

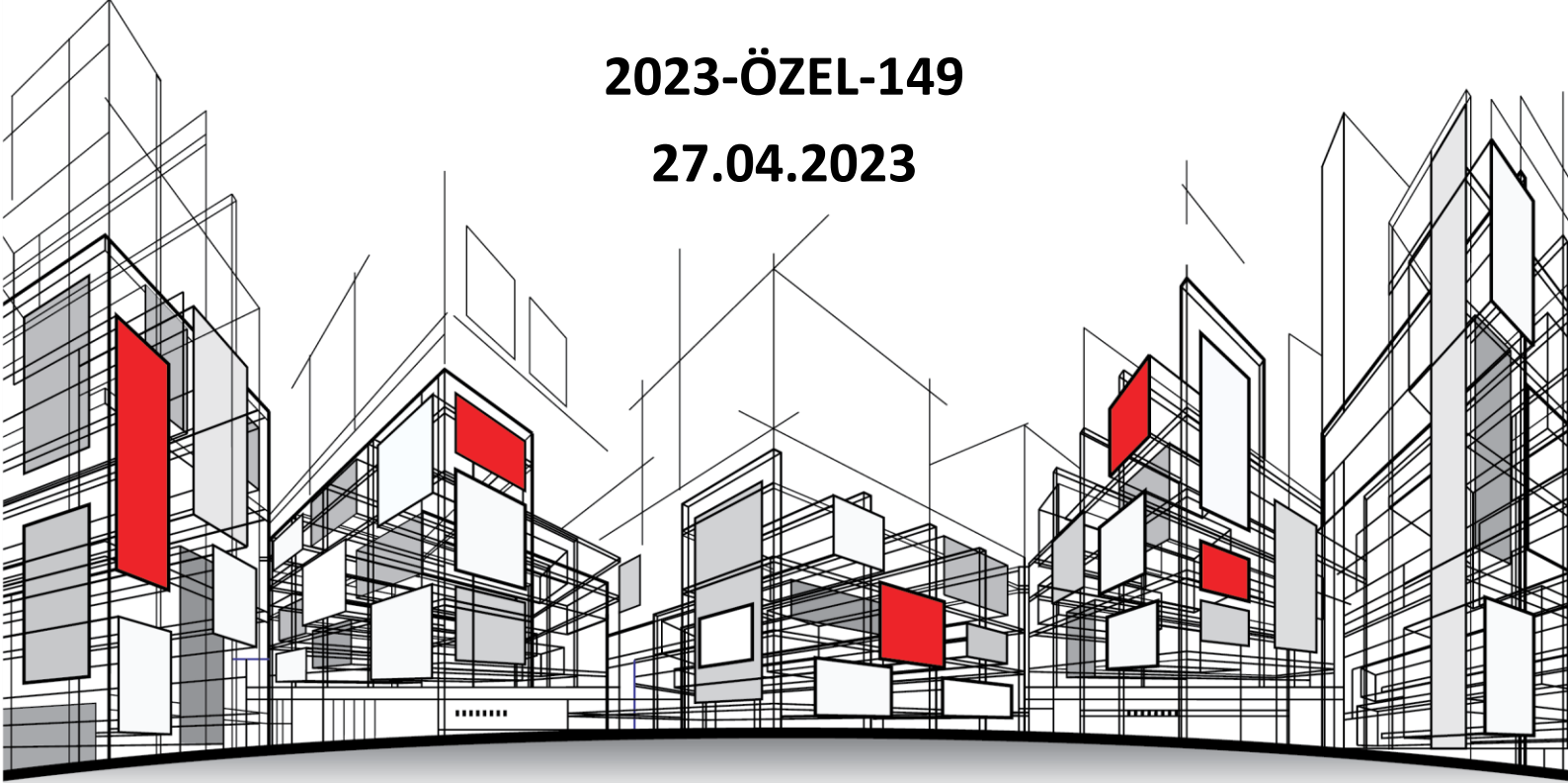
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**AYDIN – KARACASU – IŞIKLAR
1 ADET ARSA - 1 ADET TARLA**

2023-ÖZEL-149

27.04.2023



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

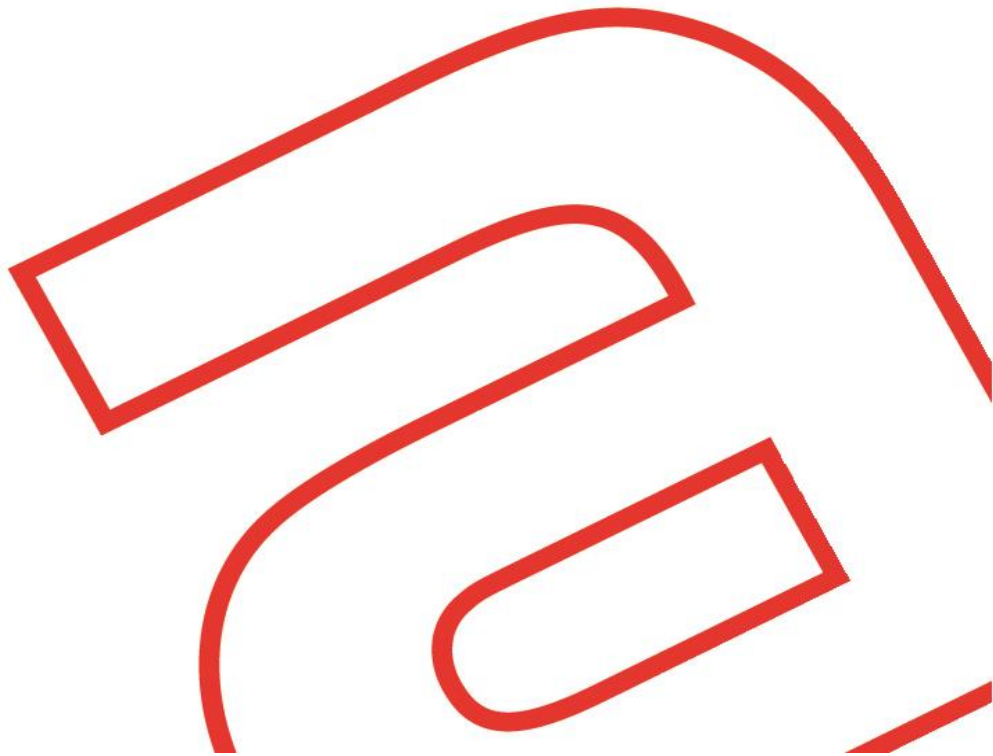
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 16 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.9. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 33 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 33 -
7. SONUÇ	- 35 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 35 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 35 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 35 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 35 -
8. RAPOR EKLERİ	- 37 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 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 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.03.2023 2023/A086
Değer Tarihi	: 31.03.2023
Rapor Tarihi	: 27.04.2023
Rapor Numarası	: 2023-ÖZEL-149
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi 155 Ada 225 ve 226 Parsel numaralı taşınmazların değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmasıdır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2021 tarihinde 2021-ÖZEL-130 numaralı rapor, 31.03.2022 tarihinde 2022-ÖZEL-226 numaralı rapor ve 27.12.2022 tarihinde 2022-ÖZEL-913 numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur. "Gelir Yaklaşımı" yönteminde gayrimenkullerden 155 ada 225 parsel üzerinde mevcut imar durumunun izin verdiği yapılaşma koşullarına uygun olarak otel projesi geliştirilerek değer takdirinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 17.000.000-TL OnYediMilyon-TürkLirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 18.360.000-TL OnSekizMilyonÜçYüzAltmışBin-TürkLirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 885.980-USD SekizYüzSeksenBeşBinDokuzYüzSeksen-AmerikanDoları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 956.858-USD DokuzYüzElliAltıBinSekizYüzElliSekiz-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 80651206 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

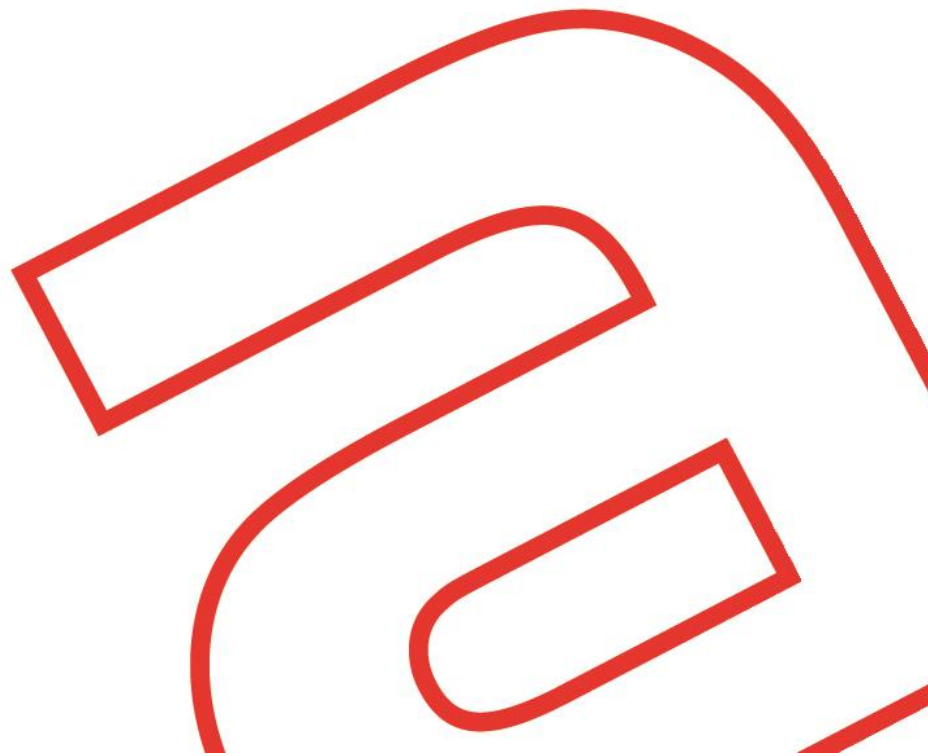
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %8 olarak belirtilmiştir."

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi ve K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 31.03.2023 tarih, saat 15:30'da belirlenen USD satış kuru 19.1878 TL, EUR satış kuru 20.8825 TL olarak kabul edilmiştir.

2 BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

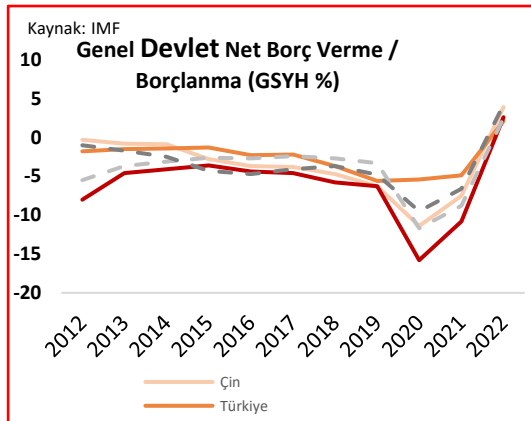
3.1. Dünya Ekonomisi²

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

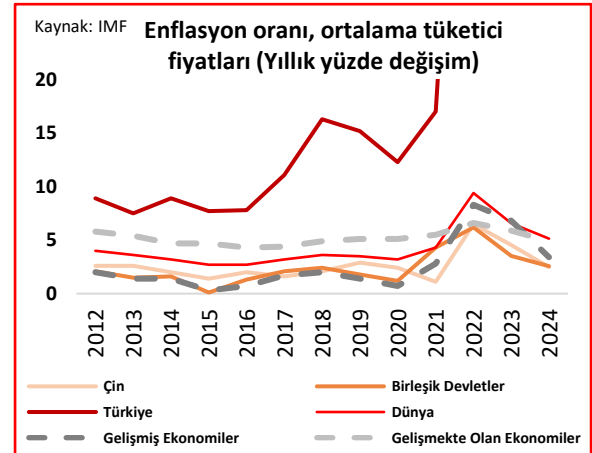
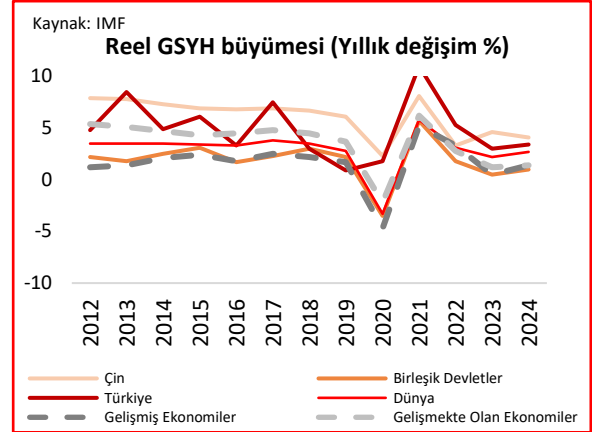
IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük



büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılabilirliğini artırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

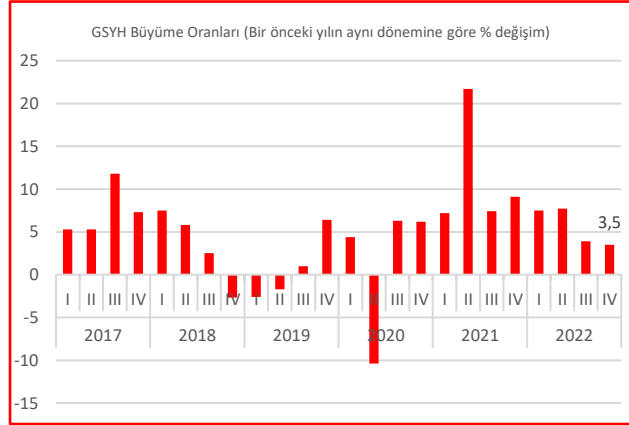
Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabilir. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.



²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.

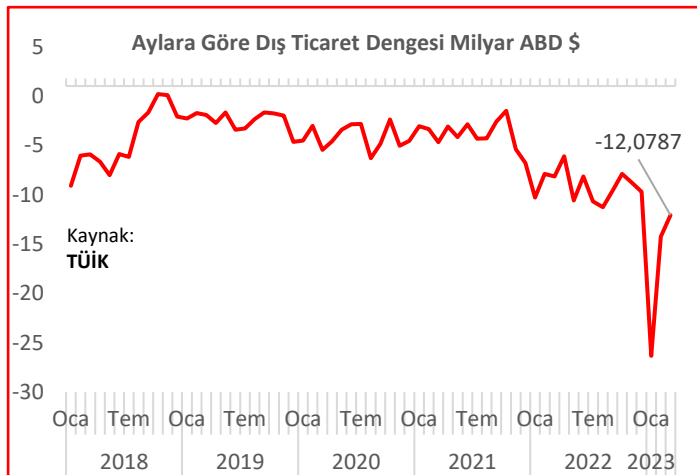


Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.



Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi



sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

Ocak-Şubat döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.

³ TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

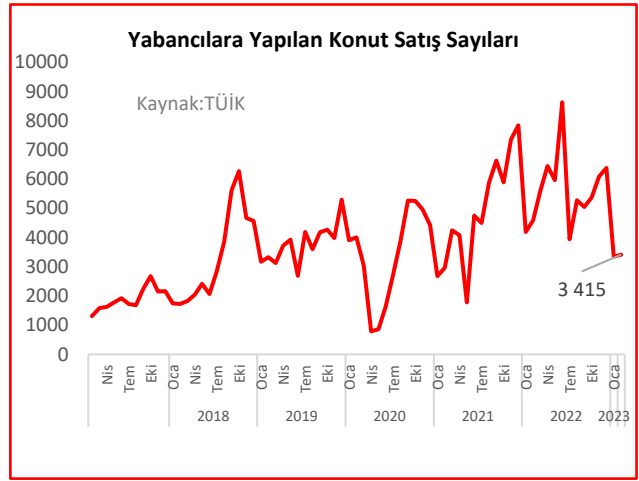
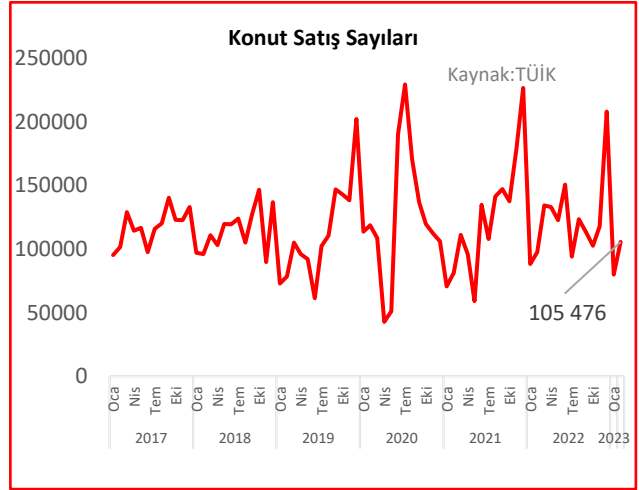
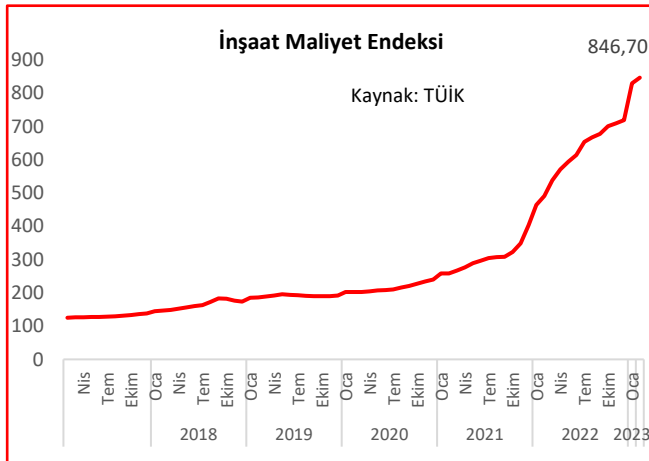
Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur.

Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

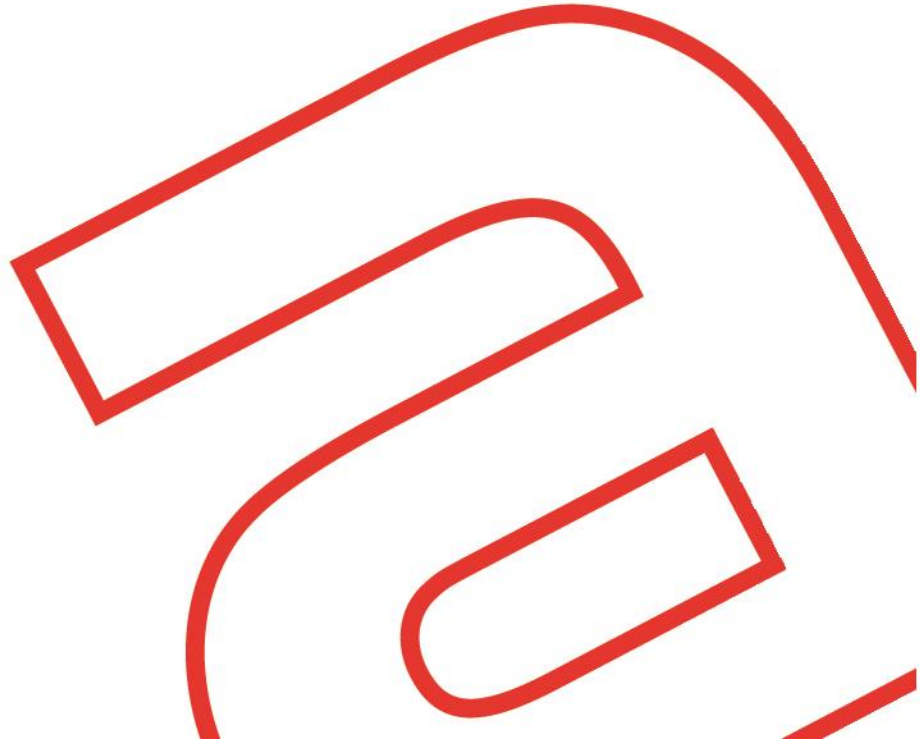
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,73 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02 artmış, işçilik endeksi %1,32 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %63,88, işçilik endeksi %104,10 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,94 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,54 artmış, işçilik endeksi %0,74 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %58,24, işçilik endeksi %103,59 artmıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

155 Ada 225 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Aydın	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
İlçesi	Karacasu	Yüzölçümü (m ²)	37.755,96
Mevkii	Bozyer-Çataltepe	Tapu Tarihi	30.03.2012
Mahallesi	Işıklar	Yevmiye No	589
Ada	155	Cilt No	15
Parsel	225	Sayfa No	1425
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	37.725765, 28.721458		

155 Ada 226 Parsel No.lu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Aydın	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla
İlçesi	Karacasu	Yüzölçümü (m ²)	268,92
Mevkii	Bozyer-Çataltepe	Tapu Tarihi	30.03.2012
Mahallesi	Işıklar	Yevmiye No	589
Ada	155	Cilt No	15
Parsel	226	Sayfa No	1426
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	37.725765, 28.721458		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
155/225	Taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimli bir yapıya ve geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde tek katlı 3 adet niteliksiz yapı bulunmakta olup parsel sınırları belirgindir. Kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.
155/226	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgindir. Kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Karacasu Tapu Müdürlüğü'nde 13.04.2023 tarihinde, saat 12:19'de yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Karacasu Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	155/225
İnceleme Tarih ve Saati	13.04.2023 12:19
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none">2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme Tarih: 25.06.2020 Yev: 1527Kısmen 3. Derece Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. Tarih: 08/11/2017 Yev: 3138Korunması Gerekli Olan Taşınmaz Kültür Varlığıdır. Tarih: 18/05/2010 Yev:1232Kemer TM'ne 12.04.2023 tarih 2811 sayı ile yetki verilmiştir. Başlama tarihi 12/04/2023 süre 30 gün.
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none">İcrai Haciz⁵: İstanbul 20.İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2017 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş lehine haciz işlenmiştir. Tarih:19.06.2017 Yev:2009İcrai Haciz: İstanbul 24. İcra Dairesi'nin 21/09/2018 tarih 2018/30163 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290.530.264.25 TL bedel ile Alacaklı: Denizbank A.Ş lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 26.09.2018 Yev: 2563

- İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı İcra Dairesinin yazısı ile satışına gidilmiştir. Tarih: 10.12.2018 Yev: 3321
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019 Yev: 2956
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 17.10.2019 Yev:3794
- İhtiyati Haciz: Ortaca 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 27/11/2019 tarih 2017/66 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1 TL (Alacaklı: -) Tarih: 27.11.2019 Yev:4386
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24/01/2020 tarih 2017/2180 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58886.19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Malmüdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 27.01.2020 Yev:327
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20/02/2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20.02.2020 Yev: 668
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28/02/2020 tarih E.3639987 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 482543.98 TL (Alacaklı: 0) Tarih: 28.02.2020 Yev:777
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020 Yev: 805
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020 Yev: 4303
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02/03/2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yev: 962
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 6808513.00 TL (Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi) Tarih:19.04.2021 Yev:1981
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 15/12/2022 Yev: 6543
- İİK 150/c⁶ Md. Gereği İpotegin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 E. sayılı Resmi Yazı Tarih: 14.12.2018 Yev: 3370

İpotek Bölümü

- Denizbank A.Ş. lehine, 1150000.00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (29.01.2016-251)
- Denizbank A.Ş. lehine, 266500.00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (19.07.2017-2237)

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Karacasu Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	155/226
İnceleme Tarih ve Saati	30.11.2022 13.41
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none">• 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. Tarih:25.06.2020 Yev:1527• Korunması gerekli olan taşınmaz kültür varlığıdır. Tarih:18.05.2010 Yev:1232• Kemer TM'ne 12.04.2023 tarih 2811 sayı ile yetki verilmiştir. Başlama tarihi 12/04/2023 süre 30 gün.
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none">• İcrai Haciz⁵: İstanbul 20.İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2017 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş lehine haciz işlenmiştir. Tarih:19.06.2017 Yev:2009• İcrai Haciz: İstanbul 24. İcra Dairesi'nin 21/09/2018 tarih 2018/30163 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290.530.264.25 TL bedel ile Alacaklı: Denizbank A.Ş lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 26.09.2018 Yev: 2563

- İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı İcra Dairesinin yazısı ile satışına gidilmiştir. Tarih: 10.12.2018 Yev: 3321
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019 Yev: 2956
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 17.10.2019 Yev:3794
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24/01/2020 tarih 2017/2180 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58886.19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Malmüdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 27.01.2020 Yev:327
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20/02/2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20.02.2020 Yev: 668
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28/02/2020 tarih E.3639987 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 482543.98 TL (Alacaklı: 0) Tarih: 28.02.2020 Yev:777
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020 Yev: 805
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020 Yev: 4303
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02/03/2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yev: 962
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 6808513.00 TL (Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi) Tarih:19.04.2021 Yev:1981
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 15/12/2022 Yev: 6543
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı Tarih: 14.12.2018 Yev.: 3370

Rehinler Bölümü

- Denizbank A.Ş. lehine, 1150000.00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (29.01.2016-251),
- Denizbank A.Ş. lehine, 266500.00.000 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (19.07.2017-2237)

⁵ **İcrai Haciz;** Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

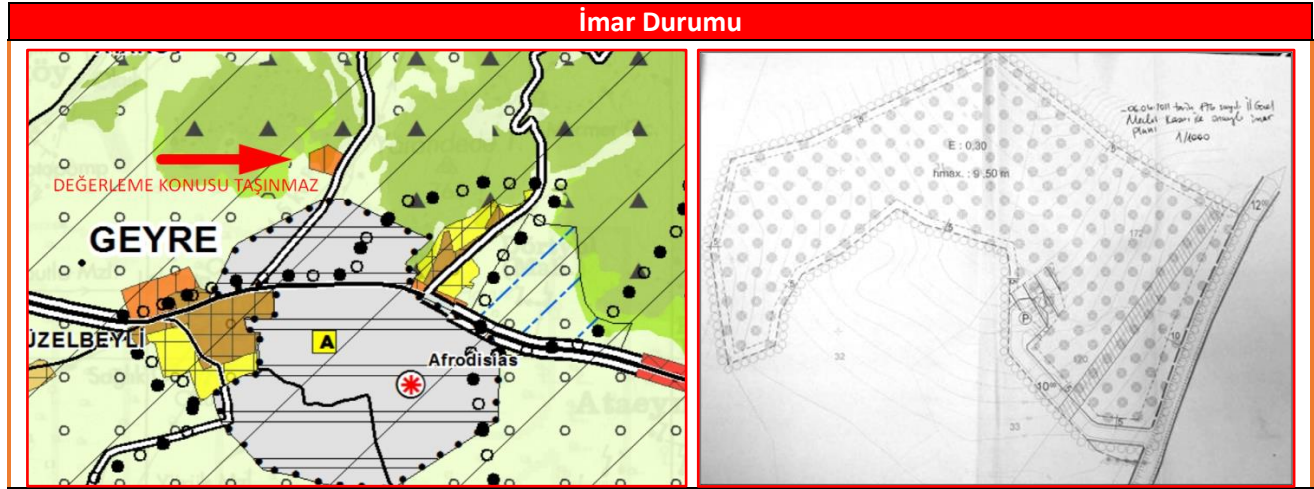
⁶ **İİK 150/c Şerhi** Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğü'nü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü'nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c şerhi tescil edilir. Bahsi geçen şerhi aslen taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle birlikte doktrinde tartışmalı bir konu olduğu bilinmektedir.

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmazlar son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır. Konu taşınmazın Tapu Kayıtlarında mevcut kamu, ihtiyati ve icrai hacizler dışında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Konu gayrimenkullerden 155 Ada 225 Parselin konumlu olduğu bölge için; 09.03.2011 tarihinde onaylanan "Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Turizm Tesis Alanı" alanı imar planı olarak belirlenmiştir.



Karacasu Belediye Başkanlığı'ndan edinilen 07.04.2023 tarih, E-83796333-754-853 sayılı belgeye göre; konu gayrimenkullerden 155 Ada 225 Parsel için, 06.04.2011 tarih ve 176 sayılı İl Genel Meclis Kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yapılaşma koşulları; Turizm Tesis Alanı, E=0.30, hmax=9.5 m. olarak belirlenmiştir. Plan Notlarına göre, yapı yaklaşma mesafesi ana yoldan 10 m, diğer cephelerden 5 er m'dir.

155 Ada, 225 Parsel içinden Işıklar Yolu boyunca enerji nakil hattı geçmektedir. İmar planında koruma bandı ile belirtilmiştir. Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, konu gayrimenkullerden 155 Ada 225 Parsele komşu, güneybatısında bulunan mezar yapısı etrafında Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.04.2010 tarih ve 2825 sayılı kararı ile 10 m koruma bandı bırakıldığı ve Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan gerekli izinler alınmadan yapı izni verilmeyeceği bilgisi edinilmiştir.

155 Ada 226 Parsele ait alanın bir kısmı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunmaktadır. Bu sebeple uygulama imar planı sınırının dışında yer almakta olup, konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir imar bilgisi bulunmamaktadır. Söz konusu bilgilerin bulunduğu belge raporun ekler kısmında yer almaktadır.

➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin imar durumunda son 3 yıllık dönemde bir değişiklik meydana gelmemiştir. Tapu kayıtlarında 25.06.2020 tarihli 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme, ve 21.12.2020, 02.03.2021, 19.04.2021 ve 15.12.2022 tarihli haciz kayıtları bulunmaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait Karacasu Belediyesi'nde gerçekleştirilen araştırmada arşiv kaydına ulaşılamamıştır. Bunun sebebi 155 ada 226 parsel sayılı taşınmazın üzerinde herhangi bir yapının bulunmaması ve 155 ada 225 parsel sayılı taşınmazın üzerinde bulunan yapının kalıcı bir niteliğinin olmamasıdır.

➤ Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yapı bulunmaması ve bulunan yapıların niteliğinin bulunmaması sebebiyle yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkuller İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

155 Ada 225 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi içerisinde yer alan Arsa vasfındaki 37.755,96 m² yüzölçümüne sahip 155 ada 225 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, çevre düzeni planında turizm imarlı olup üzerinde herhangi niteliksiz yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz düzgün olmayan amorf (biçimsiz) biçimde olup kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

155 Ada 226 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi içerisinde yer alan Tarla vasfındaki 268,92 m² yüzölçümüne sahip 155 ada 226 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, uygulama imar planı sınırının dışında yer almaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz düzgün olmayan amorf (biçimsiz) şeklinde olup kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır. Ayrıca Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü küçük olduğundan dolayı tarım yapmaya elverişli değildir.

4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır.

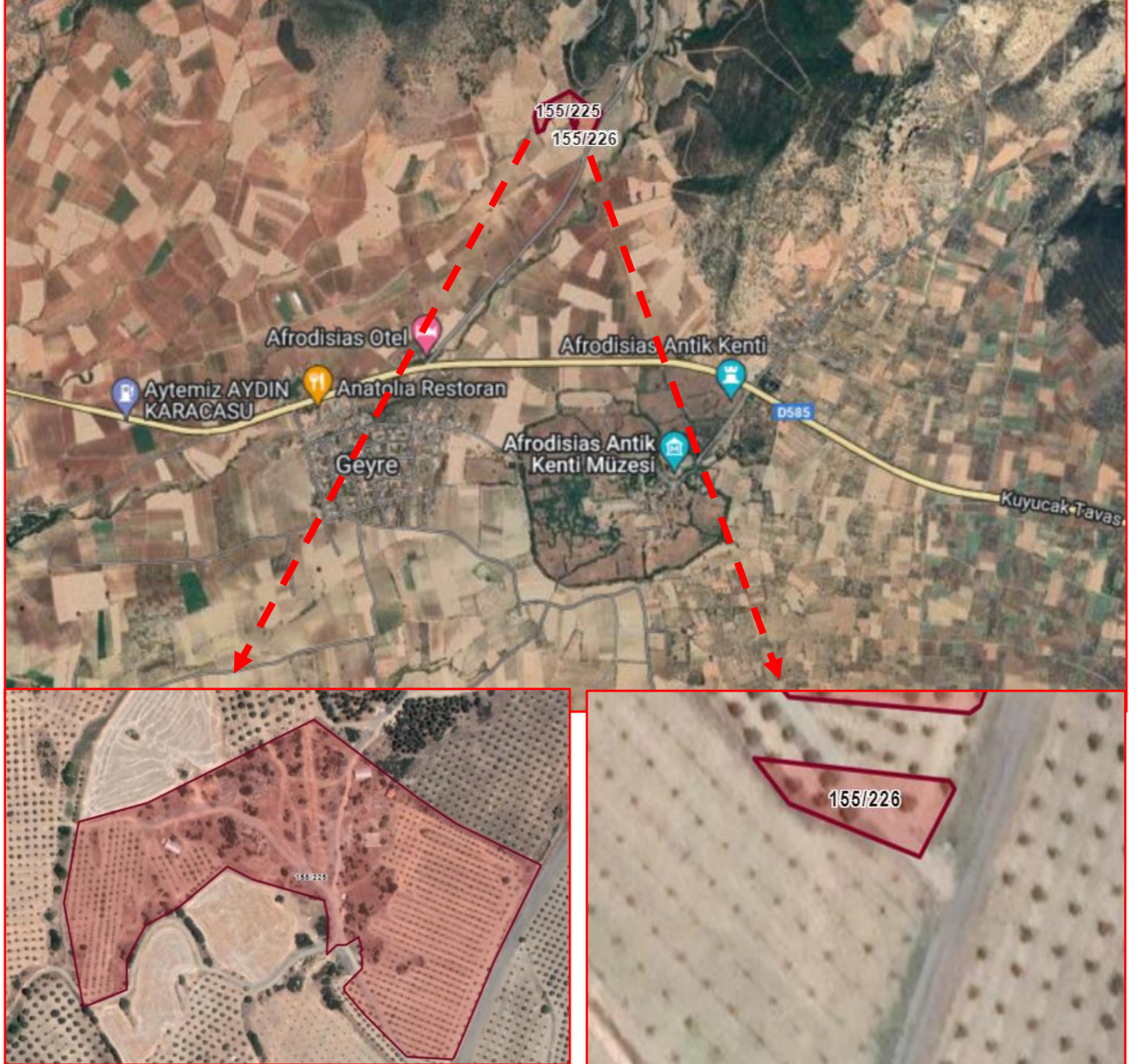
4.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde "Kat karşılığı ve hâsılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155 ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa ve Tarla olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi içerisinde yer alan 155 ada 225 parsel ve 155 ada 226 parseldir. Değerleme konusu gayrimenkuller, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii'nde, Işıklar Köy Yolu üzerinde yer almaktadır. Konu gayrimenkule erişim, Tavas Yolu (D-585 Karayolu) üzerinden Işıklar Köy yoluna sapılarak sağlanmaktadır.



5 BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir. Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- 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 kullanımınıdır. 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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme 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.

- 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. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.2. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

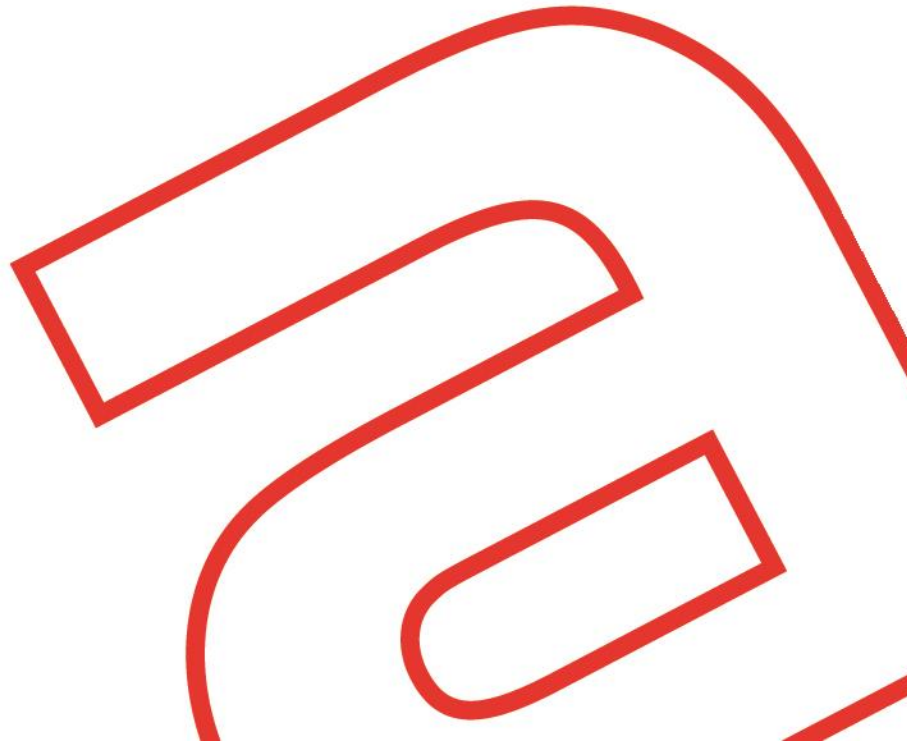
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6 BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımudur.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "İmar Durumu İle Uyumlu Kullanım" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

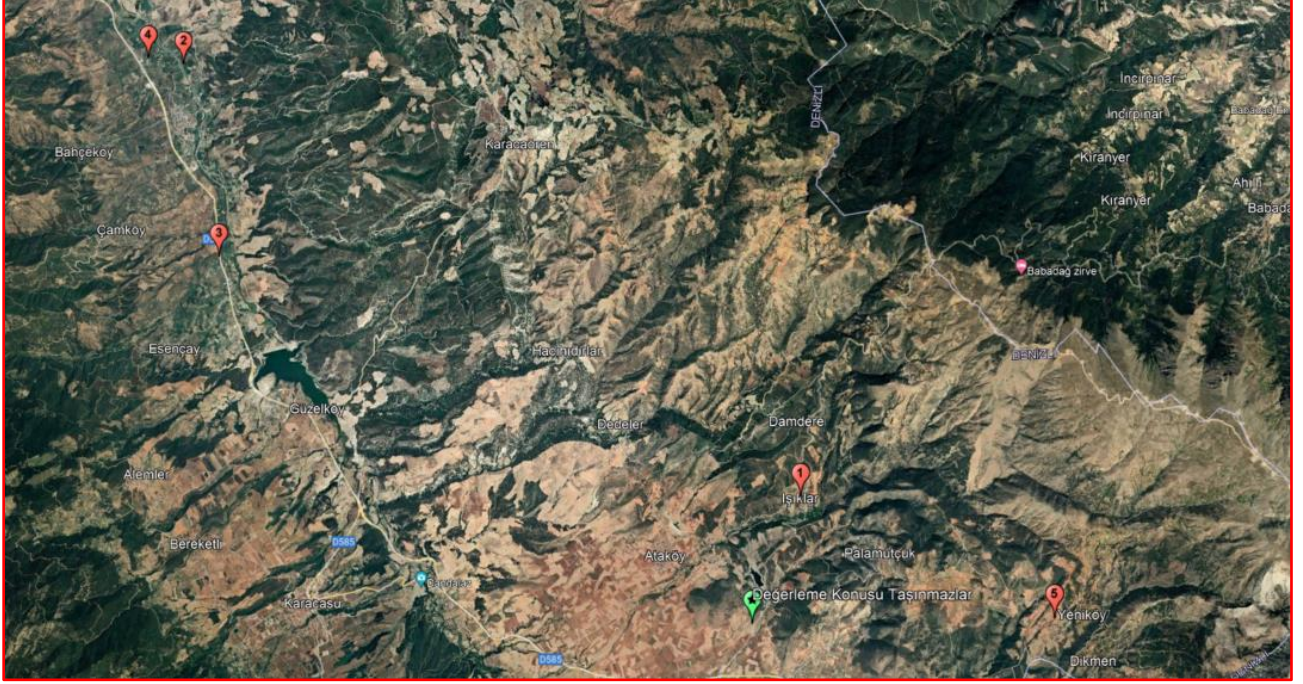
6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır. Aşağıdaki tablolarda 155 ada 225 parsel adına gerçekleştirilen Pazar araştırması gösterilmiştir.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 155 ada 215 Parsel no'lu 36.000 m ² yüz ölçümüne sahip tarla 2 hisseli olup tarlanın yarısı 3.600.000 TL bedel ile satılıktır. Fiyatta pazarlık payı mevcuttur. (Mal Sahibi-0 (554) 724 87 09)	Tarla	18.000	3.600.000,00	200,00	3.000.000,00	166,67
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 172 ada 17 Parsel no'lu 5.713 m ² yüz ölçümüne sahip tarla 1.900.000 TL bedel ile satılıktır. Fiyatta pazarlık payı mevcuttur. (Mal Sahibi-0 (505) 357 21 44)	Tarla	5.713	1.900.000,00	332,57	1.750.000,00	306,32
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 8.650 m ² yüzölçümüne sahip 210 Ada 4 Parseldeki 1.425.750 TL bedel ile satılıktır. (Hüseyin Olam-0532 235 63 38)	Tarla	8.650	1.625.750,00	187,95	1.500.000,00	173,41
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 291 ada 9 Parsel no'lu 11.500 m ² yüz ölçümüne sahip tarla 4.650.000 TL bedel ile satılıktır. Fiyatta pazarlık payı mevcuttur. (FOCUS GAYRİMENKUL-0 (532) 506 14 22)	Tarla	14.600	4.300.000,00	294,52	4.000.000,00	273,97
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 3.800 m ² yüz ölçümüne sahip tarla 1.250.000 TL bedel ile satılıktır. Fiyatta pazarlık payı mevcut değildir. (İYİOL GAYRİMENKUL-0 (533) 637 88 55)	Zeytinlik	17.500	4.000.000,00	228,57	3.500.000,00	200,00

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL					
	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	167	306	173	274	200
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-5%	-15%	-15%	-10%	-10%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	30%	30%	30%	30%	30%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	10%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	-15%	-15%	-15%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	225	306	173	288	240
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			250		

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **200-330-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. 155 Ada 225 Parsel için **250 TL/m²** değer takdirinde bulunulmuştur.

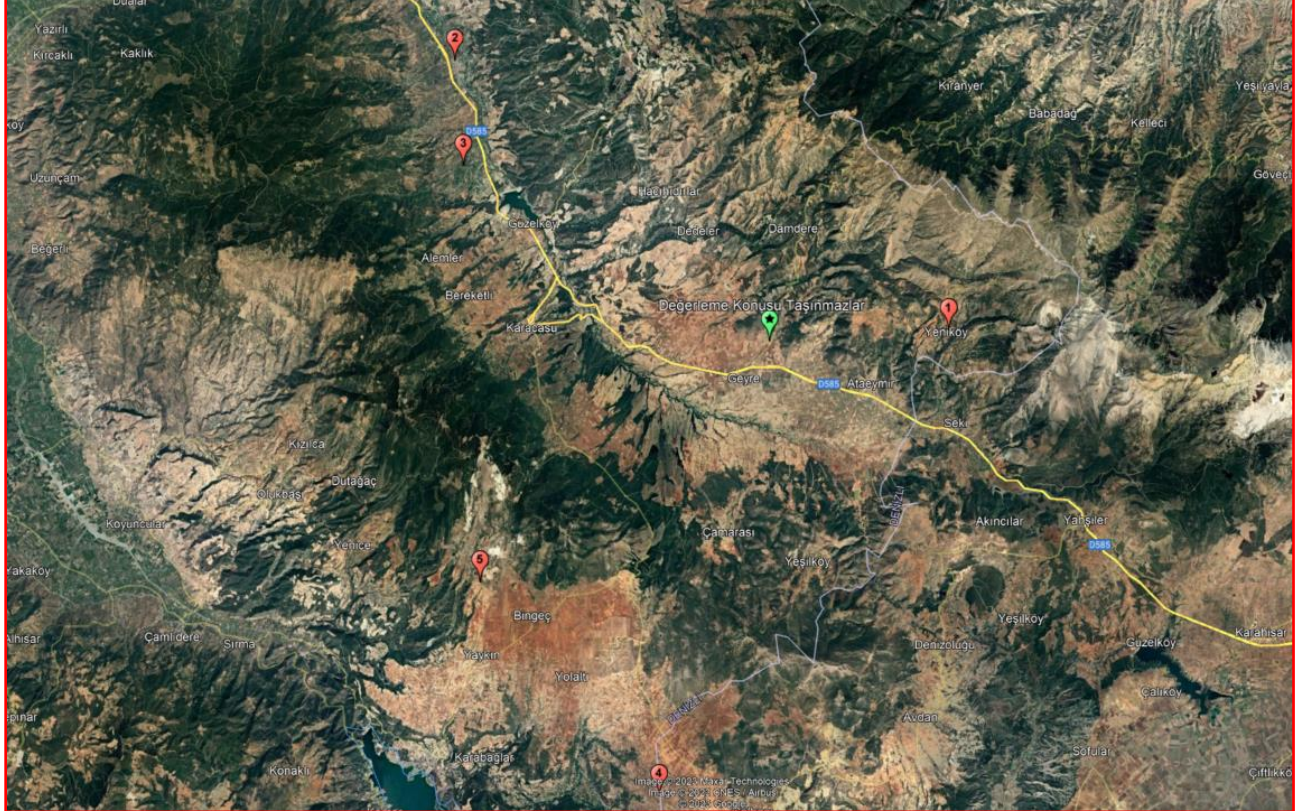
Değerleme konusu taşınmazlardan 155 ada 226 parsel numaralı taşınmaz için gerçekleştirilen Pazar araştırmasının sonucu aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 101 ada 71 Parsel no'lu 6.200 m ² yüz ölçümüne sahip tarla 700.000 TL bedel ile satılıktır. Fiyatta pazarlık payı mevcuttur. (Mal Sahibi-0 (546) 612 72 54)	Tarla	6.200,00	700.000,00	112,90	600.000,00	96,77
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 194 ada 5 Parsel no'lu 10.530 m ² yüz ölçümüne sahip tarla 3 tane tapuya sahip olup 3 tapu toplam 1.500.000 TL bedel ile satılıktır. Fiyatta pazarlık payı mevcuttur. (Mal Sahibi-0 (546) 844 67 88)	Tarla	10.530,00	1.500.000,00	142,45	1.300.000,00	123,46
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 235/38, 233/4 ve 221/1 parsel no'lu toplam 6.288 m ² yüz ölçümüne sahip 3 ayrı bitişik tarla 700.000 TL bedel ile satılıktır. Fiyatta pazarlık payı mevcuttur. (Mal Sahibi-0 (546) 844 67 88)	Tarla	6.288,00	700.000,00	111,32	600.000,00	95,42
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 148/11, 12, 13 ve 14 Parsel no'lu 7.000 m ² yüz ölçümüne sahip 4 ayrı tarla 955.000 TL bedel ile satılıktır. Fiyatta pazarlık payı mevcuttur. (ALACA GAYRİMENKUL APART DÜNYASI-0 (539) 855 66 98)	Zeytinlik	7.000,00	955.000,00	136,43	800.000,00	114,29
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 102 ada 435 Parsel no'lu 8.814 m ² yüz ölçümüne sahip müşterek tapulu tarla 676.000 TL bedel ile satılıktır. Fiyatta pazarlık payı mevcuttur. (Mal Sahibi-0 (536) 279 34 99)	Zeytinlik	8.814,00	670.000,00	76,02	570.000,00	64,67

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	3	5	6	9	12
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	97	123	95	114	65
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-15%	-20%	-10%	-20%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	82	99	86	91	65
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			80		

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **70-140-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. 155 Ada 226 Parsel için **80 TL/m²** değer takdirinde bulunulmuştur.

MALİK	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	155	225	37.755,96	250,00	9.440.000,00
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	155	226	268,92	80,00	22.000,00
TOPLAM			38.024,88		9.462.000,00

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki tesislerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada tesislere benzer nitelikte kiralanılan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi tesisin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Geliştirme yaklaşımında konu gayrimenkullerden 155 ada 225 parsel üzerinde mevcut imar durumunun izin verdiği yapılaşma koşullarına uygun olarak otel projesi geliştirilerek değer takdirinde bulunulmuştur. Bu kapsamda Aydın ilinin turizm sektörü hakkında araştırma yapılarak detaylara aşağıda yer verilmiştir.

Turizm Sektörü⁵

Aydın ili sahip olduğu zengin tarihi ve kültürel mirasının yanı sıra 150 km uzunluğunda sahil şeridinde sahip olması özelliği ile gerek ulusal gerekse uluslararası pazarda önemli bir turizm destinasyonu olma özelliğine sahiptir.

Aydın'a bağlı; Didim, Kuşadası ve Dilek Yarımadası Milli Parkı en önemli turizm merkezlerindedir. İki adet iskelesi olan Kuşadası Limanı yaklaşık 350 yat kapasiteli yat limanı, turist gemilerinin yavaştağı iki adet iskelesi ile turizme kucak açmaktadır. Türkiye'nin ikinci önemli deniz kapısıdır. Yat limanından Yunan adası olan Sisam'a bahar ve yaz aylarında her gün yolcu seferleri yapılarak, kış aylarında bu seferler charter olarak devam etmektedir. Limanda sürekli sefer yapan yolcu motorları bulunmaktadır.

22.02.2007 tarihinde temeli atılan Didim Yat Limanı, Yap-İşlet-Devret esaslarına göre yapılarak ve 30 ayda bitirilerek 19.08.2009 tarihinde resmi açılışı yapılarak hizmete girmiştir. Didim Marina, 500 bin metrekarelik bir alanda yapılmıştır. Marina bin 150 metrelik ana dalgakıran ve 625 metrelik tali dalgakıran bulunmaktadır. Ege Denizi'nden her yönde gidiş geliş yapacak yatların rotası üzerinde bulunan marina, Çeşme, Kuşadası, Bodrum, Datça, Marmaris, Fethiye güzergâhında seyreden yatların da uğrak yeri olmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan bilgilere göre, 2010 yılından bugüne kadar Aydın iline denizyolu ile gelen turist sayısı, 2010 yılında 529.722 kişi iken, azalarak 2022'da 511.817 kişiye düşmüştür. Pandemi sürecinde gerileme gösteren kişi sayıları, Pandemi sürecinin bitmesiyle 2010-2015 yıllarındaki kişi sayılarına yaklaştığı görülmektedir. Yıllara göre giriş yapan yerli ve yabancı turistlerin dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Gümrük Kapılarından Giriş Yapan Yerli ve Yabancı Turistlerin Dağılımı (2010-2022)

Sınır Kapısı	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Didim Yat Limanı	309	343	-	-	-	746	88	263	846
Didim (D)	1.789	-	-	145	555	1.245			
Kuşadası(D)	527.624	537.931	329.647	102.815	128.664	183.636	1.821	9.001	510.971
TOPLAM	529.722	538.274	329.274	10.296	129.219	185.627	1.909	9.264	511.817

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

⁵ <https://aydin.ktb.gov.tr/TR-94359/turizm-tesisleri.html>

Aydın İl'inde yer alan turizm merkezlerine havayolu ile erişim İzmir'de yer alan Adnan Menderes Havalimanı aracılığı ile olmaktadır. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü verilerine göre, Adnan Menderes Havalimanı'nda 2021 yılı itibarıyla toplam 262.242 uçuş gerçekleşmiş, 25.07.2021 kişi seyahat etmiştir.

İlde; Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı 5, belediyelere ve Adnan Menderes Üniversitesi'ne bağlı 3 olmak üzere 8 müze ile 21 önemli ören yeri mevcuttur.

Önemli ören yerleri arasında; Afrodisias (Karacasu), Alabanda (Çine), Alinda (Karpuzlu), Apollon Tapınağı (Didim), Gerga (Çine), Harpasa (Nazilli), Magnesia (Germencik-Ortaklar), Mastaura (Nazilli), Milet (Didim), Nysa (Sultanhisar), Priene (Söke) ve Tralleis (Aydın-Merkez) yer almaktadır.

Müze ve ören yerlerini ziyaret eden kişi sayısı 2019 yılı verilerine göre, toplam 310,874 kişidir. Afrodisias Müze ve Ören yerini 92,400 kişi, Karacasu Etnografya Müzesi'ni 1,351 kişi ziyaret etmiştir.

Müze ve Ören Yerleri Ziyaretçi Sayıları, (2010-2019)

Adı	2010	2011	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aydın Arkeoloji Müzesi	11,435	9,684	13,277	17,429	14,948	14,006	16,306	23,951
Yörük Ali Efe Evi	8,967	10,531	6,282	11,469	10,935	4,218	7,698	12,435
Nysa (Sultanhisar) Örenyeri	4,976	5,316	10,849	5,259	4,324	4,808	5,189	8,672
Alinda Örenyeri	2,107	1,546	2,499	1,933	2,464	1,349	2,549	3,310
Magnesia Örenyeri	6,415	6,591	6,212	3,925	4,205	3,717	5,181	5,719
Alabanda Örenyeri	958	1,191	1,424	1,737	2,093	1,300	3,015	2,796
Afrodisias Müze ve Örenyeri	145,867	155,493	196,847	142,017	69,928	51,563	68,782	92,400
Milet Müze ve ÖrenYeri	114,188	141,964	93,841	67,158	40,155	24,706	32,556	48,645
Karacasu Etnografya Müzesi	-	-	-	-	-	1,589	299	1,351
Didim Örenyeri	167,492	170,249	108,687	76,628	46,217	46,918	67,844	82,414
Priene Örenyeri	59,017	103,038	59,560	38,436	16,084	11,575	19,654	29,181
TOPLAM	521,422	605,603	499,478	365,991	211,353	165,749	229,073	310,874

Kaynak: dosim.kulturturizm.gov.tr (Daha güncel verilere ulaşılamamıştır.)

Mevcut ve Potansiyel Arz

Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün Şubat 2023 verilerine göre, Aydın'da faaliyette olan tesislerdeki yatak kapasitesi;

- Turizm işletme belgeli tesislerde 31.377 adet,
- Turizm yatırım belgeli tesislerde 6.674 adet,
- Basit Konaklama İşletme Belgeli tesislerde 24.873 adet Olmak üzere toplam 62.924 adettir.

Aydın'da Yer Alan Oteller ve Yatak Kapasiteleri, Şubat 2023

TESİS TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
TURİZM İŞLETME BELGELİ	99	14.900	31.377
TURİZM YATIRIM BELGELİ	15	2.982	6.674
BASİT KONAKLAMA İŞLETME BELGELİ	369	12.690	24.873

Kaynak: Kültür ve Turizm Müdürlüğü

** 28.07.2021 tarih ve 7334 sayılı Kanunla değişik 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun geçici 11 inci maddesindeki; "maddenin yürürlüğe girdiği tarihte ilgili idaresinden alınmış işyeri açma ve çalışma ruhsatı ile faaliyette bulunan ve turizm işletmesi belgesi bulunmayan konaklama tesislerine, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde Bakanlığa başvurmaları halinde basit konaklama turizm işletmesi belgesi verilir." İbaresine gereğince kanun maddesinin yürürlüğü girdiği tarihten önce belediye belgeli olarak faaliyet gösteren konaklama tesislerine Basit Konaklama Turizm İşletmesi Belgesi alma zorunluluğu getirilmiştir. Bu nedenle belediye belgeli tesis niteliğindeki tesisler basit konaklama işletme belgeli tesisler başlığı altında açıklanmaktadır.

İl genelinde yer alan işletme belgeli tesisler dikkate alındığında;

- Aydın'daki tesislerin %74'ü Kuşadası'nda, %14'ü Didim'de, %7'si ise Aydın Merkezi'nde yer almaktadır.
- Yatak arzının %77'si Kuşadası tesisleri, %19'u ise Didim tesisleri tarafından karşılanmaktadır.

Aydın İl'inde işletme belgeli tesislerdeki yatak arzının %75'ini beş ve dört yıldızlı oteller oluşturmaktadır. Beş ve dört yıldızlı otellerin toplam yatak kapasitesi 31,723 yataktır.

Aydın İl'inde Yer Alan Otellerin Türlerine Göre Dağılımı ile Oda ve Yatak Sayılarının Dağılımı, Ocak 2022

	Tesis Adı	Sınıfı	Türü	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	İlçe
1	Kuştur Tatil Köyü	5 Yıldız	Tatil Köyü	451	952	KUŞADASI
2	Pine Bay Holiday Resort Tatil Köyü	5 Yıldız	Tatil Köyü	657	1342	KUŞADASI
3	Aqua Beach	5 Yıldız	Tatil Köyü	82	178	KUŞADASI
4	Charisma De Luxe Hotel	5 Yıldız	Otel	218	436	KUŞADASI
5	Fantasia Hotel De Luxe	5 Yıldız	Otel	335	670	KUŞADASI
6	Garden Ephesus Hotel	5 Yıldız	Otel	240	482	KUŞADASI
7	Grand Belish Hotel	5 Yıldız	Otel	178	356	KUŞADASI
8	Infinity By Yelken	5 Yıldız	Otel	361	750	KUŞADASI
9	Korumar Hotel De Luxe Otel	5 Yıldız	Otel	272	546	KUŞADASI
10	Ladonia Adakule hotels	5 Yıldız	Otel	329	658	KUŞADASI
11	Le Bleu	5 Yıldız	Otel	264	528	KUŞADASI
12	Otium Sea Light Resort Hotel	5 Yıldız	Otel	465	932	KUŞADASI
13	Palmwing Beach Resort & SPA	5 Yıldız	Otel	346	738	KUŞADASI
14	Ramada Resort Kuşadası	5 Yıldız	Otel	274	648	KUŞADASI
15	Seven Seas Sealight Elite Hotel	5 Yıldız	Otel	392	784	KUŞADASI
16	Tusan Beach Resort Otel	5 Yıldız	Otel	373	764	KUŞADASI
17	Akbulut Otel	4 Yıldız	Otel	82	164	KUŞADASI
18	Arora Otel	4 Yıldız	Otel	92	184	KUŞADASI
19	Batıhan Beach Resort & SAP Otel	4 Yıldız	Otel	340	680	KUŞADASI
20	Belmare Hotel	4 Yıldız	Otel	91	182	KUŞADASI
21	BY Karaaslan Inn	4 Yıldız	Otel	65	130	KUŞADASI
22	Comfort Ada Class Hotel	4 Yıldız	Otel	88	176	KUŞADASI
23	Dabaklar Otel	4 Yıldız	Otel	81	162	KUŞADASI
24	Derici Otel	4 Yıldız	Otel	87	174	KUŞADASI
25	Faustina Otel	4 Yıldız	Otel	64	128	KUŞADASI
26	Hotel Ephesia	4 Yıldız	Otel	263	570	KUŞADASI
27	Ephesia Holiday Beach Club Otel	4 Yıldız	Otel	436	964	KUŞADASI
28	İlayda Avantgarde Hotel	4 Yıldız	Otel	85	170	KUŞADASI
29	Kismet Otel	4 Yıldız	Otel	83	166	KUŞADASI
30	Marbel Hotel By Palmwings	4 Yıldız	Otel	105	210	KUŞADASI
31	Marina Otel	4 Yıldız	Otel	105	210	KUŞADASI
32	Ömer Holiday Resort Otel	4 Yıldız	Otel	226	562	KUŞADASI
33	Palm Otel	4 Yıldız	Otel	70	148	KUŞADASI
34	Palmin Otel	4 Yıldız	Otel	156	312	KUŞADASI
35	Ramada Otel & Suites Apart	4 Yıldız	Otel	174	348	KUŞADASI
36	Sealight Family Club	4 Yıldız	Otel	111	226	KUŞADASI
37	Sentinus Otel	4 Yıldız	Otel	96	192	KUŞADASI
38	The Grand Blue Sky Otel	4 Yıldız	Otel	325	650	KUŞADASI
39	Albora Otel	3 Yıldız	Otel	50	102	KUŞADASI
40	Asena Otel	3 Yıldız	Otel	103	206	KUŞADASI
41	Çidihan Otel	3 Yıldız	Otel	58	116	KUŞADASI
42		3 Yıldız	Otel	40	80	KUŞADASI
43	Hotel Kuşadası International Golf	3 Yıldız	Otel	10	20	KUŞADASI
44	Esat Otel	3 Yıldız	Otel	75	150	KUŞADASI
45	Maia Beach Hotel	3 Yıldız	Otel	42	88	KUŞADASI
46	Martı Beach	3 Yıldız	Otel	103	206	KUŞADASI
47	Pigale Beach Resort	3 Yıldız	Otel	129	258	KUŞADASI
48	Garden	3 Yıldız	Otel	42	84	KUŞADASI
49	Surtel Otel	3 Yıldız	Otel	90	188	KUŞADASI
50	İlayda	2 Yıldız	Otel	40	80	KUŞADASI
51	Melike Otel	2 Yıldız	Otel	72	144	KUŞADASI
52	Öz-Ka otel	2 Yıldız	Otel	62	124	KUŞADASI
53	Satürn Otel	2 Yıldız	Otel	40	80	KUŞADASI
54	Seçkin Ak Otel	2 Yıldız	Otel	26	52	KUŞADASI

55	Gümüş Apart Otel	-	Apart Otel	24	48	KUŞADASI
56	Pine Club Apart Otel	-	Apart Otel	50	212	KUŞADASI
57	Resort Kuşadası Otel & Suites Apart	5 Yıldız	Apart Otel	169	580	KUŞADASI
58	Ramada Otel& Suites Apart	4 Yıldız	Apart Otel	131	414	KUŞADASI
59	La Vista		Butik Otel	39	78	KUŞADASI
60	Double Tree By Hilton		Özel tesis	87	174	KUŞADASI
61	Sentido Marina Suits		Özel tesis	72	216	KUŞADASI
62	Efes Kongre Merkezi		Kongre ve Sergi Merkezi			KUŞADASI
63	Değirmen Restaurant		Restaurant			KUŞADASI
64	Leman Kültür Kuşadası		Restaurant			KUŞADASI
65	Özsaray Restaurant		Restaurant			KUŞADASI
66	Planet Yucca Restaurant		Restaurant			KUŞADASI
67	Tarihi Çınaraltı		Restaurant			KUŞADASI
68	Villa Yacht Marine Club		Restaurant			KUŞADASI
69	Adaland Aquapark		Günübirlik Tesis			KUŞADASI
70	Setur Marina		Ana Yat Limanı			KUŞADASI
71	Asel Otel	3 Yıldız	Otel	86	172	DİDİM
72	Letoon Otel	3 Yıldız	Otel	76	166	DİDİM
73	Orion Beach Hotel	3 Yıldız	Otel	78	156	DİDİM
74	Saadet Otel	3 Yıldız	Otel	43	80	DİDİM
75	Sea Bird Hotel	3 Yıldız	Otel	61	122	DİDİM
76	Akbük Taş Otel	2 Yıldız	Otel	14	28	DİDİM
77	Evren Otel	2 Yıldız	Otel	23	46	DİDİM
78	Mutlu Apart		Apart Otel	76	152	DİDİM
79	Sultans And Kings Pansiyon		Pansiyon	17	34	DİDİM
80	Baron's Restoran Cafe		Gastronomi			DİDİM
81	D-Marin Didim Marina	5 Çıpalı	Yat Limanı			DİDİM
82	Rönesans Kuşadası	5 Yıldız	Otel	133	456	KUŞADASI
83		5 Yıldız	Otel	111	222	KUŞADASI
84	UniQue lfe style hotel		Butik Otel	56	130	KUŞADASI
85	TNR Butik Hotel		Butik Otel	25	50	KUŞADASI
86	Kumsal Vadi Butik Otel&Spa		Butik Otel	47	132	KUŞADASI
87	Long Beach Club Nature	5 Yıldız	Tatil Köyü	249	600	DİDİM
88	Ela Didyma Resort Hotel	5 Yıldız	Otel	392	800	DİDİM
89	Sweet Maril Resort Hotel	5 Yıldız	Otel	185	501	DİDİM
90	Barut Didim Tatil Köyü	4 Yıldız	Tatil Köyü	425	1.000	DİDİM
91	Didim Cove	4 Yıldız	Tatil Köyü	400	800	DİDİM
TOPLAM TESİS				70	12.513	26.819

Kaynak: Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

İl genelindeki işletme belgeli turizm tesis sayısı 105 adet olup, bu tesislerin 70 adedi Kuşadası'nda, 20 adedi ise Didim'de yer alacaktır. Pazarda 105 tesiste toplam 14.125 oda ve 29.835 adet yatak bulunmaktadır. Yatırım belgeli 14 adet turizm tesislerinde ise 2585 oda ve 5.863 adet yatak bulunmaktadır.

Aydın'da Yer Alan Otellerin Tesise Geliş, Geceleme Sayısı, Ortalama Kalış Süresi ve Dolulukları, Ocak, 2023

TÜRÜ	AYDIN											
	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	24.985	28.700	53.685	40.048	55.614	95.662	1,60	1,94	1,78	9,17	12,73	21,90
Tatil Köyü	1.725	743	2.468	3.537	1.503	5.040	2,05	2,02	2,04	8,79	3,73	12,52
Pansiyon	17	236	253	38	466	504	2,24	1,97	1,99	3,73	45,69	49,41
Apart Otel	3.938	674	4.612	4.601	1.048	5.649	1,17	1,55	1,22	14,72	3,35	18,07
GENEL TOPLAM	30.665	30.353	61.018	48.224	58.631	106.855	1,77	1,87	1,76	9,10	16,38	25,48

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2023 yılı ocak ayı verilerine göre Aydın genelinde 5 yıldızlı otellerde gerçekleşen ortalama doluluk oranları %19,72 mertebesinde olup ortalama kalış süresi 1,69 gündür. Aydın İl genelinde 2023 yılı ocak ayı itibarıyla tabloda yer alan tesislerde doluluk oranı %25,48, ortalama kalış süresi 1,76 gün ve gerçekleşen tesise gelişi sayısı 61.018 kişidir.

Aydın'da çevreye duyarlı konaklama işletme belgeli tesis sayısı 5 adet olup, 1,827 oda ve 3,732 yatak kapasitedir.

Rekabet Analizi

Konu gayrimenkulün turizm potansiyeli, 2,3 km mesafede yer alan Afrodias Antik Kenti ile doğrudan ilişkilidir. Ancak; tatil, doğa, sağlık ve kültür turizmi yönünden oldukça zengin olan bölgede, konaklama ihtiyacı için genellikle denize ya da merkeze daha yakın bölgeler tercih edilmektedir. Gününbirlik olarak da düzenlenen kültür turları için bölgede oluşan konaklama talebi oldukça düşüktür.

Bölgedeki Tesisler ve Konaklama Fiyatları

Otel	Konum	Sınıf	Oda Sayısı	Oda Tipi	Oda Fiyatı, TL	Oda Fiyatı, USD
Nysa Hotel	Sultanhisar/Aydın	4 yıldızlı	56 oda	Standart Oda	1.434	x
Aymira Hotel&Spa	Efeler/Aydın	4 yıldızlı	84 oda	Standart Oda	1.796	x
Anemon Aydın Otel	Efeler/Aydın	4 yıldızlı	88 oda	Standart Oda	2.178	x
Yahura Otel	Efeler/Aydın	4 yıldızlı	80 oda	Standart Oda	1.200	x

Gayrimenkulün bulunduğu Karacasu ilçesinde emsal olabilecek bölgelerde 5 yıldızlı oteller bulunmaması nedeniyle 4 yıldızlı oteller incelenmiştir.

Konu gayrimenkul, 19 antik kente ve 36 arkeolojik ve doğal sit alanına sahip Denizli İli'ne de yakındır. Konu gayrimenkule yaklaşık 42 km. uzaklıkta konumlanan Pamukkale-Karahayıt-Akköy-Yenicekent- Sarayköy arasında uzanan bölge, Türkiye'nin sağlık turizmi açısından zengin potansiyele sahiptir. Pamukkale bölgesi, konu gayrimenkulün bulunduğu bölgeyi de kapsayan geniş bir alan için, konaklama talebinin kümelendiği merkezlerden biridir. Bu bölgede konaklayanlar, planlanan gününbirlik turlar ile çeşitli ören yerlerini de ziyaret etmektedir.

Bölgedeki bir diğer turizm alanı, 2003 yılında çalışmalara başlanan ve 2016 yılında tamamlanan Denizli Kayak Merkezi'dir. 2,420 metre rakımda bulunan kayak merkezi, Tavas İlçesine bağlı Nikfer Mahallesi sınırları içerisindeki Bozdağ'da yer almaktadır. Toplam 13 kilometre uzunluğunda 9 adet pist bulunan merkezde 2 telesiyej, 1 teleski ve yürüyen bant mevcuttur. Denizli Kayak Merkezi, 2021 kış sezonunda yaklaşık 100,000 kişi tarafından ziyaret edilmiştir.

Geliştirme Yaklaşımı:

Genel Varsayımlar:

İndirgeme oranı, projeye bağlanan kaynakların zaman içindeki reel değerini gösteren orandır. Hesaplanması, şu temel mantığa dayanır: Özkaynak dahil olmak üzere tüm kullanılan dış kaynakların (kredilerin) fiili faiz oranları ile beklenen fiyat artış oranı arasında bağlantı kurulur ve bir anlamda, paranın zamana karşı, ortalama yıpranma oranı hesaplanır. Fayda maliyet analizi çerçevesinde herhangi bir yatırım projesinin ekonomiye olan katkısı, projenin ekonomik fayda ve maliyetlerinin ekonomik indirgeme oranı ile indirgenmesi suretiyle ölçülebilmektedir.

Ticari analizlerde kullanılan indirgeme oranının yani sermayenin yatırımcıya maliyetinin hesaplanabilmesi için aşağıdaki oranlardan yararlanır.

- Borç Alınan Finansman Kaynakları İçin Ödenen Faiz
- Sermaye Piyasasındaki Geçerli Faiz Oranı (Mevduat Faiz Oranları vb.)
- Benzer Yatırım Konularındaki Karlılık Oranları

Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar ve değişken dinamikler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesinde belirsizliklere neden olmaktadır. Teknik olarak indirgeme oranı Risksiz getiri oranı ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır

Özellikle Türkiye de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "risksiz getiri oranı" (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen Eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılan doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır.

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle yıllık değer ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,
 - ✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan "indirgeme oranı" %12,50 olarak kabul edilmiştir.
- Proje alanında geliştirilecek otel konseptinin eko-turizm olacağı, bölgedeki tesislerle rekabet edebilmek adına doğa ve kültür turizminin yaşatıldığı bir tesis olarak hizmet vereceği kabul edilmiştir.
 - Bölgedeki arz talep dengesi ve konsepti dikkate alındığında emsal hakkının yarısının kullanılması suretiyle 50 odalı otel geliştirilmesinin uygun olduğu kabul edilmiş ve yıl içerisinde 270 gün süre ile hizmet vereceği kabul edilmiştir.
 - Oda fiyatları, oda + kahvaltı ücretlendirme politikasına göre belirlenmiştir.
 - Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, pazar koşullarına uygun olarak rekabet edebilir nitelikte projelendirileceği ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.
 - Yıllık ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, emsal yatırımlarda geçerli olan fiyatlar ve doluluk oranları ile konu gayrimenkulün kendi dinamikleri dikkate alınarak belirlenmiştir.
 - Ortalama oda fiyatı, birinci işletme yılında 2023 yılı için 60 USD/gece olacağı ilk yıl %15 oranında ve devam eden yıllarda %3 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
 - Odalar için doluluk oranı, birinci işletme yılında %60 kabul edilmiştir. 3. Yıldan sonra ise oda doluluğunun %70 seviyesine ulaşacağı ve devam eden yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.
 - Oda geliri dışında, yiyecek içecek gelirleri, banket geliri (günübirlik kurslar, eğitimler, davetler, etkinlikler vb.) satış ünitesi gelirleri (yöresel organik ürün satışları) ve diğer gelirler dikkate alınmıştır. Ayrıca bölgede benzer nitelikte tesis bulunmamasından ve söz konusu parsellerin eko-turizme uygun olmasının ziyaretçi ve kullanıcı profiline etki edeceği ve kullanımın yoğun olacağı varsayılmıştır. Diğer gelirlerin oda gelirlerinin %80'i oranında olacağı öngörülmüştür.
 - Otel işletmesinde departman giderleri, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır. Bu giderlerin %55 oranında olacağı öngörülmüştür. (GOP'nin %45 seviyelerinde olacağı öngörülmüştür.)

OTEL

Brüt Arsa Alanı (m ²)	37.756
Emsal	0,30
Toplam İnşaat Alanı(m ²)	11.326,77

İNŞAAT MALİYETİ

FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (USD/m ²)	Maliyet (USD)	Maliyet Oranı (%)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (USD)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (USD/m ²)
Otel	5.663	665	3.766.151	100,0%	4.619.184	815,6
TOPLAM	5.663		3.766.151	100,00%	4.619.184	816

ALTYAPI MALİYETİ

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
	5%	188.308

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
	5,0%	188.308

ARA TOPLAM MALİYET (USD)

İnşaat Maliyeti (USD)	3.766.151
Altyapı Maliyeti (USD)	188.308
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	188.308
TOPLAM (USD)	4.142.766

PROJE GENEL GİDERLER

Toplam Maliyet	Oran	Maliyet (USD)
	12%	476.418

TOPLAM MALİYET (USD)

İnşaat Maliyeti (USD)	3.766.151
Altyapı Maliyeti (USD)	188.308
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	188.308
Genel Giderler (USD)	476.418

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	2023	2024
ORAN (%)	80%	20%
MALİYET (USD)	3.695.347	923.837

5* OTEL (USD)

ODA SAYISI	50
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	270
YILLIK ODA KAPASİTESİ	13.500
ODA FİYATI (USD)(2021)	65
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	3,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	80%
Kapitalizasyon Oranı	7,0%
Yenileme Fonu Oranı	1,0%
Malik Hasılat Payı Oranı	25,0%

- Nakit akış tabloları raporun ekler bölümünde detaylandırılmıştır.

DEĞER TABLOSU (USD)	
İndirgeme Oranı	12,50%
Bugünkü Değer (USD)	1.942.216
Bugünkü Değer (TL)	37.266.846

ARSA DEĞER TABLOSU (USD)	
İndirgeme Oranı	12,50%
Bugünkü Değer (USD)	886.622
Bugünkü Değer (TL)	17.012.331
Yaklaşık Bugünkü Değer (~TL)	17.000.000

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık tarla emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

DEĞER TABLOSU	
Maliyet Yaklaşımı (TL)	9.462.000
Gelir Yaklaşımı (TL)	17.000.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin maliyet yaklaşımı ile değerlendirmekten ziyade gelir getiren bir mülk olarak dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan arsa değeri takdir edilmiştir.

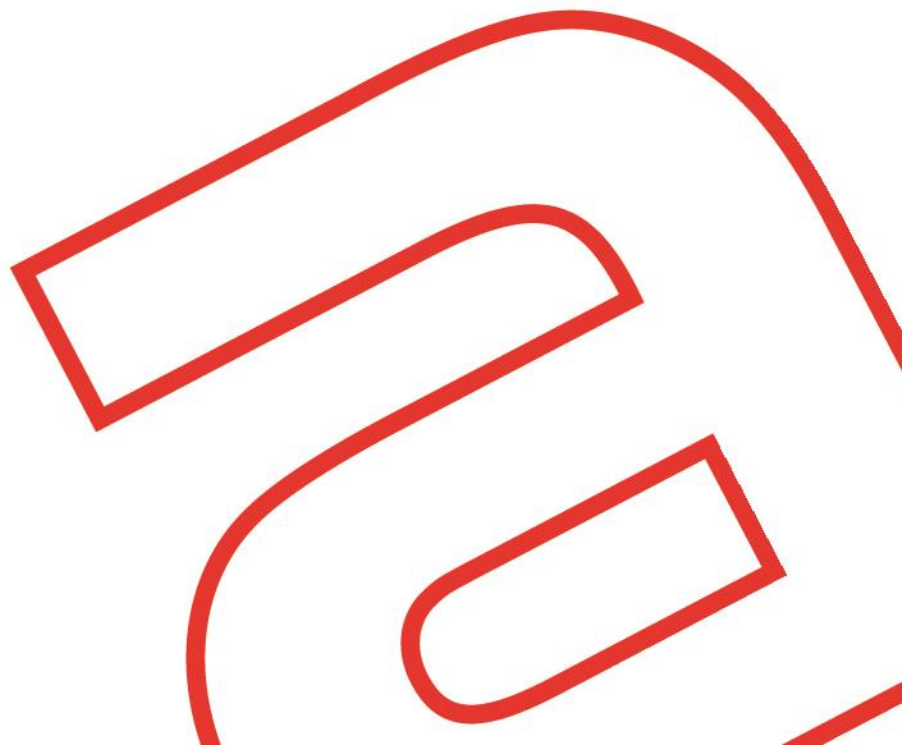
Değer Takdiri (TL)
17.000.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazların tek hisseli olması	– Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması,
+ Taşınmazların yüzölçümünün yeterli olması	– Parsellerin yola terklerinin bulunması
+ Kadastro yoluna cephelerinin olması	– 125 ada 226 parselin yüzölçümünün küçük olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+	– Ülkemizde ve tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı ile değerlendirmekten ziyade gelir getiren bir mülk olarak dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri takdir edilmiştir.

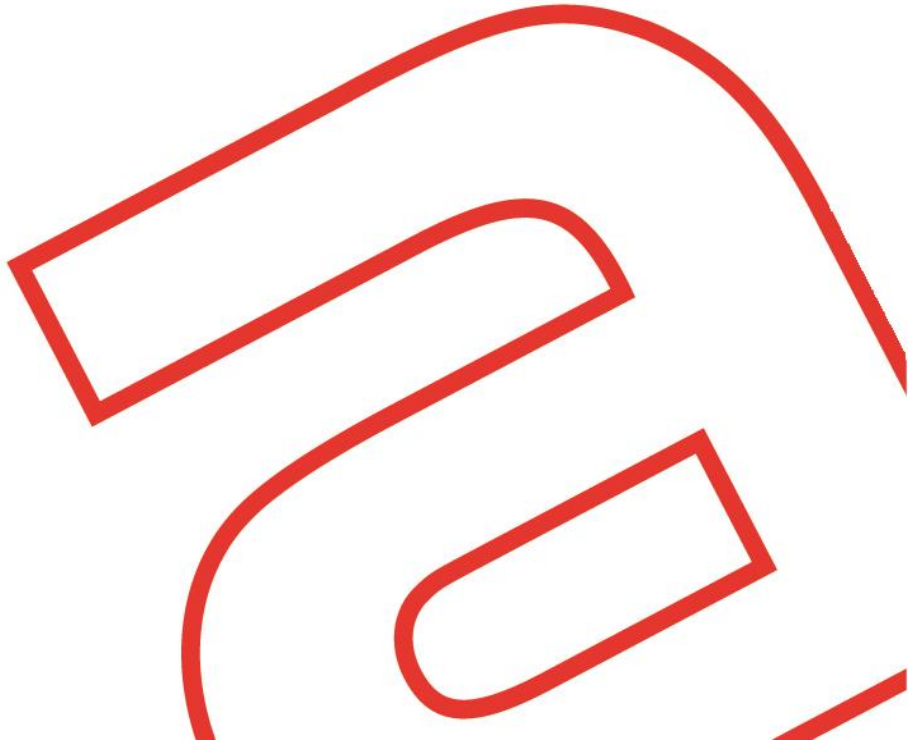
Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.03.2023	
Rapor Tarihi:	27.04.2023	
Kur Bilgisi:	31.03.2023- 15:30 TCMB verilerine göre USD satış kuru 19.1878 TL, EURO satış kuru 20.8825 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	17.000.000	885.980
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.360.000	956.858

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %8 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Değerleme Uzmanı Lisans No: 407853	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

- 8.1. Nakit Akış Tabloları**
- 8.2. Fotoğraflar**
- 8.3. İmar Durum Belgesi**
- 8.4. Resmî Belgeler**
- 8.5. Bilgi Güvenliği Sistemi Yönetimi Sertifikası**
- 8.6. BDDK Yetkilendirme**
- 8.7. SPK Listeye Alınma**
- 8.8. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)**
- 8.9. Lisans Belgeleri**
- 8.10. Mesleki Tecrübe Belgele**

aden

D e ğ e r l e m e

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



-  [adenderleme](#)
-  [@adenderleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adenderleme](#)
-  www.adenderleme.com