

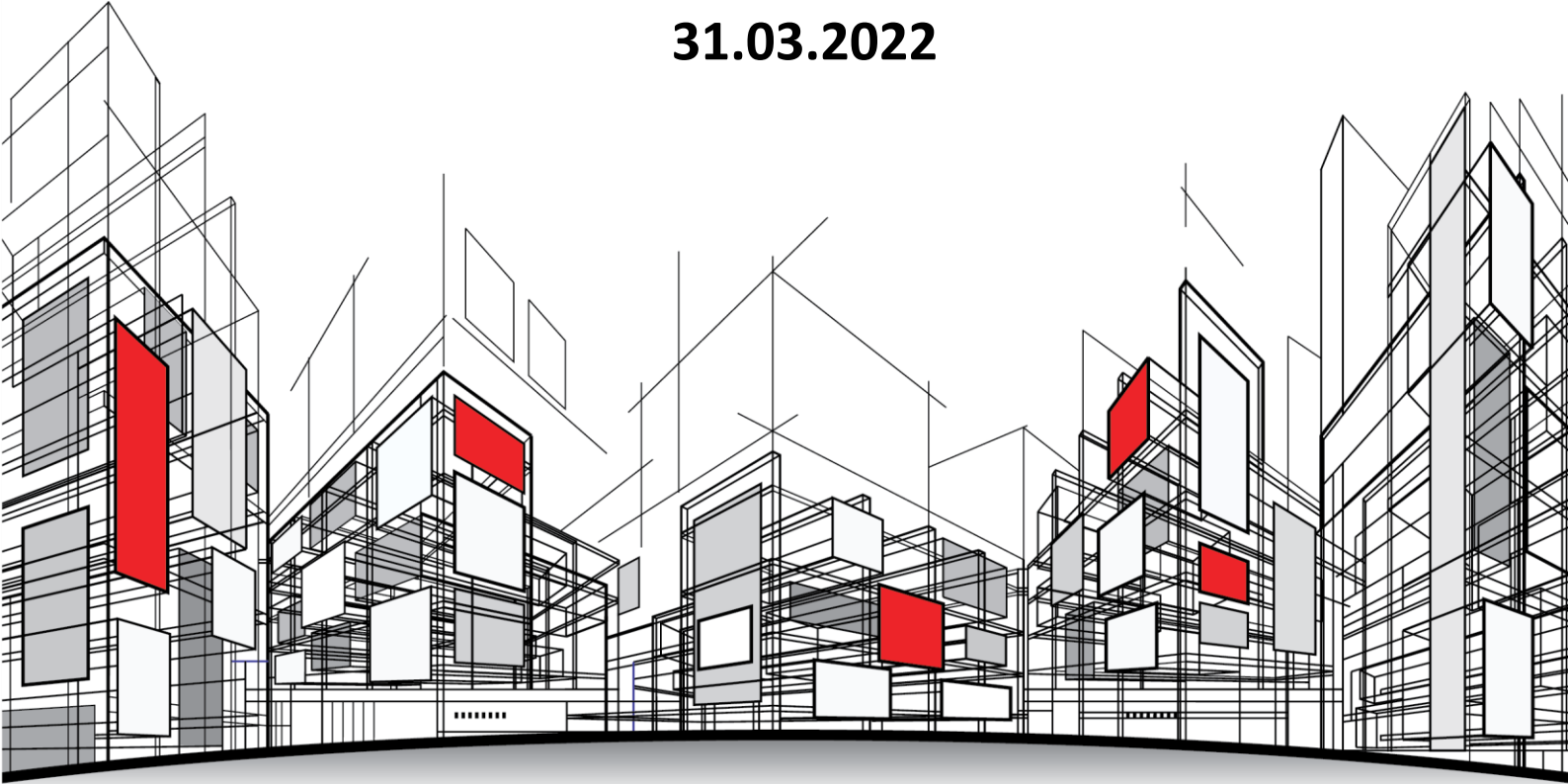
# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

## **MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANTALYA – KEMER – ÇAMYUVA**

**2022-ÖZEL-224**

**31.03.2022**



**aden**<sup>®</sup>  
Değerleme

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>	<b>- 8 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 10 -</b>
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
<b>4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>	<b>- 14 -</b>
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 16 -
4.5. GAYRİMENKULÜN 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 KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 20 -</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 21 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 22 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 24 -</b>
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 24 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 24 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 24 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 27 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 27 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 29 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 29 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 29 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 29 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 29 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 31 -</b>
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 31 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 34 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 38 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ SİSTEM YÖNETİMİ SERTİFİKASI	- 56 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 57 -

8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 58 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 59 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 60 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 63 -

## UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 Organı'nın 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 Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 01.03.2022/A064
Değerleme Tarihi	: 31.03.2022
Rapor Tarihi	: 31.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-224
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, Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel üzerinde yer alan taşınmazın 31.03.2022 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 değer tarihli, 2021-ÖZEL-184 rapor numaralı hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: <b>13.144.000-TL</b> : <b>OnÜçMilyonYüzKırkDörtBin-Türk Lirası</b>
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: <b>15.509.920-TL</b> : <b>OnBeşMilyonBeşYüzDokuzBinDokuzYüzYirmi-Türk Lirası</b>
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) <sup>1</sup> KDV Hariç	: <b>896.375-USD</b> : <b>SekizYüzDoksanAltıBinÜçYüzYetmişBeş-Amerikan Doları</b>
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: <b>1.057.723-USD</b> : <b>BirMilyonElliYediBinYediYüzYirmiÜç-Amerikan Doları</b>
Müşteri Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: 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: 60340000002386 : Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 : Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 : Kontrol Eden (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 : Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

**KDV Uygulaması ile İlgili Karar:** "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı 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.

<sup>1</sup> Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.03.2022 tarih, saat 15:30'da belirlenen USD alış kuru 14,6371 TL, USD satış kuru 14,6635 TL olarak kabul edilmiştir.

## **BÖLÜM 2**

# **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 tamamiyle 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.
- Covid-19 salgın hastalığının önlenmesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkul 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.



# **BÖLÜM 3**

## **EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER**



### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Dünya Ekonomisi<sup>2</sup>

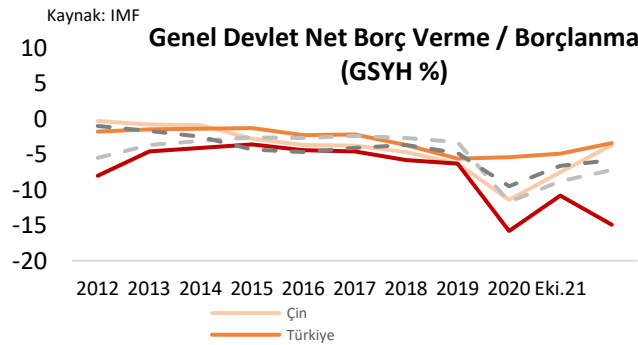
IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.

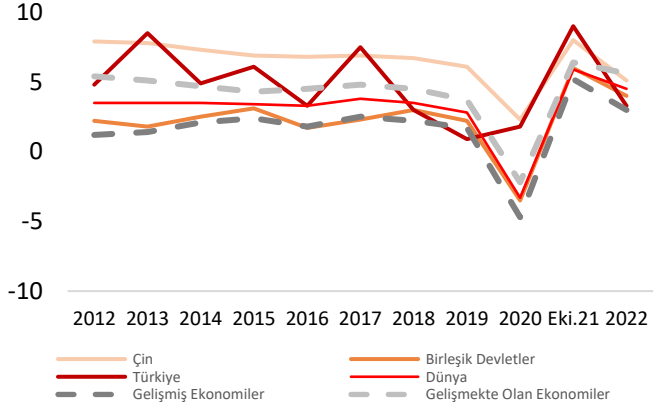
IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibari ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.



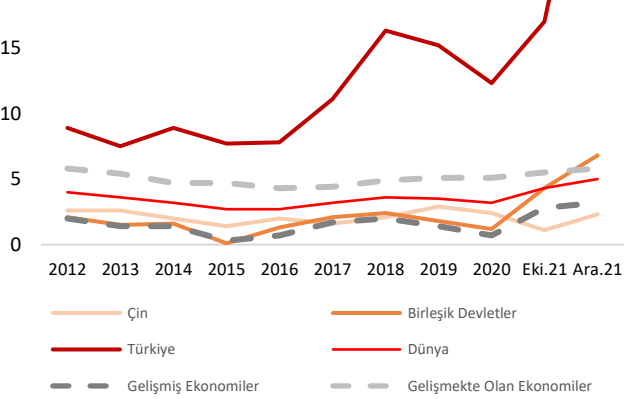
Kaynak: IMF

#### Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği

#### Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)

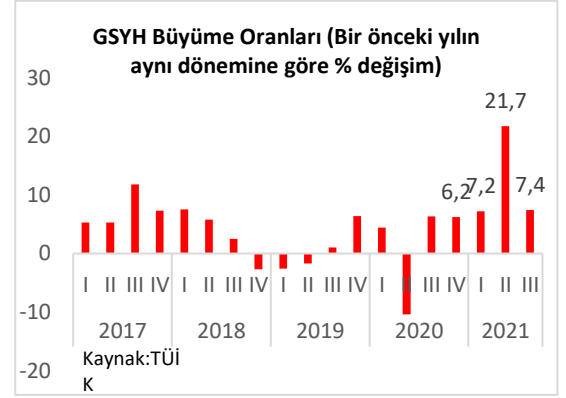


sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibari ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

<sup>2</sup>Kaynak: IMF

### 3.2. Türkiye Ekonomisi<sup>3</sup>

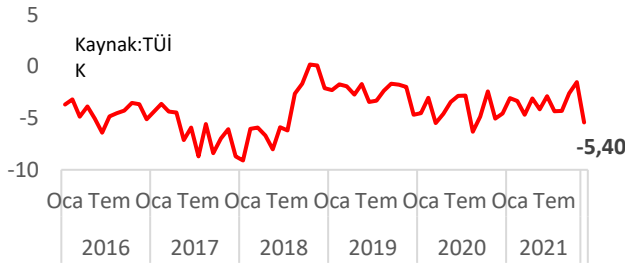
GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.



Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna



**Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$**



göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.

Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken,

2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

3, TÜİK, TCMB

### 3.3. Gayrimenkul Sektörü<sup>4</sup>

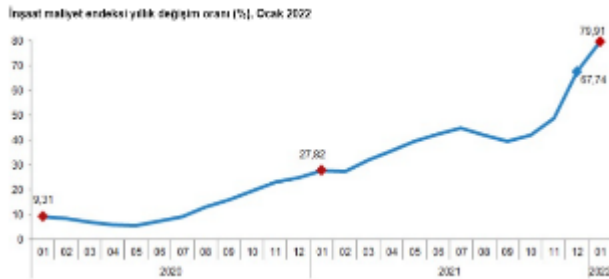
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

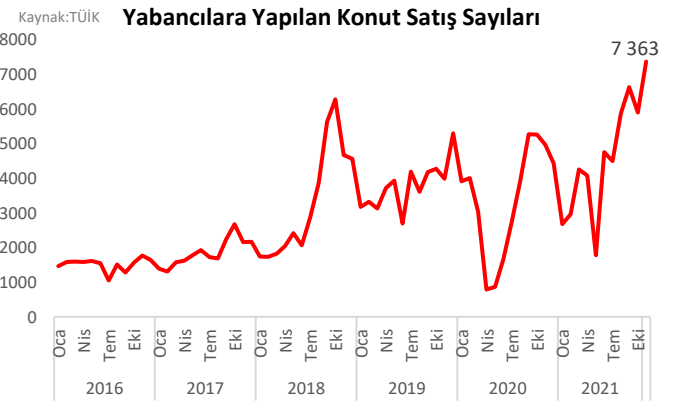
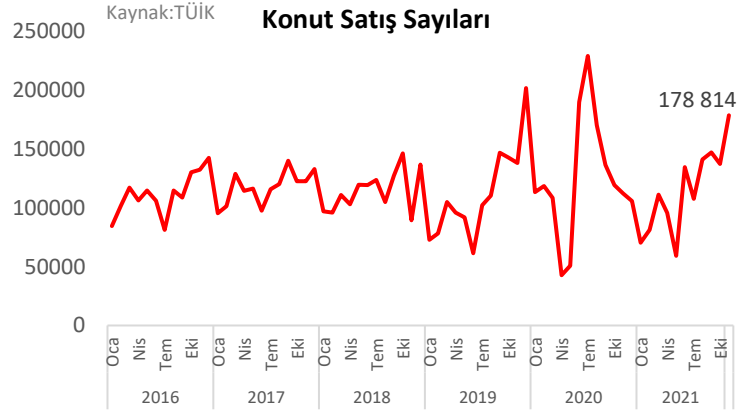
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,24 bir önceki yılın aynı ayına göre %79,91 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %10,12, işçilik endeksi %33,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %98,20, işçilik endeksi %41,02 arttı.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,20, işçilik endeksi %34,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %95,54, işçilik endeksi %41,09 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %16,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %87,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %13,11, işçilik endeksi %30,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %106,92, işçilik endeksi %40,74 arttı.



<sup>4</sup>KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

## **BÖLÜM 4**

# **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI**



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

### 4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Antalya	Ana Vasfı	49 yıl süre ile 27. cilt 2647. Sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerindeki "Kaynak Hakkı"
İlçesi	Kemer	Yüzölçümü	6305,00
Bucağı	-	Tapu Tarihi	12.02.2008
Mahallesi	Çamyuva	Yevmiye No	834
Ada	127	Cilt No	48
Parsel	1	Sayfa No	4684
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.565133; 30.566711		

### 4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
127/1	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak düzgün olmayan kareye yakın bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgindir. Kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

### 4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında şerh bölümünde takyidatlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	127/1
İnceleme Tarih ve Saati	09.03.2022 13:37
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"><li>İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29.06.2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 26.07.2016 Yev: 2850)</li><li>İcrai Haciz: Antalya 1.İcra Müdürlüğü'nün 22/08/2016 tarih 2016/8075 E. sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 483.701,25 TL bedel ile Alacaklı : Seret Gıda San. ve Tic. A.Ş lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 24.08.2016 Yev: 3226)</li><li>İcrai Haciz: Antalya 13. İcra Müdürlüğü'nün 27.03.2017 tarih 2017 / 3243 E sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 782,94 TL bedel ile Alacaklı: Karsan Karadeniz Kimya ve Gıda San. Tic Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 31-03-2017 Y: 1228)</li><li>İcrai Haciz: İstanbul 6.İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: ATAKO Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 05.09.2018 Yev: 3418)</li><li>İhtiyati Haciz: İstanbul 34.İcra Müdürlüğü'nün 11.09.2018 tarih 2018/30163 esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290.530.264,25 TL. (Alacaklı: -DENİZBANK A.Ş) (Tarih: 11.09.2018 Yev: 3516)</li></ul>

- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün 22.10.2018 tarih 2018/31787 E. sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 25.10.2018 Yev: 4259)
- İhtiyati Haciz<sup>5</sup> : Ortaca İcra Dairesi'nin 30.07.2019 tarih 2019/2795 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) (Tarih: 30.07.2019 Yev: 2941)
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 31.07.2019 Yev: 2956)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 16.09.2019 Yev: 3639)
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 12.10.2019 Yev: 4165)
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 17-10-2019 Yev: 4263)
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 27.01.2020 Yev: 445)
- Kamu Haczi<sup>6</sup>: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3640075 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 482.543,98 TL (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi) (Tarih: 28.02.2020 Yev: 1135)
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 03.03.2020 Yev: 1188)
- Kamu Haczi: Kemer Belediye Başkanlığı İcra Servisi'nin 18.09.2020 tarih E.6018 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1.045.756,08 TL (Alacaklı: Kemer Belediye Başkanlığı) (Tarih: 21.09.2020 Yev: 4304)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 21.12.2020 Yev: 6223)
- İcrai Haciz<sup>7</sup>: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 02.03.2021 Yev: 1268)

<sup>5</sup> İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak amacıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız ta'kip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar. İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

<sup>6</sup> İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaz haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, "kamu haczi" adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaz Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

<sup>7</sup> İcrai Haciz; Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engelleyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilir. 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 güvencesi altında ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el konulmasıdır. 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.



- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 6.808.513,00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring A.Ş.) (T:19.04.2021 Y:2366)

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

Konu gayrimenkulün tam mülkiyet hakkı “Maliye Hazinesi” adına kayıtlıdır. Müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı “Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” lehine 24.06.2037 tarihine kadar 49 yıl süre ile tescil edilmiştir. Son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır. 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. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri**

Konu gayrimenkul, 20.09.2017 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan Çamyuva 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Turistik Tesis Hizmet Alanı” olarak fonksiyonlandırılmıştır. Yapılaşma koşulları Emsal: 1.00, hmax: 9,50 m (3 Kat) olarak belirlenmiştir.

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

Konu gayrimenkul, 20.09.2017 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan Çamyuva 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait 22.11.2019 tarih 2019/102 no.lu Yeni Yapı Ruhsatı ile 06.12.2019 tarih 2019/104 no.lu tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

#### ➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

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

#### ➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun öncelikle pilot olarak seçilen 19 ilde uygulamaya konulmuş olup, 01.01.2011 tarihinden itibaren tüm illerde uygulanması hüküm altına alınmıştır. Konu gayrimenkulün bulunduğu Antalya İl’inde, Kanun’un uygulamaya geçme tarihi 29.06.2001’dir. Konu gayrimenkul üzerinde inşaatı devam eden geliştirmeden sorumlu Yapı Denetim Kuruluşu, 885 numaralı izin belgesine sahip Likya Yapı Denetim Ltd. Şti. firmasıdır.



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

Değerleme konusu gayrimenkulün tam mülkiyet hakkı “Maliye Hazinesi” adına kayıtlıdır. Müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı “Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” lehine 24.06.2037 tarihine kadar 49 yıl süre ile tescil edilmiştir.

➤ **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 çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz 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**

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde otel projesi bulunmakta olup 127 Ada 1 Parsel no.lu taşınmaz 6.305,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

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

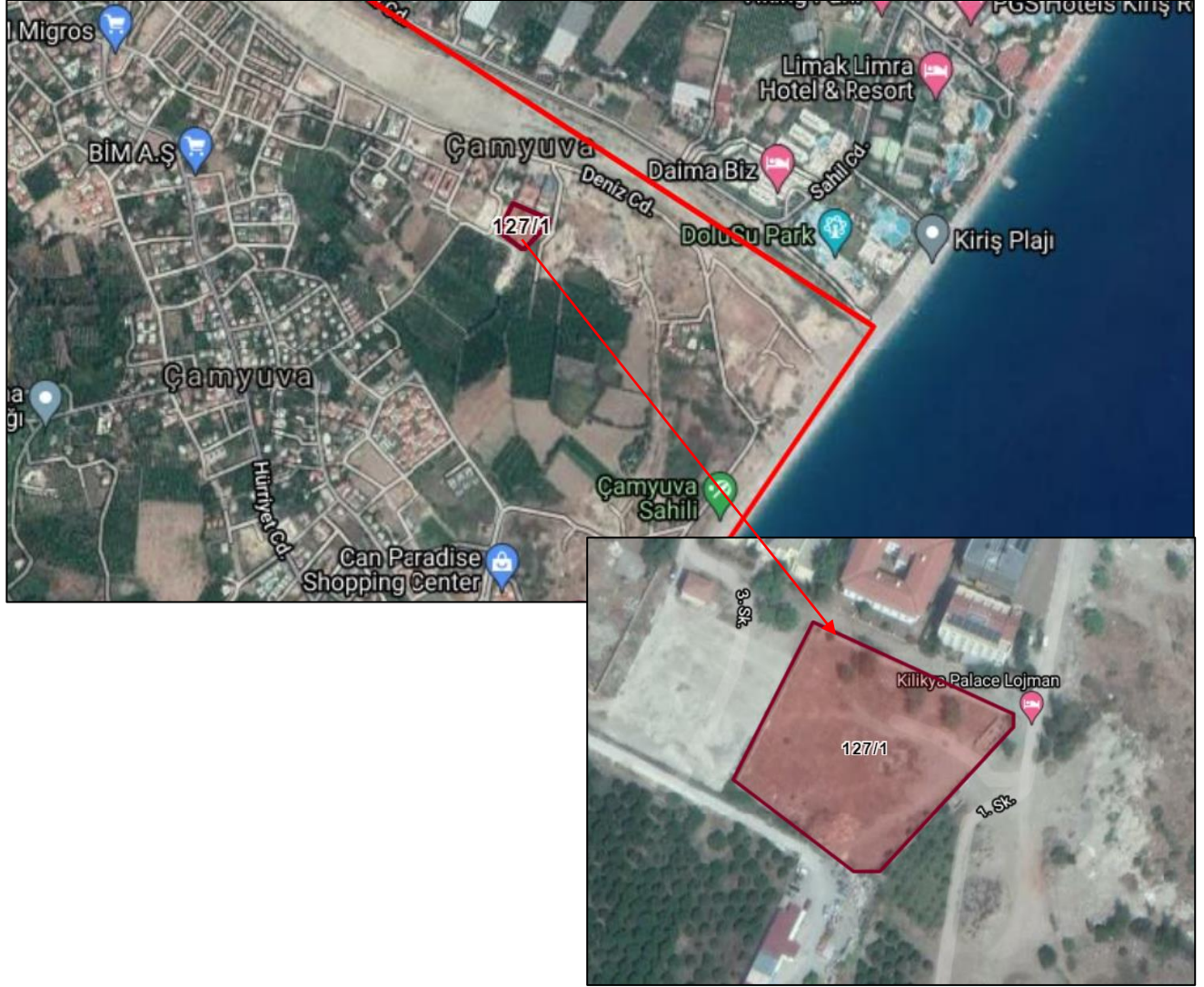
Taşınmaza yönelik 49 yıl süre ile 27. cilt 2647. Sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerindeki "Kaynak Hakkı" bulunmaktadır.

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.”

Bu bağlamda, değerlendirme Konusu taşınmaz Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı 6.305,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli taşınmazın “Kaynak Hakkı”nın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kaynak Hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

#### 4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü'nde yer almaktadır. Taşınmaz Antalya'nın güney sahil şeridinde yer almakta olup karayolu ile erişim; Kumluca Kemer yolu üzerinden sağlanmaktadır. Konu gayrimenkul, Antalya Havalimanı'na 43 km mesafede konumlanmıştır.



## BÖLÜM 5

# 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 unsurda, 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.

#### 5.1.2. 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 hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

- 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.

### 5.1.3. 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 ulaşılabileceği 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, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, 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 piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini 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.



## **BÖLÜM 6**

# **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, yasalarda izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

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

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

### 6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

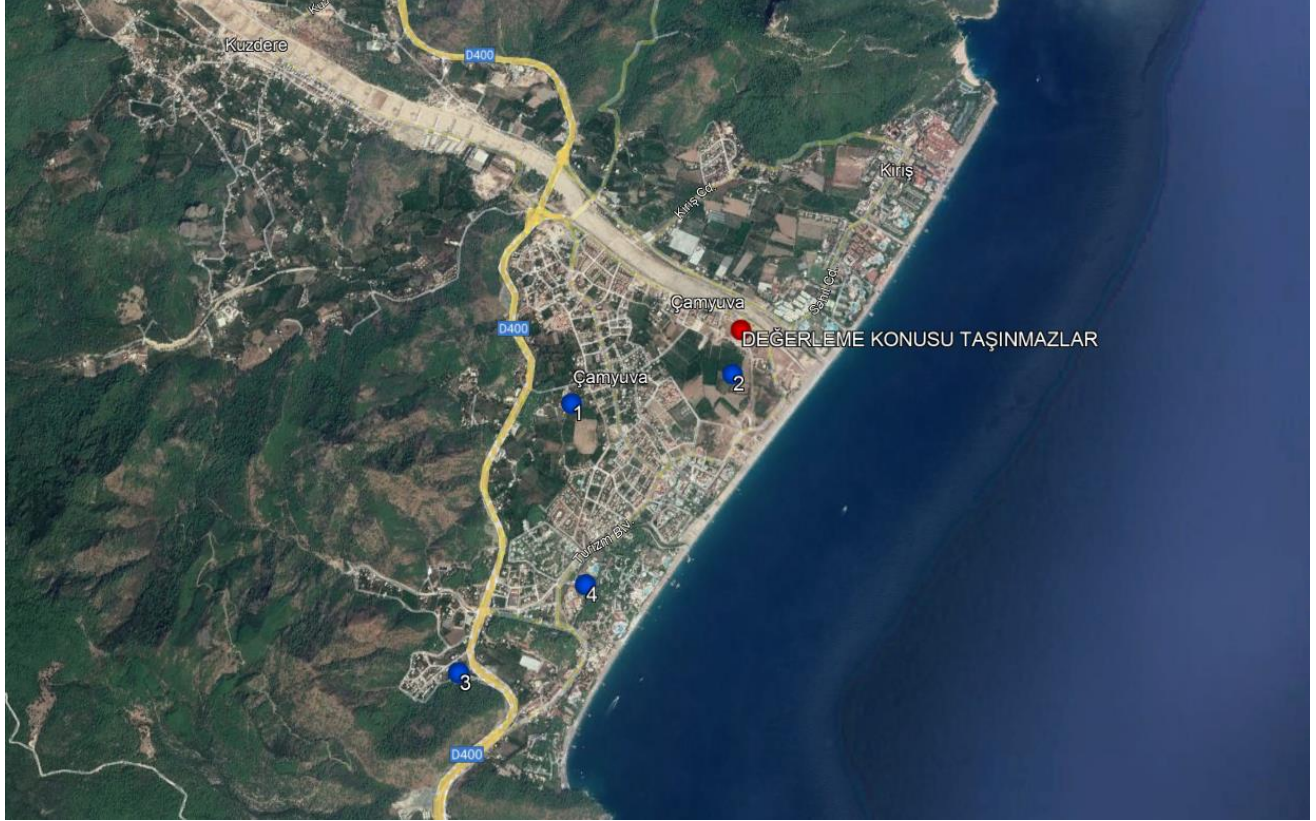
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejanti	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaza ve denize yakın konumda yer alan 948 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü 2.850.000 TL pazarlıklı bedel ile satılık ilanı mevcuttur.	Villa	948	2.850.000	3.006	2.800.000	2.954
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 4.855 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü 7.250.000 TL pazarlıklı bedel ile satılık ilanı mevcuttur.	-	4.855	7.250.000	1.493	7.000.000	1.442
3	Değerleme konusu taşınmaza ve denize yakın konumda yer alan 1.200 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü 3.500.000 TL pazarlıklı bedel ile satılık ilanı mevcuttur.	Villa	1.200	3.500.000	2.917	3.350.000	2.792
4	Değerleme konusu taşınmaza ve denize yakın konumda yer alan 10.000 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü 39.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılık ilanı mevcuttur.	Turizm + Konut	10.000	39.000.000	3.900	35.000.000	3.500



**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	2.954	1.442	2.792	3.500
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-10%	0%	-15%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	30%	60%	30%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	10%	20%	15%	10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	3.801	2.768	3.548	3.850
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>				<b>3.500</b>

**Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita**

**Sonuç;** Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkuller için talep edilen m<sup>2</sup> birim satış değerlerinin **1.442-3.500 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu tespit edilmiştir. 1 ve 3 no.lu taşınmazlar villa imarlı ve 2 no.lu taşınmaz imarsız olup şerefiyeleri düşüktür. 3 no.lu emsalin konum sebebiyle şerefiyesi düşüktür. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m<sup>2</sup> 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.

Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Değerleme Tarihi	Üst Hakkı Başlangıç Tarihi	Üst Hakkı Bitiş Tarihi	Toplam Süre	Kalan Süre	Üst Hakkı Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Üst Hakkı Değeri (TL)	Üst Hakkı Değeri (USD)
6305,00	3.500	31.03.2022	24.06.1988	24.06.2037	49,00	15,24	725,90	4.576.780	309.438

Değerleme konusu taşınmazın "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değeri **4.577.000- TL** olarak takdir edilmiştir.

### 6.3.1. 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.

BİNA ADI	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM MALİYET (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)	TAMAMLANMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
A BLOK	2.320	4.000	9.280.000	65%	6.032.000
B BLOK	975	4.000	3.900.000	65%	2.535.000
<b>TOPLAM</b>					<b>8.567.000</b>

Maliyet Yaklaşımı ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

Yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak **2022 Yılı Yaklaşık Birim Maliyetleri** Hakkında Tebliğe göre, farklı grup maliyet bedelleri dikkate alınmış ancak mevcut yapılaşmanın düzenli olarak bakım ve iyileştirme çalışmalarının yapıldığı, betonarme yapı tarzında inşa edilen taşınmazların özellikle sahip olduğu yükseklik ve hacim göz önünde bulundurularak üst yapıları, tamamlayıcı unsurların ve altyapı yatırımlarının normalin üzerinde maliyete sebebiyet verdiği tespitlerinde bulunulmuştur. Ayrıca 2022 yılı ocak ayı inşaat maliyetleri endeksi artışı %79,91 verisi de dikkate alınmıştır.

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu parselin üzerinde yer alan yapılara ilişkin yangın raporunun bulunması yapıların değerine olumlu yönde etki etmektedir. Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

### 6.3.2. 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 gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada gayrimenkule benzer nitelikte kiralanmış emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

#### ➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün 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 piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

#### 6.4. 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 taşınmazın 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.

#### TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ

##### Gayrimenkul Değer Tablosu

Arsa Değeri (TL)	4.577.000
Bina Değeri (TL)	8.567.000
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>13.144.000</b>

#### 6.5. SWOT Analizi

##### GÜÇLÜ YÖNLER

- + Parselin yol cephesinin olması
- + Yapılaşmaya uygun fiziksel yapıya sahip olması

##### ZAYIF YÖNLER

- İnşaatın tamamlanmamış olması

##### FIRSATLAR

+

##### TEHDİTLER

- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

# BÖLÜM 7

## SONUÇ



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının 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" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	31.03.2022	
Kur Bilgisi :	31.03.2022- 15:30 TCMB verilerine göre 1 USD Alış=14,6371 TL, 1 USD Satış=14,6635 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	13.144.000	896.375

#### KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazın yasal ve mevcut durum değeri KDV dâhil 15.509.920 TL (1.057.723 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
------------------	------------------	--------------------------

Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No: 408115	Eda GÜNEŞ Şehir Plancısı Lisans No: 915264	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823
---	--	--