıflı taşınmaz, 568 ada 2 parselde yer alan "Orman Tarla ve Kumsal" vasıflı taşınmaz ve 2 ada 3 parselde yer alan "Kumluk" vasıflı taşınmazların "**Üst Hakkı**" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen "**Üst Hakkı**" piyasa değeri şu şekildedir;

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Değer (TL)
ANTALYA	KEMER	ÇAMYUVA	128	1	₺673.709.000,00
			568	2	₺111.463.000,00
			2	3	₺114.731.000,00
Toplam Değer					₺899.903.000,00

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

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri ve Üst Hakkı tapuları.

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri