

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÔZAKGYO
Hayata Değer Katar

2021



**ELA DİDYMA RESORT HOTEL
(ÜST HAKKI DEĞERLEMESİ)**

Altınkum Mahallesi 2567 Ada 2 Nolu Parsel

Didim / AYDIN

2021/0159

27.05.2021

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 03.05.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 27.05.2021 tarihinde 2021/0159 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanı Barış BARUTÇU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilara SÜRMEN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

UYGUNLUK BEYANIMIZ

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	03.05.2021
DEĞERLEME TARİHİ	26.05.2021
RAPOR TARİHİ	27.05.2021
RAPOR NO	2021/0159
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Altinkum Mahallesi, Kocaharıp Caddesi, 351-355 Sokaklar. Tarım ve Köy İşleri Sosyal Tesisleri Mevkii (2567/2 Parsel) Didim / AYDIN
KOORDİNATLARI	37.377654° ; 27.326655°
TAPU BİLGİLERİ	Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 ada 2 Nolu Parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Parselin tapu kaydı üzerinde 14.05.2014 tarihinden başlamak üzere (14.05.2063 gününe kadar) 49 yıl süre ile ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı tesis edilmiştir. (Raporumuz 4. bölümünde detayları aktarılmıştır.)
İMAR DURUMU	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre kısmen “Turizm Tesis Alanı” ve kısmen “Günübirlik Alanı” olarak belirlenmiş lejanтта kamaktadır. (Raporumuz 4. bölümünde detayları aktarılmıştır.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerleme raporu yukarıda lokasyonu ve rapor içerisinde tapu bilgileri verilen gayrimenkul üzerinde tesis edilen üst hakkının (kalan kısmının) değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Üst Hakkı (Kalan Kısım) Pazar Değeri (KDV Hariç)	153.567.000,-	18.303.576,-
Üst Hakkı (Kalan Kısım) Pazar Değeri (KDV Dahil)	181.209.060,-	21.598.219,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 8,39-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
Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No: 401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	2020 Yılı IV. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	12
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	23
3.3.1.	Aydın İli.....	23
3.3.2.	Didim İlçesi	25
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	27
4.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	27
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi.....	29
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	29
4.2.2.	Üst Hakkı Sözleşmesi Hakkında Bilgiler	30
4.3.	Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi	32
4.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi.....	32
4.5.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	34
4.5.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	34
4.5.2.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	34
4.5.3.	Belediye İncelemesi.....	34
4.6.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	35
4.7.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	35
4.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	35
4.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35

4.10. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları	35
4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	35
4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	36
BÖLÜM 5 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	37
5.1. Değerleme Yöntemleri.....	37
5.1.1. Pazar Yaklaşımı	37
5.1.2. Gelir Yaklaşımı.....	38
5.1.3. Maliyet Yaklaşımı	39
5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	40
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	41
6.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer Takdiri	41
6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	45
6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	45
6.2.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekeçleri	46
6.2.3. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	46
6.2.4. Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş	46
6.2.5. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş	46
6.2.6. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	46
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	47

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 27.05.2021 tarihinde, 2021/0159 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 Ada 2 Parsel'de Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazın tapu kaydı üzerinde, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıllığına tesis edilen daimi ve müstakil üst hakkının değerinin (kalan kısmının) tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, şirketimiz sorumlu değerleme uzmanları Barış BARUTÇU ve Dilara SÜRMEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 27.05.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, şirketimiz ile müşteri arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 03.05.2021 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. 'nin talebine istinaden, daimi ve müstakil üst hakkı tesis edilmiş taşınmazın, *portföyüne alınması amacı ile*, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ hükümleri ve aynı tebliğin ekinde yer alan Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, III-62.3 Sayılı Tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul (eski 2567 ada 1 parsel) daha önce Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında şirketimiz tarafından hazırlanan 24.12.2020 tarih 2020/0521 numaralı değerleme raporu bulunmaktadır.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) info@ozakgyo.com (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
HALKA ARZ TARİHİ	: 15.02.2012
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
TİCARET SİCİL NO	: 654110
SERMAYESİ	: 364.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
AKTİF BÜYÜKLÜK	: 5.875.358.220,-TL

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

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

3.1. 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.

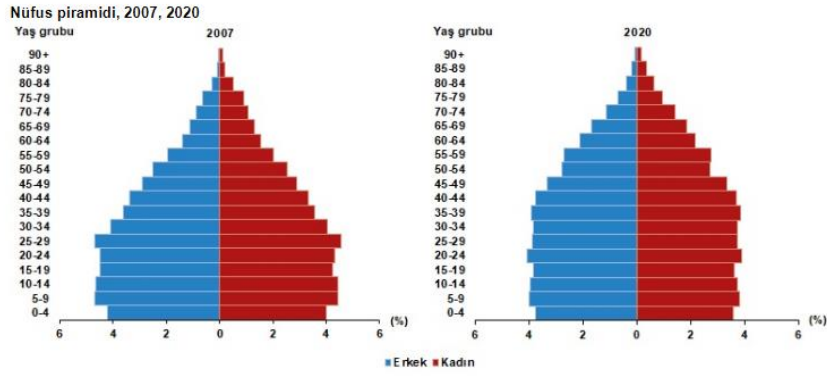
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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	6,69	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 yaştan erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaştan 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. 2020 Yılı IV. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası²

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

Salgın ve buna bağlı aşılama sürecinin başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır.

Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Özellikle IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2020 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda Türk ekonomisinin 2021 yılında %5 büyüyeceği tahmininde bulunurken, Ocak 2021'de kurumun yaptığı gözden geçirme sonucunda büyüme tahmini %6'ya revize edilmiştir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

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)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
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	789.043	9.792	3,00	4,76
2019	4.320.191	52.316	753.693	9.213	0,90	6
2020*	3.534.638	-	527.133	-	1,30	7

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 arttı.
Kümülatif olarak baktığımızda 3. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

*3. Çeyrek sonu versidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

² Farklı internet sitelerinden faydalanılarak derlenmiştir.

2020 yılının sektör açısından kısa bir değerlendirmesi yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların gerektiği ölçüde davranmaktadır. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği giderilmeye çalışılmıştır. 2021 ve 2022 yıllarında gerek değişen talep yapısı gerek kurumsallaşmada yapılacak çalışmalarla sektör kendisini hızla toplama kabiliyetine sahiptir.

Hem inşaat hem de gayrimenkul sektöründe hizmet veren işletmelerin kurumsallaşması ve risk yönetimine daha fazla önem vermeleri gereği ortadadır. Şirketlerimizin imalat yapmak dışında çok daha ciddi finansal yönetim süreçleri konusunda yapısal bir dönüşüm içinde olmaları hem sektörün hem de alt sektörlerin sağlığı açısından büyük önem taşımaktadır.

Özetle Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

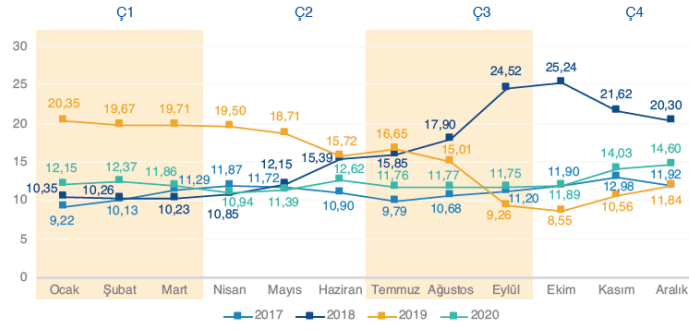
Ekonomik Veriler

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir.

2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayı itibarıyla %14,6 seviyesine yükselmiştir. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde döviz kurlarının gecikmeli etkileriyle yükselişler devam etmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ve Aralık'ta %25,1'e ulaşmıştır.

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2020 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %14,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,28 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB önce Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiş, ardından bu oranı Aralık ayında %17'ye çıkarmıştır. Bununla birlikte, piyasanın fonlaması haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrışan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Son olarak Ocak toplantısında faizleri değiştirmeyen, sözlü yönlendirmesinde yaptığı değişikliklerle gerekmesi halinde ilave sıkılaştırma yapılabileceğini ve sıkı duruşun uzun süre korunacağını vurgulamıştır.

Konutlar

2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'a ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir. İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir.

2020 yılı dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %36,7 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %26,3 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekte gerçekleşen en düşük seviyesinden 2,6 puan artış göstererek %32,7'ye yükselmiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki artış ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %55,3 oranında bir düşüş kaydederek 64.647 adet olmuştur. Diğer satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre daha sınırlı bir gerileme göstermiş ve %19,3 oranında düşüşle 273.391 adet olarak gerçekleşmiştir.

Konut fiyatlarında kasım ayında en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %29,97, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %31,14 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarında son çeyrekte görülen azalmaya karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği gözlemlenmektedir.

Yabancılar yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %8,0 oranında artış görülmüş olup dördüncü çeyrekte yabancılar 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılar yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış devam etmiş ve %4,3 olarak gerçekleşmiştir.

Ofis

2020 her açıdan alışılmadık zor bir yıl olmuştur. Küresel salgın, hemen hemen her sektör üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır. Bu nedenle, iş dünyası değiştikçe ofis pazarının geleceği de değişmektedir. Her kuruluş yeni çalışma yöntemleri benimsemeye çalışırken, çalışma şeklinin sonuçları her biri için farklılık göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki üstel büyüme, ofis pazarının evrilen değişimine katkıda bulunmaktadır.

Ofis pazarındaki gerçekleşecek bu değişimlerin yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi, yüksek işsizlik oranı ve döviz baskısı dâhilinde devam eden sert rüzgarlar, genel kiralama faaliyetlerini ve yatırımları üzerinde etkili olacaktır. Öte yandan, Moody's Analytics'e göre, İstanbul'da ofis kullanan istihdam büyümesi, Avrupa'da ilk sırada yer almaya devam ederken, beklentilerin seviyesini koruma yönünde olması ile birlikte 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir. Ek olarak, oldukça önemli bir proje olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM), 2021'in sonunda tamamlanacak olan yaklaşık 1,5 milyon m² inşaat halindeki arz ile küresel ölçekte dev bir yatırım merkezi olacaktır.

2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m² olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m² olmuştur. Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55'i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %32,2'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %56,7'si Anadolu Yakası'nda belirgin bir artış kaydederek, %11,1'i bir önceki çeyreğe göre azalma göstererek MİA dışında Avrupa Yakası'nda gerçekleşmiştir.

Alışveriş Merkezleri

2020 Yılı sonu itibarıyla Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37’lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. 2022 Yılı sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 328 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam	Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak	Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen												
İstanbul	Birim	133	13	146	2021	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)										
	TKA (m²)	5.094.890	434.486	5.529.376		468	14.300.380	21	709.233										
Ankara	Birim	44	2	46	2022	476	14.549.050	8	248.670										
	TKA (m²)	1.686.964	57.000	1.743.964															
Diğer Şehirler	Birim	270	14	284	<table><tr><th>Yoğunluk</th><th>TKA (m²) (1.000 kişi başına)</th></tr><tr><td>İstanbul</td><td>328</td></tr><tr><td>Ankara</td><td>299</td></tr><tr><td>Diğer</td><td>110</td></tr><tr><td>Türkiye</td><td>163</td></tr></table>					Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)	İstanbul	328	Ankara	299	Diğer	110	Türkiye	163
	Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)																	
İstanbul	328																		
Ankara	299																		
Diğer	110																		
Türkiye	163																		
Türkiye	Birim	447	29	476															
	TKA (m²)	13.591.147	957.903	14.549.050															

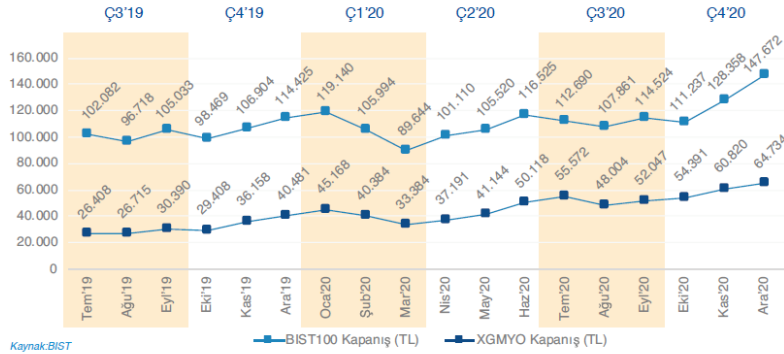
Kaynak: Jones Lang LaSalle
*Ç4'20 verisidir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Covid-19 etkisiyle hisse senetlerinin ilk çeyreğinde sert düştüğü daha sonra merkez bankalarının parasal genişlemesiyle ciddi bir şekilde yükseldiği 2020 yılında BIST 100 endeksi %29’luk artışla 1.144 puandan 1.476 puana yükselirken GYO endeksi bir önceki yılın Aralık sonuna göre %60 getiri elde ederek 405 puandan 647 puana yükselerek seneyi rekor bir büyümeyle kapatmıştır. Son iki yıllık getirilere bakıldığında ise GYO endeksinde %106’lık bir büyümeyi gözlemlenmektedir. Gayrimenkul sektörünün gerek faiz ve kurlarda yaşanan oynaklıklar gerekse global ölçekte pandemi sebebiyle yaşanan sıkıntılara rağmen iskontolu işlem gören GYO’lar için bu oran oldukça önemlidir.

GYO’ların piyasa değeri TL bazında son bir yılda ikiye katlamıştır. Bununla birlikte 6 çeyrek üst üste net yabancı çıkışı gözlemlediğimiz endeks verilerinde 2020 son çeyreğinde nispeten düşük de olsa pozitif bir net yabancı yatırımcı girişi sağlanmıştır. Son çeyrek verileriyle 2020 yılı kurumsal yatırımcı oranının %47,29, yabancı yatırımcı oranının ise %13,91 olduğunu görmekteyiz. Sektörün derinleşmesi için kurumsal ve yabancı yatırımcı oranlarının artması önem arz etmektedir.

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

GMYO endeksi 4. çeyrekte 52.047'den başladığı seyrini çeyrek sonunda 64.734'den kapattı.

Yabancı yatırımcı ülke sırlamasında ilk 5 ülkenin 4'ünün bir önceki yıla oranla aynı kaldığını ancak İtalya'nın yerini Kuveyt'in aldığını görmekteyiz. ABD, Hollanda, Birleşik Krallık ve Bahreyn ilk 5'te yer alan 4 ülke olarak sıralanmaktadır.

2020 yılı verileri, son 3 yıldır 33 adette sabitlenen GYO'ların 2021 yılı içerisinde artabilmesi için de pozitif bir işaret olarak değerlendirilebilir. 2021 yılında hastane, altyapı, veri merkezi gibi spesifik alanlarda yeni GYO'ların kurulup halka arz olması sektöre daha da derinlik kazandırabilecektir.

Turizm Piyasasına Genel Bakış

Covid-19'un dünyada ve Türkiye'de en ağır vurduğu sektörlerden biri de turizm oldu. 2019'da ülkeye gelen yabancı turist sayısı 44.7 milyon kişiye yakınken 2020'de 12.7 milyona düştü. 2020 ikinci çeyrekte hiç turist girişi olmazken, asıl yüksek sezon olan üçüncü ve dördüncü çeyreklerde daralma sert gerçekleşti. Doğal olarak da, yıllık turizm geliri 2019'daki 34.5 milyar dolardan 12.1 milyar dolara geriledi.

Büyük resimde turizmde yaşanan sıkıntıların içinde önemli bir değişim, geçen yıl gelen turist sayısının azlığına rağmen, kişi başına yapılan harcamaların artmasıydı. "Her şey dâhil" tesisler yüksek sayıda ziyaretçi çekse de, uzun zamandır toplam turist sayısı artarken kişi başına turizm harcamalarında düşüş yaşanıyordu.

Geçen yıl kişi başına ortalama turizm harcaması 2019'daki 666 dolardan 2020'de 762 dolara yükseldi. Fakat bu artışın temelinde gelen turistin daha "kaliteli" olması yatmamaktadır. Bunun nedeni gelen turistlerin 2019'da ortalama 9.9 geceleme yaparken, geçen yıl 12.4 gece kalma mevcuttur. Bu artış da muhtemelen sağlık krizi sonrası daha uzun tatil yapma ihtiyacından kaynaklanmaktadır.

Turizm sektöründe kaçınılmaz olarak yaşanan çöküşün en doğrudan makroekonomik etkisi hem istihdam kayıpları hem de döviz kayıplarıyla cari açığa oluşan büyümedir. Geçen yıl cari açık/GSMH oranının 37 milyar dolarla yüzde 5.3'e çıkmasının gerisinde turizm sektöründe yaşanan

22.4 milyar dolarlık kaybın etkisi büyüktür. Cari açığın turizm sektöründeki ağır gelir kaybının ivmesiyle yükselmesi Türkiye'nin yaşadığı diğer fonlama sorunlarıyla beraber Türk lirası üzerinde önemli bir baskı yaratacaktır.

Aşılar 2021 sezonunda turizm tarafında umut ve toparlanma beklentisi oluşturuyor. Turizm gelirinde artış, kısmen petrol fiyatlarındaki artışla daha da yükselmesi beklenen cari açık tarafına yumuşatıcı etki yaratacaktır. Fakat ne derecede bir toparlanma bekleminin gerçekçi olacağı tartışmalıdır.

Her şeyden önce Türkiye'ye gelen turistlerin ağırlıklı olarak Avrupa ülkeleri ve Rusya merkezli olduğunu belirtmek gereklidir. Burada aşılama işlemlerine Türkiye'den önce başlandı ve ilk planlara göre özellikle Avrupa tarafında Mayıs ayı sonlarında tamamlanmış olması bekleniyordu.

Yunanistan gibi gelirlerinin önemli kısmı turizme bağlanmış AB ülkeleri aşı olanlara özel izinler kapsamında seyahat belgesi verilmesinden yanadır. Ancak AB şimdilik bu uygulamaya eşitlik ilkesine aykırı olacağı gerekçesiyle yanaşmamaktadır.

Rusya tarafı ise kapalı kutudur. Rusya 2021 yılı için önemli bir turist kaynağı olmaya adaydır. Fakat uçak krizi döneminde yaşananlar, ABD ile arasını düzeltmek isteyen Türkiye yönetiminin ikinci S-400 alımından vazgeçmesi halinde turizm sektörünün olumsuz etkilenebileceğini anlatmaktadır.

Turizm sektöründe beklenen toparlanma ancak 2021 üçüncü çeyrekte son dakika rezervasyonları üzerinden gelebilecektir. Türkiye'de aşılamanın hızı, AB tarafında beklenen aşılama performansının yakalanamayışı 2021 son çeyrekte de turizm sektörünün kan kaybetmeye devam edeceğinin habercisidir.

Turizmin GSMH'ya katkısı

Uluslararası denetim ve danışmanlık şirketi EY (Ernst & Young), Türkiye'nin turizm ve konaklama piyasasına ilişkin hazırladığı Turizm Sektörü Değerlendirmesi raporunun sonuçlarını açıkladı. Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisinin en çok etkilediği sektörlerin başında gelen turizm, ülkemizde de salgınla ilişkili gelişmelerle yön bulmaya devam ediyor.

2021 yılında ise bu rakamın 20 - 27 Milyar Dolar arasında gerçekleşebileceği ifade ediliyor. Turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 2019 yılında ise 37,5 Milyar Dolar olarak gerçekleşmişti. Salgının seyri mevcut şekliyle devam ettiği ve otellerin 2021 yılında Haziran-Temmuz aylarında aktif olarak ziyaretçi ağırlayabildiği durumda Türkiye'nin 2021 yılı turizm gelirlerinde bir önceki yıla göre %35 artış görülebilir.

Daha hızlı bir toparlanma kaydedilmesi halinde ise, Türkiye'nin turizm gelirlerinin 2021'de 2020'ye göre %60 yükseleceği öngörülüyor.

Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Aylara (2020) Göre Dağılımı

AYLAR	Yabancı	Vatandaş (Yurtdışı İkametli)	Toplam
OCAK	1 787 435	499 575	2 287 010
ŞUBAT	1 733 112	463 341	2 196 453
MART	718 097	250 440	968 537
NİSAN	24 238	1	24 239
MAYIS	29 829	563	30 392
HAZİRAN	214 768	1 640	216 408
TEMMUZ	932 927	448 877	1 381 804
AĞUSTOS	1 814 701	377 550	2 192 251
EYLÜL	2 203 482	330 894	2 534 376
EKİM	1 742 303	301 698	2 044 001
KASIM	833 991	270 843	1 104 834
ARALIK	699 330	291 566	990 896
TOPLAM	12 734 213	3 236 988	15 971 201

2020 yılında ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı dönemine göre önemli ölçüde azalış göstermiştir. Pandeminin etkisi ile azalan ziyaretçi sayısı 2019 yılında 51.747.199 iken 2020 yılında 15.971.201 olmuştur.

Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB), pandemi gölgesinde geçen konaklama sektörü doluluk oranlarını açıkladı. Başta İstanbul olmak üzere otellerin halen yarıdan fazlası kapalı kalmaya devam ederken, yaz sezonunun son ayında turizm trafiği bir önceki aya göre çok az arttı. Ancak bu artış, geçen yılın aynı ayına göre artıya geçişi sağlayamadı.

Turizm gelirinde de önemli düşüşler yaşandı. Yıllara göre yabancı ziyaretçi ve yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilen turizm geliri, gideri ve ortalama harcamanın yıllara göre dağılımı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

YILLAR	TOPLAM						YABANCI ¹		VATANDAŞ ²		YABANCI + VATANDAŞ ³
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM GELİRİNİN GSYİH İÇİNDEKİ PAYI (%)	TURİZM GİDERİ ⁴	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	GSM+Marina Hizmet Harcamaları
	(1000 \$)	(1000 \$)	(1000 \$)	(\$)	(%)	(Milyon \$)	(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)
2003	16 463 623	16 302 053	13 854 866	850	4.4	2 425	10 141 116	740	3 600 411	1 384	113 339
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	4.2	2 954	13 061 118	759	3 862 552	1 262	152 937
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	4.1	3 395	15 725 813	766	4 374 383	1 214	221 915
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3.4	3 271	13 918 757	722	4 463 614	1 153	211 580
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	3.1	4 043	15 936 347	692	4 703 850	1 121	302 303
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	3.3	4 266	19 612 296	742	5 418 439	1 191	384 332
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	3.9	5 090	19 063 702	697	5 690 629	1 222	310 150
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	3.2	5 875	19 110 003	670	5 558 366	1 231	262 627
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	3.4	5 531	22 222 454	709	5 638 484	1 168	254 753
2012	37 715 225	36 463 921	29 007 003	795	3.3	4 593	22 410 364	715	6 354 378	1 241	242 261
2013	39 860 771	39 226 226	32 308 991	824	3.4	5 254	25 322 291	749	6 760 180	1 252	226 519
2014	41 627 246	41 415 070	34 305 903	828	3.7	5 470	27 778 026	775	6 289 260	1 130	238 617
2015	41 114 069	41 617 530	31 464 777	756	3.7	5 698	25 438 923	715	5 843 074	970	182 780
2016	30 906 680	31 365 330	22 107 440	705	2.6	5 050	15 991 381	633	5 964 853	978	151 206
2017	37 969 824	38 620 346	26 283 656	681	3.1	5 137	20 222 971	630	5 908 752	903	151 933
2018	46 112 592	45 628 673	29 512 926	647	3.8	4 896	24 028 311	617	5 345 472	801	139 142
2019	51 747 198	51 860 042	34 520 332	666	4.6	4 404	28 704 946	642	5 688 271	796	127 116
2020	15 963 997	15 826 266	12 059 320	762	-	1 105	9 097 118	716	2 886 859	926	75 343

Türkiye İstatistik Kurumu 2021 Yılı I. Çeyrek (Ocak – Mart 2021) Turizm Verileri

2021 yılının ilk çeyreğinde turizm geliri geçen yılın aynı dönemine göre %40.2 azaldı.

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %40.2 azalarak 2 milyar 452 milyon 213 bin \$ oldu.

Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %68.8'i yabancı ziyaretçilerden, %31.2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 2 milyar 296 milyon 854 bin \$'ını kişisel harcamalar, 155 milyon 359 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Bu çeyrekte sağlık harcaması hariç diğer tüm harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre azaldı. Sağlık harcaması %4.7 artarken, spor, eğitim, kültür harcaması %79.5, paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %71 ve tur hizmetleri harcaması %62.4 azaldı.

Gecelik Ortalama Harcama 56 \$ Oldu.

Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 64 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 44 \$ oldu. Bu rakamlar bir önceki çeyrekte yabancılarda gecelik harcaması 70 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşlarda gecelik harcaması 46 \$ idi.

Ziyaretçi Sayısı %53.9 Azaldı

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2021 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53.9 azalarak 2 milyon 600 bin 468 kişi oldu. Bunların %70.2'sini 1 milyon 826 bin 227 kişi ile yabancılar, %29.8'ini ise 774 bin 241 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Bu çeyrekte yabancı ziyaretçiler ülkemizi %54.9 ile en çok “gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler” amacıyla ziyaret etti. İkinci sırada %23.3 ile “akraba ve arkadaş ziyareti”, üçüncü sırada ise %8.8 ile “iş amaçlı (konferans, toplantı, görev vb.)” yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %66.6 ile en çok “akraba ve arkadaş ziyareti” amacıyla geldi.

Turizm Giderleri %70.2 Azaldı

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %70.2 azalarak 236 milyon 423 bin \$ oldu. Bunun 236 milyon 141 bin \$'ını kişisel, 282 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2020 yılı I. çeyreğine göre %83.9 azaldı. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %83.9 azalarak 281 bin 322 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 840 \$ olarak gerçekleşti.

Didim Turizm Kenti

Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi 6/1/2005 tarihli ve 25692 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. KTKGB’ye ilişkin sınır daraltması ise 23/10/2011 tarihli ve 28093 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Didim  evre Düzeni Planı Revizyonu Bakanlıkça onaylanmıştır. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde tahsis edilebilecek 6 bölge Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi olarak tespit edilmiştir.

Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi’nde, Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca onaylı  evre Düzeni Planı doğrultusunda alt ölçekli planlama çalışmaları tamamlanmıştır.

Didim Kültür Turizm Gelişim Bölgesi

“Turizm Kentleri Projesi” kapsamında, bakanlıkça “Didim Turizm Kenti” projesi yürütülmektedir. Aydın-Didim Turizm kenti oluşumuna yönelik V ZYON GELİşTİRME çalışmalarına başlanmış ve projenin ana temasına ilişkin ilkeler ortaya konulmuştur. Genel yaklaşım olarak, proje alanının MARİNA KENT olarak geliştirilmesi öngörülmüştür. Bölgedeki arkeolojik sit alanlarının marina alanlarıyla birlikte planlanarak, Kültürel Değerlerin Markalaşması’na yönelik planlama stratejilerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. Kıyı gerisinde ise kıyıdaki faaliyetleri destekleyen golf alanları, temalı parklar, gençlik turizmi, spor turizmi, eko turizme yönelik aktivite alanları, konaklama üniteleri vs. yapılması planlanmaktadır. Proje kapsamında kıyıya yaklaşık 1 km. uzaklıkta bulunan Panayır Adası’nın ise G n birlik Turizm Alanı olarak planlanması yapılmıştır.

DİDİM KÜLTÜR ve TURİZM KORUMA ve GELİşİM BÖLGESİ, tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı, turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmasını ve pl nlu gelişimini sağlamak amacıyla; sınırları bakanlığın  nerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve il n edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri (KTKGB) oluşturulmuştur.

Bunlar bölgesel ve yerel kalkınmayı hedefleyen, büyük ölçekli planlama, alternatif yönetim ve işletme modelleri oluşturmayı amaçlayan proje çalışmalarıdır. Bahsi geçen bölgelerin seçiminde organize turizm faaliyetlerinin geliştirilebileceği geniş alanlar tercih edilmekte, mülkiyet, altyapı ve  evre gibi konular için de çözüm  nerileri getirilmekte ve sistemli bir yapılanma sağlanmaktadır.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri’nden biri olan Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi yukarıda bahsi geçen amaçlara matuf olarak tespit edilmiş bir bölgedir. Rapora konu taşınmaz bölge içerisinde yer almaktadır.

Didim İlçesinde yer alan Turizm Tesis Belgeli otellerin listesi aşağıda tabloda listelenmiştir.

Tesis Adı	Tesis Türü	Tesis Sınıfı
ADRİNA BEACH RESORT & CONVENTİON CENTER	Otel	5 Yıldızlı
AKBÜK TAŞ OTEL	Otel	2 Yıldızlı
AQUASIS DE LUXE RESORT & SPA	Otel	5 Yıldızlı
ASEL OTEL	Otel	3 Yıldızlı
BARON'S RESTAURANT	Gastronomi	
BÜYÜK ANADOLU DİDİM RESORT HOTEL	Otel	5 Yıldızlı
DİDİM BEACH ELEGANCE OTEL	Otel	4 Yıldızlı
DİDİM BEACH RESORT	Otel	5 Yıldızlı
DİDİM MUTLU APART	Apart Otel	
LETOON OTEL	Otel	3 Yıldızlı
MAXERİA BLUE DİDYMA OTEL	Otel	5 Yıldızlı
ORİON BEACH HOTEL	Otel	3 Yıldızlı
RAMADA RESORT AKBÜK OTEL	Otel	4 Yıldızlı
SEA BIRD HOTEL	Otel	3 Yıldızlı
SULTANS AND KİNGS PANSİYON	Pansiyon	
THE HOLIDAY RESORT OTEL	Otel	4 Yıldızlı
VENOSA BEACH RESORT AND SPA	Otel	5 Yıldızlı

* Farklı internet adreslerinden, Türkiye Otelciler Birliği (TÜROB) ve TUİK verilerinden derlenmiştir.

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.3.1. Aydın İli³

Türkiye'nin batısında yer alan illerimizden birisi olan Aydın ili, ülkemizin Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Ege Denizi'ne kıyısı olması, Büyük Menderes nehrine sahip olması ve Kuşadası, Didim gibi turizm açısından bilinen yerleşimlere sahip olması Aydın'ı çok önemli bir şehir haline getirmektedir. İl Büyük Menderes nehri ve ovasından dolayı tarım açısından da oldukça önemli özelliklere sahiptir.



Aydın 1390 yılında eyalet, 1426 yılında sancak, 1811 yılında eyalet, 1850 yılında İzmir'e bağlı sancak olmuştur. Aydın'ın 1919 yılına kadar sancak şeklinde devam eden bu yönetim şekli, 1919 - 1922 yılları arasında 40 aya yakın süren işgalden sonra ve Kurtuluş Savaşı'nın kazanılmasıyla birlikte 1923 yılında, müstakil bir vilayet olmuştur.

Türkiye'de ilk demiryolu kurulan şehir Aydın'dır. Aydın'da çok sayıda tarihi eser bulunur. Binlerce yıl önce Büyük Menderes Irmağı'nın suladığı bereketli ovalar üzerine kurulmuş Aydın doğanın kültürle kucaklaştığı ve Türkiye'de turizmin başladığı ilk illerden biridir. Aydın, eşsiz nitelikteki antik çağın kent ve tapınakları ile muhteşem doğal güzelliklere sahiptir.

Kent coğrafi konumundan ötürü çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmış ve her bir uygarlık bölgede kendi izlerini bırakmıştır. Aydın, Kuşadası ve Didim gibi sahil ilçeleriyle turizm açısından Türkiye'nin önde gelen kentlerinden biridir. Günümüzde yüz binlerce turist Aydın'ı ziyaret etmekte, antik çağ kentlerinde geçmişin izleriyle buluşmakta, eşsiz flora ve faunasıyla doğayı olabildiğince gözlemlemektedir.

³ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Aydın, orta ve batı kesiminde verimli ovalar, kuzey ve güneyi dağlar ile çevrili Büyük Menderes Havzası üzerinde 8.007 km²'lik alan üzerine kuruludur. Doğusunda Denizli, batıda Ege Denizi, kuzeyde İzmir ve Manisa, güneyde ise Muğla illeriyle komşudur. Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilde yazlar sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçer.

Aydın ilinin nüfusu 2020 yılı sonu itibarı ile açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 1.119.084 olarak saptanmıştır. İlin nüfusu bir önceki yıla göre %0,73 artış göstermiş olup nüfusa yoğunluğu 141 km² /kişi şeklindedir.

Bugün ilde küçük, orta ve büyük ölçekte yaklaşık 1.000 sanayi tesisinin %90'ı doğrudan ve dolaylı olarak tarıma dayalıdır. İlin; toprak, iklim ve ekolojik özellikleriyle polikültür tarıma uygun, tarımın her dalında yetiştiriciliğin yapılabildiği geniş bir potansiyele sahip bulunmaktadır. İlde toplam nüfusun %50'si geçimini tarımdan sağlamaktadır. İl'in başlıca gelir kaynağı tarımdır. Çay dışında aşağı yukarı her türlü bitkisel üretimin yapıldığı Aydın'da en çok katma değer yaratan bitkisel ürünler; incir, zeytin, pamuk ve kestanedir.

Bitkisel üretimde il; ülkemiz genelindeki incir üretiminin % 66'sına, zeytinin % 25'ine, kestanenin % 33'üne, pamuğun %29'una sahiptir. İl zeytin, incir, kestane üretiminde Türkiye genelinde birinci sırada, pamuk üretiminde Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nden sonra ikinci sırada yer almaktadır.

Aydın, geçmişte her ne kadar bir tarım ve bir turizm kenti olarak tanınmışsa da, sanayileşme sürecine girmiştir.

Aydın İli, coğrafi konumu ile kara, demir, deniz ve hava yolu taşımacılığı imkanlarına sahiptir. Son yıllarda karayollarında gerçekleştirilen çalışmalar, Aydın-İzmir Otoyolu, İzmir Adnan Menderes Hava Limanı'na olan yakınlığı ile ulaşımında gelişmişlik standartları yakalanmıştır.

3.3.2. Didim İlçesi⁴

Didim ve çevresi, Söke ilçesinin bir parçası iken, yayımlanan kanun ile Yenihisar Kasabası bir merkez olmak üzere Akbük, Ak-Yeniköy, Balat, Batıköy, Denizköy ve Yalıköy köyleri ve Milas ilçesinden Akbük ile birleşerek ilçe olmuştur. İlçede merkez hariç olmak üzere iki belge ve 5 köy ile mahallelerden oluşmaktadır.



İlçe nüfusu yaz ve kış olmak üzere büyük değişiklik göstermektedir. Özellikle İngiliz uyruklular olmak üzere ilçede sürekli yaşayan, bunula birlikte yaz aylarında konaklayan önemli bir nüfus bulunmaktadır. 2020 yılı itibarı ile adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçe nüfusu 90.427 olarak belirlenmiştir.

Didim, doğuda Muğla il sınırı, batıda ve güneyde Ege Denizi, kuzeyde Bafa Gölü ve Menderes Nehri ile sınırlanmış bir yarımada şeklindedir. Yüzölçümü 402 km² civarındadır. Aydın sınırları içinde yer alan Didim, Kuşadası'ndan 70 km, Bodrum'dan 110 km uzaklıkta önemli bir turizm merkezidir. Güllük Körfezi'ni çevreleyen iki yarımadadan birisi Bodrum Yarımadası iken diğeri üzerinde yer alan Didim, 90 kilometrelik sahil şeridinin üzerinde hemen hepsi kumsal olan onlarca koya sahiptir. Bu koylar içinde kuşkusuz en önemlisi, oteller bölgesinin hemen önünde uzanan, Ege'nin dünyaca ünlü plajlarından biri olan Altınkum' dur.

Didim; havadaki nem oranının çok az olması ve coğrafi yapısı gereği astım hastalığına iyi gelen dünyadaki iki bölgeden biridir. 90 km sahil şeridine sahip olan Didim oldukça sıcak bir iklim kuşağında olmasına karşın, düşük nem oranı yazın bunaltıcı sıcaklardan şikayet edenler için iyi bir seçenek oluşturmaktadır. Bu nedenle rağbet görmektedir.

Osmanlı İmparatorluğu zamanında varlığını “ Yeronda – Yoran ” ismi ile sürdürmüştür. Kurtuluş Savaşı sonrasında 1922 yılında bölgede yerleşim boşaltılmıştır. 1924 yılında mübadele kapsamında bu bölgeye Yunanistan başta olmak üzere Balkan ülkelerinden gelen mübadiller iskân edilmiştir.

⁴ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

1955 yılında yörede yaşanan deprem felaketi sonrasında “Hisar” olarak adlandırılan Apollon Tapınağı çevresindeki yerleşim 1961 yılında dağıtılan Afet Konutlarıyla birlikte bir kilometre güneye “Yenihisar” adıyla taşınmıştır. 1967 yılına kadar köy olarak kimliğini sürdüren Yenihisar’a 1968 yılında Belediye teşkilatı kurulmuştur. 1980’li yıllarda başlayan turizm hareketiyle birlikte hızla gelişmeye başlayan belde, 1991 yılında Yenihisar adıyla ilçe olmuştur. 1997 yılında isim benzerliğine meyil vermemek için dünya üzerinde sadece bir yerde bulunan ve kök olarak “Didymaion” dan gelen “Didim ” olarak yenilenmiştir.

Didim’ in girişinde, Batı Anadolu kıyılarının en etkileyici bağımsız anıtı olarak kabul edilen Apollon Tapınağı yükselir. Tapınağın anıtsal boyutları ve benzersiz planı kadar, çok iyi bir durumda koruna gelmesi de hayranlık uyandırmaktadır. Yunan dünyasında Apollon Tapınağı’nı boyutları bakımından önemli bir farkla geride bırakacak herhangi bir tapınak yoktur. Hellenistlik dönemde tasarlanan Apollon Tapınağı, dev boyutlu mimarlık yapıtlarının Roma’lıların tekelinde olmadığını göstermektedir. Didyma hiçbir zaman bir kent niteliği taşımamıştır. Tapınak ve onun yönetimindeki bilicilik, Miletos toprakları içerisinde ve rahibi de kentin önde gelen resmi görevlileri arasında yer almıştır.

İlçe ekonomisi öncelikle turizme ve ikincil olarak tarıma dayalıdır. Geçmişte tarla ürünlerinden tütün birinci sırada iken tütün üretimine getirilen sınırlamalardan sonra halk tütün yetiştirmeyi bırakmıştır. Günümüzde buğday ve pamuk birinci sırada yer almaktadır. Hayvancılık tüketim ihtiyacını karşılayacak kadar olup, özellikle küçükbaş hayvan yetiştiriciliği önde gelmektedir.

Yaz aylarında önemli sayıda turistin ziyaret ettiği ilçede, ekonomi olumlu yönde etkilenmektedir. Altinkum plajı ve Apollon Tapınağı bölgeye gelen turistler açısından oldukça popülerdir.

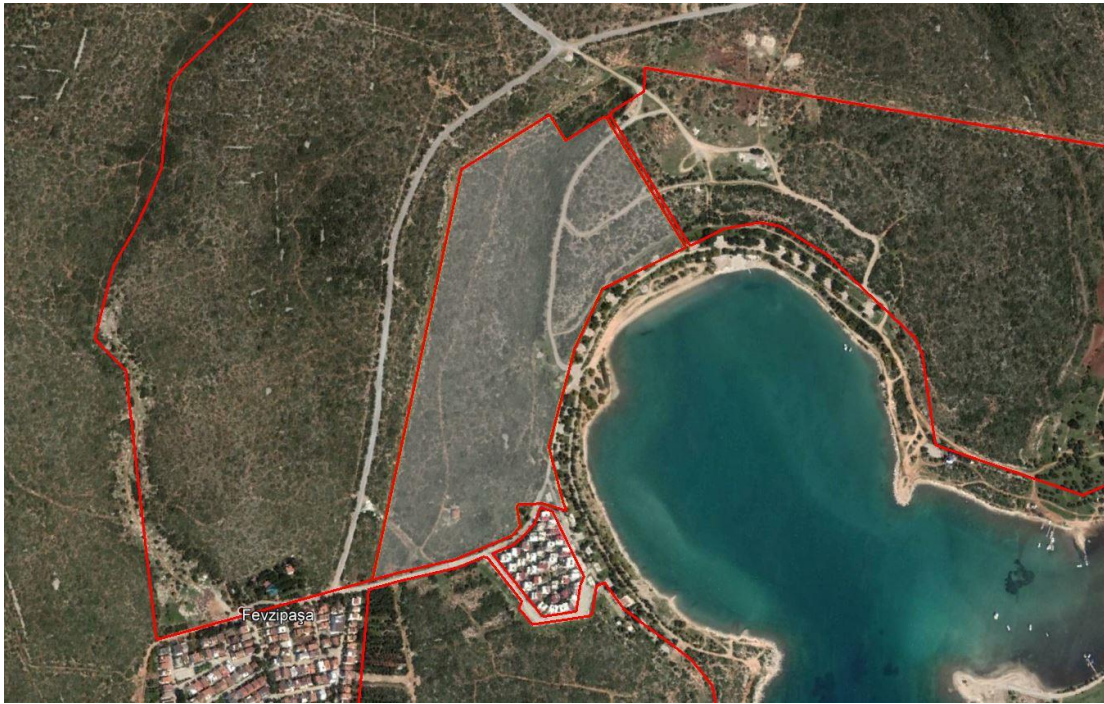
4.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

Rapora konu taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altınkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile ARSA niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır.

Taşınmaz, Didim ilçe merkezinin doğusunda, Akbük Karayolu'nun güneyinde deniz cepheli konumdadır. Akbük Körfezi'nin, kuzey girişinde yer alan taşınmaz, küçük bir koy içerisinde yer almaktadır.

Bölge, Şekertur Sitesi, Konya Kültür Sitesi ile anılmakta olup, taşınmaz, eski Tarım Köy İşleri Bakanlığı Sosyal Tesisleri'nin bulunduğu bölgede yer almaktadır. Bu tesisler ve yapılaşmalar ile yakın çevresindeki bazı konut siteleri dışında bölgede önemli bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bölgede askeri alanlar, plan dışı alanlar bulunmakta olup genel olarak doğal yapısı korunmuş şeklindedir.

Taşınmaz, Didim – Akbük yoluna 1 km., Didim – Bodrum – Söke Karayolu'na 14 km. mesafede yer almaktadır. Didim ilçe merkezi 6 km. ve Aydın il merkezi 98 km. mesafede yer almaktadır.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi

TAKBİS sisteminden 21.05.2021 tarihi itibarı ile elde edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu sicil kayıtları aşağıdaki gibidir.

İli : Aydın
İlçesi : Didim
Mahallesi : Altinkum
Mevkii : -
Ada : 2567
Parsel : 2
Niteliği : Arsa
Yüzölçümü : 163.799,03
Cilt : 31
Sahife : 3037
Tarih : 28.07.2020
Yevmiye : 11998
Sahibi / Hissesi : Maliye Hazinesi - TAM

ÜST HAKKI BİLGİLERİ				
SAHİBİ / HİSSESİ	TARİH / YEVMIYE	TESİS İŞLEM	CİLT	SAYFA
ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	15.04.2021 / 8610	Üst Hakkının Tesisi	31	3037

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Ş / B / İ	AÇIKLAMA (*)	LEHTAR	TARİH / YEVMIYE
İrtifak	Üst Hakkı Vardır. (İlk yıla ait üst hakkı bedeli 410.752 TL, müteakip yıllar üst hakkı bedelleri Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı tarafından açıklanan Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi'nde meydana gelen artış oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın, önceki yıl üst hakkı bedeline ilavesi suretiyle artırılarak tahsil edilecektir. (Şablon Üst (İnşaat) Hakkı)	ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	15.04.2021 / 8610

(*) 14.05.2014 tarihinden itibaren 49 yıl müddetle ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Müstakil ve Daimi Üst Hakkı vardır. Bu hak 14.05.2014 tarihinden başlayıp, 49 yıl, 14.05.2063 tarihinde sona erecektir.)

4.2.2. Üst Hakkı Sözleşmesi Hakkında Bİlgiler

- **İnşa Edilecek Yatırım**

- 5 yıldızlı otel,
- 800 yatak kapasiteli,
- 102.688,-TL/Yatak
- Toplam Yatırım Maliyeti 82.150.400,-TL
- Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu Bedeli: 13.640.320,-TL

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

- Üst Hakkının süresi 49 yıldır.
- Bu hak 28.04.2014 tarihli kesin tahsis yazının tebliğ tarihi olan 14.05.2014 tarihinden başlayıp 14.05.2063 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 tebliğ tarihinden itibaren (14.05.2014) inşaat başlatılması için 1 yıl, yatırımın tamamlanarak tesise Turizm İşletme Belgesi alınabilmesi için 2 yıl olmak üzere toplam 3 yıl verilmiştir.
- Turizm İşletme Belgesi alınması için 04.12.2021 tarihine kadar verilen süre en son 26.11.2022 tarihine uzatılmıştır.

- **Üst Hakkının Bedeli**

- İlk yıla ait üst hakkı bedeli toplam yatırım maliyetinin %0,5'i (binde beşi) olan 410.752.-TL (dörtüzyüzonbinyediyüzelliiki Türk Lirası)'dir. Müteakip yıllara ilişkin kullanım bedelleri, bir önceki yıl kullanım bedelinin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) kadar artırılması suretiyle hesaplanır ve tahsil edilir.

- **Hasılatın Pay Alınması**

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

- **Üst Hakkının Devri**

- Üst hakkını herhangi bir şekilde devralmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri, bu devre ilişkin olarak tapuda yapılan tescil tarihinden itibaren en geç 1 (bir) ay içerisinde Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. veya başka bir kamu kuruluşu tarafından belirlenen cari yıl birim maliyet bedelleri esas alınarak veya Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca o tarihte emsali tesis için belirlenen üst hakkı bedeli ve/veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 9 ve 13 üncü maddeleri uyarınca günün rayicine göre belirlenecek bedel üzerinden Hazine ile yeniden sözleşme yapmak zorundadır.

- **Üst Hakkının Son Bulması**

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

- **Süre Uzatımı**

- Hak lehtarı, irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak;
 - Tabi afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri.)
 - Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik,
 - Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi,
 - Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- hallerinde geçecek süre kadar üst hakkı süresinin uzatımı talebinde bulunulabilir.

4.3. Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi

Didim Kadastro Birimi'nde yapılan incelemelerde, değerlemesi talep edilen, Altinkum Mahallesi 2567 ada 2 numaralı parselin, Maliye Hazinesi mülkiyetinde ve 163.799,03 m² yüz ölçümlü olup, daha önce 2567 ada 1 nolu parsel numarası ile tescilli olduğu tespit öğrenilmiştir. Parsel geri dönüşüm işlemi (18.madde uygulaması iptali) ile 28.07.2020 tarih 11998 yevmiye numarası ile son haline dönüşmüştür.

Taşınmaz üzerinde 15.04.2021 tarih ve 8610 yevmiye numarası ile 31. cilt, 3037. sayfada Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süre ile daimi ve müstakıl Üst Hakkı tesis edildiği görülmüştür.

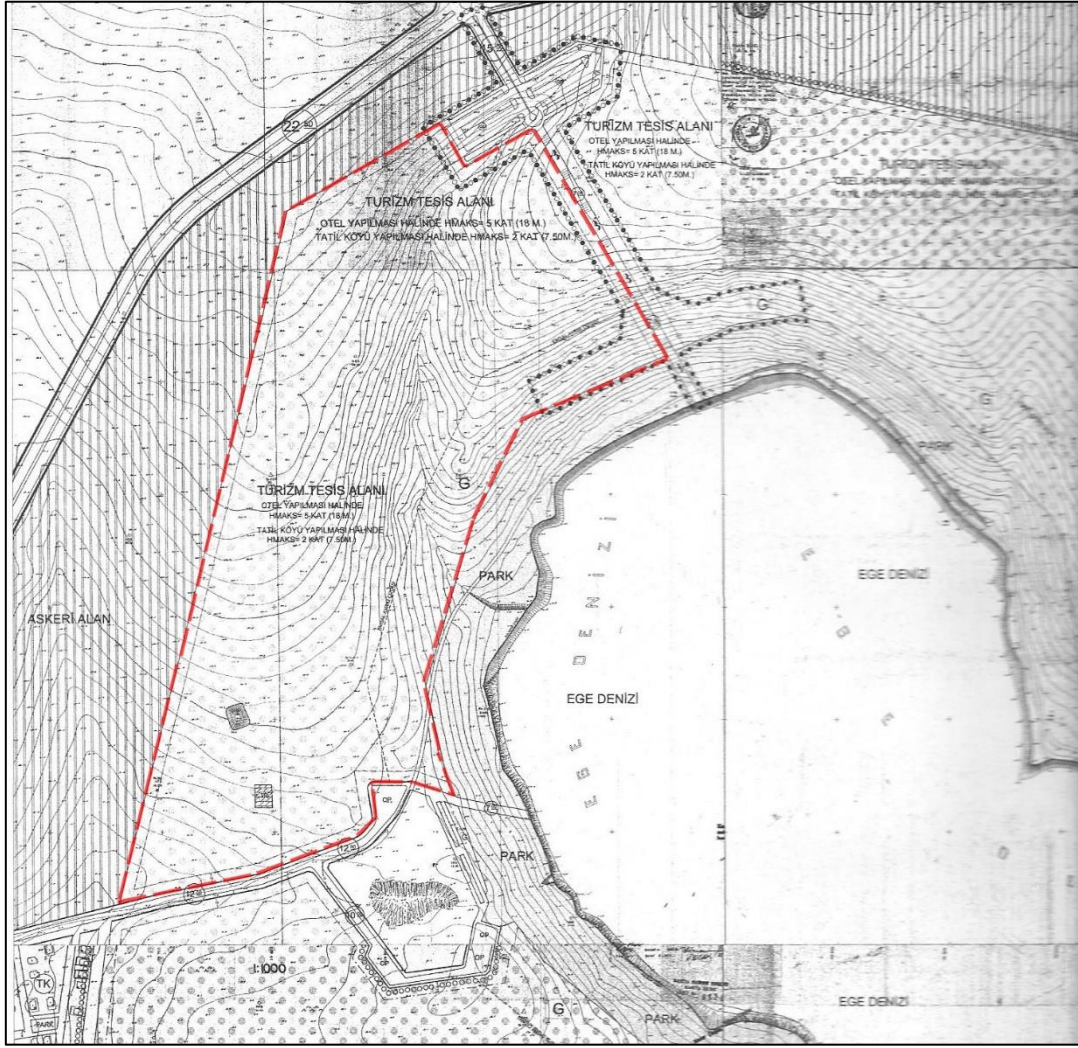
4.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi

Didim Belediyesi İmar İşleri Birimi'nde yapılan incelemede ve ilgili birimden temin edilen imar plan görsellerine göre; taşınmaz 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında TURİZM TESİS ALANI ve GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI olarak belirlenmiş plan fonksiyonlarına sahiptir.

Yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir.

Turizm Tesis Alanı		
(Otel Yapılması Halinde)	Hmaks = 5.Kat (18 m.)	Emsal = 0.50
(Tatil Köyü Yapılması Halinde)	Hmaks = 2 Kat (7,50 m.)	Emsal = 0.50

Günübirlilik Tesis Alanı		
Plan notlarında bahsi geçen tesisler	Hmaks = 1.Kat (4,50 m.) Asma Kat Var İse (5,50m)	Emsal = 0.20



Parselin yapılaşma şartları ve plan notları aşağıdaki gibidir.

PLAN NOTLARI GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 3830 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 4957/2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ DİDİM (AYDIN) KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. YAPILACAK TÜM YAPILARDA 03.05.2007 TARİH 26511 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. 23.05.2007 TARİHİNDE AYDIN BAYINDIRLIK VE İSKAN İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANMIŞ JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜTLERE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
4. OTOYOL YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
5. PİSSU KANALLARI HİÇBİR ŞEKİLDE DENİZ, AKARSU VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ.
6. TURİZM TESİS ALANLARINDA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ ALINMADAN İŞLETMEYE AÇILAMAZ.

YAPILANMA KOŞULLARI

TURİZM TESİS ALANLARINDA:

1. TURİZM TESİS ALANLARINDA OTEL VE TATİL KÖYÜ YAPILABİLİR.
OTELLERDE; $E=0.50$, $H(\text{MAX})=5$ KAT (18.00M.)
TATİL KÖYLERİNDE; $E=0.50$, $H(\text{MAX})=2$ KAT (7.50M.)'DİR.
2. BODRUM KATLARDA TURİSTİK TESİSLERİN YATAK ÜNİTELERİ DIŞINDA İSKANA YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BODRUM KATLARINDA YAPILACAK BAR, GECE KULUBÜ, DİSKOTEK, SATIŞ ÜNİTELERİ, RESTORAN, HAMAM, YÜZME HAVUZU, TOPLANTI SALONU VE JİMNASTİK SALONU KULLANIMLARI, OTOYOL, İŞLİK, MUTFAK GİBİ ÜRETİM ALANI VE DEPO, ÇAMAŞIRHANE, KURU TEMİZLEME BİRİMİ, SOĞUK HAVA DEPOLARI, PERSONELE AİT BÜRO, KAFETERYA, SOYUNMA ODALARI, DUŞ, WC GİBİ TURİSTİK TESİSİN BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ALANLAR YAPILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
3. BİR İMAR PARSELİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İNŞAAT CEPHESİ VE DERİNLİĞİ HERHANGİ BİR ÖLÇÜ İLE SINIRLI DEĞİLDİR.
4. TESİS GİRİŞLERİNDE YER ALACAK ANA GİRİŞ KAPISI YAPILARI, ANITSAL YAPILAR, BEKÇİ KULÜBESİ VE KONTROL BİRİMLERİ MÜLKİYET SINIRI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA YER ALABİLİR.
5. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ BÜTÜNÜNDEN ALINIR. ANCAK G İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU ALANIN %20'SİNİ GEÇEMEZ.

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA:

KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI VE 20 M²'Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLERDİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU ALANIN %20'SİNİ GEÇEMEZ. BU ALANLARDA $H(\text{MAX})=1$ KAT (4.50 M.) ASMA KAT KAT YAPILMASI HALİNDE $H(\text{MAX})=5.5$ M.'DİR.

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 değişikliği olmamıştır. Parsel üzerine 15.04.2021 tarih 8610 yevmiye numarası ile Üst Hakkı tesis edilmiştir. Ayrıca parsel numarası ve yüzölçümü değişmiştir. Ayrıntıları aşağıda, açıklanmıştır.

4.5.2. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmaz 2567 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı iken 28.07.2020 tarih 11998 yevmiye nolu geri dönüşüm işlemi suretiyle 2567 ada 2 parsel numarası ile tescil edilmiştir. 2567 ada 1 parsel 163.701,36 m² yüzölçümüne sahip iken 2567 ada 2 parsel 163.799,03 m² olmuştur.

4.5.3. Belediye İncelemesi

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

4.6 İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Taşınmaz ile ilgili olarak alınmış herhangi bir ruhsat veya eki proje bulunmamaktadır. Taşınmaz tapu kaydında 15.04.2021 tarih 8610 yevmiye no ile tesisli üst hakkı mevcuttur. Ayrıca taşınmaz ile ilgili (2567 ada 1 parsel) 20.06.2013 tarih 14336 sayılı (392 Oda 800 Yatak) Turizm Yatırım Belgesi mevcuttur.

4.7. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Taşınmaz için alınmış Yapı Ruhsat Belgesi bulunmaması sebebi ile yapı denetim uygulamaları ilgili olarak herhangi bir inceleme yapılmamıştır.

4.8. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu gayrimenkulün plan fonksiyonları doğrultusunda, tahsis ve üst hakkı işleminin gereği turizm tesisi olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şeklinin olacağı kanaatindeyiz.

4.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu Maliye Hazinesi adına kayıtlı gayrimenkulün tapu kaydında ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tesis edilmiş 14.05.2014 tarihinden başlamak üzere 49 yıl müddetle daimi ve müstakil nitelikte üst hakkı tesis edilmiş olup, taşınmazda müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

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

4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu 2567 ada 2 nolu parsel 163.799,03 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parsel eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Çanak şeklinde bir koyun cephesinde konumlu parsel koya hakim konumda ve deniz manzaralıdır.
- Bölgede imar yolları henüz açılmamıştır. Parselin sahili sınırlayan batı cephesindeki yola 350 sokak adı verilmiş iken, güney sınırında 355 sokak batı sınırında 351 sokak olarak adlandırılmış ancak yollar açılmamıştır.
- Taşınmaza ulaşım parsel içerisinden geçen (imar yolu olmayan) stabilize yol ve batısında Konya Kültür Sitesi'nin ulaşım yollarından sağlanmaktadır.
- Taşınmazın kuzeyinden ise Didim - Akbük ve Didim - Bodrum – Söke Karayolu geçmektedir. Bölgenin ana ulaşım güzergahı bu karayoludur.
- Parselin doğu ve güney sınırını sahil oluşturmaktadır. Sahil şeridi yaklaşık 500 m genişliğindedir.

- Parsel üzerinde sahil bölgesinde yıkılmış ancak temelleri mevcut durumda eski yapılar, yapılar arasında yaya yolu olarak kullanılan açıklıklar ile yer yer teraslama duvarları bulunmaktadır. Parselin üst kısımlarda (batı ve kuzey) ise doğal bitki örtüsü bulunmaktadır.
- Bölgede her ne kadar az sayıda yapılaşma ve çevresinde konut siteleri bulunsan da altyapı yatırımları tamamlanmamıştır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Taşınmazın geniş sahil bandı ile deniz cepheli konumda olması,
- Parselin konumu ve arazi yapısı gereği açık koy ve deniz manzarasına sahip olması,
- Bölgedeki turizm potansiyelinin yüksek olması,
- Çevresinde imar fonksiyonları yapılaşmaya kapalı olması sebebi ile sürekli kalacak doğal yapıya sahip olması,

Olumsuz Özellikler

- Bölgede altyapı ve üst yapı yatırımlarının yetersiz olması,
- Küresel ölçekteki pandemi nedeniyle, tüm dünyada turizm faaliyetlerinin durması ve önümüzdeki sürecin belirsizliğinin devam etmesi.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁵

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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.

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülməsi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

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

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet durumu, yapılaşma şartları ve kullanım özellikleri göz önüne alınarak, taşınmazın üst hakkının (kalan kısmının) pazar değerinin tespiti için Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer Takdiri

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

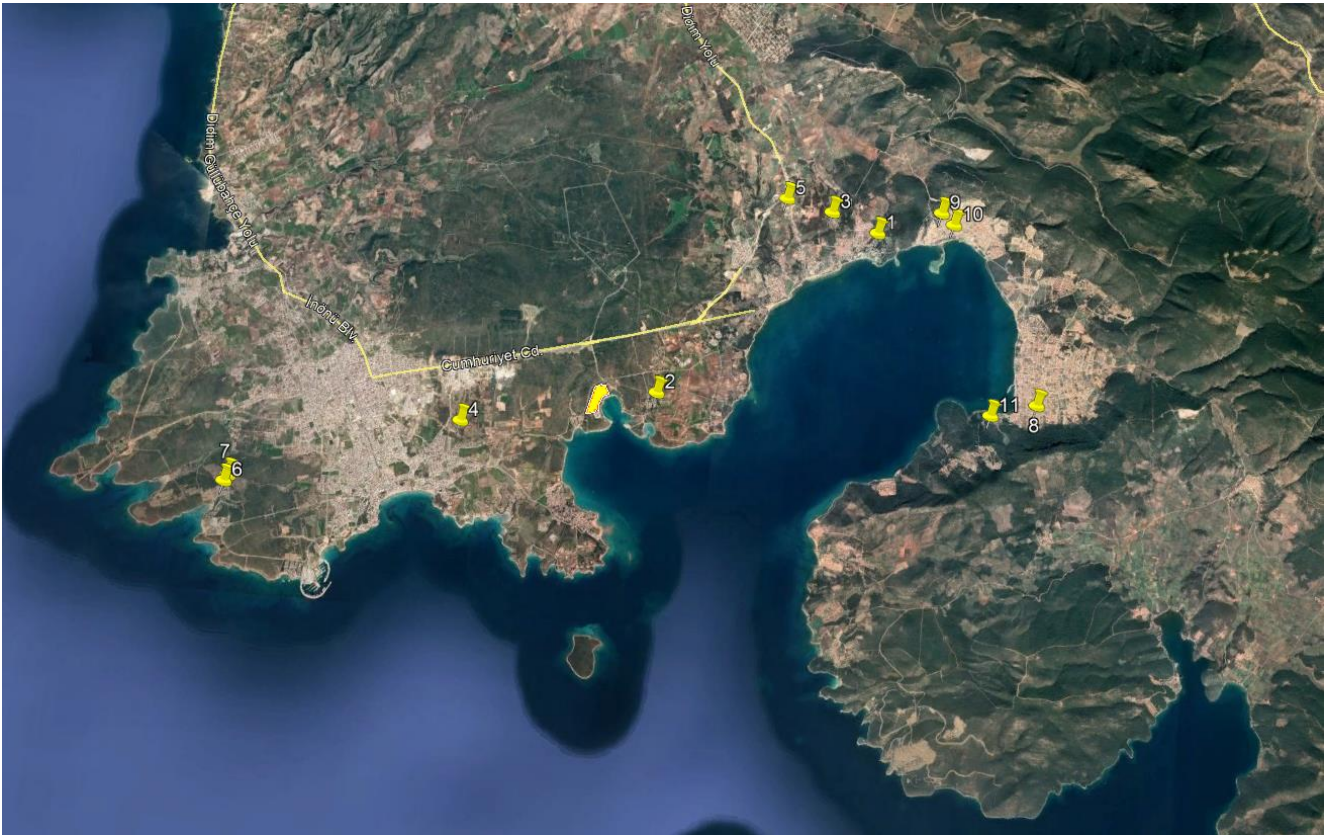
Bölge Piyasa ve Arsa Emsal Araştırmaları:

1. **09 Gold Emlak (532 628 4038):** Akbük Fevzipaşa bölgesinde Caprice Otel arka kısmında ana yol cepheli ve sahile yakın konumda yer alan, A3 Turizm lejantlı E=0,50 yapılaşma hakkına sahip 3178 ada 1 parsel sayılı 10.359 m² net parsel alanına arsa için 8.500.000 TL talep edilmektedir. Emsal arşiv kayıtlarımızda mevcut olup bir yıldır aynı bedel ile satılıktır. (Birim: 821 TL)
2. **Sahibinden (546 931 8388):** Fevzipaşa Mahallesi'nde taşınmaza yakın konumda Zonguldaklılar Sitesi'nin hemen bitişiğinde 588 ada 2 parsel sayılı 131 m² alana sahip %40 konut imarlı arsa için 375.000 TL talep edilmektedir. Emsal arşiv kayıtlarımızda mevcut olup bir yıldır aynı bedel ile satılıktır. (Birim: 2.862 TL)
3. **Didim Altinkum Emlak (544 744 0844):** Fevzipaşa Mahallesi'nde 3200 ada 4 parsel sayılı 267 m² alana sahip 0,40 Konut Alanı imarlı arsa için 365.000 TL talep edilmektedir. (Birim: 1.367 TL)

4. **Ege Çınar Emlak (534 664 3428):** Altinkum Mahallesi'nde 2531 ada 1 parsel sayılı 3.163 m² yüzölçümüne sahip 2 katlı 0,40 Konut Alanı imarlı olduğu ifade edilen arsa için 6.500.000 TL talep edilmektedir. (Birim: 2.055 TL)
5. **Didim Altinkum Emlak (532 5576382):** Fevzipaşa Mahallesi'nde 3194 ada 274-277 parsel numaralı her biri 1.000 m² yüzölçümüne sahip E=0,30 2 katlı konut alanı imarlı oldukları beyan edilen 4 adet parsel arsanın her biri için 1.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim: 1.000 TL)
6. **Turkey My Home (542 734 4653):** Efeler Mahallesi'nde 1948 ada 1 parsel sayılı E=0,50 TK Turizm Konut Alanı imarlı 839 m² alana sahip arsa için 1.920.000 TL talep edilmektedir. (Birim: 2.288 TL)
7. **Didim Osmanlı Gayrimenkul (542 8020599):** Efeler Mahallesi'nde 1945 ada 14 parsel sayılı 605 m² alana sahip E=0,40 2 katlı konut alanı imarlı arsa için 2.200.000 TL talep edilmektedir. (Birim: 3.636 TL)
8. **Pak Grup (0447 9767680):** Akbük bölgesinde sahile yakın konumda, 4005 ada 1 parsel sayılı, 7.685 m² alana sahip çevre özellikleri itibarı ile 2 katlı E:0.40 konut alanı imarlı olduğu düşünülen, parsel üzerinde ayrıca iki adet 2 katlı yapının (villa) bulunmaktadır. Taşınmaz için 14 milyon TL talep edilmektedir. Parsel üzerinde proje geliştirilebileceğinden yapıların bedeli pazarlık payı içerisinde kabul edilmiştir. (Birim: 1.822 TL)
9. **Erzincan Emlak (552 7591659):** Akbük bölgesinde, Kumkent Efes Siteleri arasında, net konumu tespit edilemeyen 676 m² alana sahip iki katlı konut alanı imarlı arsa için 900.000 TL talep edilmektedir. (Birim: 1.331 TL)
10. **Emin Emlak (532 263 6291):** Akbük deniz sıfır konumda olduğu, ticari imarlı olduğu ve 22 bin m² yüzölçümlü olarak beyan edilen arsa için 35 milyon TL talep edilmektedir. Emsal arşiv kayıtlarımızda mevcut olup, 3410 ada 3 nolu parsel olduğu, E=0,05 güneybirlik tesis alanında kaldığı, 22.350 m² yüzölçümü ile sahile cepheli olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz bir yıl önce 28.5 milyon TL bedel ile satışa çıkartılmıştır. (Birim: 1.566 TL)
11. **Atlas Gayrimenkul (534 843 1331):** Akbük Mahallesi'nde, körfezin güneyinde, denize cepheli konumda, 4119 ada 1 ve 2 parsel sayılı 17.169 m² yüzölçümüne sahip, Turizm İmarlı E=0,90 olduğu, parselin %20 oranında konut inşaatına müsaade edilebileceği beyan edilen taşınmazlar için 38 milyon TL talep edilmektedir. (Birim: 2.213 TL)

Yapılan araştırmalarda ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilecek özelliklere sahip yukarıdaki emsaller araştırılmış ve bulunmuştur. Emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından, sahibinden, emlak firmalarından, basından, internetten, ayrıca şirketimizin mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlardan bulunarak derlenmiştir. Yapılan incelemeler sırasında bölgede yapılı alanlarda kısmen imar plan değişiklikleri (iptalleri veya tadilatları) mevcut olduğu öğrenilmiştir. Emsallerin mümkün olduğu kadar imar durumları araştırılmış ancak kısmen de beyanlara itibar edilmiştir.

Bulunan emsallerin rapor konusu parsele göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıdaki gibidir.



Satılık Arsa Değer Analiz Tablosu

Emsal No	Alan (m ²)	İmar Lejantı	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyükölük Alan Düzeltmesi	İmar Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Proje Geliştirilebilirlik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL)
E1	10.359	Turizm	0.50	8.500.000	821	5%	780	-5%	0%	50%	50%	1.520,-
E4	3.163	Konut	0.40	6.500.000	2.055	20%	1.644	-10%	5%	20%	-10%	1.726,-
E5	1.000	Konut	0.30	1.000.000	1.000	15%	850	-10%	15%	50%	30%	1.573,-
E8	7.685	Konut	0.40	14.000.000	1.822	15%	1.548	-5%	5%	30%	-20%	1.703,-
E10	22.350	Günöbirlik	0.05	35.000.000	1.566	15%	1.331	-5%	40%	0%	-5%	1.730,-
E11	17.169	Turizm	0.90	38.000.000	2.213	15%	1.881	-5%	-30%	20%	0%	1.599,-
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)												1.642,-

Değerleme Uzmanının Emsaller Hakkındaki Yorumları ve Profesyonel Takdiri

- Yukarıda sunulmuş düzeltme tablosuna dahil edilen emsallerin tamamı taşınmazın yakın bölgesinden seçilmiştir.
- Yukarıdaki tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden bulunan emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaza göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmazın karşılaştırılan özelliği iyi ise (-) düzeltme, kötü ise (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir.
- Taşınmazların imar durumu, bulundukları bölgenin gelişmişlik düzeyi, altyapı olanaklarından faydalanmaları, parsel büyüklüklerine bağlı olarak proje geliştirilebilir özellikte olmaları v.b. özellikleri parsel bazında tek tek karşılaştırılmışlardır.
- Taşınmazın yakın çevresinde kamusal araziler geniş alanlar kaplamaktadır. Bu özelliğinden dolayı yakın çevrede yapılaşma sınırlıdır.
- Taşınmazın deniz kenarında olması ve nitelikli turizm tesisi yapılabilecek imar özelliklerine sahip olması etkili yönüdüdür.

Taşınmazın konumlandığı bölgenin tüm karakteristik özellikleri ile taşınmazın değerine etki eden unsurlar ve rapor içerisinde belirtilen diğer hususlar irdelenmiş ve tecrübelerimize dayanarak taşınmazın tam mülkiyet halindeki arsa birim m² değeri KDV hariç olarak 1.642,- TL hesaplanmıştır.

Daimi ve müstaklik nitelikteki üst hakkının kalan kısmının değeri ise aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

İrtifak Hakkı Süresi ve Değerleme Özet Tablosu		
Üst Hakkı Başlangıç Tarihi	A	14.05.2014
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	B	14.05.2063
Hakka Konu Gün Sayısı	C	17897
Değerleme Tarihi	D	26.05.2021
İrtifak Hakkı Kullanılan Gün Sayısı	$E = D - A$	2569
İrtifak Hakkı Kalan Gün Sayısı	$F = B - D$	15328
Arsa Yüzölçümü (m ²)	G	163.799,03
Tam Mülkiyet İçin Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	H	1.642
Üst Hakkı Kullanımı İçin Kabul Edilen İndirgeme Oranı (*)	I	0.67
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	$J = F / C$	0.8565
Üst Hakkı İçin Hesaplanan Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	$K = H \times I \times J$	938
Üst Hakkı İçin Takdir Edilen Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	$L = G \times K$	(153,567,202.52) ~ 153.567.000,-

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

6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. Maddesi’nde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” yazmaktadır.

Ayrıca ekonomik dalgalanma ve pandemi süreci ile birlikte artan ve değişkenleşen faiz oranları sebebi ile Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı kullanılmamıştır.

Rapora konu taşınmazın değerlemesinde tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunması sebebiyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

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

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

6.2.3. Yasal Gereklikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Taşınmaz için henüz alınmış Yapı Ruhsat Belgesi bulunmamaktadır.

6.2.4. Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş

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

6.2.5. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş

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

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

Rapor konusu; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 Ada 2 Parselin yapılan incelemelerde müllkiyetin Maliye Hazinesi'ne ait olduğu, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 14.05.2014 tarihinden başlamak üzere 49 yıl süre ile müstakil ve daimi nitelikli üst hakkı tesis edilmiş olduğu anlaşılmaktadır. Parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'Daimi ve Müstakil Üst Hakkı' başlığı altında yer almasında sakınca bulunmadığı görüş ve kanatindeyiz.

İş bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi, 2567 Ada 2 Parselde 163.799,03 m² yüzölçümüne sahip gayrimenkulde 14.05.2014 tarihinden başlamak üzere 49 yıl müddetle ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine müstakil ve daimi olarak tesis edilen üst hakkının değerinin güncel piyasa koşullarındaki mevcut durum değerinin tespiti için hazırlanmıştır. Buna göre bahse konu üst hakkının kalan süresinin değeri **153.567.000,-TL Yüzelliüçmilyonbeşyüzaltmışyedibin Türk Lirası** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

	TL	USD
Üst Hakkı (Kalan Kısım) Pazar Değeri (KDV Hariç)	153.567.000,-	18.303.576,-
Üst Hakkı (Kalan Kısım) Pazar Değeri (KDV Dahil)	181.209.060,-	21.598.219,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 8,39 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
Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No: 401437)

EKLER

- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belges
- Üst Hakkı Resmi Senedi
- Kesin Tahsis, Süre Dondurma ve Uzatımı Hakkında Yazışmalar
- Turizm Yatırım Belgesi
- İmar Pafta Örneği
- Taşınmazın Uydu Görüntüsü
- Taşınmazın Fotoğrafları
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri