

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÔZAKGYO

Hayata Değer Katar

2021



ELA QUALITY RESORT HOTEL

Belek Mahallesi İskele Caddesi No:4

Serik / ANTALYA

2021/0635

29.12.2021

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 08.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 29.12.2021 tarihinde 2021/0635 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	08.12.2021
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2021
RAPOR TARİHİ	29.12.2021
RAPOR NO	2021/0635
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Belek Mahallesi, İskele Caddesi No:4 Aktay Otel (Ela) 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 Müstalik 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 değerlendirme 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	2.007.192.421,-	169.097.929,-
Taşınmazın Mevcut Durumu İtibariyle KDV Dahil Üst Hakkı Pazar Değeri	2.368.487.057,-	199.535.557,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 11,87-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 tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme 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 değerlerin 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.*

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	11
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	13
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
3.4.1.	Antalya İli	21
3.4.2.	Serik İlçesi	22
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	23
4.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	23
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi	24
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	24
4.2.2.	Üst Hakkı Sözleşmesi	24
4.3.	Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi	25
4.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi	26
4.5.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	27
4.5.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	27
4.5.2.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	27
4.5.3.	Bakanlık ve Belediye İncelemesi	27
4.6	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	27
4.7.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	28
4.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	28

4.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
4.10. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları	29
4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	29
4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	32
BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	33
5.1. Değerleme Yöntemleri	33
5.1.1. Pazar Yaklaşımı	33
5.1.2. Gelir Yaklaşımı	34
5.1.3. Maliyet Yaklaşımı	35
5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	36
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	37
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	37
6.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı	38
6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	40
6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	40
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	41
6.3.4. Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş.....	41
6.3.5. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş	41
6.3.6. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	41
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	42

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 29.12.2021 tarihinde, 2021/0635 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 Quality 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 29.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, şirketimiz ile müşteri arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.12.2021 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 Organınının 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

ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) info@ozakgyo.com (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
HALKA ARZ TARİHİ	: 15.02.2012
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
TİCARET SİCİL NO	: 654110
SERMAYESİ	: 364.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	:Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
AKTİF BÜYÜKLÜK	: 5.836.170.794,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	173.630.305,43	47,70%
Ürfi AKBALIK	94,527,034.41	25.97%
Diğer	95.842.660,16	26,33%
TOPLAM	364,000,000.00	100%

* Sermayeyi temsil eden paylardan 91.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

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 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 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 bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.



Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

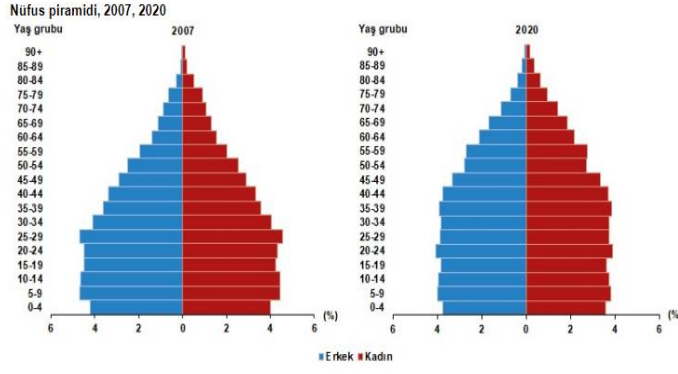
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,89	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

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



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 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi. Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 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 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılganlık unsuru olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi %25'ten %13'e, KEA ticari kredi büyümesi de %19'dan %8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında %50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında %34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

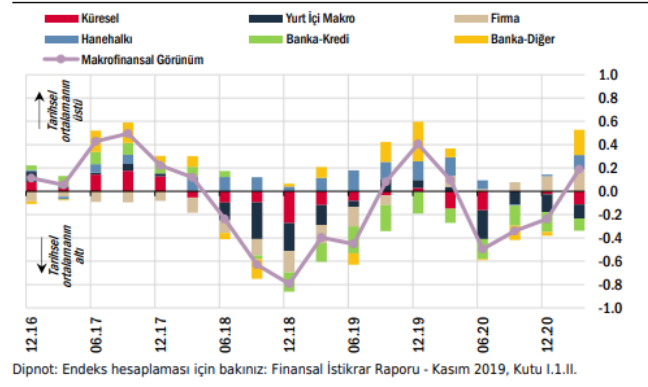
Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlardaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı %127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı %57'den %63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaştırılması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması %47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı %36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye'de %18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı, %51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla %3,8 seviyesine gerilemiştir.

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla %100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve %100'ün üzerinde yenilemektedir.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).

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



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makro finansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye’de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayısı yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8’den %2,4’e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir.

⁴ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

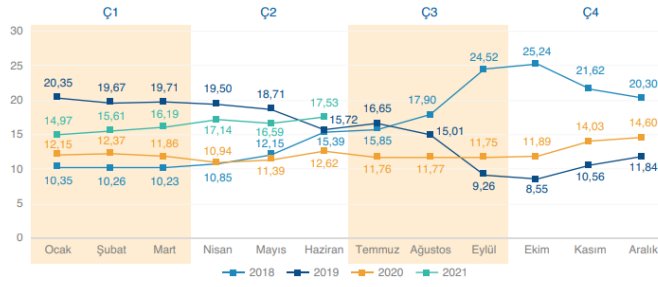
*1. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart'ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan'da %13,8'e yükseldikten sonra Mayıs'ta yeniden %13,2'ye inmiştir. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir. Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
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

2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

Kaynak: TÜİK
İk. El Satış: Konut devletler tarafından veya devletçe kat karşılığı yapılan işlemler tarafından bir konutun ilk elde satılması.
İkinci el satış: İk. El satışın ev aları kapandı bir konutu bekar başta bir kişiye satması.

Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07'ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, yabancı mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesinde olmuştur.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşıırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında 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 ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

Turizm Piyasasına Genel Bakış

TÜRKİYE'YE GELEN ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
AYLAR	2019	2020	2021*	2020/2019	2021/2020
OCAK	1.999.642	2.287.010	727.301	14,37	-68,20
ŞUBAT	2.113.909	2.196.453	764.314	3,90	-65,20
MART	2.746.159	968.537	1.198.371	-64,73	23,73
NİSAN	3.809.819	24.239	1.072.496	-99,36	4.324,67
MAYIS	4.512.020	30.392	1.254.673	-99,33	4.028,30
HAZİRAN	5.969.981	216.408	2.540.872	-96,38	1.074,11
TEMMUZ	7.413.887	1.381.804	5.319.992	-81,36	285,00

AĞUSTOS	7.016.330	2.192.251	4.630.334	-68,76	111,21
EYLÜL	5.982.789	2.534.376	3.999.305	-57,64	57,80
EKİM	4.818.001	2.044.001		-57,58	
KASIM	2.693.151	1.104.834		-58,98	
ARALIK	2.671.511	990.896		-62,91	
TOPLAM	51.747.199	15.971.201		-69,14	
9 AYLIK TOPLAM	41.564.536	11.831.470	21.507.658	-71,53	81,78

(*): Veriler geçicidir.

Emniyet Genel Müdürlüğü ve Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan geçici verilere göre 2021 yılı ilk 9 ayında (Ocak-Eylül) ülkemize gelen ziyaretçilerin sayısı, 2020 yılı ilk 9 ayına göre %81,78 değerinde bir artış ile 21.507.658 kişi olmuştur.

2019-2021 YILLARI OCAK-EYLÜL DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI İLK 5 ÜLKE

ÜLKELER	2021*	2021	2020	2020	2019	2019
		MİL.PAYI		MİL.PAYI		MİL.PAYI
		%		%		%
Rusya Federasyonu	3.456.859	19,66	1.421.428	15,03	5.902.774	16,20
Almanya	2.268.673	12,90	912.749	9,65	4.009.337	11,01
Ukrayna	1.753.853	9,97	772.851	8,17	1.324.907	3,64
Bulgaristan	806.028	4,58	764.741	8,09	1.995.894	5,48
İran	708.741	4,03	285.270	3,02	1.640.028	4,50
DİĞER	8.590.070	48,85	5.301.550	56,05	21.555.272	59,17
GENEL TOPLAM	17.584.224	100,00	9.458.589	100,00	36.428.212	100,00

(*): Veriler geçicidir.

2021 yılı Ocak - Eylül döneminde ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Federasyonu %19,66 (3.456.859) ile birinci, Almanya %12,90 (2.268.673) ile ikinci, Ukrayna %9,97 (1.753.853) ile üçüncü sıradadır. Ukrayna'yı Bulgaristan ve İran izlemektedir.

Turizm Gelirleri

Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %181,8 arttı turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %181,8 artarak 11 milyar 395 milyon 117 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %78'i yabancı ziyaretçilerden, %22'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 9 milyar 63 milyon 42 bin dolarını kişisel harcamalar, 2 milyar 332 milyon 75 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2021

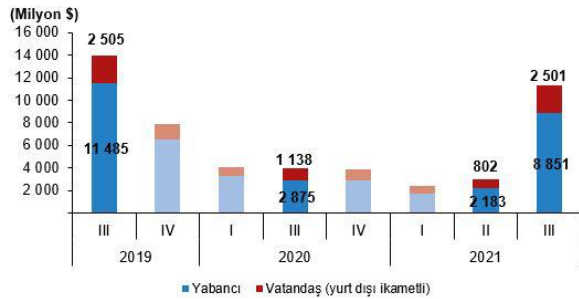
Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler				Kişi başı ortalama harcama (\$)	Gecelik ortalama harcama (\$)
		Turizm geliri (Bin \$)	Değişim oranı (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı (%)		
2020	Yıllık	12 059 320	-65,1	15 826 266	-69,5	762	61
	I	4 101 206	-11,4	5 639 413	-15,1	727	70
	II ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-
	III	4 044 356	-71,2	5 604 155	-74,1	722	61
	IV	3 913 758	-50,4	4 582 698	-57,7	854	54
2021	I	2 452 213	-40,2	2 600 468	-53,9	943	56
	II ⁽²⁾	3 003 628	-	4 066 210	-	739	57
	III	11 395 117	181,8	13 640 672	143,4	835	74

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

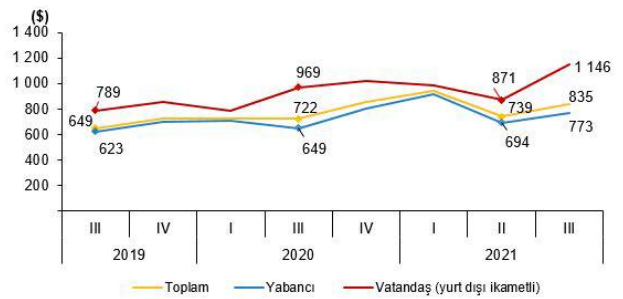
(1) Değişim oranı: 2021 yılı II. çeyreği hariç bir önceki yılın aynı çeyreğine göre hesaplanmaktadır.

(2) Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından, 2020 yılı II. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır. 2021 yılı II. çeyreğine ait değişim oranı hesaplanmamıştır.

Ziyaretçi türüne göre turizm geliri, III. Çeyrek,



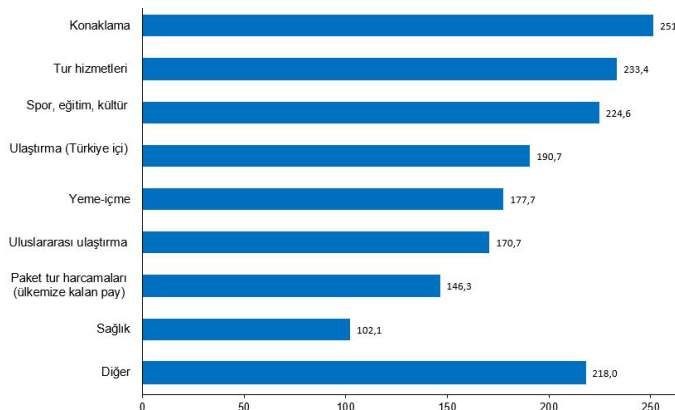
2021 Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek,



Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı II. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

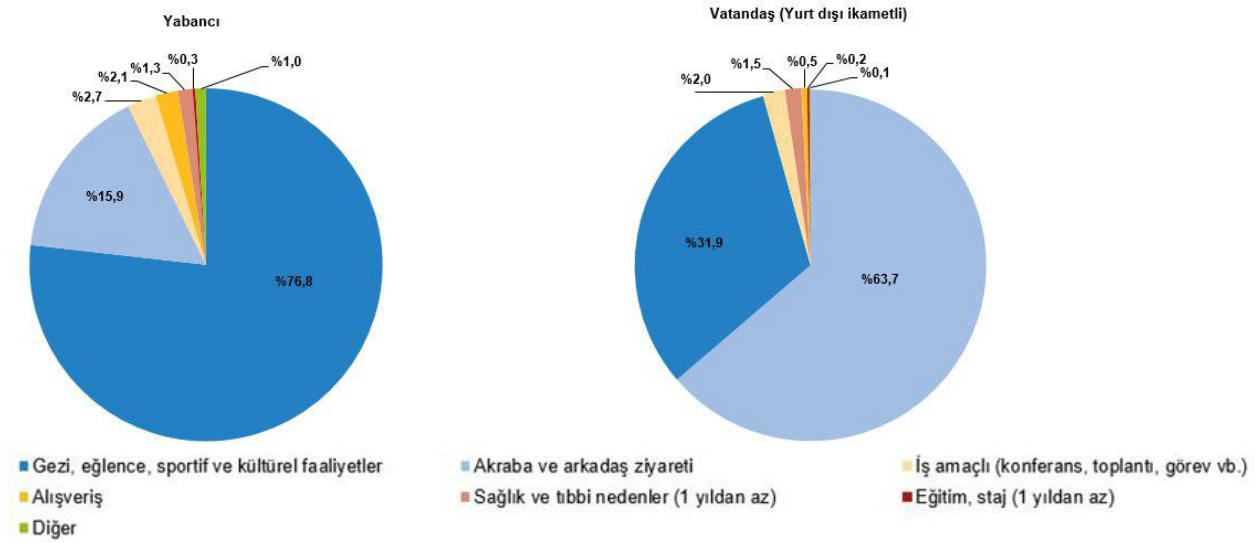
Bu çeyrekte tüm harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre arttı. Konaklama harcaması %251,3 tur hizmetleri harcaması %233,4 ve spor, eğitim, kültür harcaması %224,6 arttı.

Harcama türlerinin bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranları (%), III. Çeyrek, 2021



Gecelik ortalama harcama 74 dolar oldu. Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 78 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 61 dolar oldu. Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %143,4 arttı ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2021 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %143,4 artarak 13 milyon 640 bin 672 kişi oldu. Bunların %84'ünü 11 milyon 457 bin 951 kişi ile yabancılar, %16'sını ise 2 milyon 182 bin 721 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Bu çeyrekte yabancı ziyaretçiler ülkemizi %76,8 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla ziyaret etti. İkinci sırada %15,9 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %2,7 ile "iş amaçlı (konferans, toplantı, görev vb.)" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %63,7 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

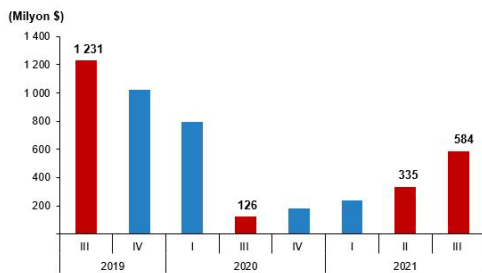
Geliş amaçlarına göre ziyaretçiler , III. Çeyrek, 2021



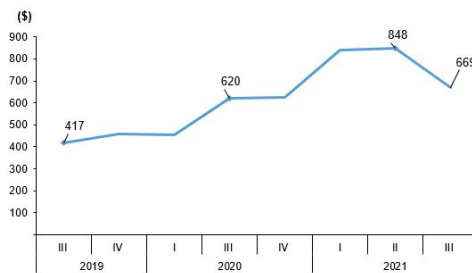
(1) Oranlar beraberinde giden kişi hariç hesaplanmıştır.

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %363,5 arttı Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %363,5 artarak 584 milyon 379 bin dolar oldu. Bunun 572 milyon 877 bin dolarını kişisel, 11 milyon 502 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2020 yılı III. çeyreğine göre %329,6 arttı Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %329,6 artarak 873 bin 27 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 669 dolar olarak gerçekleşti.

Turizm gideri, III. Çeyrek,



2021 Kişi başı ortalama harcama, III. Çeyrek, 2021



Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı II. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

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

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1. Antalya İli⁴

Antalya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir ilidir. 2020 yılı sonu itibarıyla A.D.N.K.S. sonuçlarına göre il sınırlarındaki toplam nüfus 2.548.308 kişidir. Merkez nüfusu: 1.420.366 (%55.73) dır. Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

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

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

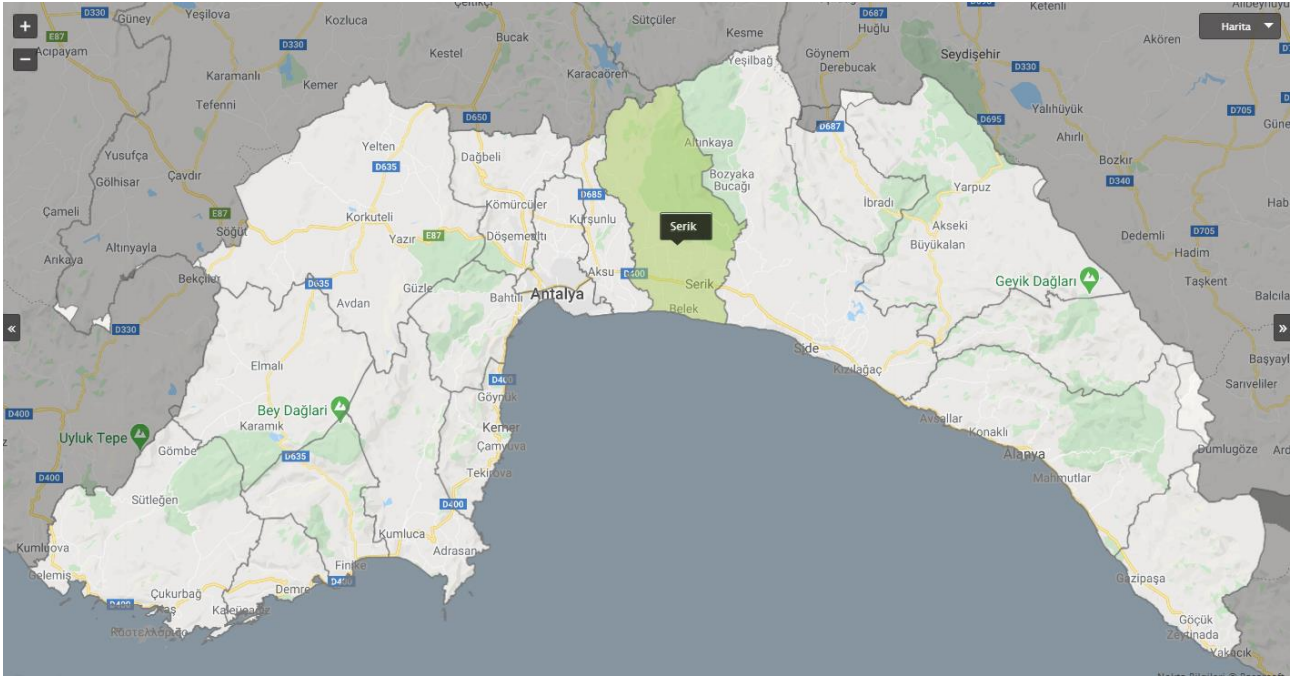
Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 10. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasını gösterebiliriz. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği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

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

3.4.2. Serik İlçesi⁵

Serik ilçe merkezi, Antalya'nın 38 km doğusunda konumlanmıştır. Akdeniz boyunca 22 km kıyı şeridine 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. Antalya Havaalanı'na 25 km uzaklıkta olan ilçenin 2020 yılı sonu itibariyle A.D.N.K.S. sonuçlarına göre ilçe sınırlarındaki toplam nüfus 130.589 kişidir.

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.



⁵ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

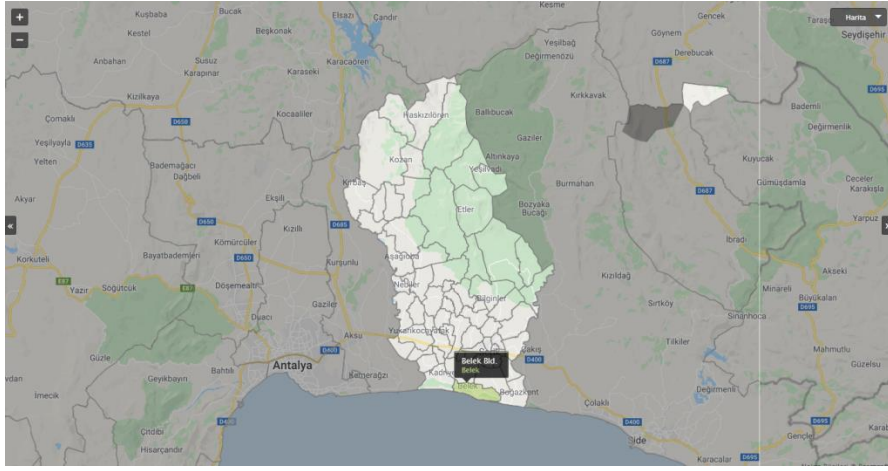
4.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

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 Quality Resort Otel Belek Mahallesi İskele mevkinde konumlanmıştır.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi

TAKBİS sisteminden 14.12.2021 tarih ve saat 14:40 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 m ²
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	: Orman Otel Kompleksi ve Misafirhane

SAHİBİ - HİSSESİ	TARİH - YEVMİYE	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 / YEVMİYE
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	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-USD Amerikan Doları karşılığı 20.813.000,00-TL bedelle kira sözleşmesi vardır.	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)'dir. Müteakip yıllara ilişkin kullanım bedelleri, bir önceki yıl kullanım bedelinin Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan üretici fiyatları endeksindeki meydana gelen artış oranı (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) kadar artırılması suretiyle hesaplanır ve tahsil edilir.

• Hasılattan Pay Alınması

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

• Üst Hakkının Devri

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

• Üst Hakkının Son Bulması

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

• Süre Uzatımı

➤ Tabii 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 değişiklik 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 02.11.2021 tarih 8497 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'nca 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 Mevkisinde "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 (1000 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'na 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 imar 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.

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 Kuru 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 Quality 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

- Raporla 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 Quality 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, Amfityatro, 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, Amfityatro 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 Suit – 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 tavadır. Banyolarda vitrifiye ve aksesuarlar tamdır. Tüm odalarda balkon bulunmakta olup zemin katta yer alan bazı odaların terasından iskele ile direk 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 vitrifiye 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 kullanımını 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.

Olumsuz Özellikler

- Küresel ölçekte ve ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasalarına etkileri,
- Küresel ölçekteki pandemi nedeniyle, tüm dünyada turizm faaliyetlerinin durması ve önümüzdeki sürecin belirsizliğinin devam etmesi.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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 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.

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

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

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

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

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

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

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

⁶ 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 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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

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

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

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

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

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

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “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 değerlendirilmesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirilmesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

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

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

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirilmenin 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 değerlendirilmesinde 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 Organınının 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 fiyat emsalleri incelenmiştir.



Pandemi gölgesinde geçen 2021 turizm sezonunda rapor konusu taşınmazın bulunduğu Belek bölgesinde de sezonun inişli çıkışlı ancak verimli geçtiği görülmüştür. Tesislerin tamamında dönemsel olarak taleplerin çok yoğun ya da çok az olduğu, döviz kurlarında yaşanan hareketlilikten dolayı da anlık fiyatlamaların olduğu gözlenmiştir. Bu sebeple ortalama yatak başı birim değerinin belirlenmesi güçleşmiştir. Yaşanan olumsuzluklara rağmen 2021 yılının nispeten iyi geçmiş olması, aşılama oranının artmasıyla birlikte ve pandeminin seyrinde olağanüstü bir durumun yaşanmaması koşuluyla 2022 yılında da talebin yüksek olacağı, doluluk oranlarının nispeten yükselişe geçeceği ve 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.
- Tesisteki 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 normal koşullar altında yıl boyu hizmet vermektedir. Ancak 2019 Aralık ayından itibaren dünyada ve 2020 yılı Mart ayından itibaren de ülkemizde görülmeye başlanan pandemi nedeniyle yenilenme ve bir üst segmente geçmek amacıyla tesisin tamamında geniş çaplı tadilata girmek amacıyla 07 Kasım 2021 tarihinde kapanmış ve 1 Nisan 2022 tarihi itibarıyla tekrar açılacağı öğrenilmiştir.
- 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 kanaatiyle indirgenmiş nakit akışı tablosu (İNA) bu yılın verileri baz alınarak aşağıdaki varsayım ve kabuller doğrultusunda hazırlanmış ve ekte sunulmuştur.

Varsayımlar ve Kabuller

- 2022 ve sonrası için yapılan öngörülerin hepsi pandemi sürecinde bozulan turizm faaliyetlerinin normalleşme sürecinde verebileceği tepkiler öngörülerek yapılmıştır.
- Pandemi nedeniyle konaklama sektöründe yaşanan olumsuzluklara rağmen 2021 yılının nispeten iyi geçmiş olması, aşılama oranının artmasıyla birlikte ve pandeminin seyrinde olağanüstü bir durumun yaşanmaması koşuluyla 2022 yılında da talebin yüksek olacağı, doluluk oranlarının nispeten yükselişe geçeceği ve dengeleneceği, ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler ışığında oda fiyatlarının Türk Lirası bazında daha yüksek olacağı öngörülmüş 2022 yılı için doluluk oranının %60, oda ücretinin ise 3.700,-TL olacağı,
- 2021 – 2022 kış döneminde geniş çaplı tadilat yapılacağı, tefrişat ve teçhizatın yenileneceği, bu bağlamda toplamda 189.853.800,00-TL tutarında yatırım planlandığı, 2022 sezonundan itibaren tesisin bir üst segmentte hizmet vermeye başlayacağı ve oda fiyatlarının da 2022 yılında 3.700,-TL olacağı ve her yıl %10 oranında artış göstererek devam edeceği,
- Konaklama harici diğer gelirlerin toplam gelirlerin %7,4'ü olacağı (2019 yılı baz alınarak)
- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

Risksiz getiri oranı; Küresel ölçekteki pandemi nedeniyle olağanüstü bir denemden geçildiği, döviz ve tahvil piyasalarında olağandışı hareketlilik yaşandığı gözlenmektedir. Uzun dönemli projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 13,31 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 ayarlamaların 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 % 4,69 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18 (Risksiz Getiri Oranı (%13,31) + Risk primi (%4,69)) olarak kabul edilmiştir.

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 ekspertiz tarihi itibarıyla halen belirsizliğini korumaktadır. 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 Quality Resort Hotel için yapılan gelir projeksiyonuna göre üst hakkı süresi boyunca elde edeceği gelirlerin bugünkü değeri 2.007.192.421,-TL olarak hesaplanmış, tesisin turizm piyasasındaki bilinirliği, geçmiş yıllardaki performansı ve fiziksel kondisyonu göz önünde bulundurularak üst hakkı pazar değerinin ise 2.007.192.421,-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 126.840.715,-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 görüşü 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 Quality Resort Otel'in, üst hakkı pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazın değerine Gelirlerin İndirgenmesi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Bu değerlendirme 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	2.007.192.421,-	169.097.929,-
Taşınmazın Mevcut Durumu İtibariyle KDV Dahil Üst Hakkı Pazar Değeri	2.368.487.057,-	199.535.557,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 11,87-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.

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