

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2022



Didim Arsası
(ÜST HAKKI DEĞERLEMESİ)
Altınkum Mahallesi 2567 Ada 2 Nolu Parsel
Didim / AYDIN

ÖGYO-202200027

23.12.2022

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 23.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 23.12.2022 tarihinde ÖGYO-202200027 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	23.11.2022
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2022
RAPOR TARİHİ	23.12.2022
RAPOR NO	ÖGYO-202200027
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 05.12.2067 gününe kadar (53 yıl 6 ay 21 gün 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)	641.594.000,-	34.309.840,-
Üst Hakkı (Kalan Kısım) Pazar Değeri (KDV %8 Dahil)	692.921.520,-	37.054.627,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,70-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.	2022 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
3.4.1.	Aydın İli	18
3.4.2.	Didim İlçesi	19
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	22
4.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	22
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi	24
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	24
4.2.2.	Üst Hakkı ve Yatırım İle İlgili Bilgiler.....	25
4.3.	Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi	26
4.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi	26
4.5.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	28
4.5.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	28
4.5.2.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	28
4.5.3.	Belediye İncelemesi.....	29
4.6.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	29
4.7.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	29
4.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	29
4.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
4.10.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları	29
4.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	29
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	30

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	31
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	31
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	31
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	32
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	33
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	34
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	35
6.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	35
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	39
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	39
6.2.2.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	39
6.2.3.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	39
6.2.4.	Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş	39
6.2.5.	Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş	39
6.2.6.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	40
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	41

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 23.12.2022 tarihinde, ÖGYO-202200027 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 53 yıl 6 ay 21 gün süre ile tesis edilen daimi ve müstakil üst hakkının değerinin (kalan kısmının) tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 23.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, şirketimiz ile müşteri arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.11.2022 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 tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanan değerleme raporlarımıza ait bilgiler rapor eklerinde sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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	: 728.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
AKTİF BÜYÜKLÜK	: 15.352.577.037,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	343.752.157	47,22%
Ürfi AKBALIK	189.054.079	25,97%
Diğer	195.193.764	26,81%
TOPLAM	728.000.000,00	100%
* Sermayeyi temsil eden paylardan 182.000.000 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

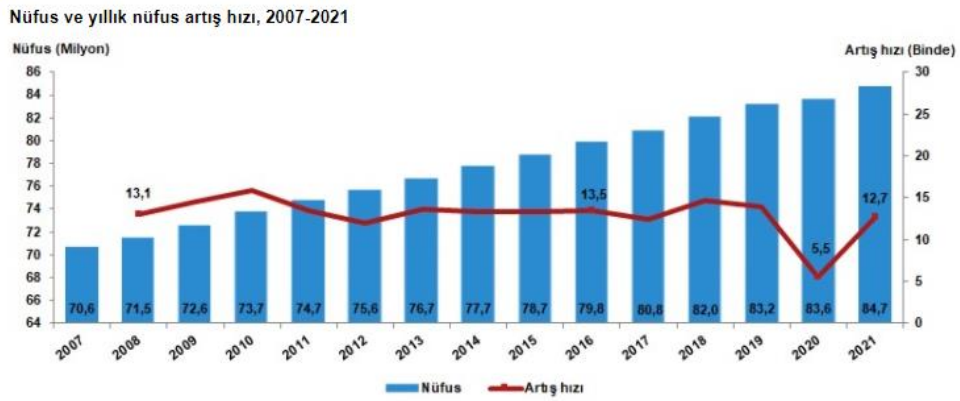
Bu değerlendirme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 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(1) bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

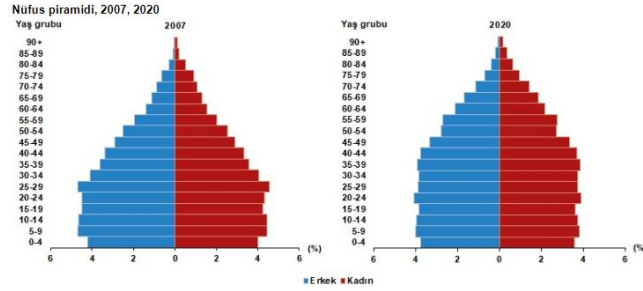
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti.

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

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 artışı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.



Ortalama yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortalama yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortalama yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü. Ortalama yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortalama 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

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

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

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırımının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırımı da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullandırılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırımındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

3.3. 2022 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda Türkiye’nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3’ten yüzde 2,7’ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’te yüzde 3,6’şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023’te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

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

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
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
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	157.284	320.063	68.342	21,4

2022 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %17,50 artarak 94 bin 437 adet oldu. İkinci el konut satışları da %13,90 azalarak 157 bin 284 adet olarak gerçekleşti.

2022 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %21,4 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 ilk çeyreğinde toplam 320 bin 63 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,67 oranında artış sağlanmıştır.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut alıcısı tarafından veya alıcıya kat karşılığı aranan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satışları ev alan kişilerin bu konutları tekrar başka bir kişiye satması.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 1. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul cephesi bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2022 yılı 1. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %40,1 artış görülmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %17,7’si ise Vatandaşlık İşlemine konu olduğu görülmektedir.

Ç1'22		Ç1'21	
Ç1'22 Sıralaması (Ç1'21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	7.380	6.136
2(2)	Antalya	3.699	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	Mersin	691	497
5(6) ↑	Bursa	574	303
6(5) ↓	Yalova	523	360
7(8) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	191
9(10) ↓	Samsun	347	189
10(-)	Kocaeli	285	-
-(-7)	Muğla	-	226
	Diğer	1.796	1.461
	Toplam	17.086	12.192
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	3.022	2.963
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	17,7%	24,3%

Kaynak: Tüpa ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Tablolarda tüm gayrimenkul oranları endeksi olarak gösterilmektedir.
*1. Çeyreği aynı verildi.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat’ta Rusya Ukrayna’yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya’ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya’daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir.

Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında 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 sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2023 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artış olduğu ve bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

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 2021 yılı sonu itibarı ile açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 1.134.031 olarak saptanmıştır. İlin nüfusu bir önceki yıla göre %1,34 artış göstermiş olup nüfusa yoğunluğu 143 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 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. 2021 yılı itibarı ile adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçe nüfusu 93.876 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.

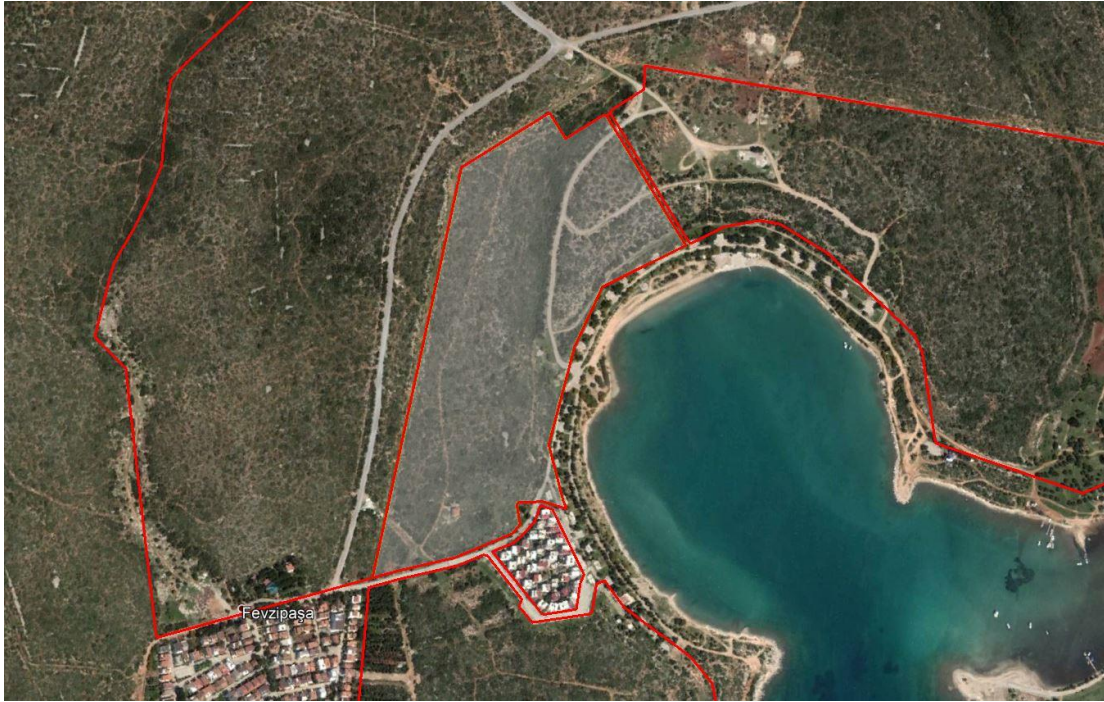
4.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

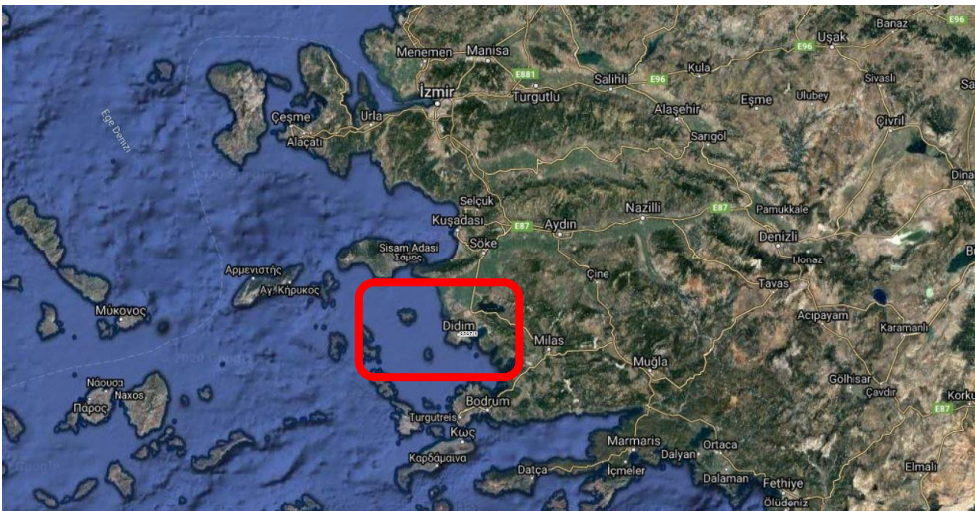
Rapora konu taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Altınkum Mahallesi, 2567 ada 2 parsel numarası ile ARSA niteliği ile tapu sicilinde kayıtlıdır.

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

Müşterimiz tarafından temin edilen 15.12.2022 tarihli 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 / YEVMİYE	TESİS İŞLEM	CİLT	SAYFA	NİTELİĞİ
ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş / Tam	15.12.2022 / 33888	İrtifak Hakkının DMH Olarak Tesis	32	3112	53 yıl 6 ay 21 gün süre ile 31 cilt 3037 sayfadaki 2567 ada 2 parsel üzerindeki Üst (İnşaat) HAKKI

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Parsel üzerindeki Üst Hakkı'na ait 15.12.2022 tarihli TAKBİS belgesine göre taşınmazın (daimi ve müstakil hakkın) tapu kaydında herhangi bir takyidat mevcut değildir.

4.2.2. Üst Hakkı ve Yatırım İle İlgili Bilgiler

Parsel üzerinde 15.12.2022 tarih 33888 yevmiye numarası ile tesis edilmiş üst hakkı mevcuttur. Üst hakkı tapu kayıtlarından anlaşıldığı üzere, başlangıç tarihi 14.05.2014 olup 53 yıl 6 ay 21 gün süre ile tesis edilmiştir. Buna göre üst hakkı 05.12.2067 tarihinde sona erecektir.

Üst hakkı ilk olarak 15.04.2021 tarih 8610 yevmiye nolu işlem ile 49 yıl süreli olarak tesis edilmiş iken hakkın süresi en son 15.12.2022 tarihli işlem ile uzatılmıştır.

İlk kez 15.04.2021 tarihinde tesis edilen üst hakkı ile ilgili olarak; 23.06.2014 tarihli Kesin Tahsis Belgesi'nde 20.06.2013 tarih 14336 numaralı Turizm Yatırım Belgesi mevcut olduğu, bu belgeye istinaden inşa edilecek yatırımın 800 yatak kapasiteli, 5 yıldızlı otel olduğu, 2014 yılı için 102.688 TL/Yatak birim maliyeti ile toplam 82.150.400,-TL yatırım maliyeti olacağı, ilk yıl irtifak hakkı bedelinin 410.752 TL olacağı, 14.05.2014 tarihinden itibaren 49 yıl süreli olacağı anlaşılmaktadır.

Buna göre 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 süre verilmiştir. Turizm İşletme Belgesi alınması için 04.12.2021 tarihine kadar verilen süre en son 26.11.2022 tarihine uzatılmıştır. Bu süreçte farklı sebepler ile 2 yıl 28 gün, 8 ay 22 gün, 3 ay şeklinde ilave süreler verilerek süreç devam etmiştir.

En son T.C. Kültür Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 18.11.2022 tarihli yazısından anlaşılmakla, üst hakkı ve geçici tahsise konu olan Turizm Yatırım Belgesinde bahsi geçen tesisin "5 Yıldızlı Otel" iken "5 Yıldızlı Tatil Köyü" ne dönüştürülmesinin uygun görüldüğü, bu tür değişikliğine konu Turizm Yatırım Belgesinin yeni türe göre dönüştürülmesi gerektiği, bunun için 3 ay süre verildiği, bununla birlikte Turizm İşletme Belgesinin alınması için de 3 yıl ek süre verildiği belirtilmiştir. Buna göre kesin tahsis için gerekli Turizm İşletme Belgesinin alınması verilen süre ilave edilen 3 yıllık süre ile birlikte **18.11.2025** gününe kadar uzatıldığı anlaşılmıştır.

4.3. Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi

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

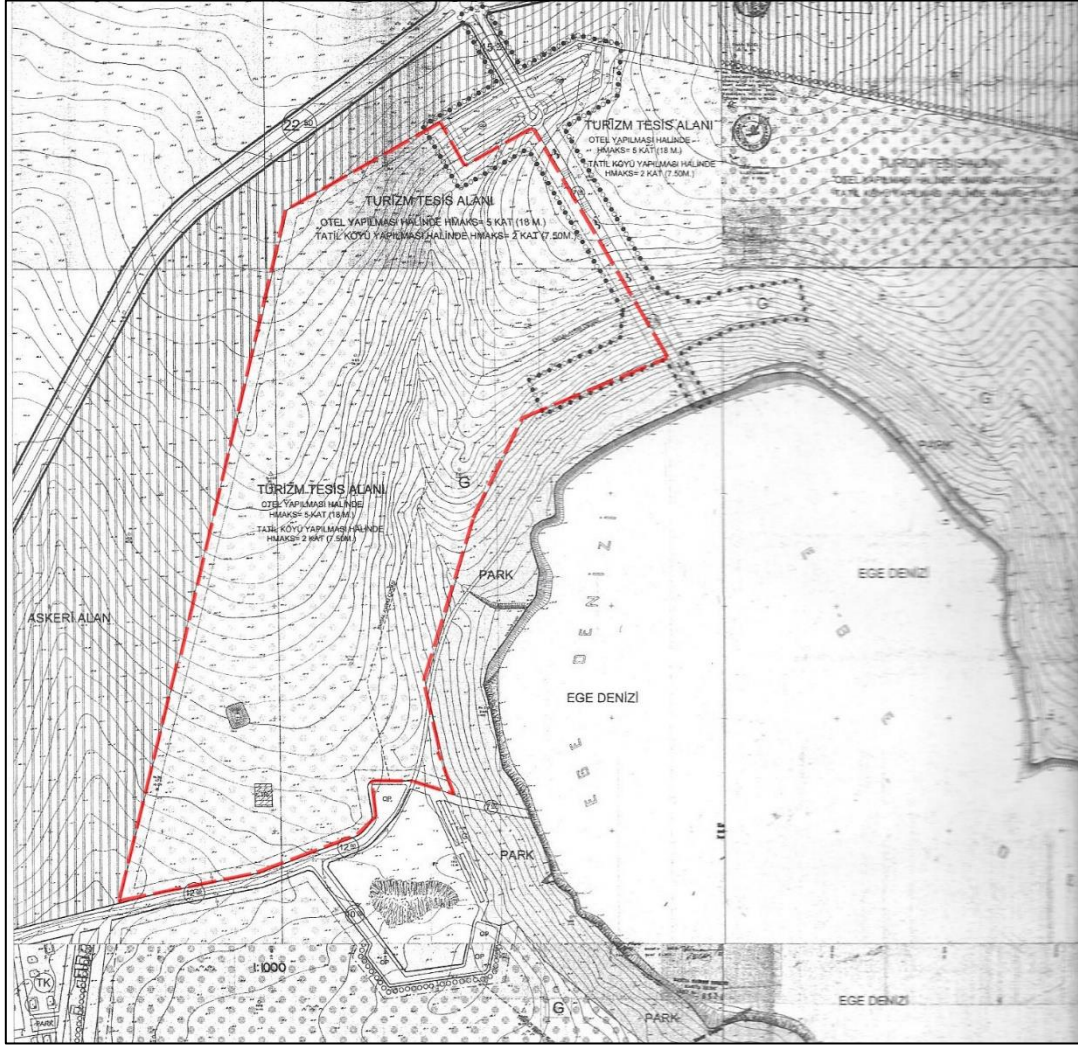
4.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi

Didim Belediyesi İmar İşleri Birimi'nde yapılan incelemede, ilgili birimden temin edilmiş yazı, şifahi inceleme 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 GAZETED E 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. Maliye Hazinesi mülkiyetine olan parsel üzerine 15.04.2021 tarih 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 edilmiştir. Daha sonra 15.12.2022 tarih 33888 yevmiye numarası ile "İrtifak Hakkının DMH olarak Tesisi" işlemi ile yeniden hak tesisi yapılmıştır. Son işlem ile üst hakkı süresi 53 yıl 6 ay 21 gün olarak tesis edilmiştir.

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 İlgi Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Taşınmaz ile ilgili olarak alınmış herhangi bir ruhsat veya eki proje bulunmamaktadır. Taşınmaz tapu kaydında 15.12.2022 tarih 33888 yevmiye no ile tesisli üst hakkı mevcuttur. Parsel üzerinde yapılacak yatırım ile ilgili olarak tür değişikliği bulunması sebebi ile Turizm Yatırım Belgesinin yenilenmesi gerekmektedir.

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 üst hakkı mevcut 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 Yöntemleri⁶

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,

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 gerçekleştirenin 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. **Ö.İ.B. Duyurusu (12.05.2022):** Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın duyurusuna istinaden Aydın, Didim, Cumhuriyet Mahallesi 2804 ada 1-6 parsel sayılı 20.353,54 m² yüzölçümüne sahip E=0,30 Konut Alanı imarlı toplam 6 adet arsanın ihalesi 125.000.000 TL bedelle sonuçlanmıştır. (Birim: 6.142 TL/m²)
2. **Ö.İ.B. Duyurusu (09.06.2022):** Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın duyurusuna istinaden Aydın, Didim, Cumhuriyet Mahallesi 246 ada 6 parsel sayılı 6.283,33 m² yüzölçümüne sahip E=0,30 Konut Alanı imarlı toplam arsanın ihalesi 61.000.000 TL bedelle sonuçlanmıştır. (Birim: 9.709 TL/m²)
3. **Myhome Emlak Didim (542 7959013):** Fevzipaşa Mahallesi'nde 3340 ada 5 parsel sayılı 210 m² alana sahip E=0,40 yapılaşma hakkı olan 2 katlı konut alanı imarlı ve sahile yakın konumda yer alan arsa için 3.150.000 TL talep edilmektedir. (Birim: 15.000 TL/m²)
4. **Sahibinden (532 5025344):** Fevzipaşa Mahallesi'nde 3181 ada 9 parsel sayılı 274 m² alana sahip E=0,20 Ticari imarlı sahile yakın merkezi konumda arsa için 2.700.000 TL talep edilmektedir. (Birim: 9.854 TL/m²)

5. **Niğde Fatih Emlak (553 2122811):** Akbük Mahallesi'nde 3402 ada 3 parsel sayılı 720 m² yüzölçümüne sahip E=0,30 Konut Alanı imarlı, Kumkent Sitesi, Efes Sitesi vb yakınında, denize yakın konumda arsa için 5.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim: 6.944 TL/m²)
6. **Şahin Yapı Emlak (531 2551935):** Altinkum Mahallesi'nde Zonguldaklılar Sitesi'nde 4268 ada 7 parsel sayılı 205 m² alana sahip E=0,30 2 katlı konut alanı imarlı arsa için 2.150.000 TL bedel talep edilmektedir. (Birim: 10.488 TL/m²)
7. **Baran GM Milas (543 6767464):** Akbük Mahallesi'nde Çamlaraltı koyunun sırtlarında, Altınyıldız, Mühendisler vb sitelerin bulunduğu bölgede 6.286 m² yüzölçümüne sahip 4126 ada 1 parsel sayılı 0.15/0.30 konut alanı imarlı arsa için 30.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim: 4.773 TL/m²)
8. **Realty World Kıyı (554 8917025):** Akbük Mahallesi'nde sahilde denize sıfır konumda natamam otel inşaatının önünde 3.800 m² yüzölçümüne sahip, kıyı ve sahil bölgesinde yer alması sebebi ile günübirlik alan imarlı olduğu düşünülen arsa için 18.300.000 TL talep edilmektedir. (Birim: 4.816 TL/m²)
9. **Ö.İ.B. Duyurusu (27.09.2022):** Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın duyurusuna istinaden Aydın, Didim, Cumhuriyet Mahallesi 5128 ada 1 parsel sayılı 5.592,23 m² yüzölçümüne sahip E=0,30 Konut Alanı imarlı arsanın ihalesi 52.220.000 TL bedelle sonuçlanmıştır. (Birim: 9.338 TL/m²)
10. **Ö.İ.B. Duyurusu (27.09.2022):** Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın duyurusuna istinaden Aydın, Didim, Cumhuriyet Mahallesi 5125 ada 1 parsel sayılı 6.559,86 m² yüzölçümüne sahip E=0,30 Konut Alanı imarlı arsanın ihalesi 61.240.000 TL bedelle sonuçlanmıştır. (Birim: 9.335 TL/m²)

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 parsel göre konumlarını gösterir emsal krokisi bir sonraki sayfadaki gibidir.



Satılık Arsa Değer Analiz Tablosu

Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değer (TL)	Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık ve Zaman Düzeltmesi	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Büyüklik Alan Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Durum Proje Geliştirilebilirlik Düzeltmesi	İmar Düzeltmesi	Kıtlık ve Temin Edilebilir Düzeltmesi	Toplam Düzeltme Oranı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
20.353	125.000.000	6.142	-40%	8.598	-5%	0%	-10%	-25%	20%	-20%	6.879
6.283	61.000.000	9.709	-30%	12.621	-10%	-5%	-20%	-25%	20%	-40%	7.573
210	3.150.000	15.000	10%	13.500	-25%	10%	-25%	-25%	20%	-45%	7.425
274	2.700.000	9.854	10%	8.869	-25%	10%	-10%	-20%	20%	-25%	6.651
720	5.000.000	6.944	10%	6.250	-25%	50%	-10%	-25%	20%	10%	6.875
205	2.150.000	10.488	10%	9.439	-25%	10%	-10%	-25%	20%	-30%	6.607
6.286	30.000.000	4.773	10%	4.295	-10%	50%	30%	-25%	20%	65%	7.087
3.800	18.300.000	4.816	10%	4.334	-20%	0%	-10%	60%	20%	50%	6.501
5.592	52.220.000	9.338	-10%	10.272	-10%	-5%	-10%	-25%	20%	-30%	7.191
6.560	61.240.000	9.335	-10%	10.269	-10%	-5%	-10%	-25%	20%	-30%	7.188
Ortalama Birim Değer ~ 7.000,-											

Değerleme Uzmanının Emsaller Hakkındaki Yorumları ve Profesyonel Takdiri

- Yukarıda sunulmuş düzeltme tablosuna dahil edilen emsallerin tamamı taşınmazın yakın bölgesinden seçilmiştir.
- Yukarıdaki tablonun öncelikli amacı değerlendirme 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 **7.000,-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	05.12.2067
Hakka Konu Gün Sayısı	C	19.564
Değerleme Tarihi	D	21.12.2022
İrtifak Hakkı Kullanılan Gün Sayısı	E = D - A	3.143
İrtifak Hakkı Kalan Gün Sayısı	F = B - D	16.421
Arsa Yüzölçümü (m ²)	G	163.799.03
Emsal Karşılaştırma İle Bulunan Tam Mülkiyet İçin Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	H	7.000
Üst Hakkı Kullanımı İçin Kabul Edilen İndirgeme Oranı *	I	0.67
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	J = F / C	0.8393
Üst Hakkı İçin Hesaplanan Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	K = H x I x J	3.917
Üst Hakkı İçin Takdir Edilen Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	L = G x K	641,593,644.84
641.594.000.-		

(*) 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 değerlendirme 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 olarak Maliye 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 53 yıl 6 ay 21 gün 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.

Bunula birlikte tapu kaydı üzerine tesis edilmiş olan üst hakkının dayanağı olan Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca verilen Turizm Yatırım Belgesi ve Kesin Tahsis Belgesi'nde bahsi geçen tesis türünün değişikliği onay verildiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün (rapor ekinde mevcut) 18.11.2022 tarihli yazısından anlaşılmaktadır. Bu bağlamda Turizm Yatırım Belgesinin tür değişikliğine göre revize edilmesi için bahse konu yazının tebliğ tarihinden itibaren 3 ay, Turizm İşletme Belgesinin alınması için ise 3 yıl ek süre verilmiştir.

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 53 yıl 6 ay 21 gün 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 **641.594.000,-TL (Altıyüz kırkbirmilyon-beşyüzdoksandörtbin 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)	641.594.000,-	34.309.840,-
Üst Hakkı (Kalan Kısım) Pazar Değeri (KDV %8 Dahil)	692.921.520,-	37.054.627,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,70 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 Belgeleri
- İmar Durum Yazısı, Pafta ve Plan Notu Örneği
- Üst Hakkı Tescil İstem Belgesi Örneği
- Tür Değişikliği Kararı ve Süre Uzatma Yazısı
- Üst Hakkı Resmi Senedi
- Kesin Tahsis, Süre Dondurma ve Uzatımı Hakkında Yazışmalar
- Eski Turizm Yatırım Belgesi
- Taşınmazın Fotoğrafları
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri