

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2021



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

Altınkum Mahallesi 2567 Ada 2 Nolu Parsel

Didim / AYDIN

2021/0625

24.12.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 08.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 24.12.2021 tarihinde 2021/0625 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	08.12.2021
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2021
RAPOR TARİHİ	24.12.2021
RAPOR NO	2021/0625
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)	225.981.000,-	19.684.756,-
Üst Hakkı (Kalan Kısım) Pazar Değeri (KDV Dahil)	266.657.580,-	23.228.012,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 11,48-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
Bariş 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.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	15
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20
3.4.1.	Aydın İli	20
3.4.2.	Didim İlçesi	21
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	24
4.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	24
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi	26
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	26
4.2.2.	Üst Hakkı Sözleşmesi Hakkında Bilgiler	27
4.3.	Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi	29
4.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi	29
4.5.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	31
4.5.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	31
4.5.2.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	31
4.5.3.	Belediye İncelemesi.....	31
4.6.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	32
4.7.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	32
4.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	32
4.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
4.10.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları	32
4.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	32
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	33

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	34
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	34
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	34
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	35
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	36
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	37
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	38
6.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	38
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	41
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	41
6.2.2.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	42
6.2.3.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	42
6.2.4.	Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş	42
6.2.5.	Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş	42
6.2.6.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	42
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	43

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 24.12.2021 tarihinde, 2021/0625 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 24.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, şirketimiz ile müşteri arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu/İSTANBUL posta adresindeki ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

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

Bu rapor, Özak GYO A.Ş. 'nin talebine istinaden, daimi ve müstakil üst hakkı tesis edilmiş taşınmazın, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ hükümleri ve aynı tebliğin ekinde yer alan Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, III-62.3 Sayılı Tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul (eski 2567 ada 1 parsel) daha önce Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında şirketimiz tarafından hazırlanan 24.12.2020 tarih 2020/0521 numaralı değerleme raporu ile (2567 ada 2 parsel için) 27.05.2021 tarih 2021/0159 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır. Ayrıntılı bilgileri içeren tablolar rapor ekinde sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	173.630.305,43	47,70%
Ürfi AKBALIK	94,527,034.41	25.97%
Diğer	95.842.660,16	26,33%
TOPLAM	364,000,000.00	100%
* Sermayeyi temsil eden paylardan 91.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.		

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

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



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

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

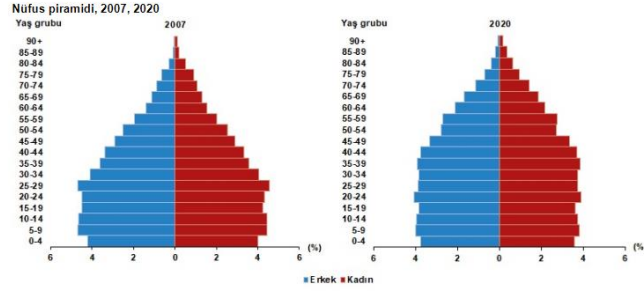
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	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 ortalanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortalanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortalanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi. Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

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

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

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi % 25’ten % 13’e, KEA ticari kredi büyümesi de % 19’dan % 8’e gerilemiştir.

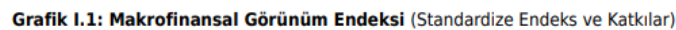
² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında % 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında % 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

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

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

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



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

3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK

*1. Çeyrek sonu verisidir.

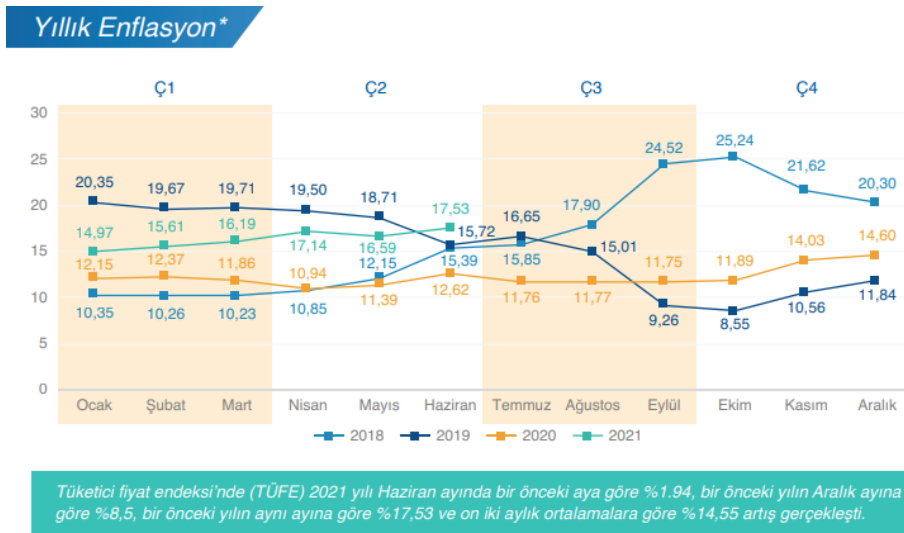
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır.

³ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

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

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



Konut

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

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

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

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

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	146.826	179.954	326.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

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

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut inşaatı tarafından veya inşaatçıyla kat karşılığı aralayan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişilerin bu konutu tekrar satması bir kopye satması.

Konut Kredileri

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

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

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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

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

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılrken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

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

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

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m², Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m², Trump Tower), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m², Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m², DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m², Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22'ye düşmüştür.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1. Aydın İli⁴

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.

⁴ 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 yapılabilirdiği 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 Havalimanı'na olan yakınlığı ile ulaşımında gelişmişlik standartları yakalanmıştır.

3.4.2. Didim İlçesi⁵

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.

⁵ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



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.

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.

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.

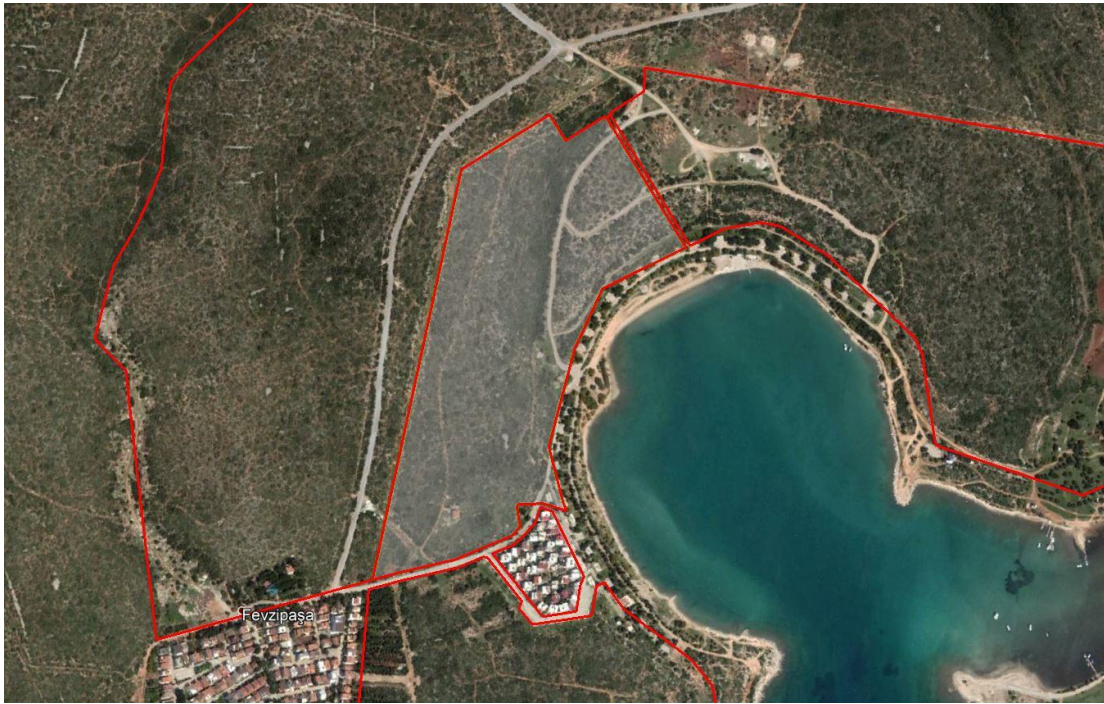
4.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

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 21.12.2021 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, mütakip 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 (dört yüz on bini yedi yüzelliiki 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 lehdarı, 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 müstakil üst hakkı tesis edildiği görülmüştür.

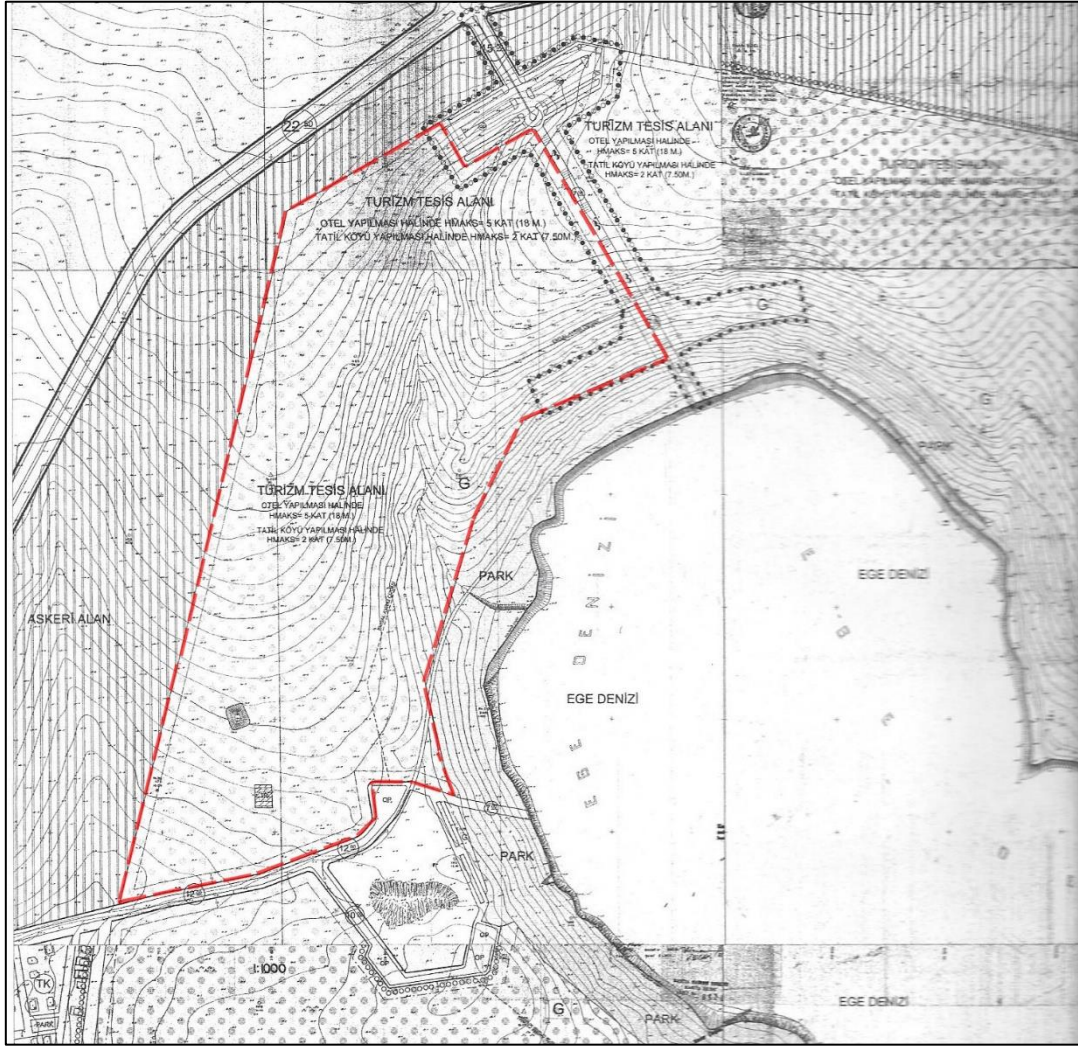
4.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi

Didim Belediyesi İmar İşleri Birimi'nde yapılan incelemede, ilgili birimden temin edilmiş 02.12.2021 tarih 3869 sayılı yazı ve eki 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(MAX)=5 KAT (18.00M.)
TATİL KÖYLERİNDE; E=0.50, H(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, OTOPARK, 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(MAX)=1 KAT (4.50 M.) ASMA KAT KAT YAPILMASI HALİNDE H(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 st kısımlarda (batı ve kuzey) ise doğal bitki örtüsü bulunmaktadır.
- Bölgede her ne kadar az sayıda yapılaşma ve çevresinde konut siteleri bulunsa da altyapı yatırımları tamamlanmamıştır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu zellikler

- 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,
- evresinde imar fonksiyonları yapılaşmaya kapalı olması sebebi ile sürekli kalacak doğal yapıya sahip olması,

Olumsuz zellikler

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

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

⁶ 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 görölməsi 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 düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(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 görölmekle 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 görölmektedir:

(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. Akbük Sahil Emlak (552 7590100):** Fevzipaşa Mahallesi'nde 2726 ada 6 parsel sayılı 503 m² yüzölçümüne sahip 0,20/0,40 Konut Alanı imarlı arsa için 2.200.000 TL talep edilmektedir. (Birim: 4.400 TL)
- 2. Gölbaşı Aktif Emlak (536 749 1037):** Akbük deniz sıfır konumda olduğu, ticari imarlı olduğu ve 22.000 m² yüzölçümlü olarak beyan edilen arsa için 35 milyon TL talep edilmektedir. Emsal taşınmaz, arşiv kayıtlarımızda mevcut olup, 3410 ada 3 nolu parsel olduğu, E=0,05 günübürlük tesis alanında kaldığı, 22.350 m² yüzölçümü ile sahile cepheli olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz için yaklaşık bir yıl önce 28.5 milyon TL bedel talep edilmiştir. (Birim: 1.566 TL)
- 3. Emlak Müzayede (537 475 6358):** Altinkum Mahallesi'nde 4798 ada 142 parsel sayılı 7.757 m² alana sahip arsa kurum tarafından 16.09.2021 tarihinde satışına sunulmuş, satış muhammen bedeli olarak 13.500.000 TL belirlenmiştir. Parsel E:0,40 Tercihli Kullanım Alanı imarlıdır. (Birim: 1.740 TL)

4. **Remax Zeytin (532 2014688):** Fevzipaşa Mahallesi'nde 3318 ada 7,8,9 parsel sayılı toplam 1.004 m² yüzölçümüne sahip arsalar birlikte 2.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. Parsel KAKS:0,20 konut alanı imarlıdır. (Birim: 2.490 TL)
5. **Bıldırcıngil İnşaat (555 612 9376):** Akbük Mahallesi'nde 4352 ada 12 parsel sayılı, 270 m² yüzölçümüne sahip, KAKS:0,30 konut alanı imarlı arsa için 1.175.000 TL bedel talep edilmektedir. (Birim: 4.352 TL)

Yapılan araştırmalarda rapor konusu gayrimenkul ile benzer veya yakın özelliklere sahip emsaller araştırılmış ve yukarıda sıralanmıştır. 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.

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 Değer	Büyüklik Alan Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel ve Proje Geliştirilebilirlik Düzeltmesi	İmar Düzeltmesi	Kıtlık ve Temin Edilebilirlik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	500	Konut	0.40	2.200.000	4.400	15%	3.740	-50%	20%	-25%	10%	20%	2.805
2	22.350	Günübirlik	0.05	35.000.000	1.566	15%	1.331	-5%	0%	-5%	50%	20%	2.130
3	7.757	Tercihli Kul	0.40	13.500.000	1.740	15%	1.479	-10%	25%	-5%	10%	20%	2.071
4	1.004	Konut	0.20	2.500.000	2.490	15%	2.117	-30%	25%	-10%	20%	20%	2.646
5	270	Konut	0.30	1.175.000	4.352	15%	3.699	-50%	10%	-25%	15%	20%	2.589
Ortalama Birim Değer (TL/m²)												(2.448) ~ 2.450,-	

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 yönüdür.

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 2.450,-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	14.5.2014
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	B	14.5.2063
Hakka Konu Gün Sayısı	C	17.897
Değerleme Tarihi	D	23.12.2021
İrtifak Hakkı Kullanılan Gün Sayısı	$E = D - A$	2.780
İrtifak Hakkı Kalan Gün Sayısı	$F = B - D$	15.117
Arsa Yüzölçümü (m ²)	G	163799.03
Emsal Karşılaştırma İle Bulunan Tam Mülkiyet İçin Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	H	2.450
Üst Hakkı Kullanımı İçin Kabul Edilen İndirgeme Oranı *	I	0.67
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	$J = F / C$	0.8447
Üst Hakkı İçin Hesaplanan Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	$K = H \times I \times J$	1.380
Üst Hakkı İçin Takdir Edilen Arsa Değeri (TL/m ²)	$L = G \times K$	(225.980.791,73) 225.981.000,-

(*) 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 müstaklik 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 Gereklilikler 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 mülkiyetin 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 **225.981.000,-TL (İkiyüzyirmibeşmilyondokuzyüzseksenbirbin Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) faaliyetlerinde kullanılmak üzere Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak Şirketimizin belirlemiş olduğu form ve standartlarda hazırlanmıştır.

	TL	USD
Üst Hakkı (Kalan Kısım) Pazar Değeri (KDV Hariç)	225.981.000,-	19.684.756,-
Üst Hakkı (Kalan Kısım) Pazar Değeri (KDV Dahil)	266.657.580,-	23.228.012,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 11,48 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 değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının başka amaçlarla kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No: 401437)

EKLER

- Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi,
- Üst Hakkı Resmi Senedi
- Kesin Tahsis, Süre Dondurma ve Uzatımı Hakkında Yazışmalar
- Turizm Yatırım Belgesi
- İmar Durum Yazısı ve Pafta Örneği
- Taşınmazın Uydu Görüntüsü
- Taşınmazın Fotoğrafları
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri