

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ÖZAKGYO**

Hayata Değer Katar

2022



## **BODRUM ARSASI**

Akyarlar Mahallesi 349 Ada 10 Nolu Parsel

Bodrum / MUĞLA

ÖGYO-202200023

23.12.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 23.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 23.12.2022 tarihinde ÖGYO-202200023 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanı Barış BARUTÇU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilara SÜRMEYEN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **UYGUNLUK BEYANIMIZ**

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

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	23.11.2022
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2022
RAPOR TARİHİ	23.12.2022
RAPOR NO	ÖGYO-202200023
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Akyarlar Mahallesi, Karaincir Mevkii (349 Ada 10 Parsel) Bodrum / MUĞLA
KOORDİNATLARI	36.9678° ; 27.3026°
TAPU BİLGİLERİ	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 ada 10 Nolu Parsel Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. (Raporumuz 4. bölümünde detayları aktarılmıştır.)
İMAR DURUMU	Parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; Turizm Tesis Alanı, Günöbirlik Tesis Alanı, Rekreatif Alan, Yol lejantlarında kalmaktadır. (Raporumuz 4. bölümünde detayları aktarılmıştır.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerleme raporu yukarıda lokasyonu ve rapor içerisinde tapu bilgileri verilen gayrimenkulün güncel Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazın (KDV Hariç) Pazar Değeri	1.589.264.000,-	84.987.380,-
Taşınmazın (KDV Dahil % 8) Pazar Değeri	1.716.405.120,-	91.786.370,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,70-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurumu Mevzuatları çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının başka amaçlarla kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<p>Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)</p>	<p>Dilara SÜR MEN (SPK Lisans No: 401437)</p>

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

## İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi .....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme .....	12
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası .....	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	18
3.4.1.	Muğla İli.....	18
3.4.2.	Bodrum İlçesi .....	20
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	21
4.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu .....	21
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi .....	23
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi .....	23
4.3.	Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi .....	24
4.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi .....	25
4.5.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler .....	28
4.5.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	28
4.5.2.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....	28
4.5.3.	Belediye İncelemesi.....	28
4.6.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	28
4.7.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	28
4.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	28
4.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	29
4.10.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları .....	29
4.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	29
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	30

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	31
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	31
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	31
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı .....	32
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	33
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	34
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	36
6.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	36
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....	39
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....	39
6.2.2.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	39
6.2.3.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	39
6.2.4.	Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş .....	40
6.2.5.	Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş .....	40
6.2.6.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	40
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	41

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 23.12.2022 tarihinde, ÖGYO-202200023 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 Ada 10 Parsel kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

**1.4. Değerleme Tarihi**

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

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, şirketimiz ile müşteri arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu/İSTANBUL posta adresindeki ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Şirketimiz tarafından hazırlanan ÖGYO-202200012 nolu değerleme raporu bulunmaktadır. Rapor ile ilgili ayrıntılı bilgi rapor ekinde tabloda gösterilmiŐtir.



**2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

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

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

<b>ÜNVANI</b>	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) <a href="mailto:info@ozakgyo.com">info@ozakgyo.com</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
<b>GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ</b>	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 15.02.2012
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 654110
<b>SERMAYESİ</b>	: 728.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>AKTİF BÜYÜKLÜK</b>	: 15.352.577.037,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	343.752.157	47,22%
Ürfi AKBALIK	189.054.079	25,97%
Diğer	195.193.764	26,81%
<b>TOPLAM</b>	<b>728.000.000,00</b>	<b>100%</b>

\* Sermayeyi temsil eden paylardan 182.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

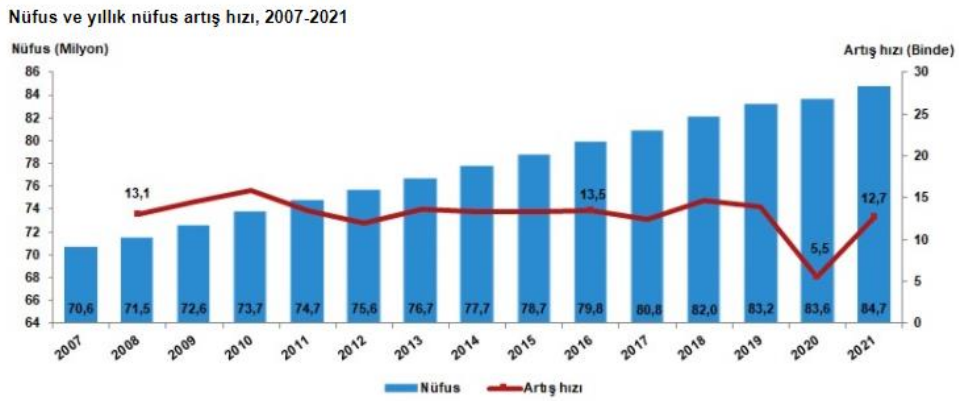
Bu değerlendirme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

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



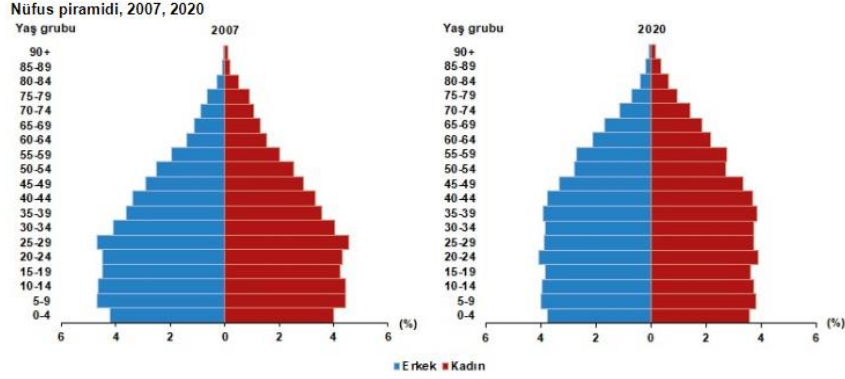
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi. Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti.

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

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

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



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

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

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

### 3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>2</sup>

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

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

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

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

<sup>2</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

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

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

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

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

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

### 3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>3</sup>

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

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

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

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

#### ***Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi***

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

<sup>3</sup> GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

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

#### Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
<b>2018 Toplam</b>	<b>651.572</b>	<b>723.826</b>	<b>1.375.398</b>	<b>276.820</b>	<b>20,1</b>
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>837.047</b>	<b>1.348.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
<b>2020 Toplam</b>	<b>469.740</b>	<b>1.029.576</b>	<b>1.499.316</b>	<b>573.337</b>	<b>38,2</b>
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
<b>2021 Toplam</b>	<b>461.523</b>	<b>1.030.333</b>	<b>1.491.856</b>	<b>294.530</b>	<b>19,7</b>
Ç1'22	94.437	157.284	320.063	68.342	21,4

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

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

Kaynak: TÜİK  
İk. Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı arayan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satışları ev alan kişilerin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

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

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



## Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



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

C1'22 Sıralaması (C1'21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	7.280	6.136
2(2)	Antalya	3.699	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	Mersin	691	497
5(6) ↑	Bursa	574	303
6(5) ↓	Yalova	523	360
7(8) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	191
9(10) ↓	Samsun	347	189
10(-)	Kocaeli	285	-
-(7)	Muğla	-	226
	Diğer	1.736	1.461
	<b>Toplam</b>	<b>17.086</b>	<b>12.192</b>
	<b>Vatandaşlık Edinimi Toplamı</b>	<b>3.022</b>	<b>2.963</b>
	<b>Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)</b>	<b>17,7%</b>	<b>24,3%</b>

Kaynak: Tüpa ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı  
\*Yabancıların tüm gayrimenkul ödemeleri satıcılar çekenmektedir.  
†1 Çeyreği aynı verilmiştir.

## Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

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

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

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

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

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

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

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2023 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

### ***AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi***

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m<sup>2</sup> seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m<sup>2</sup> seviyesine çıkması beklenmektedir.

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

### 3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.4.1. Muğla İli<sup>4</sup>

Topraklarının bir bölümü Akdeniz Bölgesi'nde, bir bölümü de Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla, kuzeyde Aydın, doğuda Denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir.

Şehir merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı, Hamursuz Dağı ile çevrelenmiş olup, Hisar Dağı'ndan ovaya doğru yayılır. Ege Bölgesi'nin güneyinde, Anadolu'nun güneybatı köşesinde yer alan Muğla ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılıdır.

İl topraklarının düzlük kesimleri oldukça azdır. Muğla, Milas, Gökova, Köyceğiz ve Dalaman Ovaları ilin başlıca düzlükleridir. Tamamı küçük olan bu düzlüklerden Muğla Ovası bir gölovadır.

İl topraklarını Büyük Menderes Irmağı'nın kollarından Akçay ve Çine Çayı, Akdeniz'e dökülen Dalaman Çayı ve Eşen Çayı (Kocacay) sulamaktadır. Bafa Gölü'nün doğusu, Akçay üzerindeki Kemer Baraj Gölü'nün güneydeki küçük bir bölümü ve Köyceğiz Gölü il toprakları içerisinde yer alır.

Ege ve Akdeniz bölgelerimizin en seçkin köşesinde toprakları olan Muğla'nın Fethiye ve Dalaman ilçeleri Akdeniz Bölgesi'ne, ilin geriye kalan büyük bölümü ise Ege Bölgesi'ne dahildir. 13.427 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ilin Merkez ilçeyle birlikte toplam 12 ilçesi bulunmaktadır. Muğla ili sınırları içinde halihazırda 61 Belediye ve 395 köy mevcuttur.

Fethiye ilçesini Antalya ve Burdur'a bağlayan Karabel geçidi ile Burdur ve Denizli'ye bağlayan Nif geçitlerinin güneyi ile Muğla'yı Marmaris, Köyceğiz, Ortaca, Dalaman ve Fethiye'ye bağlayan Sakar ve Çiçekli Bel geçitlerinin altında Akdeniz iklimi özellikleri bunun dışında ise İl merkezi dahil Ege iklimi özellikleri görülmektedir. İlin iç kesimlerinde ise karasal iklim özelliklerine de rastlanmaktadır.

Muğla ili 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır. İl'de 2 önemli deprem bölgesi bulunmaktadır. Kerme körfezi-Köyceğiz bölgesi ve Rodos-Fethiye körfezi bölgesidir. Muğla eşsiz tarihi ve doğal güzelliklerini görmeye gelen yabancı ve yerli turisti ağırlayan en önemli turizm merkezlerinden biridir.

---

<sup>4</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Muğla'da ticaret Cumhuriyet öncesi ve cumhuriyetin ilk yıllarında daha çok Rum tüccarlar tarafından yapılmakta idi. Muğla'nın yerli halkı tarım ile uğraşmakta idi. Uzun süre Muğla ekonomisi kapalı bir ekonomi olarak kendi kendine yeter şekilde devam etmiş, tarımsal ürünler ve madencilik ağırlıklı bir ekonomi uzun yıllar sürmüştür. 1980'li yılların sonunda turizmde yaşanan gelişmeler 1992 yılında Muğla Üniversitesi'nin kuruluşu, mermer ve doğal taş sektörünün Muğla ekonomisi için çok önemli hale gelmiş, tarımsal ürünlerinde hem yurtiçi hem de tüm dünyaya ihraç edilmeye başlamasıyla Muğla ekonomisi de dışa açılmıştır.

Bugün yaş meyve sebze üretiminde Türkiye'de ilk sırada olan Muğla, yine çam balının % 85'ini, kültür balıkçılığının da % 80'ini üretmektedir. Muğla'nın turizmde Türkiye 2'ncisi olan il 168 ören yerine sahiptir

İlde mermer ve doğal taş sektörünün 10 bin kişiye istihdam sağlamaktadır. Muğla'nın 300 milyon dolarlık ihracatla Türkiye'nin en önemli mermercilik merkezi durumdadır. Muğla'da büyük işletmeler genellikle devlet kuruluşlarıdır. 3 adet termik santral, Güney Ege Linyitleri, bazı mermer tesisleri, kültür balıkçılığında önemli bir marka haline gelen Kılıç Balıkçılık ilin en önemli işletmeleridir.

Muğla; deniz, hava ve kara taşımacılığını kullanabilen şanslı konumda yer almaktadır. İl geneli önemli dağlar ve körfezlerden bulunmaktadır. Bu coğrafi özellikleri sebebi ile ilde kara taşımacılığı kolay olmamaktadır. Yine ilin geçiş güzergahında bulunmaması sebebi ile karayolu ulaşımı gelişmemiştir.

Muğla ilinde, Milas-Bodrum ve Dalaman Havalimanları olmak üzere 2 adet Uluslararası Havalimanı bulunmaktadır.

1.124 km. uzunluğundaki girintili-çıkıntılı kıyı şeridi, Muğla ilinde bir çok doğal koy, körfez ve limanın oluşmasına neden olmuştur. Bodrum, Datça, Fethiye, Güllük, Marmaris ve Göcek Limanları ildeki başlıca limanları oluşturmaktadır. Fethiye, Marmaris, Bodrum ve Datça ilçeleri arasında, özellikle yaz aylarında düzenli feribot seferleri yapılmaktadır.

### 3.4.2. Bodrum İlçesi<sup>5</sup>

Antik kent, tarihçi Herodot'a göre M.Ö. 2000'li yıllardan önce kökeni Karlardan olan Lelegler tarafından kurulmuştur.

680 km<sup>2</sup> alana sahip olan ilçe kuzeyde Güllük, güneyde Gökova körfezlerinin çevrelediği yarımada da yer almaktadır. Bodrum'un sadece Milas İlçesi ile kara sınırı vardır. İl merkezine uzaklığı 115 km'dir. Yeryüzü şekilleri bakımından engebeli ve iç kesimleri ovalık, kıyıları çok girintili ve çıkıntılı, toprak yapısı itibariyle çok fazla kalker içerikli alanlardan oluşur. İlçenin kıyı uzunluğu 86 deniz milidir.

Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas karayolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızılçam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçenin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. İlçede düzenli akarsu yoktur. Mumcular Mahallesi'nde bulunan Sulama Göleti ise sulama ve içme suyu amaçlı kullanılmaktadır.

Bodrum nüfusunun yaklaşık % 70'i dolaylı ya da doğrudan turizm alanında % 20'si tarım alanında ve % 10'da hizmet sektöründe çalışmaktadır. Nüfusun % 98 okur-yazardır.

Turizmden önce ilçe halkı genellikle balıkçılık, süngercilik ve narenciye yetiştiriciliği yaparak geçimini sağlamaktaydı. Turizmin hareketlenmesi ile birlikte halkın geçim kaynağı birinci derecede "deniz turizmi, eğlence turizmi ve yatçılık" olmuştur.

Bodrum ilçesi adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 2021 yılı sonu itibarı ile 187.284 nüfusa sahip olup bu nüfus ile Muğla İli'nin en büyük ilçesi konumundadır. Bu nüfus yaz aylarında çok büyük oranda artmaktadır.

---

<sup>5</sup> İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

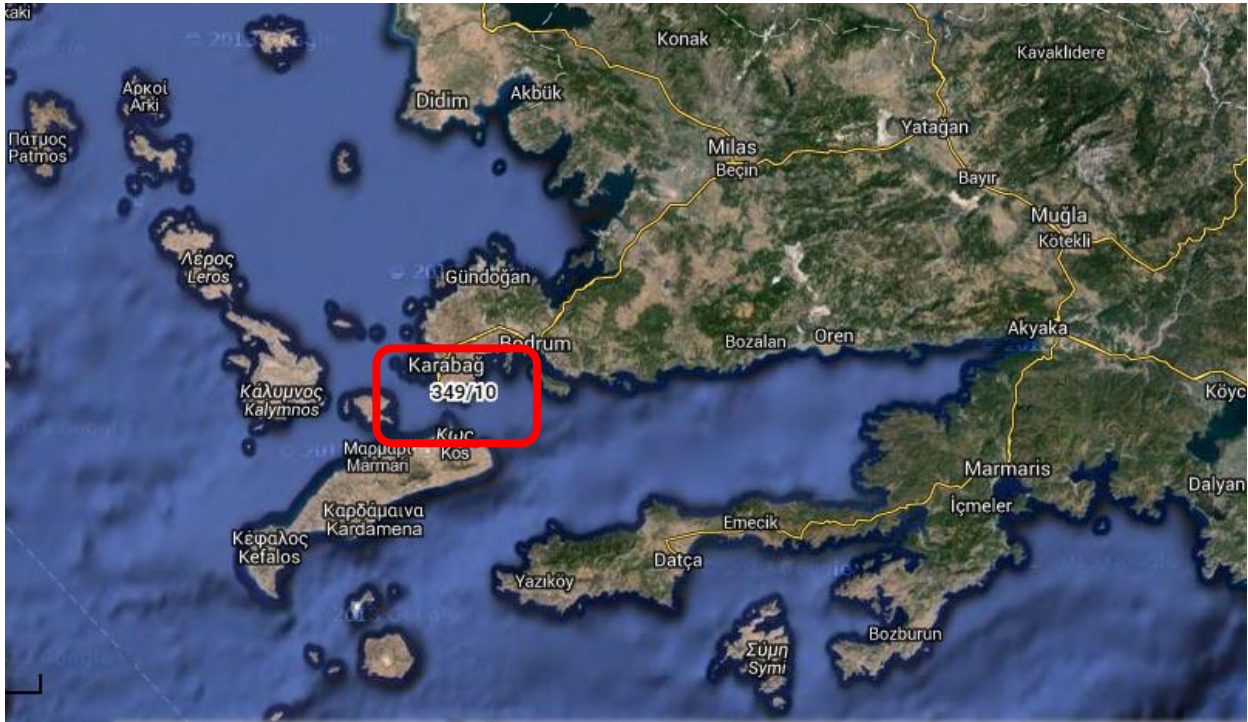
#### 4.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

Rapora konu taşınmaz; Muğla İli, Bodrum İlçesi sınırlarında yer alan Akyarlar Mahallesi'nde, Karaincir Mevkii'nde bulunan 349 ada, 10 numaralı parseldir.

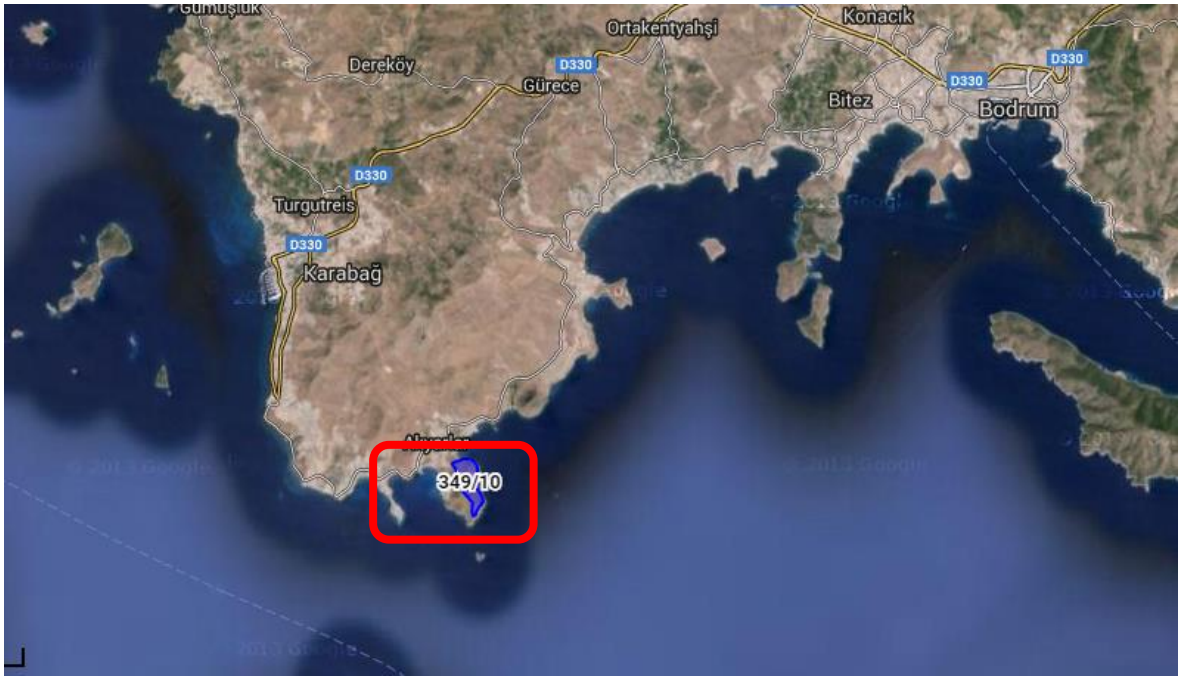
Taşınmaz Bodrum ilçe merkezinin batısında ve yarımadaının en güneyinde yer almaktadır. Parsel yaklaşık 1.000 dekar büyüklüğünde küçük bir yarımadaının üzerinde ve doğu kısmında konumlanmaktadır. Karaincir Mevkii, Akyarlar'ın doğusunda, Aspat Mevkii'nin batısında yer almaktadır.

Akyarlar yerleşim bölgesi, Bodrum Yarımadası'nın diğer kısımları gibi yazlık ikincil konut alanlarından ve turistik tesislerden oluşmaktadır.

Bölgeye ulaşım Turgutreis merkezinden yapılabileceği gibi Ortakent üzerinden Yahşi ve Aspat yerleşim bölgeleri üzerinden sahilden de yapılabilmektedir. Taşınmaz Turgutreis Merkezi'ne 10 km., Bodrum İlçe Merkezi'ne 25 km., Milas Havalimanı'na 60 km. ve Muğla İl Merkezi'ne 135 km. mesafede yer almaktadır.







## 4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi

TAKBİS sisteminden 19.12.2022 tarihi itibarı ile elde edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu sicil kayıtları aşağıdaki gibidir.

<b>İli</b>	: Muğla
<b>İlçesi</b>	: Bodrum
<b>Mahallesi</b>	: Akyarlar
<b>Mevkii</b>	: Kara İncir
<b>Ada</b>	: 349
<b>Parsel</b>	: 10
<b>Niteliği</b>	: Tarla
<b>Yüzölçümü</b>	: 345.492,18 m <sup>2</sup>
<b>Cilt</b>	: 13
<b>Sahife</b>	: 1234
<b>Tarih</b>	: 02.12.2021
<b>Yevmiye</b>	: 41079
<b>Sahibi / Hissesi</b>	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / TAM

### 4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Rapora konu taşınmazın takyidat bilgileri 19.12.2022 tarihinde TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesinde yer alan bilgilere göre düzenlenmiştir.

#### **Beyanlar Bölümü:**

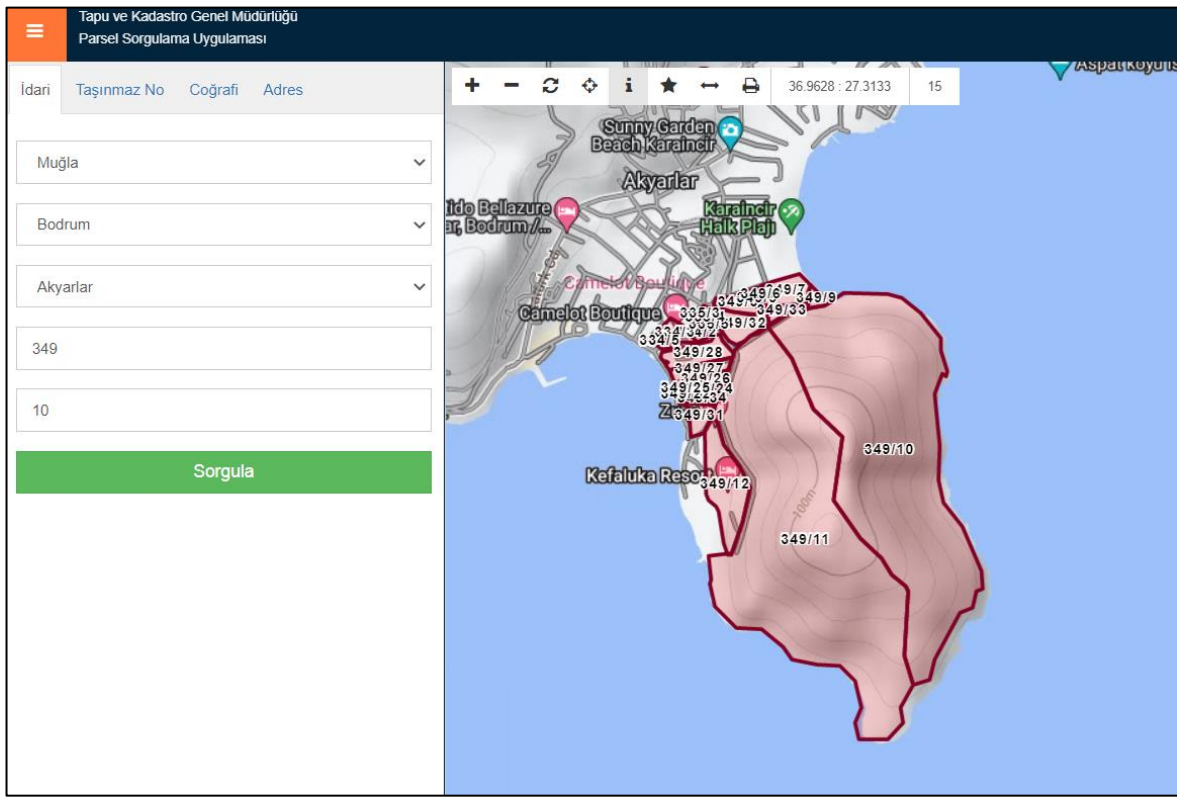
- Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. (04.09.1995 tarih ve 5450 yevmiye no ile)
  - Bu beyan yabancılara satışta kısıtlamalar getirmekte olup, TC vatandaşlarına satışta engel teşkil etmemektedir.
- 1.Dereceden Arkeolojik Sit Alanıdır. (26.01.2018 tarih 1853 yevmiye)
- 1.Dereceden Arkeolojik Sit Alanıdır. (21.05.2018 tarih 11358 yevmiye)
  - Bu beyan 349 ada 10 ve 11 nolu parseller üzerinde yer alan 1.dereceden arkeolojik sit alanı için verilmiştir. Sit alanının yaklaşık 3.500 m<sup>2</sup> lik kısmı rapor konusu 349 ada 10 parsel üzerinde yer almaktadır. Ayrıntılı bilgi raporun 4.4. Parselin İmar Bilgileri bölümünde açıklanmıştır.



- 2565 Sayılı Kanununun 28.maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır. (15.05.2018 tarih ve 10781 yevmiye no ile)
  - Bu kanun “2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” olarak ismi ile anılmaktadır. Kanununun 28.maddesi “Askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Cumhurbaşkanı’nca karar verilebilir.” şeklindedir.

### 4.3. Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi

Rapora konu 349 ada 10 nolu parselin kadastral durumunu aşağıdaki gibidir.



#### 4.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi

Bodrum Belediyesi İmar İşleri Birimi'nde yapılan incelemede, ilgili birimden temin edilmiş bilgilere ve eki imar plan görsellerine göre; taşınmaz 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında yer almamaktadır. Elde edilen bilgilere göre bölgede 1/1.000 Ölçekli plan çalışmaları devam etmektedir.

Taşınmaz; 13.02.2020 tarihli karar ile onaylanmış, 1/5.000 Ölçekli Muğla İli Bodrum İlçesi Turgutreis-Bahçelievler-Akyarlar-Karabağ-Akçaalan-Peksimet-İslamhaneleri-Dereköy Mahalleleri Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

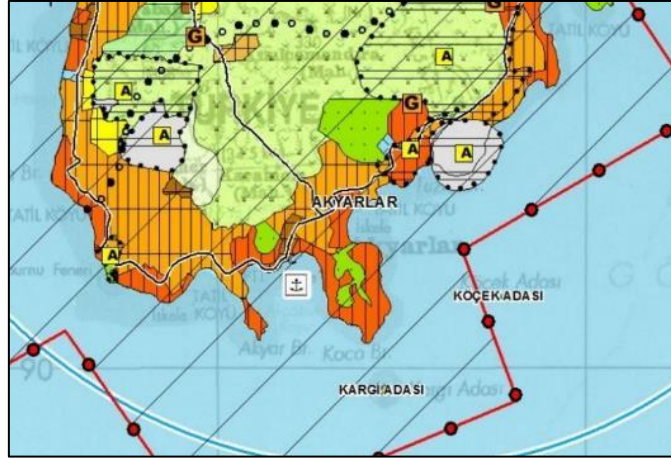
Bu plan kapsamında parsel; Turizm Tesis Alanı, Günübürlük Tesis Alanı, Reaktif Alan, Park ve Yol Alanı lejantında kalmaktadır.

Güncel durumda tapu kaydında da beyanı kaydı olduğu üzere parsel (kadastral) sınırlarında 1.Dereceden Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır. Bu sit alanı Park Alanı içerisinde kalmakta olup yapılacak imar uygulaması ile bedelsiz terk edilecektir.

Plan notları rapor ekinde sunulmuştur.

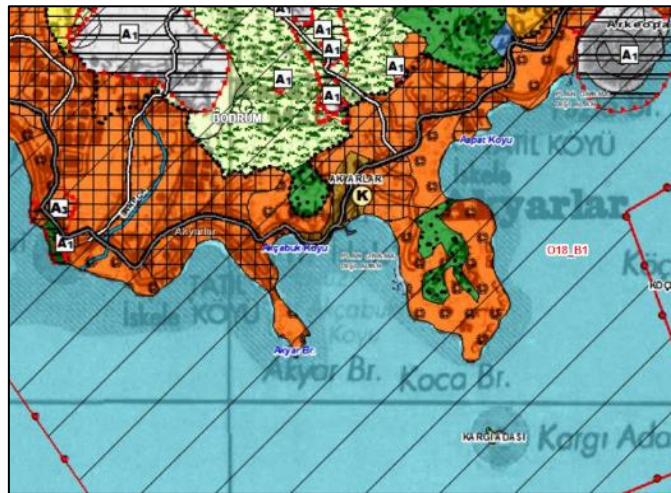


Yapılan incelemelerde parselin bulunduğu alanında 1/100.000 Ölçekli ve 1/25.000 Ölçekli planlarda Turizm Tesis Alanı ve Büyük Kentsel Yeşil Alan olarak belirtildiği görülmüştür.



TURİZM ALANLARI	
	TURİZM TESİS ALANI
	TERCİHLİ KULLANIM ALANI
	EKOTURİZM ALANLARI
	GÜNÜBİRLİK ALAN
	TERMAL TURİZM
	KIŞ TURİZMİ
	GOLF
	ÖREN YERİ

1/100.000 Ölçekli Plan



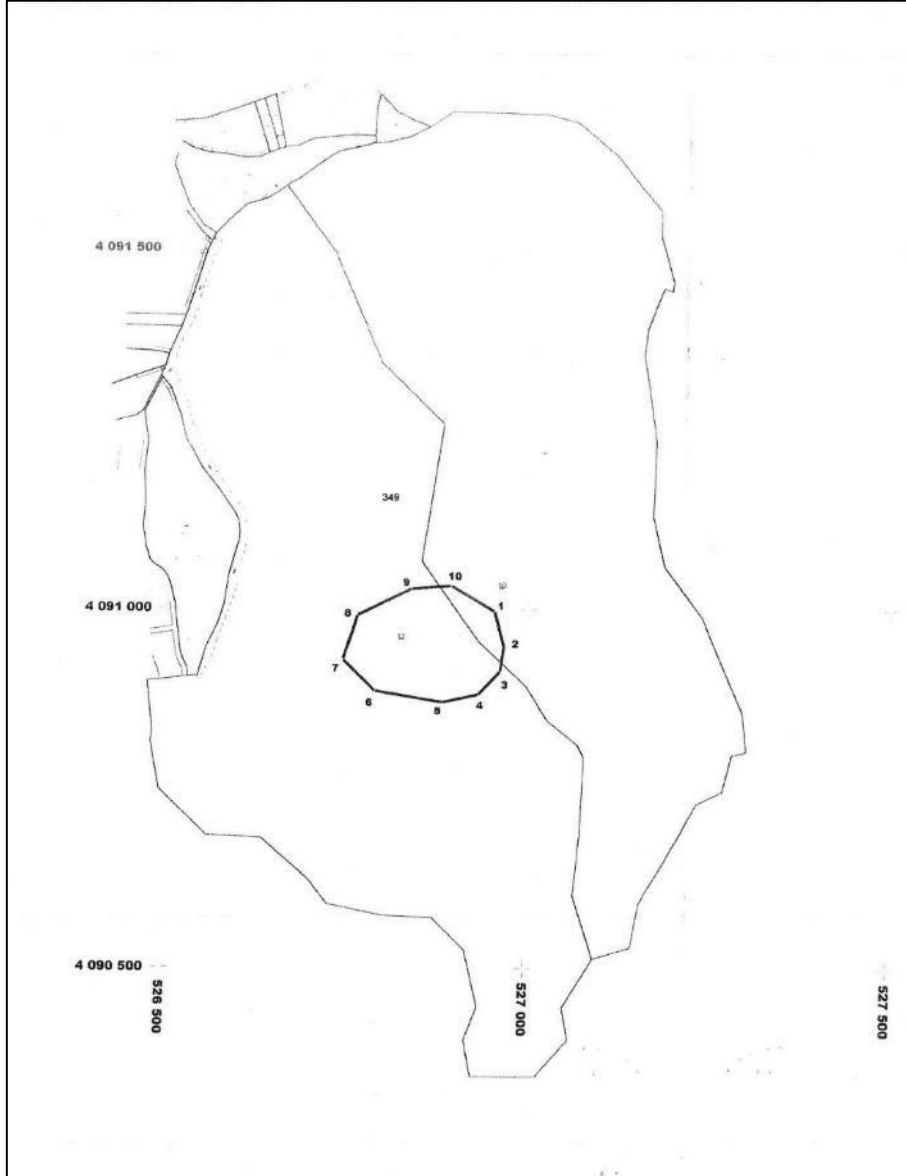
	DEPOLAMA ALANI	<b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>	
	YANICI PARLAYICI VE PATLAYICI MADDELER ÜRETİM VE DEPO ALANI		BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN
	TOPLU İŞYERLERİ ALANI		FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI
	ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANI		JEOPARK ALANI
	ASKERİ ALAN		MESİRE ALANI
	SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE YETİŞTİRME ALANI		AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
<b>TURİZM ALANLARI</b>			KENT ORMANI
	TURİZM TESİS ALANI		MEZARLIK ALANI
	GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİS ALANI		
	NOKTASAL GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI		

1/25.000 Ölçekli Plan

## Sit Alanı Bilgisi

Bodrum Tapu Müdürlüğü ve Bodrum Belediyesi İmar Planlama Birimi'nden temin edilen bilgilere göre bahse konu 1.Dereceden Arkeolojik Sit Alanı 349 ada 10 ve 11 parseller üzerinde yer almaktadır. Sit alanı yarımadanın güney kısmında ve tepenin üst kısmında yer almaktadır. Sit kararı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17.01.2018 tarih 6304 sayılı toplantısında alınmıştır. Yaklaşık olarak pafta üzerinden yapılan ölçümlere göre 27.000 m<sup>2</sup> alana sahip sit bölgesinin 3.500 m<sup>2</sup> lik kısmı rapora konu 349 ada 10 parsel sınırlarında kalmaktadır.

Kurul ile yapılan görüşmelerde sit alanının parselin tamamı üzerine şerh verildiği ancak sit alan sınırı dışı ile ilgilenmediği, ifraz edilerek terk edilmesi halinde veya imar uygulaması ile ayrılması halinde parsel etkisinin bulunmayacağı ifade edilmiştir.



#### **4.5. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler**

##### **4.5.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi**

Rapor konusu taşınmaz, 02.12.2021 tarih 41079 yevmiye numarası ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış sureti ile tescil edilmiştir.

##### **4.5.2. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Rapor konusu taşınmazın kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

##### **4.5.3. Belediye İncelemesi**

Rapor konusu taşınmaz Turgutreis Belediyesi tarafından onaylı mevzi imar planı kapsamında yer almakta iken sit alanı kararı ile 5879 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17.maddesinde yer alan "Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur." ifadesi kapsamında planların uygulaması durdurulmuştur. Bu kapsamda en son güncel olan 13.02.2020 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli plan ile güncel durum oluşmuştur. Bölge için 1/1.000 ölçekli planların ise hazırlanmakta olduğu öğrenilmiştir.

#### **4.6. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler**

Taşınmaz için alınmış herhangi bir ruhsat veya izin bulunmamaktadır.

#### **4.7. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler**

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

#### **4.8. En Etkin ve Verimli Kullanımı**

Değerleme konusu gayrimenkulün plan fonksiyonları doğrultusunda, turizm ünitelerini içeren proje geliştirmenin en etkin ve verimli kullanım şeklinin olacağı kanaatindeyiz.

#### **4.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazda müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

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

#### **4.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler**

- Raporu konu taşınmaz; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 ada, 10 nolu parsel 345.492,18 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Karaincir Mevkii'nde yarımadanın doğu kısmının tamamını oluşturmaktadır.
- Parselin kuzey güney doğrultusunda yaklaşık 1.200 m. ve doğu batı doğrultusunda yaklaşık 400 m. cephe ve derinliğe sahiptir.
- Parselin yaklaşık 1.600 m. deniz cephesi bulunmaktadır.
- Parsel yarımadanın komple doğusunu oluşturmaktadır.
- Parsel doğudan batıya doğru yükselen bir arazi yapısına sahiptir.
- Parsel genel hatları ile biçimsiz geometrik yapıyasahiptir.
- Taşınmaz eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
- Taşınmaz taşlık ve blok kayalardan oluşan toprak yapıya sahiptir.
- Parselin deniz ile birleştiği yerlerde yer yer 20 - 25 m. kot farkına kadar ulaşan yarlar bulunmaktadır.
- Parsel deniz seviyesinden batıya doğru yükselen bir arazi üzerinde yer almaktadır. Batı sınırı yaklaşık 120 m. rakıma ulaşmaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi bir yol benzeri altyapı yatırımı bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde herhangi ekili veya dikili bir şey bulunmamaktadır.

#### 4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

##### **Olumlu Özellikler**

- Büyük bir parsel olması,
- Tercih edilen turizm bölgesine yer alması,
- Bir yarımadanın yarısını oluşturan konumu,
- Geniş deniz ve sahile cepheli olması sebebi ile müşteri celbi ve reklam kabiliyetine sahip olması,
- Eğimli arazi yapısı sebebi ile geniş ve hakim manzaraya sahip olması.

##### **Olumsuz Özellikler**

- Parselin bir kısmının 1.dereceden arkeolojik sit alanı olarak belirlenmiş olması,
- Uygulama görmemiş olması sebebiyle kadastral parsel olup henüz kesintilerinin yapılmamış olması,
- Yüksek eğim sebebi ile büyük bir kısmının denize uzak ulaşımın zor olması,
- Yüksek eğim ve arazi yapısı sebebi ile yapılaşma maliyetinin fazla olması,
- Deniz ile olan sınırında yüksek kot farkı bulunması sebebiyle plajının bulunmaması,
- Denizin çok derin olması ve cephesi sebebi ile şiddetli rüzgarlara ve fırtınalara korunaksız olması.



**5.1. Değerleme Yöntemleri<sup>6</sup>**

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

Bu yaklaşımlar;

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

**5.1.1. Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.



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

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

### **5.1.2. Gelir Yaklaşımı**

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

Bir önceki sayfada yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

#### **5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi**

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

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

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

(a) pazar yaklaşımı,

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

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

### **Kalıntı Yöntemi:**

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumu, konumu ve imar ve kadastral özellikleri, yapılaşma şartları ve kullanım özellikleri göz önüne alınarak, pazar değerinin tespiti için Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Değer Takdiri

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

#### **Bölge Piyasa ve Arsa Emsal Araştırmaları:**

Sıra	Ada Parsel	Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi		Açıklamalar
			Değer (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Firma	Telefon	
1	352/2	2.505	47.000.000	18.762	Beyaz Em.	5535474486	Merkezi bölgede Cadde üzeri 1/5000 planda Akaryakıt Alanı tanımlı 1/1000 plan çalışması devam ediyor.
2	221/31	65.000	95.000.000	1.462	Coldwell	5322257682	Kısmen 1/5000 plan dahilinde 1/1000 çalışmaları devam ettiği ifade edilmektedir.
3	304/1	300	2.100.000	7.000	Sahibinden	-	1/5000 plan dahilinde Turizm Alanı tanımlı parselde 300 m <sup>2</sup> lik hisse
4	134/13	200	900.000	4.500	Funda GM	5325207282	1/5000 plan dahilinde 1/1000 çalışmaları devam ettiği ifade edilmiştir.
5	169/24	210	2.500.000	11.905	Akya Emlak	5355912822	Kısmi manzaralı E:0,30 konut imarlı arsa

6	173/27	1.100	17.750.000	16.136	Nextone	5323810188	Geniş manzaralı E:0,30 Konut Alanı imarlı arsa
7	-	7.000	55.000.000	7.857	Emlak Ağacı	5304596134	Plaj bölgesinde gününbirlik alan olduğu düşünülen arsa
8	221/23	3.966	9.500.000	2.395	KWNova	5323141450	1/5000 plan dahilinde 1/1000 çalışmalarının devam ettiği ifade edilmektedir.
9	696/69	22.197	360.000.000	16.218	K.A.P.	14.09.2022	Yalıkavak Mh. E=0,15 Konut İmarlı proje geliştirilmiş ruhsatı alınmış arsa
10	154/9	15.374	181.000.000	11.774	Ö.İ.B.	02.12.2022	Geriş Mh. E=0,15 Konut İmarlı arsa ihale yöntemi ile satılmıştır.

Yapılan araştırmalarda rapor konusu gayrimenkul ile benzer veya yakın özelliklere sahip emsaller araştırılmış ve yukarıda sıralanmıştır. Emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından, sahibinden, emlak firmalarından, basından, internetten, ayrıca şirketimizin mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlardan bulunarak derlenmiştir.

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



### Değerleme Uzmanının Emsaller Hakkındaki Yorumları ve Profesyonel Takdiri

- Yukarıda sunulmuş düzeltme tablosuna dahil edilen emsallerin tamamı taşınmazın yakın bölgesinden seçilmiştir.
- Yukarıdaki tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden bulunan emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaza göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmazın karşılaştırılan özelliği iyi ise (-) düzeltme, kötü ise (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir.

- Taşınmazların imar durumu, buldukları bölgenin gelişmişlik düzeyi, altyapı olanaklarından faydalanmaları, parsel büyüklüklerine bağlı olarak proje geliştirilebilir özellikte olmaları v.b. özellikleri parsel bazında tek tek karşılaştırılmışlardır.
- Taşınmazın deniz kenarında olması ve nitelikli turizm tesisi yapılabilecek imar özelliklerine sahip olması etkili yönüdür.

### **Satılık Arsa Değer Analiz Tablosu**

Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değer (TL)	Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık ve Zaman Düzeltmesi	Gerçekçi Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklik Alan Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Durum Proje Geliştirilebilirlik Düzeltmesi	İmar Düzeltmesi	Kıtlık ve Temin Edilebilirlik Düzeltmesi	Toplam Düzeltme Oranı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	2.505	47.000.000	18.762	15%	15.948	-15%	-10%	-30%	-35%	20%	-70%	4.784
2	65.000	95.000.000	1.462	15%	1.242	0%	60%	50%	65%	20%	195%	3.665
3	300	2.100.000	7.000	15%	5.950	-15%	30%	-20%	-35%	20%	-20%	4.760
4	200	900.000	4.500	15%	3.825	-15%	50%	-20%	-20%	20%	15%	4.399
5	210	2.500.000	11.905	15%	10.119	-15%	10%	-30%	-35%	20%	-50%	5.060
6	1.100	17.750.000	16.136	15%	13.716	-15%	10%	-40%	-35%	20%	-60%	5.486
7	7.000	55.000.000	7.857	15%	6.679	-15%	-20%	-35%	25%	10%	-35%	4.675
8	3.966	9.500.000	2.395	15%	2.036	-20%	20%	10%	60%	20%	90%	4.096
9	22.197	360.000.000	16.218	-25%	20273	-5%	-30%	-20%	-35%	15%	-75%	5.068
10	15.373	181.000.000	11.774	0%	11774	-5%	-20%	-20%	-35%	15%	-65%	4.121
<b>Ortalama Düzeltmiş Birim Değer (~TL/m<sup>2</sup>)</b>												<b>4.600,-</b>

Taşınmazın konumlandığı bölgenin tüm karakteristik özellikleri ile taşınmazın değerine etki eden unsurlar ve rapor içerisinde belirtilen diğer hususlar irdelenmiş ve tecrübelerimize dayanarak taşınmazın tam mülkiyet halindeki arsa birim m<sup>2</sup> değeri KDV hariç olarak **4.600,-TL** hesaplanmıştır.

Ada	Parsel	Yüzölçümü	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
349	10	345,492.18	4,600.-	1.589.264.028.-
				<b>1.589.264.000,-</b>

## **6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş**

### **6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler**

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

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

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

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

### **6.2.3. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler**

Taşınmaz için henüz alınmış Yapı Ruhsat Belgesi bulunmamaktadır. Bu nedenle alınması gereken izin ve belge mevcut değildir.



#### **6.2.4. Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş**

Tapu kayıtlarında mevcut tapu kayıtları herhangi bir kısıtlılık oluşturmamaktadır. Takyidatlardan, 2565 sayılı kanun kapsamındaki beyan yabancı uyruklu kişilerle yöneliktir. Site alanı şerhi ise yapılacak imar uygulaması ile terk edilecek ve hükmünü kaybedecektir.

#### **6.2.5. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş**

Taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili olarak herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Parsel tapu kayıtlarında mevcut 2565 sayılı kanunun 28.maddesi beyanı çerçevesinde yabancı uyruklulara devredilemez.

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

Rapor konusu; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 ada 10 parsel sayılı taşınmazın; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'ARSA' başlığı altında yer almasında sakınca bulunmadığı görüş ve kanatindeyiz.

İş bu rapor, ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi, 349 Ada 10 Parselde kayıtlı taşınmazın güncel piyasa koşullarındaki pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır. Buna göre taşınmazın değeri için **1.589.264.000,-TL (Birmilyarbeşyüzseksendokuzmilyonikiyüztümüşdörtbin Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

	TL	USD
<b>Taşınmazın (KDV Hariç) Pazar Değeri</b>	<b>1.589.264.000,-</b>	<b>84.987.380,-</b>
<b>Taşınmazın (KDV Dahil % 8) Pazar Değeri</b>	<b>1.716.405.120,-</b>	<b>91.786.370,-</b>

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,70 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurumu Mevzuatları çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının başka amaçlarla kullanılmalari halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<b>Barış BARUTÇU</b> (SPK Lisans No:400271)	<b>Dilara SÜRME</b> (SPK Lisans No: 401437)

#### EKLER

- Taşınmaza ait son üç değerlendirme rapor hakkında bilgi
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi,
- İmar Durum Yazısı, Pafta Örneği, Plan Notları
- Taşınmazın Fotoğrafları
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri