

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
26.09.2016

Rapor No:
2016C169

**ÖZAK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**ZÜMRÜTKAYA
MAHALLESİ'NDE 1
ADET ARSA**

DEMRE / ANTALYA

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 26.09.2016 tarihinde 2016C169 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin 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.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."

Sertifika No : FS 509685

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**YÖNETİCİ ÖZETİ****GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ**

Zümrütkaya Mahallesi, Kömürlük Caddesi, Uzguru Mevkii, 194 ada 338 no.'lu parsel Demre/Antalya

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, boş parseldir.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, 70.698,89 m² yüz ölçüme sahip 194 da 338 parsel numaralı, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki, tapuda "49 yıl süre ile 95. cilt 9345. sayfadaki 194 ada 338 parsel üzerindeki üst (inşaat) hakkı" vasıflı gayrimenkuldür.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz 28.01.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Antalya Demre (Kale) Kıyı Bandı Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Turizm Tesis Alanı içerisindeki "A" lejantında, GT (Günübirlik Tesis) lejantında ve Sahil Şeridinin Birinci Bölümü lejantında kalmaktadır.

26.09.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

14.850.000-TL

(Ondörtmilyonsekiyüzellibin.- Türk Lirası)

26.09.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN TOPLAM PAZAR DEĞERİ DEĞERİ (KDV Dahil)

17.523.000.- TL

(Onyedimilyonbeşyüzyirmüçbin -Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik taşınmazın üst hakkı sözleşmesinden doğan toplam pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Oğuzhan KARAARSLAN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı (404913)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	6
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4 Değerleme Tarihi.....	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri.....	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI	9
2.1 Değerleme Yöntemleri.....	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı.....	9
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.2 Değer Tanımları	10
2.2.1 Pazar Değeri.....	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri.....	10
BÖLÜM 3	12
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	12
3.1 Demografik Veriler.....	12
3.2 Ekonomik Veriler.....	13
BÖLÜM 4	16
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	18
4.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş.....	18
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	18
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	26
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
4.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	27
BÖLÜM 5	29
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	29
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	29
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	32
5.3 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	32
BÖLÜM 6	34
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE	34
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	34
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	34
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	34
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri.....	34
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	40
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi.....	40
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi	40
6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi	40
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değeri	46

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	46
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	46
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	46
BÖLÜM 7	48
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	48
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	48
7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	49
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	49
BÖLÜM 8	51
SONUÇ	51
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	51
8.2 Nihai Değer Takdiri	51
BÖLÜM 9	53
EKLER	53

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 26.09.2016 tarihinde, 2016C169 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Antalya ili, Demre ilçesi, Zümrütkaya mahallesi, Uzguru mevkii, 194 ada 338 no'lu parselde kayıtlı, 70.698,89 m² yüz ölçümüne sahip, "Orman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde bulunan, "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" lehine üst hakkı kurulmuş olan, Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, 70.698,89 m² yüz ölçüme sahip 194 da 338 parsel numaralı, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki, tapuda "49 yıl süre ile 95. cilt 9345. sayfadaki 194 ada 338 parsel üzerindeki üst (inşaat) hakkı" vasıflı taşınmazın 26.09.2016 tarihli üst hakkı sözleşmesinden doğan toplam Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Konu değerlendirme çalışması GYO kapsamında halka arzı düşünülen gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (400512) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Oğuzhan KARAARSLAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 01.09.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 26.09.2016 değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.08.2016 tarihli ve 2040 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 17.08.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, İkitelli OSB Mah. 10. Cad. No:7/D:18 İkitelli – Başakşehir / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI

2.1 Değerleme Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili pazar verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında pazar beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

2.2.1 Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli Pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, pazar değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

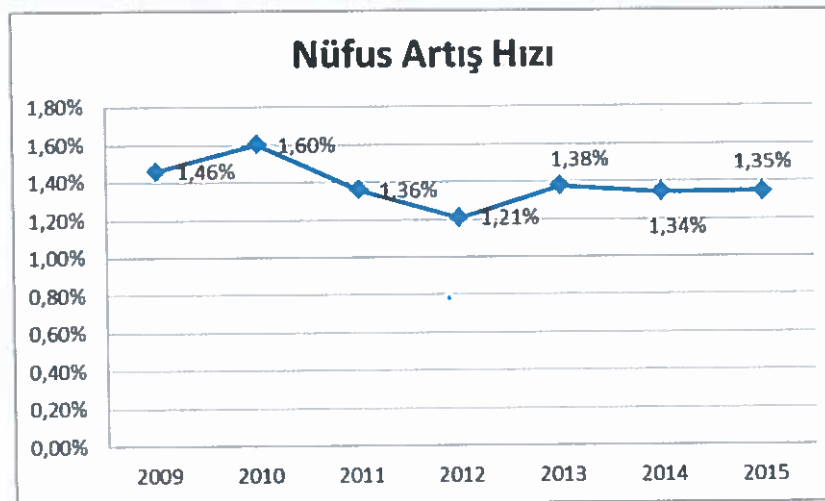
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler olan demografik ve ekonomik veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Genel Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2015 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6’sı (14. 657.434 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

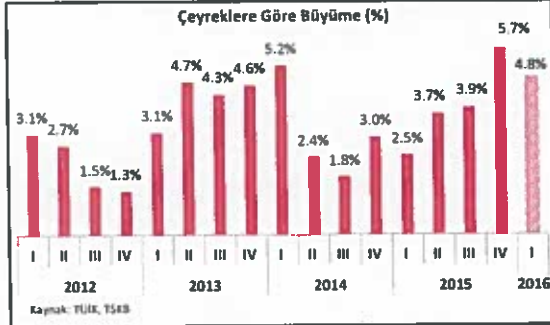
Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 olarak (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

3.2 Ekonomik Veriler¹

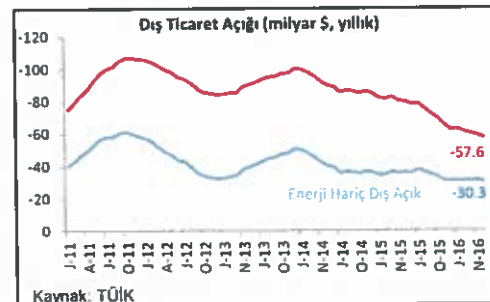
Türkiye ekonomisi 2016'nın ilk çeyreğinde %4,8 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 4,8 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,2 puan, stokların 0,4 puanlık katkıları ise dış talebin 1,5 puanlık eksi etkisiyle sıfırlanmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat sektörünün 2015'e göre ivme kazanarak %6,6 büyümesi, imalat sanayinin %5,9 gibi yüksek bir büyüme kaydetmesi ve mali sektörün %6,5 büyümesi ilk çeyrekte %4,8 olan güçlü ekonomik büyümenin arkasındaki faktörler olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,75 artış olmuştur. Mart 2016 sonu itibariyle Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



	2012	2013	2014	2015	1Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.6	2.7
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.4
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.9
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.4	4.0
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.6
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.6
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.8
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.8

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Haziran 2016 sonunda %7,64'e gerilemiştir. Bu düşüşte TL'de Şubat ortasından itibaren izlenen değerlenme süreci, geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yılın geri kalanında enflasyon üzerinde geçen yıldan gelen yüksek bazın aşağı yönlü etkisini beklerken, petroldeki yükselişin etkisiyle enerji ve yılın ilk yarısındaki düşüşün düzeltilmesi olması ihtimaliyle gıda fiyatları kaynaklı yukarı baskı oluşacağı tahmin edilmektedir.

Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk beş ayında dış ticaret açığı %21 düşüşle 21,4 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 57,6 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüşle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk dört ayında %25 düşüşle 10,7 milyar dolar olmuştur. Küresel piyasalarda Şubat ortasından itibaren iyileşen risk ortamıyla, iç piyasaya yabancı portföy girişi



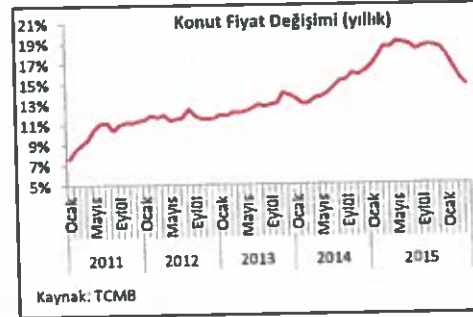
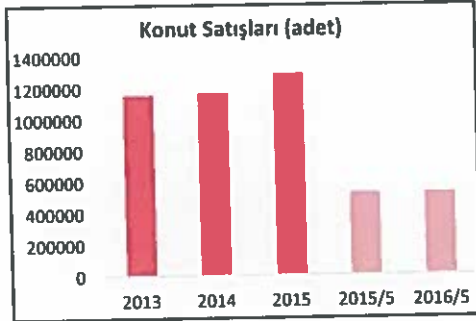
¹ TSKB A.Ş.
RAPOR NO: 2016C169

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

izlenmiştir. Haziran sonu itibariyle TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 120 milyar dolara yükselmiştir.

Konut satışları 2016 yılının ilk yarısında yavaşlayan bir büyüme sergilemiştir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk beş aylık döneminde sadece %3,6 artışla 524.612 adet olmuştur. Bu dönemde yabancılara yapılan konut satışları %3,2 düşüşle 7.835 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,5 olarak gerçekleşmiştir.

Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Nisan 2016 sonunda %14,7'ye gerilemiştir.



BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BÖLÜM 4****DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

İli	Antalya
İlçesi	Demre
Mahallesi	Zümrütkaya
Mevkii	Uzguru
Pafta No	-
Ada No	194
Parsel No	338
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Orman
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	70.698,89 m ²
Malik	Maliye Hazinesi
Hisse	Tam

Üst Hakkı Taşınmazı (Daimi ve Müstakil Üst Hak)

İli	Antalya
İlçesi	Demre
Mahallesi	Zümrütkaya
Mevkii	Uzguru
Pafta No	-
Ada No	194
Parsel No	338
Ana Gayrimenkulün Niteliği	49 Yıl süre ile 95. Cilt 9345. Sayfadaki 194 ada 338 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	70.698,89 m ²
Malik	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisse	Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Antalya ili, Demre Tapu Müdürlüğü'nde 01.09.2016 tarih, saat 11:22 itibariyle yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı takyidat belgesine göre*;

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/ Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	Ara Toprak	Ada/Parcel	194331
Zemin No	83913330	Yataylık	10 090,77 m2
B / İlçe	ANTALYA/ODME	Ada Top. No/Blk.	ORMAN
Kararın Adı	Dava 134		
Mahkeme / Kily. Adı	İZMİR/İZMİR KAYA Mah.		
Sivrisi	UZUNLU		
Çık / Sayfa No	93/4347		
Kayıt Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Şerh / Beyan / İrtifak	Mülk / İl / İlçe	Tarih - Strajlar	Terhis Sebepi - Tarih - Yür.
Mülk ve dava şerhi ve diğer şerhler hakkında mahkeme kararına göre Yeminler: 2015/2062 Davası; Tarih: 19/09/2014 Sayı: 19/24	İZMİR	12/04/2015 - 212	-

MÜHÜRLEME BİLGİLERİ			
Sistem No	Mülk	İşlem No	İşlem Tarihi
10447743	10447743/2015	YAM	20.09.2016

* Terhis edilmiş parçalar ve beyanlar tabii elektronik ortamda tutulmaktadır.

(Handwritten signature and stamp)
Rapor No: 2016C169
Açıklama: 2016/09/20
Kayıt No: 11/09/2016

Rapor Tarih: 2016/09/20 11:22

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/ Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	Dava ve Mahkeme İnce	Ada/Parcel	194330
Zemin No	92764719	Yataylık	70 690,37 m2
B / İlçe	ANTALYA/ODME	Ada Top. No/Blk.	1 49 par. no. da 95. cih 954) sayılı (194) ada 130 parsel üzerine "Öz (İnce) 1311"
Kararın Adı	Dava 134		
Mahkeme / Kily. Adı	İZMİR/İZMİR KAYA Mah.		
Sivrisi	UZUNLU		
Çık / Sayfa No	96 / 9443		
Kayıt Durum	Aktif		

* Terhis edilmiş parçalar ve beyanlar tabii elektronik ortamda tutulmaktadır.

(Handwritten signature and stamp)
Rapor No: 2016C169
Açıklama: 2016/09/20
Kayıt No: 11/09/2016

Rapor Tarih: 2016/09/20 15:23

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ana Taşınmaz:

Serhler/Beyanlar/İrtifaklar Hanesinde:

- 18.04.2016 tarih 712 yevmiye numarası ile kayıtlı Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine "Müstakil ve daimi nitelikte olan irtifak hakkı tescil edilmiştir.(Yüz ölçüm:70.698,89, Başlangıç tarihi: 18/08/2014, Süre:49 Yıl)

Üst Hakkı Taşınmazı

- Değerleme konusu üst hakkı taşınmazı üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

27.11.2013 tarihinde 2793 yevmiye numarası ile 331.380,34 m² yüz ölçüme sahip Maliye Hazinesi adına kayıtlı 194 ada 286 parsel numaralı taşınmazın ifraz edilerek 70.698,89 m² yüz ölçümlü, Maliye Hazinesi adına kayıtlı 194 ada 338 no.'lu parsel ve 260.681,45 m² yüz ölçümlü, Maliye Hazinesi adına kayıtlı 194 ada 286 no.'lu parsel oluşturulmuştur.

18.04.2016 tarih 712 yevmiye numarası ile kayıtlı 70.698,89 m² yüz ölçüme sahip Maliye Hazinesi adına kayıtlı 194 ada 338 parsel numaralı taşınmaz için Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Daimi ve Müstakil Üst hakkı sayfası açılmıştır.

4.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

Konu taşınmaz, üzerinde 49 yıl süre ile "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine üst hakkı tesis edilmiş olup, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre kesin tahsis yazısının tebliğinden itibaren irtifak hakkının kurulması ve ruhsat alınarak inşaat başlatılması için 1 yıl, tesislerin tamamlanması ve işletmeye açılması için 2 yıl olmak üzere toplam 3 yıl verilmiştir.

Turizm ve Kültür Bakanlığı yetkilileri ile yapılan görüşmelerde inşaatın %15'lik kısmının tahsis yazısının tebliğinden itibaren 3 yıl içinde tamamlandığının belgelenmesi durumunda inşaatın tamamlanması için yukarıda belirtilen sürelere ilave ek süre verileceği bilgisi alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yapılan incelemelere göre üst hakkı sözleşmesine göre belirtilen tesisin tamamlanarak işletmeye açılması için verilen süre kesin tahsis yazısının tebliğ tarihi olan 18.08.2014 tarihinden itibaren 3(Üç) yıl olup, bu süre 18.08.2017 tarihinde sona erecektir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Demre Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 01.09.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz, 28.01.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Antalya Demre (Kale) Kıyı Bandı Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Turizm Tesis Alanı içerisindeki "A" lejantında, GT (Günübirlik Tesis) lejantında ve Sahil Şeridinin Birinci Bölümü(*) lejantında kalmaktadır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz Önlemler Alanı (ÖA) alanı içerisinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Turizm Tesis Alanları (A Lejantı)

- Turizm Tesis Alanları Planda "TK", "TTA" ve "A" olarak tanımlanmış olup, bu alanlarda otel, motel, tatil köyü, turizm kompleksleri gibi yapı ve tesisler yapılabilir.
- Oteller için;
 - E:0,30 Hmax:5 Kat,
- Tatil Köyleri için;
 - E:0,30 Hmax:2 Kat,

GT(Günübirlik Tesis Alanları)

- Turizm Tesis Alanlarında inşaat emsali imar parseli üzerinden hesaplanır. Ancak (GT) ile işaretli sahil şeridinin ikinci bölümünde kalan kısmında, yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez. Bu alanlarda 3830/3621 Sayılı "Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği"nde belirtilen koşullar çerçevesinde, turistik tesisin tamamlayıcısı niteliğinde olan duş, gölgelik, soyunma kabini, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor ve eğlence alanları, yüzme havuzları gibi günübirlik turizm yapı ve tesisler yer alabilir. Bu alanlarda konaklama ünitesi yapılamaz.
 - Hmax 4,50 m. (1 Kat)
 - Asma kat yapılması halinde Hmax:5,50 m.'yi geçemez.

Sahil Şeridinin Birinci Bölümü (*)

- Sahil şeridinin birinci bölümünde "(*)" işaretli alanlarda herhangi bir yapı yapılamaz. Ancak 3830/3621 sayılı "Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği" nin 17.Maddesinin 2. Fıkrasında belirtilen yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir terasları vb. yapılabilir. Bu alanlar tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir.
- Bu alanlar inşaat emsaline konu olmayan alanlardır.

Önlemler Alanlar (ÖA): Çalışma alanı içinde, doğal afet tehlikeleri ve/veya jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek, belirli önlemleri yapılaşma öncesi ve/veya esnasında almak şartıyla planlamaya ve yapılaşmaya gidilebilecek alanlar olarak düşünülmeli, önlem alınması gereken konular, nedenleri ve alınması önerilen önlemler alt başlıklarda verilmelidir. Rapor içerisinde ve Yerleşime Uygunluk Paftalarında "ÖA" simgesiyle gösterilmektedirler.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1/1.000 Ölçekli Antalya Demre (Kale) Kıyı Bandı Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

2.1. TURİZM TESİS ALANLARI:

- TURİZM TESİS ALANLARI PLANDA: "TK", "T.T.A" VE "A" OLARAK TANIMLANMIŞ OLUP, BU ALANLARDA OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, TURİZM KOMPLEKSLERİ GİBİ YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.
- "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. "YATIRIM BELGESİ" ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. "İŞLETME BELGESİ" ALINMADAN İŞLETMEYE AÇILAMAZ.
- TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ.
- TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK VE BU TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİTİR.
- TURİZM TESİSİ YAPI ADALARININ İÇİNDE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" E GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL, YOL VE OTOYARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.
- TURİZM TESİSLERİNE AİT VAZİYET PLANLARI BULUNDUKLARI ALAN İÇİN ÇIKARTILACAK AĞAÇ RÖLEVELERİNE GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

- TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILACAK OLAN DANIŞMA, GİRİŞ VE GÜVENLİK ÜNİTELERİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU YAPILARDA ÇEKME MESAFESİ SINIRLAMASI ARANMAZ.
- TURİZM TESİS ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ 3500 M²'DİR.
- TURİZM TESİS ALANLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDE KALMAK KAYDI İLE İHTİYACA UYGUN PERSONEL YATAĞI YAPILABİLİR.
- ZEMİN KAT İÇ YÜKSEKLİĞİ 6.50 M.Yİ GEÇEMEZ. ZEMİN KATTA ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE İÇ YÜKSEKLİK MAX. 7.50M'Yİ GEÇEMEZ. ASMA KAT EMSALE DAHİL EDİLİR.
- TURİZM TESİS ALANLARI (A):
OTELLER İÇİN, E= 0.30, HMAX:=5 KAT
TATİL KÖYLERİ İÇİN, E=0.30, HMAX: 2 KAT DİR.
- TURİZM TESİS ALANLARI (T.T.A):
OTELLER İÇİN, E= 0.45, HMAX=3 KAT
TATİL KÖYLERİ İÇİN E:0.30, HMAX: 2 KAT DİR.
- TURİZM KOMPLEKSLERİ (TK)
E=0.30, HMAX= 5 KAT DİR.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI (GT):

- TURİZM TESİS ALANLARINDA İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. ANCAK, (GT) İLE İŞARETLİ SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ BÖLÜMÜNDE KALAN KISMINDA, YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU ALANIN %20 'SİNİ GEÇEMEZ. BU ALANLARDA 3830/3821 SAYILI "KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" NDE BELİRTİLEN KOŞULLAR ÇERÇEVESİNDE, TURİSTİK TESİSİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR VE EĞLENCE ALANLARI, YÜZME HAVUZLARI GİBİ GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KONAKLAMA ÜNİTESİ YAPILAMAZ.
- HMAX= 4.50 M. (1 KAT)
ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE HMAX= 5.60 M. Yİ GEÇEMEZ.

2.3. SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜ (*):

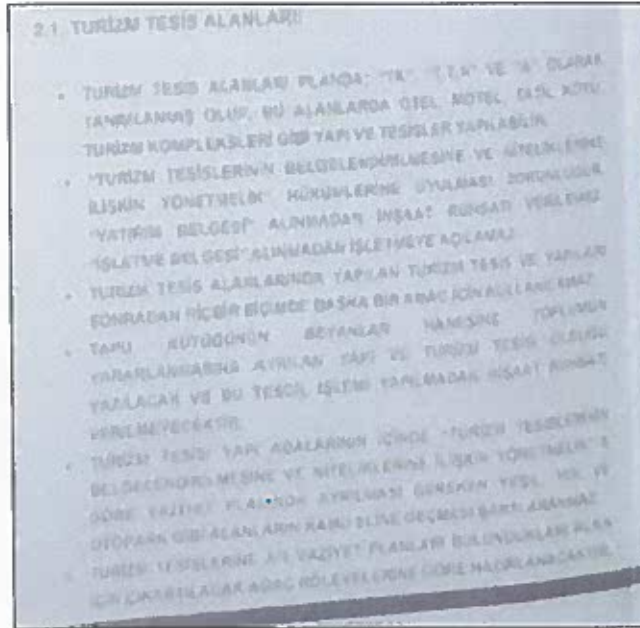
- SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜNDE "(*)" İŞARETLİ ALANLARDA HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ. ANCAK, 3830/3821 SAYILI "KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" NİN 17. MADDESİNİN 2. FIKRASINDA BELİRTİLEN YAYA YOLLARI, GEZİNTİ VE DİNLENME ALANLARI, SEYİR TERASLARI VB. YAPILABİLİR. BU ALANLAR TÜMÜYLE AÇIK ALAN OLARAK TOPLUMUN KULLANIMINA TAHSİS EDİLECEK ŞEKİLDE DÜZENLENİR.
- BU ALANLAR İNŞAAT EMSALİNE KONU OLMAYAN ALANLARDIR.

Değerleme konusu taşınmaz 28.01.2010 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Antalya Demre (Kale) Kıyı Bandı Turizm Merkezi Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında Turizm Tesis Alanı (A), Günübirlük Tesis Alanları(GT), Sahil Şeridinin Birinci Bölümü(*) lejantında kalmaktadır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz Önlemler Alan (ÖA) alanı içerisinde bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



1/5.000 Ölçekli Antalya Demre (Kale) Kıyı Bandı Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILACAK OLAN BİRİNCİ BİRİNCİ VE İKİNCİ KAT EMİSALE DAHİL OLMASINDA BU YAPILANIN VERİLENE HESAPLAMA BİREKİ EMİSALE DAHİL OLMASINDA
- TURİZM TESİS ALANLARINDA İNŞAATIN EN AZ 1000 M² OLMA
- TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILAN İNŞAAT ALANIN İÇİNDE KALAN KATER VE BİHYACA UYGUN FENDEKİ YATIRI YAPILABİLİR.
- ZEMİN KAT İÇİN EN ENİ 5.50 M'Yİ GECEMEZ. ZEMİN KATININ ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE İÇİNDE YERİNEKİN MAX. 7.50M'Yİ GECEMEZ. ASMA KAT EMİSALE DAHİL OLMASINDA
- TURİZM TESİS ALANLARI (A)
OTELLER İÇİN E=0.30 HMAX=3 KAT
TATİL KÖYLERİ İÇİN E=0.30 HMAX=3 KAT DİR.
- TURİZM TESİS ALANLARI (T.A)
OTELLER İÇİN E=0.45 HMAX=3 KAT
TATİL KÖYLERİ İÇİN E=0.30 HMAX=3 KAT DİR.
- TURİZM KOMPLEKSLERİ (TK)
E=0.30 HMAX=3 KAT DİR.

2.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI (GT)

- TURİZM TESİS ALANLARINDA İNŞAAT EMİSALE İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. ANCAK (GT) İLE İŞARETLİ SAHİL SERİDİNİN İKİNCİ BÖLÜMÜNDE KALAN KISMINDA, YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANININ BU ALANIN %20'SİNİ GECEMEZ. BU ALANLARDA 3830/3621 SAYILI "KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" NDE BELİRTİLEN KOŞULLAR ÇERÇEVESİNDE, TURİSTİK TESİSİN TAMAMLAYICI NİTELİĞİNDE OLAN DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR VE EĞLENCE ALANLARI, YÜZME HAVUZLARI GİBİ GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPISI VE TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KONAKLAMA ÜNİTESİ YAPILAMAZ.
- HMAX= 4.50 M (1 KAT)
ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE HMAX= 5.50 M'Yİ GECEMEZ.

2.3. SAHİL SERİDİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜ (*):

- SAHİL SERİDİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜNDE (*) İŞARETLİ ALANLARDA HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ. ANCAK, 3830/3621 SAYILI "KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" NİN 17. MADDESİNİN 2. FIKRASINDA BELİRTİLEN YAYA YOLLARI, GEZİNTİ VE DİNLENME ALANLARI, SEYİR TERASLARI VB. YAPILABİLİR. BU ALANLAR TÜMÜYLE AÇIK ALAN OLARAK TOPLUMUN KULLANIMINA TAHSİS EDİLECEK ŞEKİLDE DÜZENLENİR.
- BU ALANLAR İNŞAAT EMİSALE KONUSU OLMAYAN ALANLARDIR.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme konusu taşınmaz 28.01.2010 onay tarihli 1/25.000 ölçekli Kaş-Finike-Kumluca Çevre Düzeni Planı kapsamında Turizm Tesis Alanı (A) lejantında kalmaktadır.



✓ **Gayrimenkule İlişkin Mimari Proje, Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, Demre Belediyesi'nde 01.09.2016 tarihinde yapılan incelemelerde, taşınmaza ait arşiv dosyası bulunmadığı bilgisi tarafımıza iletilmiştir.
- **Üst hakkı Sözleşmesi**
 - **İnşa Edilecek Yatırım**
 - 5 Yıldızlı Otel,
 - 500 Yatak,
 - 102.688,00 TL/Yatak
 - Toplam Yatırım Maliyeti:51.344.000,00 TL
 - Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu Bedeli:5.134.400,00 TL
 - **Üst Hakkının Süresi, Başlama ve Bitiş Tarihi**
 - Üst Hakkının süresi 49 yıldır.
 - Bu hak 07.08.2014 tarih ve 152452 sayılı kesin tahsis yazısının tebliğ tarihi olan 18.08.2014 tarihinden başlayıp; 18.08.2063 tarihinde sona erecektir.
 - **Taşınmazın Kullanım Şekli**
 - Üst Hakkı kurulan alan sınırları içerisinde Kültür ve Turizm 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 1 yıl, tesislerin tamamlanması ve işletmeye açılması için 2 yıl olmak üzere toplam 3 yıl verilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

-Turizm ve Kültür Bakanlığı yetkilileri ile yapılan görüşmelerde inşaatın %15'lik kısmının tahsis yazısının tebliğinden itibaren 3 yıl içinde tamamlandığının belgelenmesi durumunda inşaatın tamamlanması için yukarıda belirtilen sürelerle ilave ek süre verileceği belirtilmiştir.

■ Üst Hakkının Bedeli

-İlk yıla ait üst hakkı bedeli toplam yatırım maliyetinin %0,5'i (Binde Beşi) olan 256.720,00 TL (ikiyüzelli Altı Bin Yedi Yüz Yirmi Türk Lirası)'dır. Müteakip yıllara ilişkin kullanım bedelleri, bir önceki yıl kullanım bedelinin Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan üretici fiyatları endeksindeki meydana gelen artış oranı(bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) kadar arttırılması suretiyle hesaplanır ve tahsil edilir.

■ Hasıllardan 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.

■ Süre Uzatımı

-Hak Lehdarı, irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak;

1- Tabii Afetler, (Yangın, zelzele, su baskını vs.)

2- Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik,

3- Genel ve kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi,

4- 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.

✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

27.11.2013 tarihinde 2793 yevmiye numarası ile 331.380,34 m² yüz ölçüme sahip Maliye Hazinesi adına kayıtlı 194 ada 286 parsel numaralı taşınmazın ifraz edilerek 70.698,89 m² yüz ölçümlü, Maliye Hazinesi adına kayıtlı 194 ada 338 no.'lu parsel ve 260.681,45 m² yüz ölçümlü, Maliye Hazinesi adına kayıtlı 194 ada 286 no.'lu parsel oluşturulmuştur.

18.04.2016 tarih 712 yevmiye numarası ile kayıtlı 70.698,89 m² yüz ölçüme sahip Maliye Hazinesi adına kayıtlı 194 ada 338 parsel numaralı taşınmaz için Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Daimi ve Müstakil Üst hakkı sayfası açılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz 28.01.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Antalya Demre (Kale) Kıyı Bandı Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Turizm Tesis Alanı içerisindeki "A" lejantında, GT (Günübirlik Tesis) lejantında ve Sahil Şeridinin Birinci Bölümü(*) lejantında kalmakta olup son 3 yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 28.01.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Antalya Demre (Kale) Kıyı Bandı Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu taşınmaz, üzerinde 49 yıl süre ile "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine üst hakkı tesis edilmiş olup, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre kesin tahsis yazısının tebliğinden itibaren irtifak hakkının kurulması ve ruhsat alınarak inşaat başlatılması için 1 yıl, tesislerin tamamlanması ve işletmeye açılması için 2 yıl olmak üzere toplam 3 yıl verilmiştir.

Turizm ve Kültür Bakanlığı yetkilileri ile yapılan görüşmelerde inşaatın %15'lik kısmının tahsis yazısının tebliğinden itibaren 3 yıl içinde tamamlandığının belgelenmesi durumunda inşaatın tamamlanması için yukarıda belirtilen sürelerle ilave ek süre verileceği bilgisi alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yapılan incelemelere göre üst hakkı sözleşmesine göre belirtilen tesisin tamamlanarak işletmeye açılması için verilen süre, kesin tahsis yazısının tebliğ tarihi olan 18.08.2014 tarihinden itibaren 3(Üç) yıl olup, bu süre 18.08.2017 tarihinde sona erecektir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaatın Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, Demre Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu taşınmaza ait herhangi bir yapı ruhsat belgesi ve onaylı mimari projesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde yapı bulunmamakta olup, boş net arsadır.

BÖLÜM 5
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE
GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün açık adresi: Zümrütkaya Mahallesi, Kömürlük Caddesi, Uzguru Mevkii, 194 ada 338 no.'lu parsel Demre/Antalya

Taşınmaza ulaşım; Demre ilçe merkezinde, Demre Belediyesi'nden, güney istikamette Ertuğrul Günay Caddesi üzerinde yaklaşık 600 metre ilerlenerek Demre-Kaş Karayolu'na ulaşılır. Demre-Kaş Karayolu güney istikamette geçildikten yaklaşık 1.4 km sonra sağa dönülür ve Kömürlük Caddesi'ne girilir. Kömürlük Caddesi üzerinde yaklaşık 600 metre ilerlenerek değerleme konusu taşınmaza ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz Demre İlçe Merkezi'ne yaklaşık 2 km. kuşuçuşu mesafede yer almakta olup, orman parseli arkasında denize sıfır konumdadır.

Değerleme konusu taşınmaza özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde, Şeytan Beach Club, değerleme tarihi itibari ile faal durumda olmayan Neilson Andriake Beach Club Otel, inşaat çalışmaları devam eden bir otel, Demre Belediyesi Kültür ve Düğün Salonu, Demre Yat Limanı İnşaatı, Demre Kuş Cenneti ile seralar bulunmaktadır.

Demre ilçesi ile Kaş ilçesi arasına inşa edilmek üzere Havalimanı inşa çalışmalarının devam ettiği, proje için yer seçim sürecinin devam ettiği bilgisine ulaşılmıştır. Havalimanının inşa edilmesi ile değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşılabilirliği artacaktır.

Demre, Antalya körfezinin batısında Teke Yarımadası'nın güneyinde yer alan bir ilçe olup, doğusunda Finike İlçesi, batısında Kaş ilçesi, güneyinde ise Akdeniz ile sınırdır.

Üç tarafı dağlarla çevrili bulunan ilçenin kurulduğu arazi Demre Çayının getirmiş olduğu verimli alivyonlu topraklardan meydana gelmiştir. İlçenin ekonomisi %90 tarıma dayalıdır. İlçe aslında turizm cenneti olmasına rağmen turizm tesislerinin yetersizliği nedeniyle halk geçimini tarım ile sağlamaktadır. İlçede tarihten kalan Noel Baba Kilisesi, Myra Antik Kenti ve Tiyatrosu, Andreake Antik Kenti, Kaya Mezarları, Simena Antik Kenti turizm için cazibe oluşturmaktadır

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



*Yukarıdaki krokilerde değerlendirme konusu parsel sınırları yaklaşık olarak belirtilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km.)
Demre İlçe Merkezi	~4,7
Kaş İlçe Merkezi	~1,8
Antalya İl Merkezi	~5
Antalya Uluslararası Havalimanı	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Antalya İli, Demre İlçesi, Zümrütkaya Mahallesi, 70.698,89 m² yüz ölçüme sahip 194 da 338 parsel numaralı, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki, tapuda "49 yıl süre ile 95. cilt 9345. sayfadaki 194 da 338 parsel üzerindeki üst (inşaat) hakkı" vasıflı gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaz, topoğrafik olarak engebeli arazi üzerinde konumlu durumda olup, geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen formdadır. Taşınmazın üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplı durumdadır. Taşınmaz, kuzey cepheden orman vasıflı 194 ada 280 no.'lu parsel ile doğu batı ve güney cepheden ise orman vasıflı 194 ada 286 no.'lu parsel ile komşu durumdadır. Taşınmaz, orman parseli arkasında, denize sıfır konumdadır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde, yaklaşık 25 m² alana sahip ve beach club olarak işletilmekte olan yapının bir bölümü bulunmaktadır. Yapının parsel sınırları içerisinde kalıp kalmadığının nihai sonucu parsel sınırlarının araziye aplike edilmesi ile ortaya çıkacaktır. Parselin sınırlarında ayırt edici herhangi bir eleman bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın güney kesiminde, kıyı boyunca, deniz kaplumbağaları üreme alanları bulunmaktadır.

5.3 Fiziksel Değerlemede Bazı Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz, topoğrafik olarak engebeli arazi yapısına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen formdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, orman parseli arkasında, denize sıfır konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazın sınırlarında ayırt edici herhangi bir eleman bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Demre İlçe Merkezi'ne yaklaşık 2 km. kuşuçuşu mesafede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza özel araç ile ulaşım sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Şeytan Beach Club, değerlendirme tarihi itibari ile faal durumda olmayan Neilson Andriake Beach Club Otel, inşaat çalışmaları devam eden bir otel, Demre Belediyesi Kültür ve Düşün Salonu, Demre Yat Limanı İnşaatı, Demre Kuş Cenneti ile seralar bulunmaktadır.

BÖLÜM 6
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"> + Değerleme konusu taşınmaz, orman parseli arkasında, denize sıfır konumdadır. + Değerleme konusu taşınmaz Turizm Tesis Alanı lejantına sahiptir. + Taşınmazın üst hakkı 18.08.2063 yılına kadar devam edecektir. 	<ul style="list-style-type: none"> + Taşınmazın bulunduğu bölgenin turizm potansiyeli düşüktür. + Taşınmazın bulunduğu bölgede turizm yatırımları Antalya geneline göre daha az gerçekleşmektedir. + Taşınmazın bulunduğu bölgenin bilinirliği Antalya geneline göre daha düşüktür.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Taşınmazın konumu ve Turizm Tesis Alanı lejantında yer alması taşınmaza olan ilgiyi arttırmaktadır. ✓ Taşınmazın yüz ölçümü, üzerinde nitelikli turistik tesis yapmak için yeterlidir. ✓ Taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli sayıda nitelikli turistik tesis bulunmamaktadır. 	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmazın bulunduğu bölgede turizm amaçlı gelişim hızının yavaş olması yatırımcıların, bölgede proje geliştirmesini olumsuz yönde etkilemektedir. * Dış politikada var olan belirsizlikler turizm sektörünü doğrudan etkilemekte olup, sektör için tehdit niteliğindedir.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazın değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemi analizi yöntemleri kullanılmıştır.

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri
Gayrimenkulün bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık/Satılmış Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satılık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satılık Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1,5 km. kuzeydoğusunda, denize sıfır konumda bulunan, çok sayıda maliki olan ve malikleri arasında sorun bulunduğu beyan edilen net imar parseli	Turizm Tesis Alanı E:0,30	Yaklaşık 10 ay önce satılmış	-	11.000	3.850.000 TL	350 TL/m ²	-Emsal taşınmazın piyasa bedelinden daha düşük değerle satıldığı bilgisi öğrenilmiştir. -Emsal taşınmazın malikleri arasında sorun bulunduğu öğrenilmiştir.
2	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 15 km. kuzeydoğusunda, Finike ilçesi sınırları içerisinde, denize sıfır konumda bulunan arsa	Turizm Tesis Alanı E:0,50*	Satılık	-	24.000	3.000.000 EURO	125 EURO/m ² 413 TL/m ²	+Emsal taşınmaz Antalya il merkezine daha yakın konumdadır. +Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre daha küçüktür. +Emsal taşınmazın imar durumu, değerleme konusu taşınmaza göre daha avantajlıdır. (*Emsal hakkına günübirlik tesis alanı emsal hakkının dahil olduğu düşünülmektedir.)
3	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 20 km. kuzeydoğusunda, Finike ilçesi sınırları içerisinde, deniz ile arasında D-400 Karayolu bulunan, brüt imar parseli,	18. Madde Uygulamasına Tabi, Turizm Tesis Alanı E:0,50* Hmaks:12, 50 – Konut Alanı	Satılık	32.108	-	8.500.000 TL	265 TL/m ²	-Emsal taşınmaz brüt imar parselidir. -Emsal taşınmaz ile deniz arasında D-400 Karayolu bulunmaktadır. +Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerleme konusu taşınmaza göre daha küçüktür. +Emsal taşınmaza Antalya il merkezine daha yakın konumdadır. (*Emsal hakkına günübirlik tesis alanı emsal hakkının dahil olduğu düşünülmektedir.)

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 25 km. kuzeydoğusunda Finike ilçesi, Hasyurt Mahallesi sınırları içerisinde, deniz ile arasında D-400 Karayolu bulunan net imar parseli,	Tercihli Kullanım, Turizm Tesis Alanı, 15/30 Konut Alanı E:0,30	Satılık	-	15.062	5.500.000 TL	365 TL/m ²	+Emsal taşınmaza il merkezine daha yakın konumdadır. +Emsal taşınmazın yüz ölçümüne göre değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçüktür. +Emsal taşınmaz tercihli kullanım imarına sahiptir.	Antalya il
5	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 19 km. kuzeydoğusunda Finike ilçesi içerisinde, Finike ilçe merkezinde konumlu olan brüt imar parseli	Tercihli Kullanım Alanı, (Konut+Ticaret) Ayrıntılı Nizam TAKS:0,25 KAKS:1,00	Satılık	6.750	-	1.000.000 EURO	148 EURO/m ² 489,05 TL/m ²	+Emsal taşınmaza il merkezine daha yakın konumdadır. +Emsal taşınmazın yüz ölçümüne göre değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçüktür. +Emsal taşınmaz tercihli kullanım imarına sahiptir.	Antalya il
6	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 26 km. kuzeydoğusunda, Kumluca ilçesi sınırları içerisinde, deniz ile arasında D-400 karayolu bulunan net imar parseli	Turizm Tesis Alanı E:0,30	Yaklaşık 1,5 yıl önce satılmış	-	15.000	4.500.000 TL	300 TL/m ²	+Emsal taşınmaza il merkezine daha yakın konumdadır. +Emsal taşınmazın yüz ölçümüne göre değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçüktür. -Emsal taşınmaz ile deniz arasında D-400 Karayolu bulunmaktadır.	Antalya il
7	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 20 km. kuzeydoğusunda, Finike ve Kumluca arasında bulunan bölgede, deniz ile arasında D-400 karayolu bulunan net imar parseli, 3.000.000 TL'ye kadar pazarlık edilebileceği	Turizm Tesis Alanı E:0,30	Satılık	-	12.000	3.600.000 TL	300 TL/m ² 250 TL/m ²	+Emsal taşınmaza il merkezine daha yakın konumdadır. +Emsal taşınmazın yüz ölçümüne göre değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçüktür. -Emsal taşınmaz ile deniz arasında D-400 Karayolu bulunmaktadır.	Antalya il

RAPOR TARİHİ: 26.09.2016

RAPOR NO: 2016C169

*GİZLİDİR

36

+

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8	Değerleme konusu taşınmazın kuzeydoğusunda taşınmaza yaklaşık 6 km. mesafede, Dalyan yakınında, denize sıfır konumda bulunduğu belirtilen net imar parselli	Turizm Tesis Alanı E:0,30	Satılık	-	15.000	4.500.000 TL	300 TL/m ²	+Değerleme konusu taşınmaza benzer konumdadır. +Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. +Değerleme konusu taşınmaza göre benzer yapılaşma koşuluna sahiptir. -Pazarlık payı bulunduğu bilgisi alınmıştır.
9	Değerleme konusu taşınmaza göre Beymelek bölgesinde konumlu olduğu belirtilen, taşınmazın yaklaşık 3 km. kuzeydoğusunda konumlu olan arsa	Günübirlik Tesis Alanı E:0,20	Satılık	-	2.000	750.000	375 TL/m ²	-Değerleme konusu taşınmaza göre tercih edilebilirliği daha düşük olan bir imar durumuna ve yapılaşma koşuluna sahiptir. +Pazarlık payı bulunmadığı belirtilmiştir.
10	Değerleme konusu taşınmaza göre Kumluca içerisinde, Akdeniz Caddesine cepheli konumda, Günay Aquapark tesisinin yanında konumlu olan, imar uygulaması görmemiş taşınmaz	Turizm Tesis Alanı	Satılık	85.000	-	42.500.000 TL 25.500.000 TL*	500 TL/m ² 300 TL/m ²	+Emsal taşınmaza Antalya il merkezine daha yakın konumdadır. -Emsal taşınmaz daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. *Konu taşınmaz için istenen bedelin piyasa koşullarına göre yüksek olduğu, taşınmazın satılabilecek raporun 300 TL/m ² civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ **Emsaller Hakkında Değerlendirme:**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikte ve yakın büyüklükte yüz ölçüme sahip arsa sayısının kısıtlı olduğu gözlenmiştir.

Antalya genelini turizm potansiyeli açısından incelediğimizde, Kumluca ilçesinden batıya doğru sahil şeridi boyunca devam edildiğinde en fazla tercih edilen yerleşim biriminin Kaş ilçesi olduğu, diğer bölgelerin gününbirlik ziyaret için tercih edildiği, Finike, Kumluca ve Demre ilçelerinin turizm potansiyelinin oldukça düşük olduğu bilgilerine ulaşılmıştır.

Demre ilçesinin tarihi yapılarla sahip olması sebebi ile Finike ve Kumlucuya göre turizm potansiyeli açısından daha avantajlı olması gerektiği ancak, Antalya il merkezine ve havalimanına uzak olması, karayolu ile ulaşım güçlüğü ve sosyal imkanların yetersizliği sebebiyle konaklama için tercih edilmediği bilgisine ulaşılmıştır.

Demre ilçesi ile Kaş ilçesi arasında inşa edilmesi planlanan havalimanı projesinin hayata geçirilmesi ile Demre ilçesinin popülerliğini arttıracak ve turizm açısından gelişim hızının artabileceği bilgisine ulaşılmıştır. Yapılan emsal araştırmaları, satılmış emsallerin irdelenmesi, taşınmazın üzerinde nitelikli turistik tesis inşa edilebilecek olması ve aşağıda yer alan karşılaştırma tablosunun neticesine göre, taşınmazın arsa m² birim fiyatının 280 - 320 TL / m² arasında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5	6	7
		Satış Fiyatı (TL)	350	417	265	365	494	300
	Pazarlık Payı	0%	-10%	0%	-10%	-15%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Lokasyon	0%	-5%	0%	5%	-5%	-5%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-5%	-5%	-5%	-8%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-8%	-5%	-9%	-10%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	20%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%
	Diğer (varsa eklenebilir)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		331	308	305	299	323	270	257

Rapor tarihindeki TCMB döviz alış kuru 1 USD = 2,9474.- TL olarak, 1 Euro = 3,3044.- TL olarak, TCMB döviz satış kuru ise 1 USD = 2,9527.- TL olarak, 1 Euro = 3,3104.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri edilirken;

- Taşınmazın, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Demre İlçesi genelinde Arkeolojik ve Doğal Sit alanlarının çoğunlukta olması, mevcut imar durumu nedeniyle konu taşınmazın avantajlı olması
- Taşınmazın deniz kenarında konumlu olması,
- Taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU	
194 Ada 338 Parsel	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	18/08/2014
irtifak Hakkı Bitiş Tarihi	18/08/2063
İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı	17897
Değerleme Tarihi	07/09/2016
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	751
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	17146
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	4,20%
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	95,80%

Arsa Değeri		
194 Ada 338 Parsel		
Arsa Yüz Ölçümü	70.698,89	m ²
Arsa Değeri	325,00	TL/m ²
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	0,96	
Birim Arsa Değeri	207,57	TL/m ²
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	210,00	TL/m ²
ÜST HAKKI ARSA TOPLAM DEĞERİ	14.846.767	TL
ÜST HAKKI ARSA YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	14.850.000	TL

Rapor tarihindeki TCMB döviz alış kuru 1 USD = 2,9474.- TL olarak , 1 Euro = 3,3044.- TL olarak, TCMB döviz satış kuru ise 1 USD = 2,9527.- TL olarak, 1 Euro = 3,3104.- TL olarak esas alınmıştır.

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir Gelir İndirgeme yaklaşımı yöntemi olan Nakit Akımları Yaklaşımı analizi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi

Pazar araştırmalarımız, buna bağlı analizlerimiz ve bölge verileri kullanılarak nakit akımları yaklaşımı analizi ile varsayımlar ve hesaplar aşağıda detaylandırılmıştır

Gelir indirgeme yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar;

- Üst Hakkı Tesis sözleşmesi hükümleri uyarınca 18.08.2017 tarihine kadar inşaa faaliyetlerin minimum %15'lik kısmının tamamlanacağı ve sözleşme hükümlerinin devamlılığı varsayılmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmaz, 70.698,89 m² yüz ölçümüne sahip, 194 ada 338 parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Proje dahilinde toplam kapalı alanın 26.724,18 m² olacağı varsayılmıştır.
- Toplam alanın yaklaşık 25.451,60 m²'sinin Otel 1.272,58 m²'sinin sığınak alanlarından oluşacağı varsayılmıştır.
- İnşaatin 2017 yılında başlayıp 2018 yılının 4. ayın başında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; elektrik altyapısı, atık-çeme suyu altyapısı, telekom altyapısı v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Konu parselin üzerindeki üst hakkının 18.08.2013 tarihine kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- 5 yıldızlı otelin 250 adet odalı, herşey dahil konseptinde işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının 2018 yılında %68 ile başlayıp yıllar itibari ile 2022 yılında % 77'e yükseleceği ve sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelde fiyatlar, herşey dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda yatak fiyatının 2018 yılında 100 USD ile başlayıp ilk 10 yıl % 2,5 oranında, 10. yıldan sonra %1 oranında artacağı varsayılmıştır.
- 5 yıldızlı otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen ekstra yiyecek ve içecekler, çamaşır, SPA, banket vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin %20'si olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- Otelde GOP (Gross Operating Profit) 2018 yılı için ortalama % 32 olacağı, 2020 yılına kadar yükselerek %37 olacağı ve yıllar itibariyle bu oranların sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelde yenileme maliyetinin otelin toplam ciro bedelinin % 1,5'u civarında olacağı yıllar itibariyle toplam ciro ile orantılı olarak artacağı öngörülmüştür.
- Bina sigortası bedeli ödenecek olup, bina sigorta değerinin, 2018 yılında 56.099 USD olacağı ve yıllar itibari ile ilk 10 yıl % 2,5 oranında, sonraki takip eden yıllarda %1 artacağı varsayılmıştır.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Emlak Vergisi bedeli ödenecek olup, Emlak Vergisi değeri, 2017 yılında 7.987,60 USD olacağı, 2018 yılında 75.582 USD olacağı ve yıllar itibari ile ilk 10 yıl % 2,5 oranında, sonraki takip eden yıllarda %1 artacağı varsayılmıştır.
- Üst Hakkı bedelinin 2017 yılında 127.401 USD olacağı ve yıllar itibari ile ilk 10 yıl % 2,5 oranında, sonraki takip eden yıllarda %1 artacağı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD alış kuru 2,9389 TL, 1 USD satış kuru 2,9442 TL olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- USD bazlı 2045 yılı Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 5,51 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Proje değerlendirme çalışmasında % 4,99 "Risk Primi Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

FONKSİYONLARA GÖRE ALAN DAĞILIMI	
OTEL	
OTEL	25.451,60

İnşaat Maliyetleri				
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Maliyet (USD/m ²)	Maliyet (USD)	Yüzde dağılım (%)
OTEL	25.451,60	600,00	15.270.960,24	100%
Siğınak Alanı	1.272,58	200,00	254.516,00	
Toplam	26.724,18		15.525.476,24	100%

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
15.525.476	7,0%	1.086.783

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
15.525.476	15%	2.328.821

ARA TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	15.525.476
Altyapı Maliyeti (USD)	1.086.783
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	2.328.821
TOPLAM (USD)	18.941.081

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
18.941.081	8,0%	1.515.286

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ZEMİN İYİLEŞTİRME BEDELİ	
Toplam Zemin Alanı	5.090
Fore Kazık Başına Düşen Birim Alan (m ²)	8,0
Fore Kazık adedi	636
Fore Kazık Birim Fiyatı (USD)	1.000
Toplam Maliyet (USD)	636.290

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (\$)	15.525.476
Altyapı Maliyeti (\$)	1.086.783
Çevre Tazimi ve Peyzaj Mal.(\$)	2.328.821
Proje Genel Giderler (\$)	1.515.286
Zemin İyileştirme Bedeli (\$)	636.290
TOPLAM (\$)	21.092.658

MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI				
YILLAR	2016	2017	2018	TOPLAM
ORAN	0%	55%	45%	100%
MALİYET (USD)	0	11.600.962	9.491.696	21.092.658

OTEL	
ODA SAYISI	250
YATAK SAYISI	500
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	244
YILLIK YATAK KAPASİTESİ	122.000
YATAK FİYATI (USD)(2016)	95
YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	2,5%
10. YIL SONRASI YATAK FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	1,0%
DİĞER GELİR ORANI (%)	20%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%
CİRO KİRASI ORANI	1%
Enflasyon oranı 10 yıl sonrası	1%
Enflasyon oranı ilk 10 yıl	2,5%
ÖZAK GYO hasılat payı oranı	27%

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46									
26/09/2044	26/09/2045	26/09/2046	26/09/2047	26/09/2048	26/09/2049	26/09/2050	26/09/2051	26/09/2052	26/09/2053	26/09/2054	26/09/2055	26/09/2056	26/09/2057	26/09/2058	26/09/2059	26/09/2060	26/09/2061	26/09/2062	26/09/2063
77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	77%
93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940	93.940
148	149	151	152	153	154	155	157	158	160	161	163	165	166	168	171	171	175	177	178
13.867.559	14.006.235	14.146.297	14.287.660	14.430.638	14.574.944	14.720.694	14.867.901	15.016.580	15.166.745	15.318.413	15.471.597	15.626.313	15.782.576	15.940.402	16.099.806	16.260.804	16.423.412	16.587.646	9.612.677
2.773.512	2.801.247	2.829.259	2.857.552	2.886.128	2.914.989	2.944.139	2.973.590	3.003.316	3.033.349	3.063.683	3.094.319	3.125.263	3.156.515	3.188.080	3.219.961	3.252.161	3.284.682	3.317.519	1.922.535
16.641.071	16.807.482	16.975.557	17.145.312	17.316.766	17.489.933	17.664.832	17.841.481	18.020.896	18.203.095	18.388.096	18.574.916	18.763.576	18.954.091	19.146.482	19.340.767	19.536.965	19.735.094	19.936.175	11.535.212
37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%
6.157.196	6.218.768	6.280.956	6.343.766	6.407.203	6.471.275	6.535.988	6.601.348	6.667.361	6.734.035	6.801.375	6.869.389	6.938.083	7.007.538	7.077.538	7.148.314	7.219.797	7.291.995	7.364.911	4.268.029
10.483.875	10.588.714	10.694.601	10.801.547	10.909.502	11.018.658	11.128.884	11.240.133	11.352.534	11.466.060	11.580.720	11.696.537	11.813.493	11.931.628	12.050.944	12.171.453	12.293.168	12.416.100	12.540.261	7.267.184
249.616	251.112	254.633	257.180	259.751	262.349	264.972	267.622	270.298	272.901	275.531	278.189	280.866	283.562	286.277	289.007	291.754	294.519	297.301	173.028
-10.233.491	-10.440.836	-10.649.334	-10.860.216	-11.072.476	-11.286.007	-11.500.817	-11.715.907	-11.931.276	-12.147.924	-12.364.851	-12.582.058	-12.799.536	-13.017.284	-13.235.302	-13.453.591	-13.672.151	-13.890.982	-14.109.984	-7.440.212
-10.733.491	-10.840.836	-10.949.334	-11.058.216	-11.166.476	-11.274.007	-11.381.817	-11.489.907	-11.598.276	-11.706.924	-11.815.851	-11.925.058	-12.034.536	-12.144.284	-12.254.302	-12.364.591	-12.475.151	-12.585.982	-12.697.084	7.440.212
5.907.590	5.966.656	6.026.323	6.086.586	6.147.452	6.208.920	6.271.086	6.333.952	6.397.619	6.461.086	6.525.354	6.589.421	6.654.288	6.719.955	6.786.422	6.853.689	6.921.756	7.000.623	7.080.290	4.099.000
4.893.089	4.938.020	4.983.000	4.829.234	4.722.882	4.759.595	4.817.200	4.885.816	4.965.572	4.914.076	4.943.666	5.012.797	5.062.925	5.113.555	5.164.690	5.216.337	5.268.500	5.321.186	5.374.397	3.114.507
-111.465	-112.580	-113.706	-114.843	-115.991	-117.151	-118.323	-119.506	-120.701	-121.908	-123.127	-124.356	-125.602	-126.858	-128.127	-129.408	-130.702	-132.009	-133.329	134.662
-82.733	-83.560	-84.396	-85.240	-86.092	-86.953	-87.822	-88.701	-89.588	-90.484	-91.388	-92.302	-93.225	-94.158	-95.099	-96.050	-97.011	-97.981	-98.961	-99.950
-193.141	-195.072	-197.023	-198.993	-200.983	-202.993	-205.023	-207.073	-209.144	-211.235	-213.347	-215.481	-217.636	-219.812	-222.010	-224.230	-226.473	-228.737	-231.025	0
166.411	168.075	169.756	171.453	173.168	174.899	176.648	178.415	180.199	182.001	183.821	185.659	187.516	189.391	191.285	193.198	195.130	197.081	199.052	115.352
3.939.340	3.974.733	4.010.521	4.047.306	4.084.093	4.120.886	4.157.686	4.194.493	4.231.305	4.268.126	4.304.954	4.341.789	4.378.631	4.415.479	4.452.331	4.489.188	4.526.050	4.562.917	4.600.788	2.764.543
1.414.493	1.428.936	1.444.322	1.457.352	1.471.325	1.486.644	1.501.511	1.516.426	1.531.491	1.547.008	1.562.478	1.578.103	1.593.884	1.609.823	1.625.921	1.642.180	1.658.602	1.675.188	1.691.940	980.493

Değerleme Tablosu (Arsa Değeri)	
Risksiz Getiri Oranı	5,51%
Risk Primi	4,99%
İndirgeme Oranı	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	8.713.989
Toplam Bugünkü Değer (TL)	25.683.610
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	8.710.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	25.680.000
Risksiz Getiri Oranı	5,51%
Risk Primi	4,99%
İndirgeme Oranı	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	5.934.848
Toplam Bugünkü Değer (TL)	17.492.370
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	5.930.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	17.490.000

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Arsa Değeri (USD)	7.255.183
Arsa Değeri (TL)	21.422.380
Birim Arsa Değeri (USD/m²)	103
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	303
Proje Riski	0%
Proje Riski Düşülmüş Arsa Değeri (USD)	7.255.183
Birim Arsa Değeri (USD/m ²)	103
Üst Hakkı Birim Arsa Değeri (USD/m ²)	66
Üst Hakkı Arsa Değeri (USD/m²)	4.633.829
Üst Hakkı Arsa Değeri (TL/m²)	13.682.306

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli ve iyi kullanımudur.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin en verimli ve iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Turizm Tesisi Alanı" amaçlı kullanımudur.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi yöntemi kullanılmamıştır.

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

Bölgedeki turizm tesislerinde yapılan araştırmalarda hasılat paylaşımı oranının %20-30 arasında değiştiği tespit edilmiştir.

BÖLÜM 7
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı yöntemi kullanılarak taşınmazların pazar değer tespiti yapılmıştır.

Yöntem	USD	TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	5.030.000	14.850.000
Nakit Akımları Yaklaşımı	4.633.829	13.682.306

Rapor sonuç değeri olarak; pazarda incelenen Satılmış / Satılık emsaller açısından daha somut verilere dayanmasından dolayı, taşınmazlara emsal karşılaştırma yaklaşımı ile hesaplanan değer olan **14.850.000-TL (Ondörtmilyonsekiyüzellibin.-TL)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- ✓ **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- ✓ **Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmaması Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 28.01.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Antalya Demre (Kale) Kıyı Bandı Turizm Merkezi Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.

Konu taşınmaz, üzerinde 49 yıl süre ile "Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine üst hakkı tesis edilmiş olup, ilgili üst hakkı sözleşmesine göre kesin tahsis yazısının tebliğinden itibaren irtifak hakkının kurulması ve ruhsat alınarak inşaat başlatılması için 1 yıl, tesislerin tamamlanması ve işletmeye açılması için 2 yıl olmak üzere toplam 3 yıl verilmiştir.

Turizm ve Kültür Bakanlığı yetkilileri ile yapılan görüşmelerde inşaatın %15'lik kısmının tahsis yazısının tebliğinden itibaren 3 yıl içinde tamamlandığının belgelenmesi durumunda inşaatın tamamlanması için yukarıda belirtilen sürelere ilave ek süre verileceği bilgisi alınmıştır. Rapor tarihi itibarıyla yapılan incelemelere göre üst hakkı sözleşmesine göre belirtilen tesisin tamamlanarak işletmeye açılması için verilen süre kesin tahsis yazısının tebliğ tarihi olan 18.08.2014 tarihinden itibaren 3(Üç) yıl olup, bu süre 18.08.2017 tarihinde sona erecektir.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 18.04.2016 tarihli "Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi" tanımlı resmi senet mevcuttur. Taşınmaz için üst hakkı sözleşmesi yapılmış olup, tapuda üst hakkı sayfası açılmıştır.

Konu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile üst hakkı olarak gerekli izin ve belgeleri bulunmaktadır.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karara göre değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8
SONUÇ

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BÖLÜM 8****SONUÇ****8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edileceği öngörülen nakit akışların toplam bugünkü değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

26.09.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

14.850.000-TL

(Ondörtmilyonsekizyüzellibin.- Türk Lirası)

26.09.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN TOPLAM PAZAR DEĞERİ DEĞERİ (KDV Dahil)

17.523.000.- TL

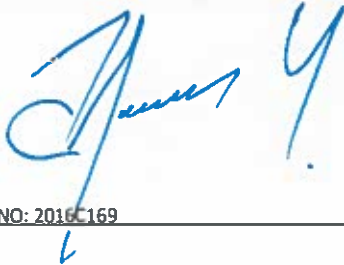
(Onyedimilyonbeşyüzirmüçbin -Türk Lirası)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik taşınmazın üst hakkı sözleşmesinden doğan toplam pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Oğuzhan KARAARSLAN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı (404913)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)



BÖLÜM 9
EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Onaylı Takyidat Belgesi
2	Onaylı İmar Durum Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları
6	Üst Hakkı Sözleşmesi