



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

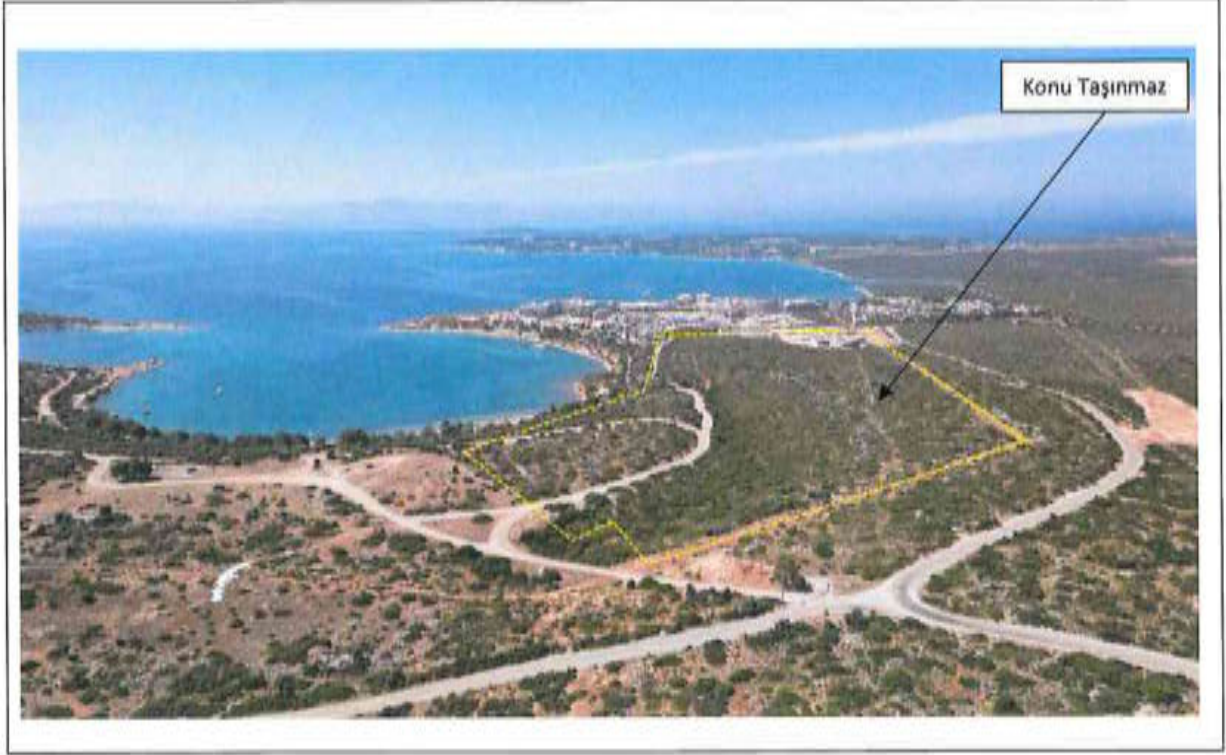
Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 601

Haziran, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Kdr. 5. kat 84. No:171 Yenimah. Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic.Sic.No:266266 Mersis No:0631000093900019  
www.netjd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL  
Maltepe Vergi Dairesi 631 018 9389



|                                    |                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | <b>ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>                                                                                                                      |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | <b>Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>                                                                                                       |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | <b>26.06.2023</b>                                                                                                                                                   |
| <b>Rapor Numarası</b>              | <b>Özel 2023-601</b>                                                                                                                                                |
| <b>Raporun Konusu</b>              | <b>Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti</b>                                                                                                                             |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi'nde konumlu 2567 ada 2 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazın "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Elli Dokuz (59) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mah. San. Sit. No: 1741 Blok: 10 Kat: 10  
Tel: 0312-367 50 61 (PABX) 312 367 50 34  
www.netgpt.com.tr Şirket Kayıtlı: 4.699.000,00 TL  
Tic.Sic.No: 288109 Mersis No: 0831054500900919  
Müşteri Veri Dairesi: 31.050.9589

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5  |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6  |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6  |
| 1.2 Değerlemenin Amacı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6  |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 6  |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6  |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6  |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                           | 6  |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                             | 7  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7  |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 2.4 İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 8  |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                              | 8  |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10 |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                         | 11 |
| 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....                                                       | 11 |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 11 |
| 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                            | 12 |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                           | 12 |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 12 |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                                | 12 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....                                             | 12 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 12 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.  | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                            | 13 |
| 4.1 | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                              | 13 |
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....                                                                                                                 | 14 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                        | 24 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                 | 24 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....                                                                                                                                        | 24 |
| 4.6 | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....                                                                          | 24 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                         | 24 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 25 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 27 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                                            | 30 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 31 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 33 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                                                                                                                                        | 34 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 34 |
| 6.2 | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi .....                                                                                                                                                                                                    | 34 |
| 6.3 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ....                                                                                                                                                                 | 34 |
| 6.4 | Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                            | 34 |
| 6.5 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 34 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....   | 34 |
| 6.7 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 34 |
| 6.8 | Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 35 |
| 6.9 | Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                  | 36 |
| 7.  | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 37 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 37 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 37 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI.....                                                                                                                                                                                                                                              | 38 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 38 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2023-601 / 26.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u>                                                                       | Altinkum Mahallesi Sosyal Tesisler Mevkii 2567 Ada 2 Parsel      Didim / Aydın                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi'nde konumlu 2567 ada 2 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmaz. (Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Üst Hakkı tesis edilmiştir.)                                                                                    |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Rapora konu taşınmaz genel olarak boş vaziyette olup parselin güneybatı kısmında taşınabilir konteynerler bulunmaktadır.                                                                                                                                                                                        |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Didim Belediyesi'nde imar servisinde görevli memurdan alınan bilgi ve imar paftasına göre söz konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre "Turizm Tesis Alanı ve Günöbirlik Tesis Alanı" lejantına sahiptir. Detaylı bilgi ilgili kısımda verilmiştir.                                           |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>Piyasa Değeri (Üst Hakkı)</u>                                                                    | 909.462.000,00-TL<br>(Dokuz Yüz Dokuz Milyon Dört Yüz Altmış İki Bin Türk Lirası)                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>%8 KDV Dahil Piyasa Değeri</u>                                                                   | 982.218.960,00-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Taşınmaz yerinde görölmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                        |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Mehmet Akbalık – SPK Lisans No: 911340<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>                                                                     | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 26.06.2023 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup 26.06.2023 tarih ve Özel 2023-601 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi'nde konumlu 2567 ada 2 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazın "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın "Üst Hakkı" değer tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No:173 Kat:3/100/ANKARA  
Tel:0312 417 90 43 Faks:0312 417 90 34  
www.net3d.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL  
Tic.Sic.No:266036 Mersis No:061100332000019  
Maliye Vergi Dairesi 531 05 8389

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Şirket Adresi : Kazlıçeşme Mah. Kennedy Caddesi No:52C 34020 Büyükyalı / İstanbul  
Şirket Amacı : Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.  
Sermaye : 728.000.000,00 TL  
Halka Açıklık : % 25  
Telefon : 0 212 486 36 50  
E-Posta : info@ozakgyo.com

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi'nde konumlu 2567 ada 2 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazın "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

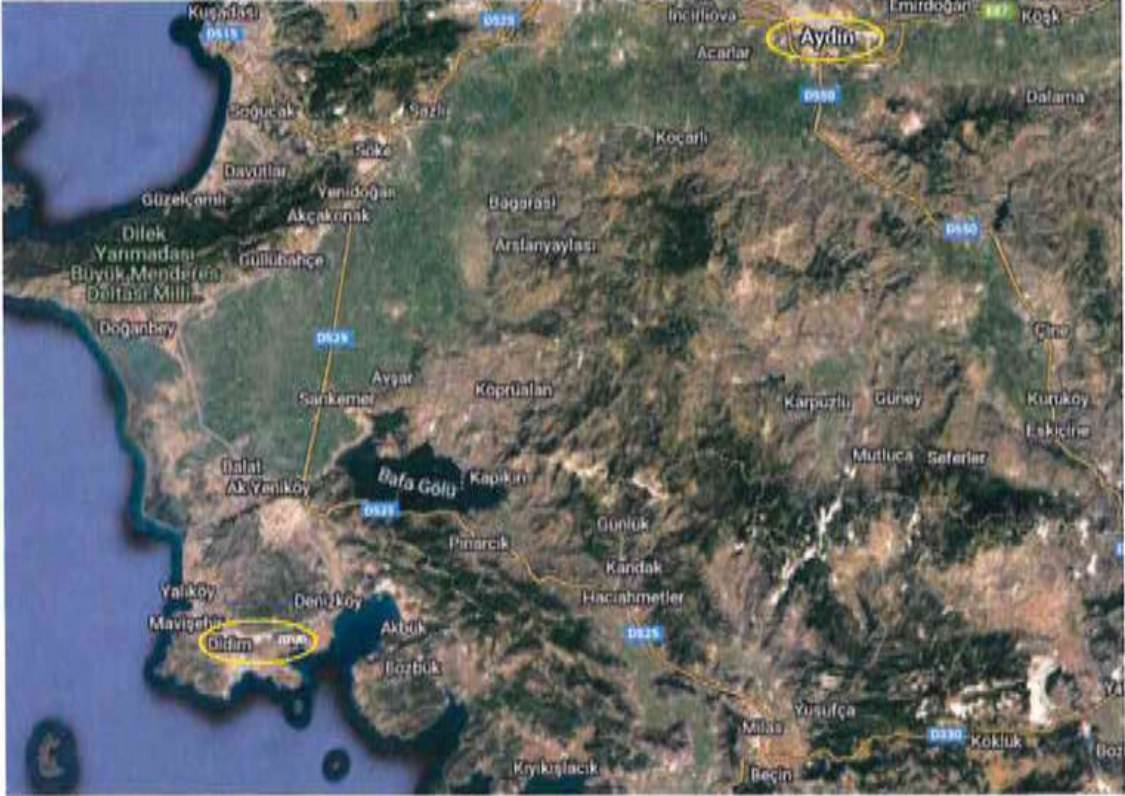
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tic.Sic.No:256696 Kurumlar No:31054 00900019  
www.netgd.com.tr Sermaye: 6.000.000,00 TL  
Tic.Sic.No:256696 Kurumlar No:31054 00900019  
Müktepa Vergi Dairesi 631 054 9 39

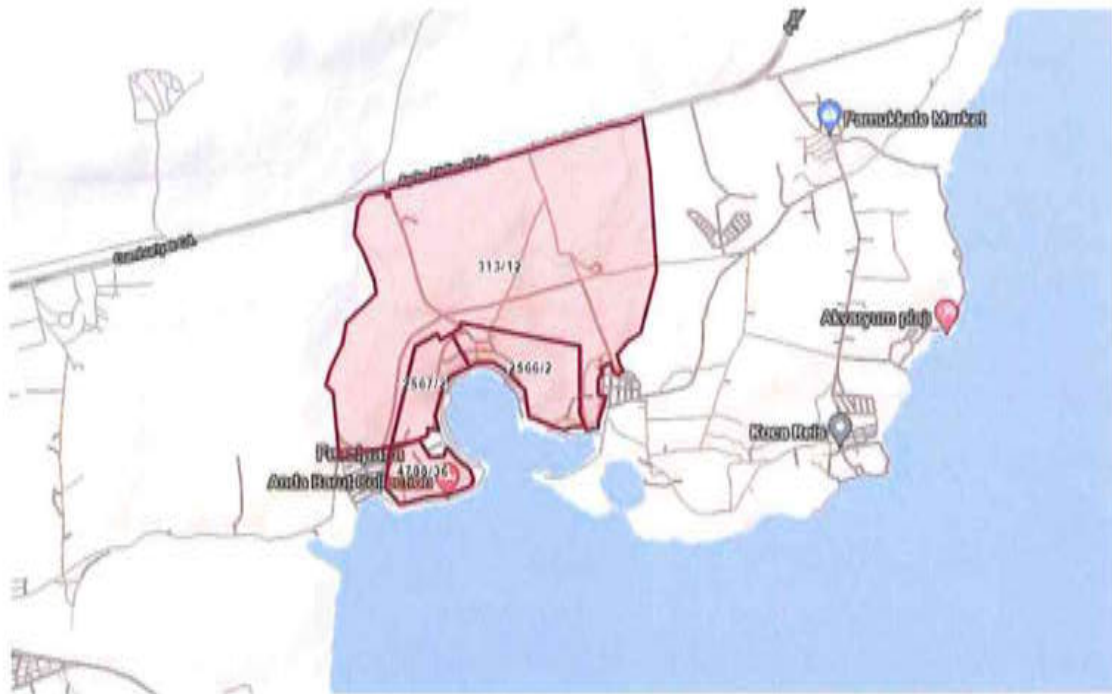
### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmaz Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi'nde konumlu 2567 ada 2 parselde yer almaktadır. Didim ilçe merkezinden doğu yönde Aydın istikametine doğru Cumhuriyet Caddesi üzerinde yaklaşık 4 km ilerlenir ve sağa ayrılan sosyal tesisler yoluna girilir. Taşınmaz bu yolun sonunda deniz sıfır konumunda bulunmaktadır.

Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılaşma az seviyede olup hemen yanında inşaatı devam eden "Anda Barut Otel" bulunmaktadır. Ayrıca villa tipi konut siteleri de taşınmazın doğusu ve güneyinde konumlanmıştır. Parselin yanında daha önce resmi kurumlara ait sosyal tesisler olduğu ancak yıkıldığı gözlenmiştir. Altinkum Mahallesi plajları ile meşhur olup Didim ilçe merkezine yaklaşık 5 km, Aydın il merkezine ise 103 km mesafededir. Bölgeye ulaşım özel araç vasıtasıyla kolayca sağlanabilmektedir.





**Koordinatlar :** 37.3780 - 27.3269

NET KURUMSAL DAN PERANGKUTAN  
DEKORASI VE DANDANAN 2 A.S.  
Emmalya, No. 200, 81101 Bandung, Indonesia  
Telp: 0212 457 30 81 Fax: 0212 457 30 34  
www.netid.com.id Semarang: 061 880 99 11  
Tlg. Sig. No. 256076 Merisi No. 001132 993000010  
Malaya Vergi Dairasi 811 854 1389

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

#### ANA TAŞINMAZ

|                                |                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE                      | : Aydın – Didim                                               |
| MAHALLE – KÖY – MEVKİİ         | : Altinkum Mahallesi                                          |
| CİLT – SAYFA NO                | : 402/39629                                                   |
| ADA – PARSEL                   | : 2567 Ada 2 Parsel (Eski 2567 Ada 1 Parsel)                  |
| YÜZÖLÇÜMÜ                      | : 163.799,03 m <sup>2</sup> (Eski 163.701,36 m <sup>2</sup> ) |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ          | : Arsa                                                        |
| TAŞINMAZ ID                    | : -                                                           |
| MALİK – HİSSE                  | : Maliye Hazinesi (1/1)                                       |
| EDİNME SEBEBİ<br>TARİH-YEVMIYE | : 09.05.2013 – 6288                                           |

#### ÜST HAKKI

|                                |                                                                                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE                      | : Aydın – Didim                                                                                          |
| MAHALLE – KÖY – MEVKİİ         | : Altinkum Mahallesi                                                                                     |
| CİLT - SAYFA NO                | : 32/3112                                                                                                |
| ADA - PARSEL                   | : 2567 Ada 2 Parsel (Eski 2567 Ada 1 Parsel)                                                             |
| YÜZÖLÇÜMÜ                      | : 163.799,03 m <sup>2</sup> (Eski 163.701,36 m <sup>2</sup> )                                            |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ          | : 53 yıl 6 ay 21 gün süre ile 31. Cilt 3037. sayfadaki 2567 ada 2 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" |
| TAŞINMAZ ID                    | : 126086059                                                                                              |
| MALİK - HİSSE                  | : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)                                                          |
| EDİNME SEBEBİ<br>TARİH-YEVMIYE | : İrtifak Hakkı (15.12.2022 – 33888)                                                                     |

**3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Müşteri tarafından gönderilen 27.03.2023 tarihli Üst Hakkı Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Söz konusu taşınmaz 2022 yılı içerisinde Özak GYO A.Ş. lehine üst hakkı tescili görmüştür. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

**3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Didim Belediyesi imar servisinde görevli memurdan alınan bilgi ve imar paftasına göre;

Konu taşınmaz bila onay tarihli 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Turizm Tesis Alanı ve Günübirlik Tesis Alanı" lejantına sahiptir.

**Turizm tesis alanlarında:**

1. Turizm tesis alanlarında otel ve tatil köyü yapılabilir.

\*Otellerde; E=0.50, h(max)=5 kat (18.00m.)

\*Tatil köylerinde; E=0.50, h(max)=2 kat (7.50m.) dir.

2. bodrum katlarda turistik tesislerin yatak üniteleri dışında iskâna yönelik diğer kullanımlar yer alabilir. Bodrum katlarında yapılacak bar, gece kulübü, diskotek, satış üniteleri, restoran, hamam, yüzme havuzu, toplantı salonu ve jimnastik salonu kullanımları, otopark, ışık, mutfak gibi üretim alanı ve depo, çamaşırhane, kuru temizleme birimi, soğuk hava depoları, personele ait büro, kafeterya, soyunma odaları, duş, wc gibi turistik tesisin bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlar yapılması halinde bu alanlar emsale dahil değildir.

3. Bir imar parselinde birden fazla yapı yapılabilir. İnşaat cephesi ve derinliği herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir.

4. Tesis girişlerinde yer alacak ana giriş kapısı yapıları, anıtsal yapılar, bekçi kulübesi ve kontrol birimleri mülkiyet sınırı ve yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilir.

5. İnşaat emsali imar parseli bütününden alınır. Ancak G ile gösterilen alanlarda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez.

**Günübirlik tesis alanlarında;**

Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir. Bu alanlarda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez. Bu alanlarda h(max)=1 kat (4.50 m.) Asma kat kat yapılması halinde h(max)=5.5 m.'dir.

### **Genel Hükümler**

\*Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 sayılı imar kanunu, 3830 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği 4957/2634 sayılı turizmi teşvik kanunu ve ilgili yönetmelikleri ve onaylı 1/25.000 ölçekli Didim (Aydın) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı Revizyonu plan hükümleri geçerlidir.

\*Yapılacak tüm yapılarda 03.05.2007 tarih 26511 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

\*23.05.2007 tarihinde aydın bayındırlık ve iskan il müdürlüğüne onaylanmış jeolojik jeoteknik etütlere belirtilen hükümlere uyulacaktır.

\*Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

\*Pissu kanalları hiçbir şekilde deniz, akarsu ve tabii araziye deşarj edilemez.

\*Turizm tesis alanlarında Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan turizm yatırım belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. Turizm işletmesi belgesi alınmadan işletmeye açılmaz.

### **3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Didim Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu üst hakkı Özak GYO A.Ş. lehine kayıtlıdır. Üst hakkı ile ilgili resmi senetler incelenmiş olup üst hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri resmi senet üzerinden tespit edilmiştir.

Üst Hakkı Başlangıç – Bitiş: 14.05.2014 – 05.12.2067 (Süre uzatımı dahil.)

### **3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz boş olup üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmamaktadır.

### **3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz boş olup üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmamaktadır.

### **3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu değerlendirme parsellerin üst hakkı değerlemesi olup farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

### **3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz boş olup üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Aydın, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirminci şehridir. Ege Bölgesi'nde yer alan, turizm ve tarım açısından en gelişmiş illerdendir. Kuzeyinde İzmir, kuzeydoğusunda Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla illeri, batısında Ege Denizi bulunmaktadır. 2022 itibarıyla 1.134.031 kişilik nüfusuyla Ege Bölgesi'nin üçüncü büyük ilidir.

Aydın 37°K 27°D koordinatlarında yer alır. Aydın ilinin yüzölçümü 8.116 km<sup>2</sup>'dir. Kuzeyinde İzmir, kuzeydoğusunda Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla illeri, batısında Ege Denizi yer alır. Ortalama deniz seviyesi 64 metredir.

Aydın'da 395.494 hektar alanda sulu tarım yapılmaktadır. Zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplar. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz iklimi (Köppen: Csa) etkilidir. Bu iklim şartları ve topoğrafik yapı Aydın ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (maki ve orman) gelişmesine neden olmuştur. Kar yağışı ender görünür.

İlin yüzölçümü 8.117 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 141 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 494 kişi ile Kuşadası'dır)

İlde yıllık nüfus artış oranı %1,25 olmuştur. 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 671 mahalle bulunmaktadır.

Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Didim (%3,27)- Karacasu (-% 2,15).

Turizm, tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağıdır. Yaklaşık 680 konaklama tesisinde 78.000 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Ayrıca Kuşadası'nda 54.000, Didim'de 42.000 yazlık konut bulunmaktadır. 2011 yılında 5,5 milyon turist Aydın iline gelmiştir. Dilek Yarımadası Milli Parkı, Kuşadası ve Didim plajları önemli sahillerdir.

İlde 10 müze bulunmaktadır. Bunlar; Adnan Menderes Müzesi, Aydın Arkeoloji Müzesi, Yörük Ali Efe Müzesi, Afrodisias Müzesi, Karacasu Etnoğrafya Müzesi, Milet Müzesi, Çine Kuvâ-yı Milliye Müzesi, Çine Arıcılık Müzesi, Nazilli Etnoğrafya Müzesi ve Kuşadası Zeytin ve Zeytincilik Müzesi'dir.

Didim ya da eski ismiyle Yenihisar, Aydın'ın turistik bir ilçesidir. Doğuda Muğla il sınırı, Güllük Körfezi ve Akbük Koyu, batıda ve güneyde Ege Denizi, kuzeyde Bafa Gölü ve Büyük Menderes ile sınırlanmış bir yarımada şeklindedir. Yüzölçümü 402 km<sup>2</sup>'dir. 2022 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre 97.000 kişinin yaşadığı ilçede 16 mahalle bulunmaktadır.

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 zeytin ve incir birinci sırada yer almaktadır. Zeytinyağı üreticiliği son yıllarda fazlalaşmaktadır. Ayrıca üretimi için zeytinyağı fabrikaları bulunmaktadır.

Balıkçılık ilçede diğer bir geçim kaynağıdır. Ayrıca ilçede balık fabrikaları bulunmaktadır. Hayvancılık tüketim ihtiyacını karşılayacak kadar olup, özellikle küçükbaş hayvan yetiştiriciliği önde gelmektedir.

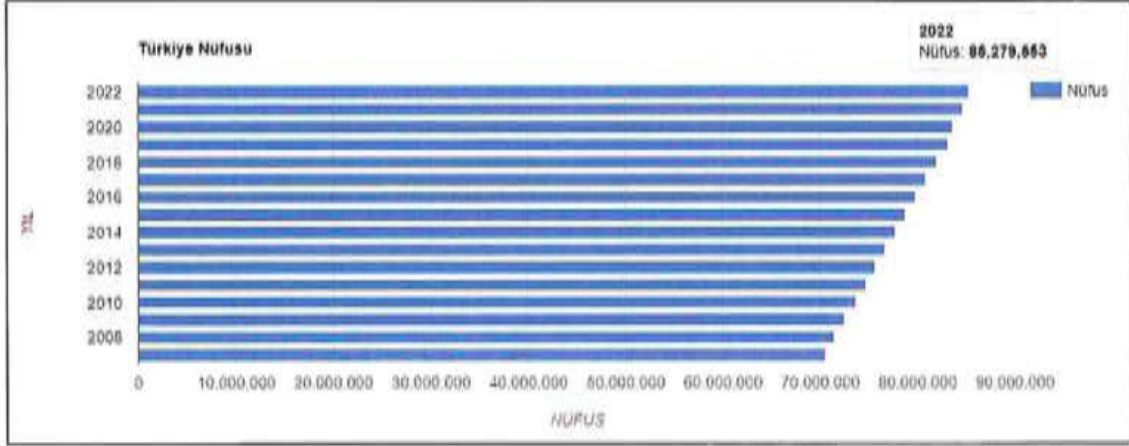
Yaz aylarında önemli sayıda turistin ziyaret ettiği ilçede, ekonomi olumlu yönde etkilenmektedir. Altinkum plajı ve Apollon Tapınağı bölgeye gelen turistler açısından oldukça popülerdir.

Türkiye'nin ilk ve tek vegan festivali olan "Didim VegFest" 2018 yılından bu yana ilçede kutlanmaktadır. Festival, Apollon Tapınağı'nın yanındaki tarihsel yolda yapılmaktadır. Vegan lezzetlerin yer aldığı festivalde, Türk kültürüyle iç içe pek çok gösteri ve etkinlik gerçekleştirilmektedir. Dünyanın pek çok yerinden ziyaretçi ağırlanarak ilçe ekonomisine ciddi katkı sağlanmaktadır.

#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

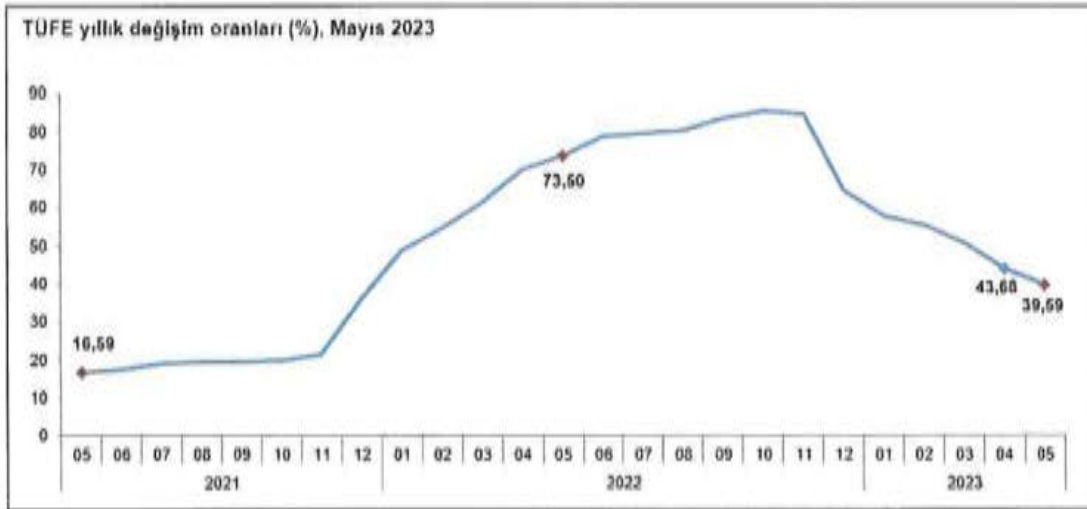
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus:

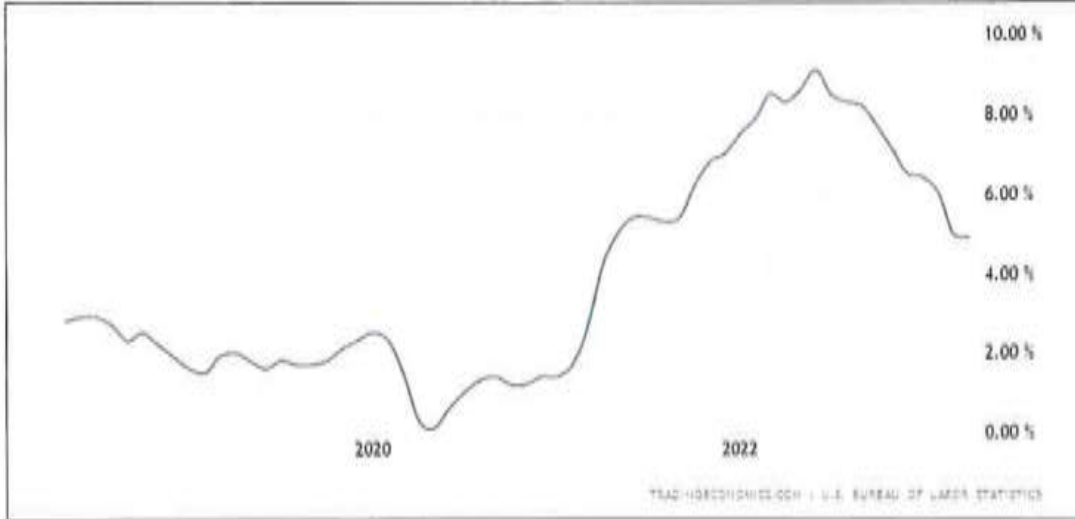


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

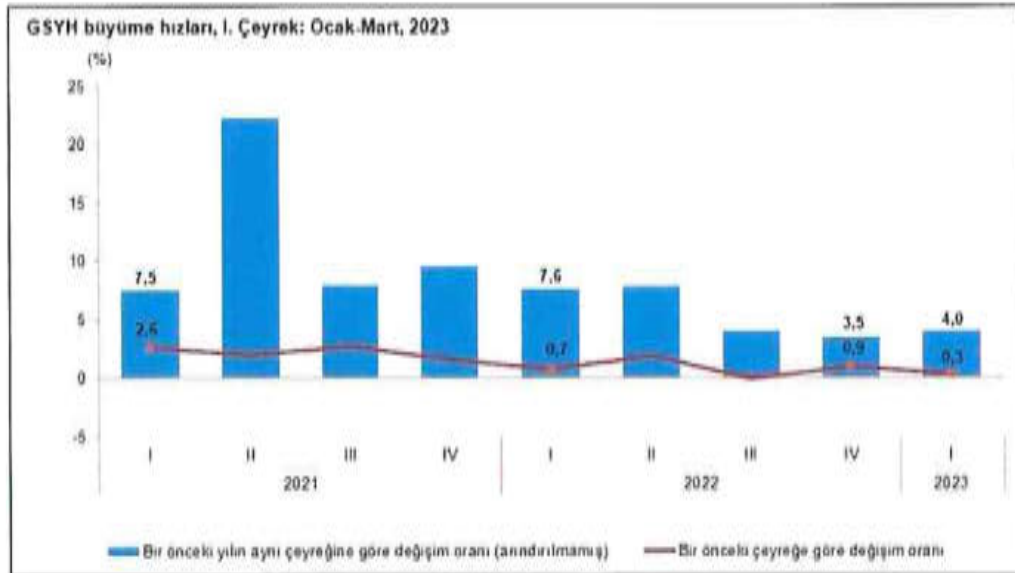


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,04, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,26, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,59 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,72 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %19,49 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %68,98 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -13,79 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %9,85 ile giyim ve ayakkabı oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,60, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,51, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,70 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,94 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)



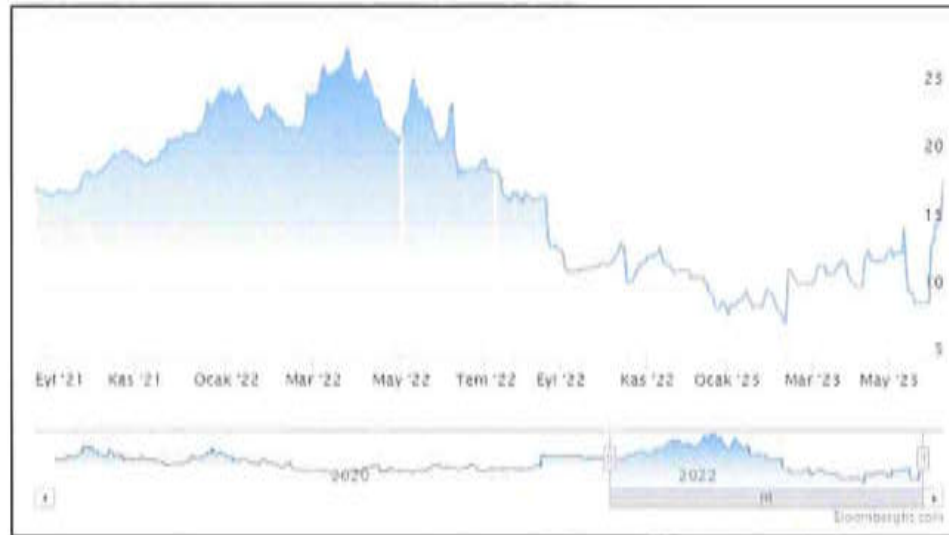
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibarı ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Haziran ayı itibarıyla %5 seviyesine gelmiştir.

#### A GSYİH/Büyüme Endeksleri:

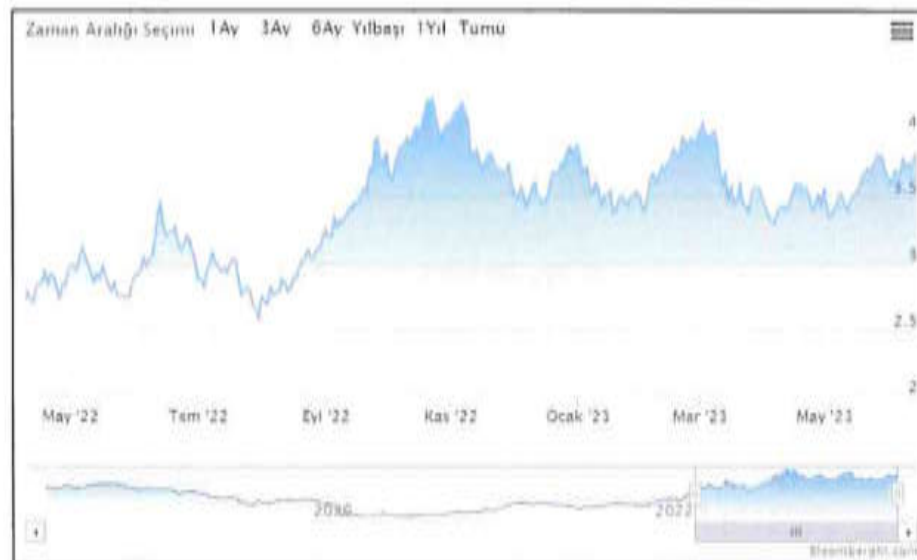


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %12,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, inşaat %5,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve gayrimenkul faaliyetleri %1,4 arttı. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

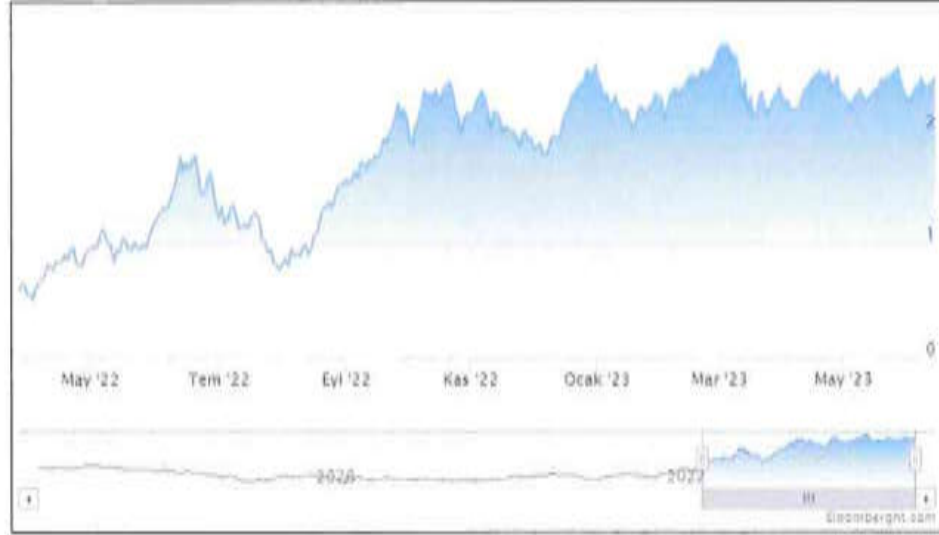
### Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyredirken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %18 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibarıyla %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibarıyla ortalama %3,80 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

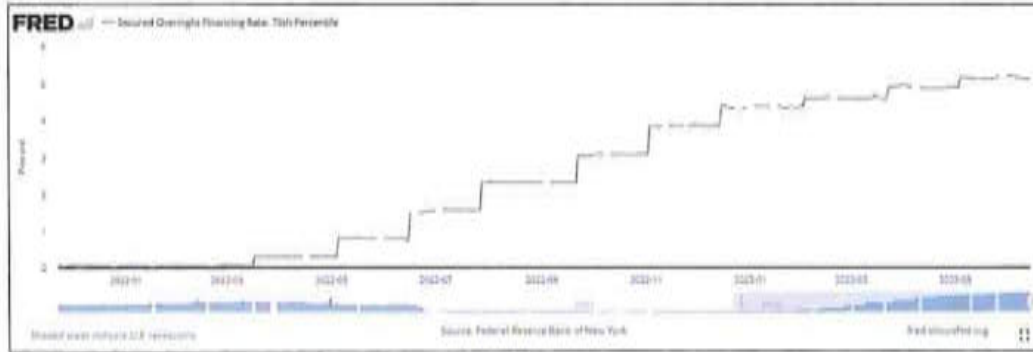


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,40 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

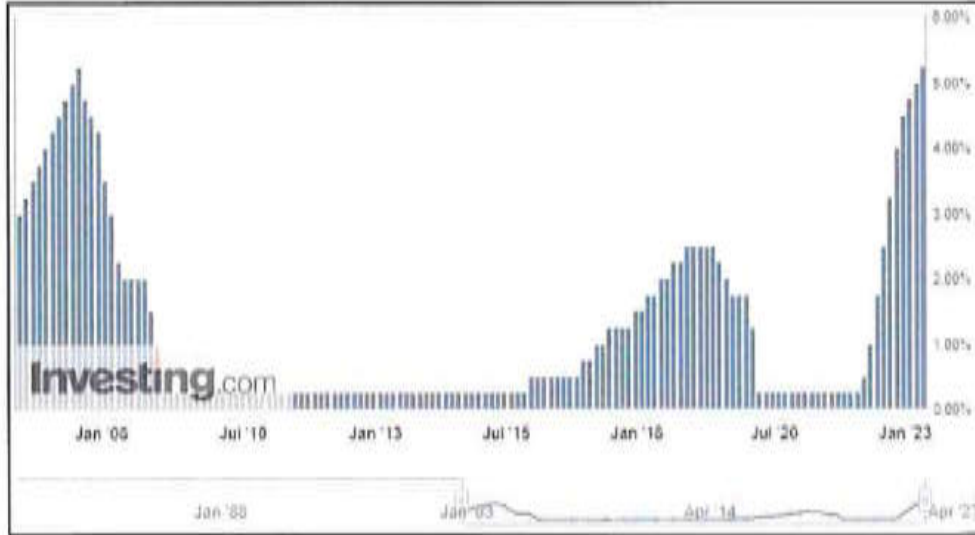


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

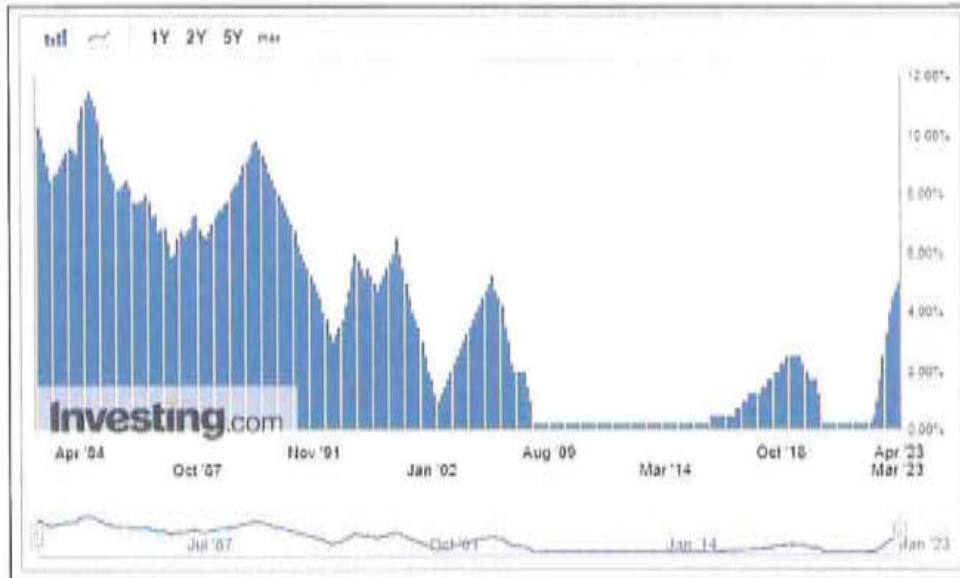


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,08 seviyesine yükselmiştir.

#### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



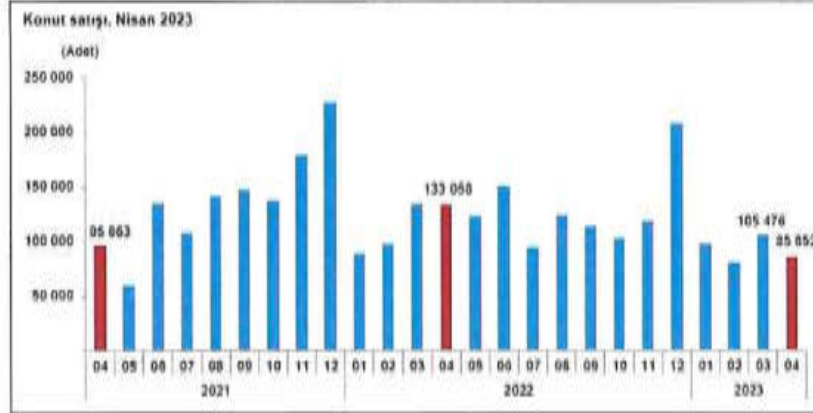
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,0 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,5 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibarıyla %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,0 tir. 2017 – 2019 itibarıyla %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyla kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibarıyla tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibarı ile % 5,25 seviyesindedir.

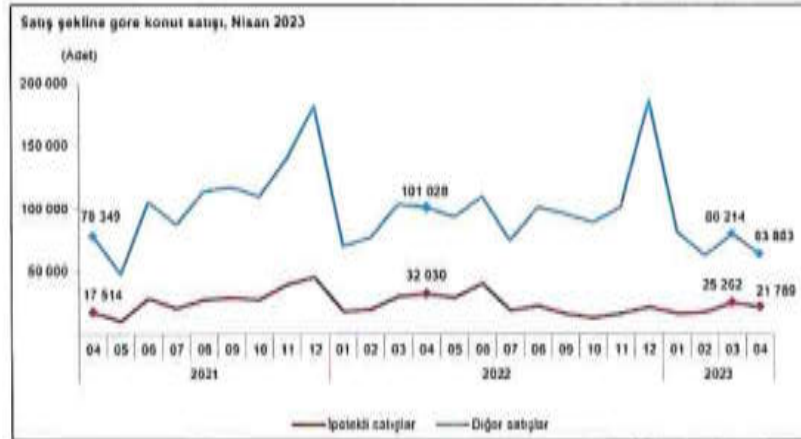
#### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TUIK)

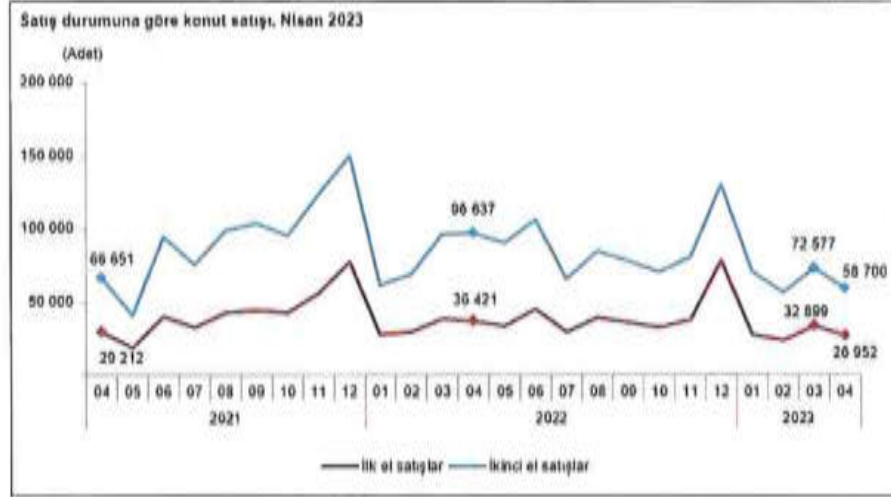


|                                  | Nisan  |         |             | Ocak - Nisan |         |             |
|----------------------------------|--------|---------|-------------|--------------|---------|-------------|
|                                  | 2023   | 2022    | Değişim (%) | 2023         | 2022    | Değişim (%) |
| Satış şekline göre toplam satış  | 85 652 | 133 058 | -35,6       | 308 867      | 453 121 | -18,6       |
| İpotekli satış                   | 21 769 | 32 030  | -32,0       | 80 591       | 100 372 | -19,7       |
| Diğer satış                      | 63 883 | 101 028 | -36,8       | 208 276      | 352 749 | -18,3       |
| Satış durumuna göre toplam satış | 85 652 | 133 058 | -35,6       | 308 867      | 453 121 | -18,6       |
| İlk el satış                     | 26 952 | 36 421  | -26,0       | 110 859      | 130 858 | -15,3       |
| İkinci el satış                  | 58 700 | 96 637  | -39,3       | 258 008      | 322 263 | -19,9       |

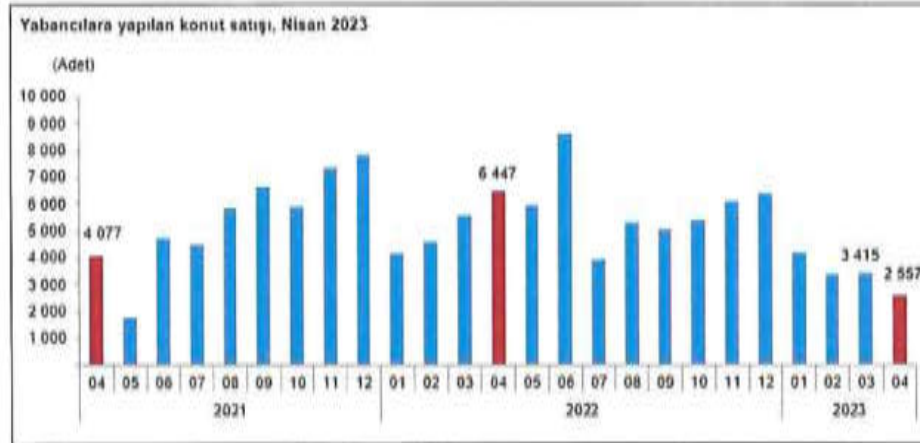
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TUIK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TUIK)



Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TUIK)

**Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2023**

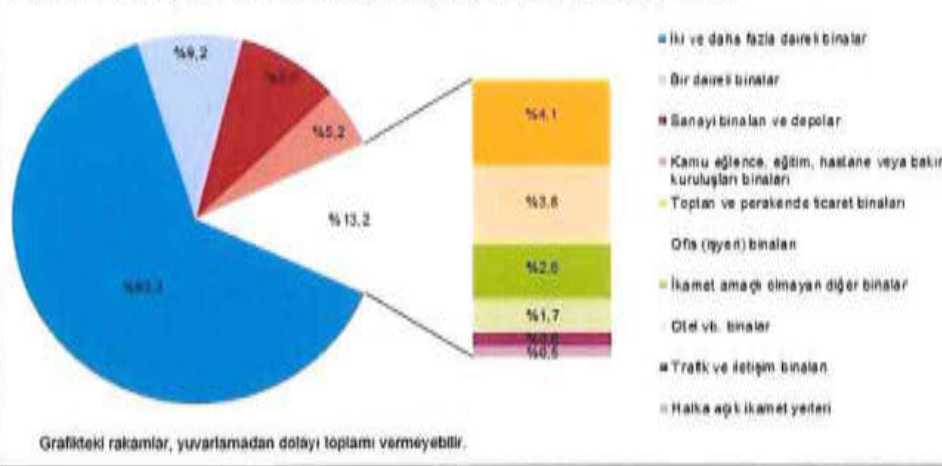


**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2021 |        | 138 558     | 44,1               | 724 096      | 30,4               | 151 260 112   | 34,3               |
|      | I      | 33 597      | 137,2              | 174 701      | 116,9              | 34 368 052    | 95,7               |
|      | II     | 30 534      | 55,7               | 157 656      | 14,4               | 31 778 622    | 15,6               |
|      | III    | 30 444      | 20,3               | 149 586      | 6,0                | 33 313 173    | 19,5               |
|      | IV     | 43 983      | 18,6               | 242 153      | 23,7               | 51 802 265    | 30,5               |
| 2022 |        | 127 623     | -7,9               | 693 698      | -4,2               | 145 527 048   | -3,8               |
|      | I      | 26 141      | -22,2              | 129 436      | -25,9              | 27 295 213    | -20,6              |
|      | II     | 29 042      | -4,9               | 143 388      | -9,1               | 30 662 168    | -3,5               |
|      | III    | 28 269      | -7,1               | 145 303      | -2,9               | 32 097 992    | -3,6               |
|      | IV     | 44 171      | 0,4                | 275 571      | 13,8               | 55 471 675    | 7,1                |
| 2023 | I      | 23 743      | -9,2               | 130 299      | 0,7                | 26 713 372    | -2,1               |

Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)

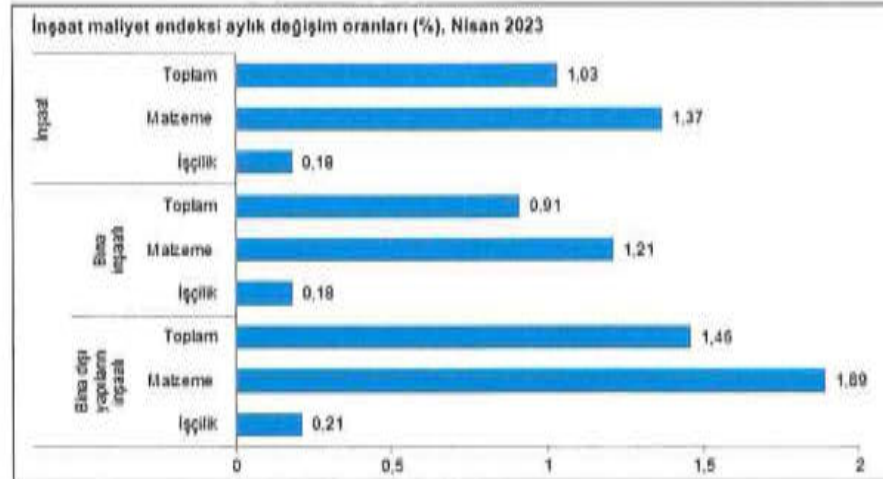
**Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, I. Çeyrek 2023**



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,03, bir önceki yılın aynı ayına göre %52,99 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,37, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %39,80, işçilik endeksi %102,72 arttı. (TUIK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %54,55 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,21, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %41,14, işçilik endeksi %103,02 arttı. (TUIK)



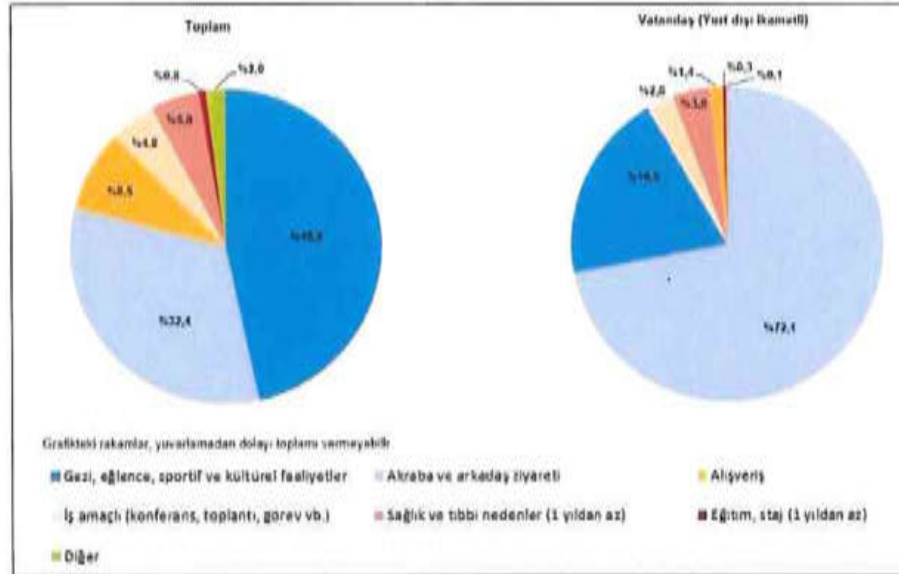
### Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %32,3 artarak 8 milyar 690 milyon 505 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %20,8'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 7 milyar 503 milyon 255 bin dolarını kişisel harcamalar, 1 milyar 187 milyon 249 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2023 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %26,8 artarak 8 milyon 181 bin 566 kişi oldu. Ziyaretçilerin %20,4'ünü 1 milyon 672 bin 332 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 84 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 69 dolar oldu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2023

|                                     | Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli) |                                  |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
|                                     | 2022 <sup>(1)</sup>                           | 2023                             |
|                                     | I                                             | I                                |
| Turizm geliri (Bin ABD \$)          | 6 570 196                                     | 8 690 505                        |
| Kişi sayısı                         | 6 451 657                                     | 8 181 566                        |
| Kişi başı ortalama harcama (ABD \$) | 1 018                                         | 1 062                            |
| Gecelik ortalama harcama (ABD \$)   | 82                                            | 84                               |
|                                     |                                               | Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%) |
|                                     |                                               | 32,3                             |
|                                     |                                               | 26,8                             |
|                                     |                                               | 4,3                              |
|                                     |                                               | 2,8                              |

Bu çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre spor, eğitim, kültür harcaması %116,5, paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %83,4, tur hizmetleri harcaması %82,1 arttı. İkinci sırada %32,4 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise ile %8,5 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %72,1 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.



Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %110,5 artarak 1 milyar 400 milyon 108 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 149 milyon 53 bin dolarını kişisel, 251 milyon 55 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### A Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu 2567 Ada 2 parsel; tapu kayıtlarında "Arsa" vasıflı olup 163.799,03 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmamaktadır. Bir kısmında taşınabilir konteynerler mevcuttur.

Parsel etrafı açık olup topografik olarak eğimli, geometrik olarak ise amorf bir yapıya sahiptir. Parselin imar yolları henüz açılmamıştır. Ulaşım Konya Kültür sitesi yolundan sağlanmaktadır. Parsel denize sıfır konumda olup ön kısmında imar paftasında park alanı yer almaktadır.

#### 4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Rapora konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. 5. Kat 5K. D/17/1 Y. No: 34/10 ANKARA  
Tel: 0312 457 09 81 Faks: 0312 460 09 34  
www.netgel.com.tr E-mail: netgel@netgel.com.tr  
Tic. Sic. No: 286006 Mersis No: 081100470000010  
Maliye Vergi Dairesi 631 054 0089

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

71 Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

7 Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

7 Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Δ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaları *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

7 Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

7 Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı    (B) Gelir Yaklaşımı    (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

**A Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

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.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalastırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, denize 900 m mesafede, 2 kat Konut Alanı, E:0,30 yapılaşma şartlarına ve 500 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 7.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal yüzölçümü ve altyapı bakımından avantajlı iken, taşınmazın konum ve imar avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 544 788 66 25

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, denize 900 m mesafede, 2 kat Konut Alanı, E:0,30 yapılaşma şartlarına ve 300 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 6.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal yüzölçümü ve altyapı bakımından avantajlı iken, taşınmazın konum ve imar avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 533 488 61 99

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, denize 800 m mesafede, 2 kat Konut Alanı, E:0,30 yapılaşma şartlarına ve 298 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 7.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Pazarlık payı yüksektir.)

Not: Emsal yüzölçümü ve altyapı bakımından avantajlı iken, taşınmazın konum ve imar avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 532 741 75 06

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, denize 1 parsel mesafede, 2 kat Ticaret+Turizm Alanı, E:0,30 yapılaşma şartlarına ve 7.506 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 220.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal yüzölçümü ve altyapı bakımından avantajlı iken, taşınmazın konum avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 534 548 35 65

**[E:5 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, denize 300 m mesafede, 2 kat Konut Alanı, E:0,30 yapılaşma şartlarına ve 214 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 2.920.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal yüzölçümü ve altyapı bakımından avantajlı iken, taşınmazın konum ve imar avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : 0 555 250 36 98

**[E:6 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, denize 300 m mesafede, 2 kat Konut Alanı, E:0,30 yapılaşma şartlarına ve 214 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 2.650.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal yüzölçümü ve altyapı bakımından avantajlı iken, taşınmazın konum ve imar avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi : -

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Büyükdere Mh. Şişli 55. No 17/1 Kat: 5. Kat/ANKARA  
Tel: 0312 457 51 81 Faks: 0312 457 06 34  
www.netgd.com.tr E-posta: info@netgd.com.tr  
Tic. Sic. No: 259596 Mersis No: 0811 5403000019  
Katma Değer Vergisi Dairesi 831 154 9389

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU         |              |   |              |   |              |   |                |   |              |   |              |   |
|--------------------------------|--------------|---|--------------|---|--------------|---|----------------|---|--------------|---|--------------|---|
| İçerik                         | Emsal 1      |   | Emsal 2      |   | Emsal 3      |   | Emsal 4        |   | Emsal 5      |   | Emsal 6      |   |
| Brüt alanı (m²)                | 500,00m²     |   | 300,00m²     |   | 298,00m²     |   | 7.506,00m²     |   | 214,00m²     |   | 214,00m²     |   |
| Satış fiyatı                   | 7.950.000 TL |   | 6.200.000 TL |   | 7.000.000 TL |   | 220.000.000 TL |   | 2.920.000 TL |   | 2.650.000 TL |   |
| m² birim fiyatı                | 15.900 TL    |   | 20.667 TL    |   | 23.490 TL    |   | 29.310 TL      |   | 13.645 TL    |   | 12.383 TL    |   |
| Pazarlık                       | 15%          | - | 20%          | - | 25%          | - | 15%            | - | 10%          | - | 10%          | - |
| Konum ve diğer şerefiye        | 40%          | + | 40%          | + | 40%          | + | 10%            | + | 40%          | + | 40%          | + |
| Yüzölçümü Şerefiyesi           | 50%          | - | 50%          | - | 50%          | - | 30%            | - | 50%          | - | 50%          | - |
| Arazi Yapısı + İmar Şerefiyesi | 20%          | - | 20%          | - | 20%          | - | 15%            | - | 20%          | - | 20%          | - |
| İndirgenmiş birim fiyat        | 8.745 TL     |   | 10.333 TL    |   | 10.570 TL    |   | 14.655 TL      |   | 8.187 TL     |   | 7.430 TL     |   |
| Ortalama Birim fiyat           | 9.987TL/m²   |   |              |   |              |   |                |   |              |   |              |   |

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



**A Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Söz konusu parselin imar durumu, yapılaşma şartları, bulunduğu lokasyon ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer konumda emsal olabilecek satılık arsa emsaline ulaşılamamıştır. Bölgede denize sıfır arsaların geneli "Maliye Hazinesi" ne ait olup oteller üst hakkı ile işletilmektedir.

Mevcut imar durumu, yapılaşma şartları ve yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurularak arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Parselin denize sıfır olması, imar durumu değerini olumlu yönde etkilerken alt yapı ve üst yapı çalışmalarının eksik olması birim değeri olumsuz yönde etkilemiştir.

[illegible]

#### **A Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmaz için her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında arsa birim değeri takdir edilmiştir.

| İL    | İLÇE  | MAHALLE  | ADA  | PARSEL | YÜZÖLÇÜMÜ (m2) | BİRİM DEĞER (TL) | DEĞER (TL)        |
|-------|-------|----------|------|--------|----------------|------------------|-------------------|
| AYDIN | DİDİM | ALTINKUM | 2567 | 2      | 163.799,03     | ₺9.987,00        | ₺1.635.860.912,61 |

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) ~1.636.000.000,00- TL takdir edilmiştir.

#### **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

##### **A Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

##### **A Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki değer takdir edilmiştir.

##### **A Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Geni Şiş. No:17/1 Y. Bulvarı ANKARA  
Tel:0312 457 00 61 Fax:0312 457 00 34  
www.net360.com.tr Sermaye: 6.000.000 TL  
Tic.Sic.No: 256636 Mersis No: 063105410000019  
Maltepe Vergi Dairesi 021 654 9 89

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Parsel üzerinde yapı olmaması sebebiyle maliyet yönteminde sadece arsa değeri dikkate alınmıştır.

Üst hakkı ile ilgili Resmi Senetler incelenmiş olup üst hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri Resmi senet üzerinden tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

| <b>Üst Hakkı - Kira Sözleşme Süresi ve Oran Tablosu</b>                  |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Üst Hakkı Tesisi Tarihi                                                  | 14.05.2014         |
| Üst Hakkı Süresi Gün Bazında                                             | 19563              |
| Üst Hakkı Bitiş Tarihi                                                   | 5.12.2067          |
| Değerleme Tarihi                                                         | 26.06.2023         |
| Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında | 16233              |
| Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi                                  | 82,98              |
| Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri                             | 9.987,00 ₺         |
| Arsa Yüzölçümü                                                           | 163.799,03         |
| Arsa Toplam Değeri                                                       | 1.635.860.912,61 ₺ |
| Üst Hakkı Değerinin Oranı                                                | 0,67               |
| Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi                                  | 82,98              |
| Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri                                       | 5.552,30 ₺         |
| Arsa Yüzölçümü                                                           | 163.799,03         |
| Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri                                      | 909.461.904,12 ₺   |

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Bu doğrultuda;

Konu parselin üst hakkı değeri bu yöntemle yaklaşık 909.462.000,00-TL olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/49 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

#### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

##### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmamaktadır.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu parsel için kira değer tespiti yapılmamıştır.

##### Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parsel için hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

##### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parsel için herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu parselin bulunduğu bölge ve çevre analizi yapıldığında imar durumu doğrultusunda "Turizm Tesisi" yapılmasının en verimli ve etkin kullanımı olacağı kanaatine varılmıştır.

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parselin tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Samiye Cd. Hacı Ömer Yılmaz Sokak/Şişli/Beşiktaş  
Tel:0312 457 00 00 Fax:0312 457 00 34  
www.netgk.com.tr Banka Hesabı: 080 000 00 TL  
Tic.Sic.No:250876 Mersis No:081054925000019  
Maltepe Vergi Dairesi 011 064 3389

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri tespit edilmiştir. Parsel üzerinde gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yöntemi ile ilgili olarak indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmamıştır. Arsa üst hakkı değeri emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

### 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

#### Δ Olumlu Özellikler

- Parselin denize sıfır olması.
- Bölgede nitelikli otelin az olması.
- Ulaşımın kolay olması

#### Δ Olumsuz Özellikler

- Parselin alt yapı eksikliği.

#### Δ Fırsatlar

- Üst hakkı sürelerinin uzatılmış olması.

#### Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı
- Covid salgını vb. beklenmedik olaylardan dolayı turizm sektörünün kapalı kalabilme olasılığı

### 6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### 6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

### 6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### 6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel için hazırlanmış herhangi bir proje bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınoğlu Sk. No:171 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic.Sic.No:299896 Menfaa No:063154932900013  
Tic.Sic.No:299896 Menfaa No:063154932900013  
Makrope Vergi Dairesi 831 664 0389

**6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu Üst hakkı ile ilgili resmi senetler incelenmiş olup üst hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri resmi senet üzerinden tespit edilmiştir.

Üst Hakkı Başlangıç – Bitiş: 14.05.2014 – 05.12.2067 (Süre uzatımı dahil.)

Özel kanun hükümlerinden kaynaklı herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

**Üst hakkı Madde 726-** Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

**Madde 826-** Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

**Madde 827-** Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

**Madde 828-** Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

**Madde 829-** Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

**Madde 830-** Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLENDİRME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Samsi Sk. No:17 Kat:5 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic.Sic.No:294876 Mersis No:08100001500000000000000000  
Tic.Sic.No:294876 Mersis No:08100001500000000000000000  
Maklup Vergi Dairesi 6X/000 000 9389

**6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (g) bendi "Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler." gereği GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." gereği de taşınmazın arsa olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic.Sic.No:296696 Mersis:080500309000010  
Tic.Sic.No:296696 Mersis:080500309000010  
Maltepe Vergi Dairesi 531 054 0000

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine; Aydın İli, Didim İlçesi, Altinkum Mahallesi'nde konumlu 2567 ada 2 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazın "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değeri verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen "Üst Hakkı" piyasa değeri şu şekildedir;

**909.462.000,00 TL**

(Dokuz Yüz Dokuz Milyon Dört Yüz Altmış İki Bin Türk Lirası)

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru 1\$:25,8231 TL

|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Mehmet AKBALIK<br/>Değerleme Uzmanı<br/>SPK Lisans No: 911340</p>  | <p>Raci Gökcehan SONER<br/>Kontrolör<br/>SPK Lisans No: 404622</p>  | <p>Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br/>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br/>SPK Lisans No: 401418</p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaaımız ve ilğimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri ve Üst Hakkı tapuları.

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mah. Sıhhiye Cad. Kat:17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel:0312-447 99 51 FAKS:0312-447 99 34  
www.netgizit.com.tr Şirket Kayıt No:063100000000000000 TL  
Tic.Sic.No:256596 Mersis No:063100000000000000  
Maddi ve Mali Durum: 631 650 0000