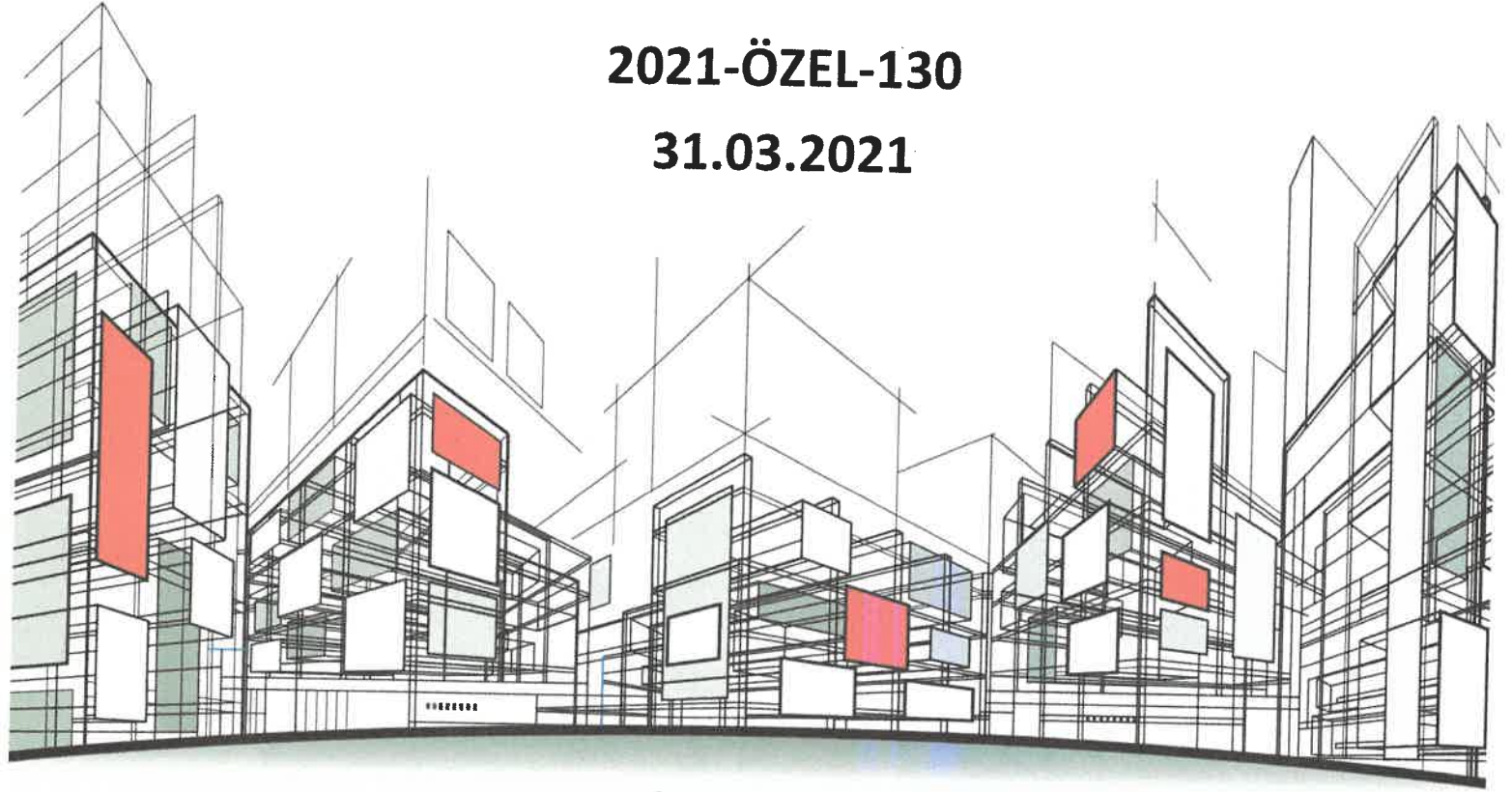


**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME RAPORU
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

**2021-ÖZEL-130
31.03.2021**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

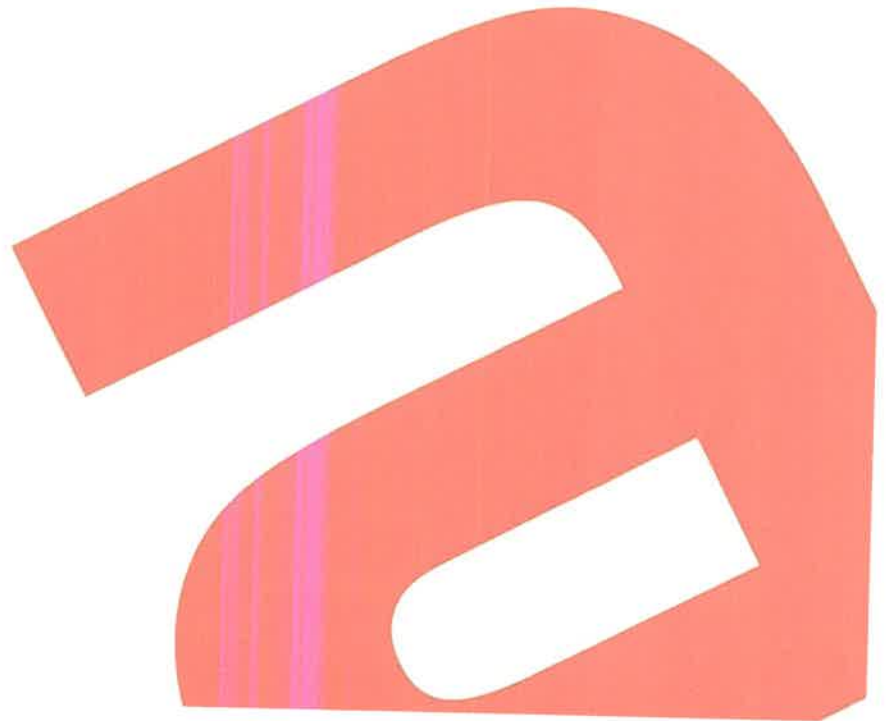
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 17 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 18 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 19 -
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	- 19 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 19 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 20 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 22 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 22 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 22 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 23 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 26 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 26 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 26 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 26 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 29 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 29 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 38 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 38 -
7. SONUÇ	- 40 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 40 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 40 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 40 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 40 -
8. RAPOR EKLERİ	- 42 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 42 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 43 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 45 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 55 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 56 -
8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 57 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 58 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 60 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 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.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar"da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 29.03.2021/A065
Değerleme Tarihi	: 31.03.2021
Rapor Tarihi	: 31.05.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-130
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 üzerinde yer alan taşınmazların 31.03.2021 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	: Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.
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 daha önce rapor hazırlanmamıştır.
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	: 4.661.478 - TL DörtMilyonAltıYüzAltmışBirBinDörtYüzYetmişSekiz-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 5.500.544 - TL BeşMilyonBeşYüzBinBeşYüzKırkDört-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 558.877-USD BeşYüzElliSekizBinSekizYüzYetmişYedi-Amerikan Doları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 659.474-USD AltıYüzElliDokuzBinDörtYüzYetmişDört -Amerikan Doları
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: 60340000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184

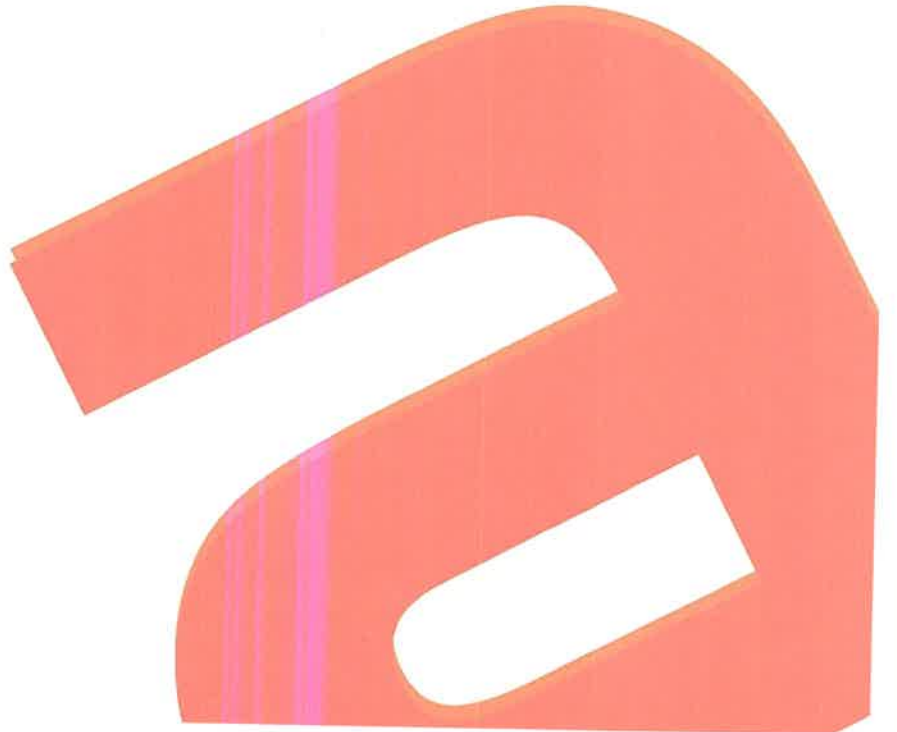
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden, "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

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.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.03.2021 tarih, saat 15:30'da belirlenen USD alış kuru 8.3258 TL, USD satış kuru 8.3408 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 önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkullerle 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



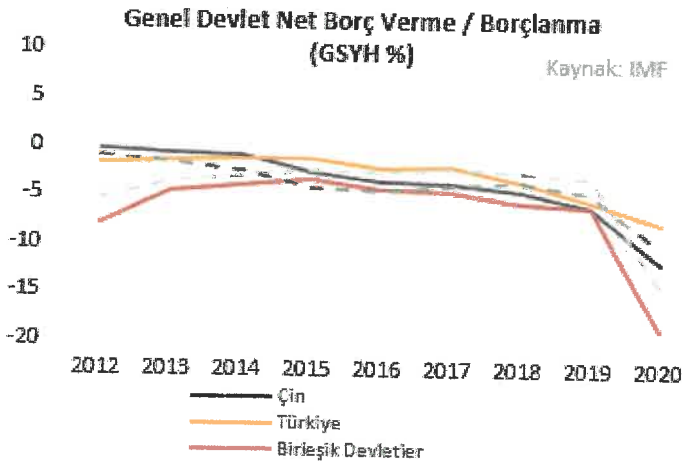
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

2019 yılında kırılğınlıktan yeni çıkmaya başlayan küresel ekonomi, 2020 yılında salgın nedeniyle çok daha fazla belirsizlik içeren bir ortamda faaliyet göstermektedir. Gelişmekte olan ülkelerin sağlanan parasal desteklerin boyutu yüksek borçluluk oranları ve yüksek borçlanma maliyetleri nedeniyle, gelişmiş ülkelerin oldukça gerisinde kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık yüzde 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır.

Küresel hasıladaki 2020 yılın görülen daralma ağırlıklı olarak gelişmiş ekonomilerde görülen zayıf ekonomik aktiviteden kaynaklanmıştır. Nitekim 2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9) , Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

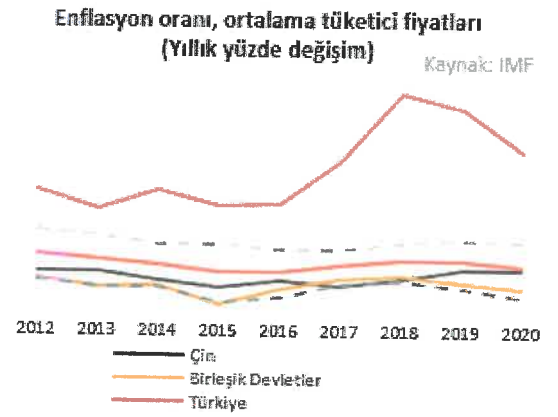
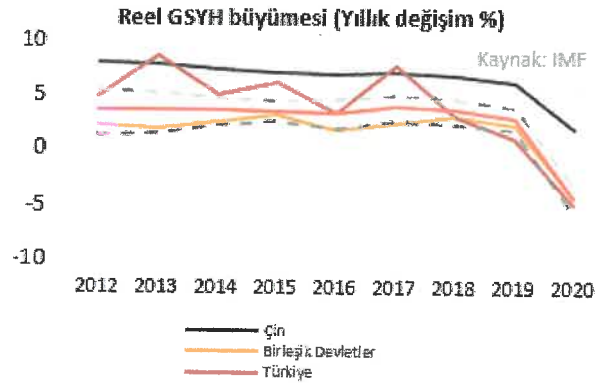
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



Ülkeler aleyhine bozulmuştur.

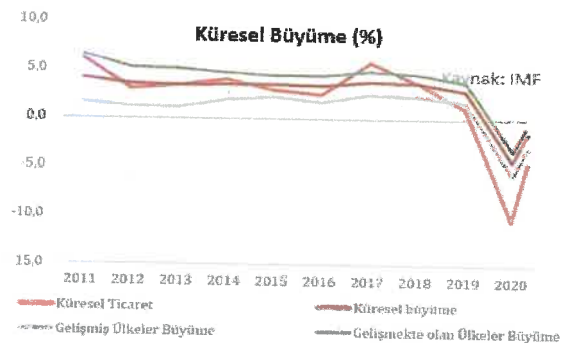
Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. Ticaret hacmindeki aşağı yönlü eğilim Mayıs ayı itibarıyla sona ermiş, Haziran ayından yıl sonuna kadar kademeli bir iyileşme gözlenmiştir.

²Kaynak: IMF



Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır.

Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan

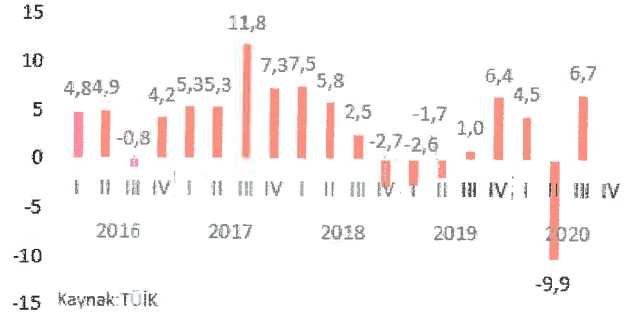


3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 6,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece ilk dokuz aylık GSYH büyümesi yüzde 0,5 oranında gerçekleşirken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi yüzde 2 olmuştur. Yılın üçüncü çeyreğinde tarım sektörü yüzde 6,2, sanayi sektörü yüzde 8 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 4,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,1 puan katkı vermiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde yüzde 14,7 oranında artarken büyümeye 1,8 puan katkı yapmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 14,03 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,3 olarak kaydedilmiştir. Enflasyon Kasım'da ekonomistlerin beklentilerinin üzerinde gerçekleşerek pandemi etkisiyle geçen 2020 yılının en yüksek seviyesini görmüştür. Kasım ayında yıllık olarak en çok artış yaşayan grup ise yüzde 29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler grubu olmuştur. Bu ay içerisinde dayanıklı mallar ve hizmetler grubunda döviz kurundaki geçişkenliğin etkisinin yoğun bir şekilde hissedilmiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



Ekim ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 artarak 1 milyar 766 milyon dolardan, 2 milyar 374 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Ekim ayında %90,3 iken, 2020 Ekim ayında %88,0'a gerilemiştir. Ocak-Ekim döneminde dış ticaret açığı %76,2 artarak 22 milyar 858 milyon dolardan, 40 milyar 272 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Ocak-Ekim döneminde %86,7 iken, 2020 yılının aynı döneminde %77,1'e gerilemiştir. Genel ticaret sistemi kapsamında üretilen geçici dış

ticaret verilerine göre; ihracat 2020 yılı Ekim ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,6 artarak 17 milyar 329 milyon dolar, ithalat %8,4 artarak 19 milyar 703 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 620 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 495 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 966 milyon dolar ile Irak, 964 milyon dolar ile ABD, 904 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %34,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise aynı ihracatta olduğu gibi Almanya ilk sırayı almıştır. Ekim ayında Almanya'dan yapılan ithalat 2 milyar 256 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 919 milyon dolar ile Çin, 1 milyar 303 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 81 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 58 milyon dolar ile Fransa izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %38,7'sini oluşturmuştur.

3, TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

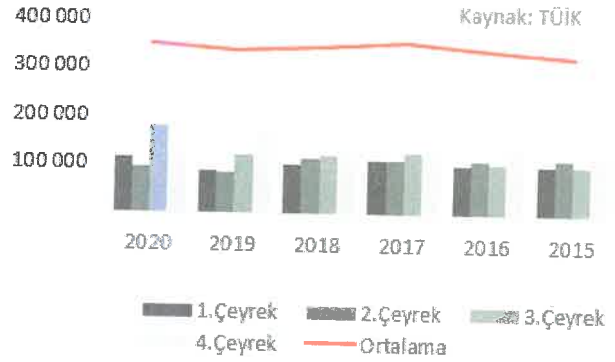
Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkâri ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

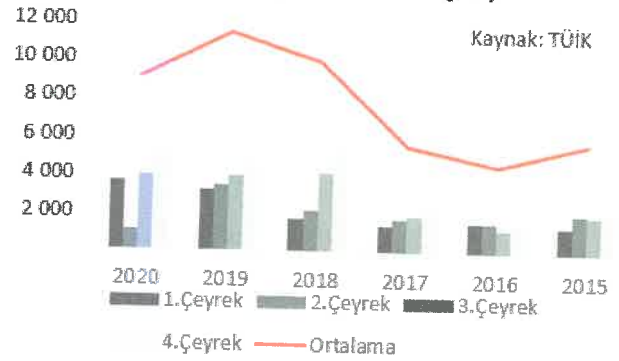
Kasım ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.16 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.82 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.20 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal azalış gerçekleşmiştir.

Ocak-Kasım döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu. Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

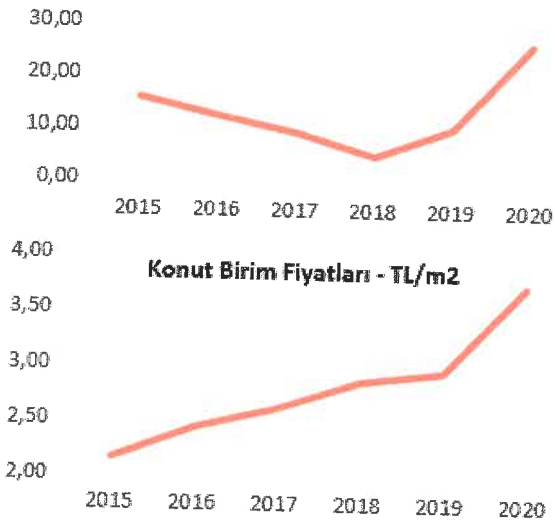
Yıllara Göre Konut Satış Sayıları



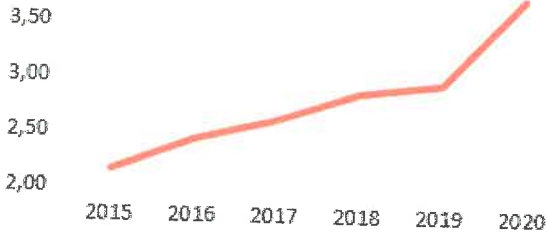
Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



Konut Fiyat Endeksi (KFE)-Yıllık Yüzde Değişim



Konut Birim Fiyatları - TL/m2



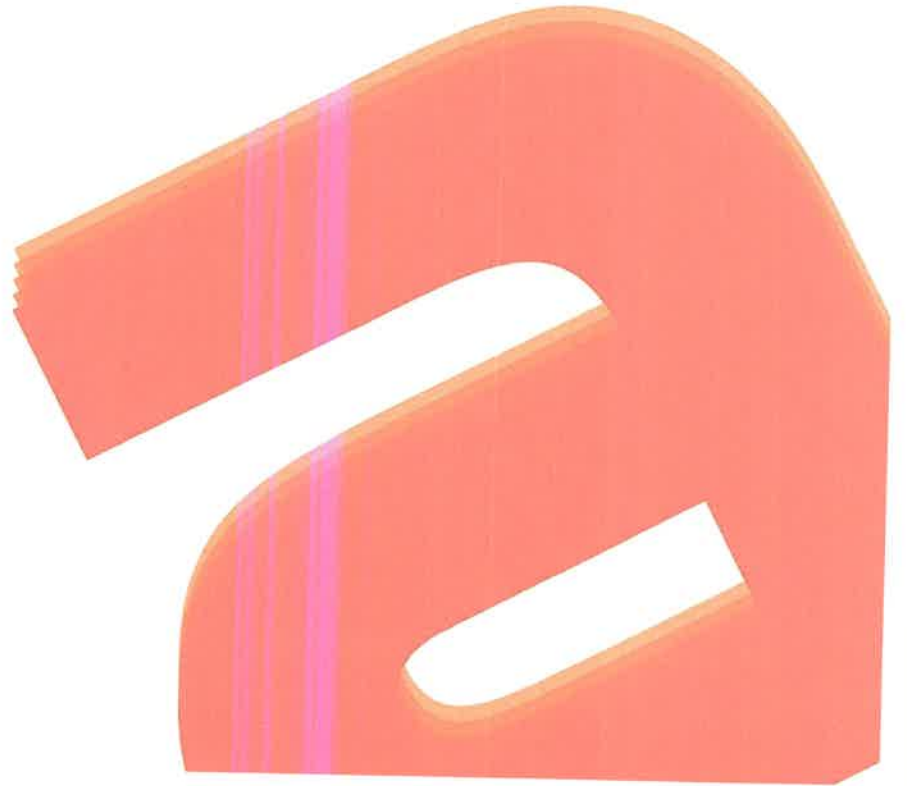
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artarak 149,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,2, reel olarak ise yüzde 15,5 oranında artmıştır. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 2,5, 1,9 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 27,3, 29,1 ve 28,9 oranlarında artış göstermiştir.

⁴ KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN 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 Nolu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Aydın	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Karacasu	Yüzölçümü	37.755,96
Bucağı	-	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 Nolu Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Aydın	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Karacasu	Yüzölçümü	268,92
Bucağı	-	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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, rehin, şerh ve beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	155/225
İnceleme Tarih ve Saati	18.03.2021 17:44
Beyanlar Bölümü	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme Tarih: 25.06.2020 Yev: 1527 - Kısmen 3. Derece Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. Tarih: 08/11/2017 Yev: 3138 - Korunması Gerekli Olan Taşınmaz Kültür Varlığıdır. Tarih: 18/05/2010 Yev:1232
Şerhler Bölümü	- İcrai Haciz⁵: İstanbul 20.İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2017 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 665.41,56 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 Tarih: 26.09.2018 Yev: 2563 - İcrai Haciz: İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07.12.2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı İcra Dairesinin yazısı ile satışına gidilmiştir. Tarih: 10.12.2018 Yev: 3321 - İhtiyati Haciz: Ortaca 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 22/05/2019 tarih 2017/66 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 63.881,72 TL. (Alacaklı: -) Tarih: 23.05.2019 Yev:1837 - İhtiyati Haciz⁶ : 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:2441 - İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 1.07.2019 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:2445 - 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: 2956 - İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz

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 İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, 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 takip 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.

Yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 12-10-2019 Yev:3583

- 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:3794
- İcrai Haciz: Aydın İcra Dairesi'(Haciz Bürosu)nin 07.11.2019 tarih 2019/30412 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 33.928,00 TL bedel ile Alacaklı İsmail Girgin lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 07.11.2019 Yev: 4126
- 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 azısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü 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 214.551,06 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: 482.543,98 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 3.619,49 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 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21-12-2020 Yev: 4303
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 18-02-2021 Yev: 755
- İcrai Haciz: 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: 962
- İİK 150/c⁷ Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 E. sayılı Resmi Yazı 14.12.2018 3370

Rehinler Bölümü

- Denizbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 1.150.000,00 TL tutarında ipotek şerhi 29/01/2016 tarih 251 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine 2. Dereceden 266.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 19/07/2017 tarih 2237 yevmiye no ile,

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS

Ada/Parsel 155/226

İnceleme Tarih ve Saati 18.03.2021 17:44

Beyanlar Bölümü

-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (Tarih:25/06/2020 Yev:1527)
- Korunması gerekli olan taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup- Harçtan Muaf) (Tarih:08/05/2010 Yev:1232)

⁷ 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.**

Şerhler Bölümü

- İcrai Haciz: İstanbul 20.İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2017 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 665.41,56 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 Tarih: 26.09.2018 Yev: 2563
- İcrai Haciz: İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07.12.2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir. Tarih: 10.12.2018 Yev: 3321
- İhtiyati Haciz: Ortaca 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 22/05/2019 tarih 2017/66 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 63.881,72 TL. (Alacaklı: -) Tarih: 23.05.2019 Yev:1837
- İhtiyati Haciz: 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:2441
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 1.07.2019 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:2445
- 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: 2956
- 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:3583
- 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:3794
- İcrai Haciz: Aydın İcra Dairesi (Haciz Bürosu) nin 07.11.2019 tarih 2019/30412 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 33.928,00 TL bedel ile Alacaklı İsmail Girgin lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 07.11.2019 Yev: 4126
- 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 azısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü 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 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20-02-2020 Yev: 668
- Kamu Haczi:⁸ Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih E.3639987 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 482.543,98 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 3.619,49 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 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21-12-2020 Yev: 4303

⁸ İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza 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 Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza 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.**

	- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 18-02-2021 Yev: 755 - İcrai Haciz: 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: 962 - İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 E. sayılı Resmi Yazı 14.12.2018 3370
Rehinler Bölümü	- Denizbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 1.150.000,00 TL tutarında ipotek şerhi 29/01/2016 tarih 251 yevmiye no ile, - Denizbank A.Ş. lehine 2. Dereceden 266.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 19/07/2017 tarih 2237 yevmiye no ile,

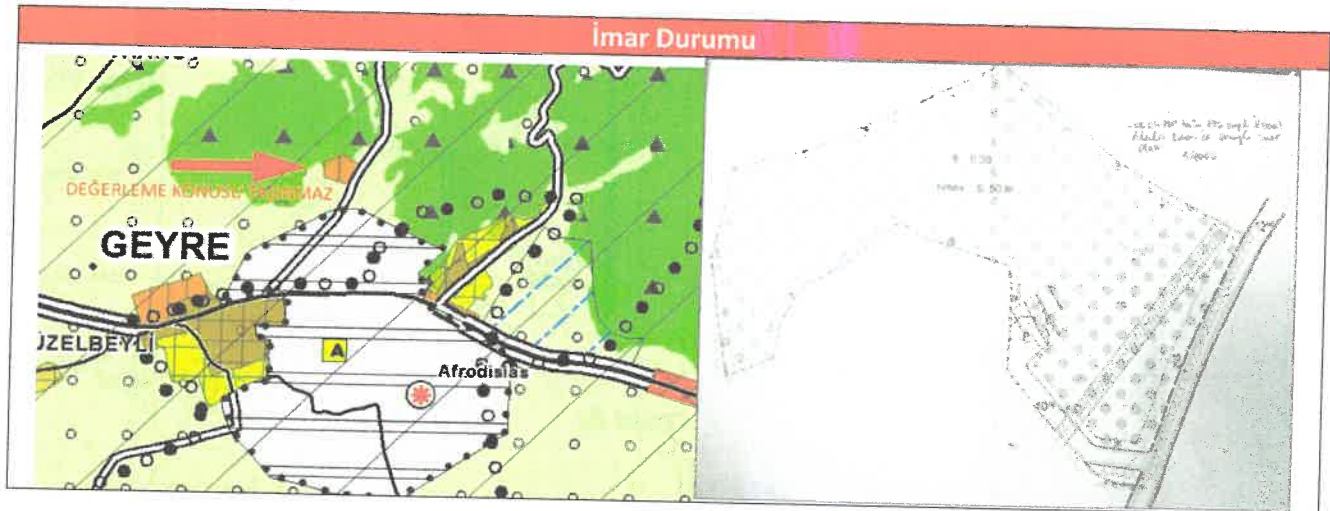
Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

➤ 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.



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, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, ifraz işlemleri yapıldıktan sonra tapuya tescil edilmiştir. Karacasu Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden edinilen şifahi bilgiye göre, 155 Ada 225 Parselde emsale dahil inşaat alanının, tapuda kayıtlı parsel büyüklüğü üzerinden hesaplanacağı öğrenilmiştir.

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 şifahi bilgisi edinilmiştir.

155 Ada 226 Parsel, uygulama imar planı sınırının dışında yer almakta olup, konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir imar bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 155 Ada 225 Parsel değerleme tarihi itibarıyla 06.04.2011 tarih ve 176 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. 155 Ada 226 Parsel, uygulama imar planı sınırının dışında yer almaktadır.

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

Değerleme konusu 155 ada 225 parsel üzerinde niteliksiz yapılar bulunmakta olup, 155 ada 226 üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple Karacasu Belediyesi, yapılan araştırmalarda gayrimenkullere ait herhangi bir arşiv kaydına ulaşamamıştır.

➤ **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 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 değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen arsa ve tarla vasıflı iki adet taşınmaz olup, farklı bir çalışma kapsamında değerlemesi 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 3 adet tek katlı yapı 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.

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

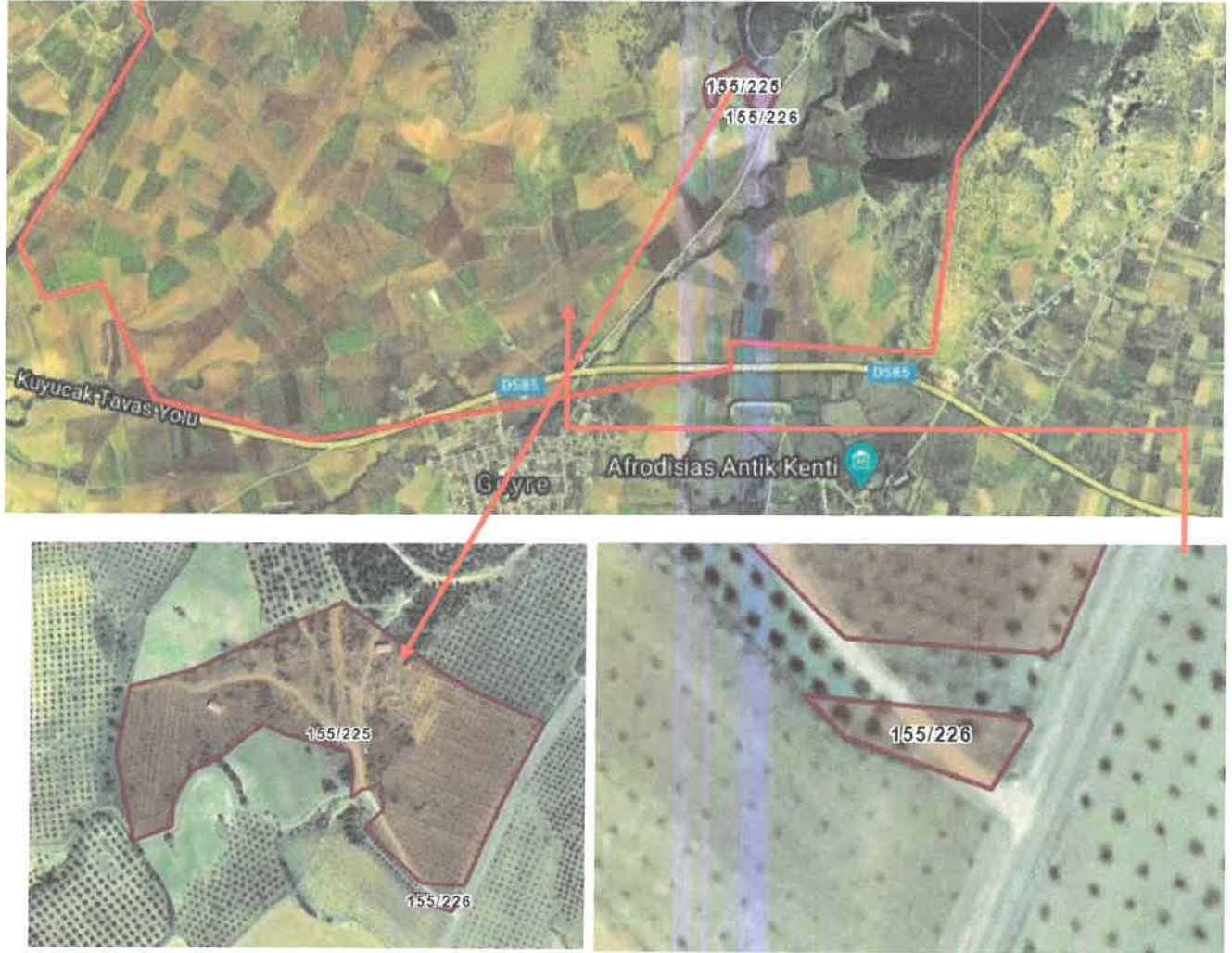
Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır.

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 155ada, 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.

4.8. 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.



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 unsursa, 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 takdirdir. 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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- 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 gerekmektedir.
- 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 değerlemesi 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, değerlemesi 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 değerlemesi 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 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.

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, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Tarla" 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 yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

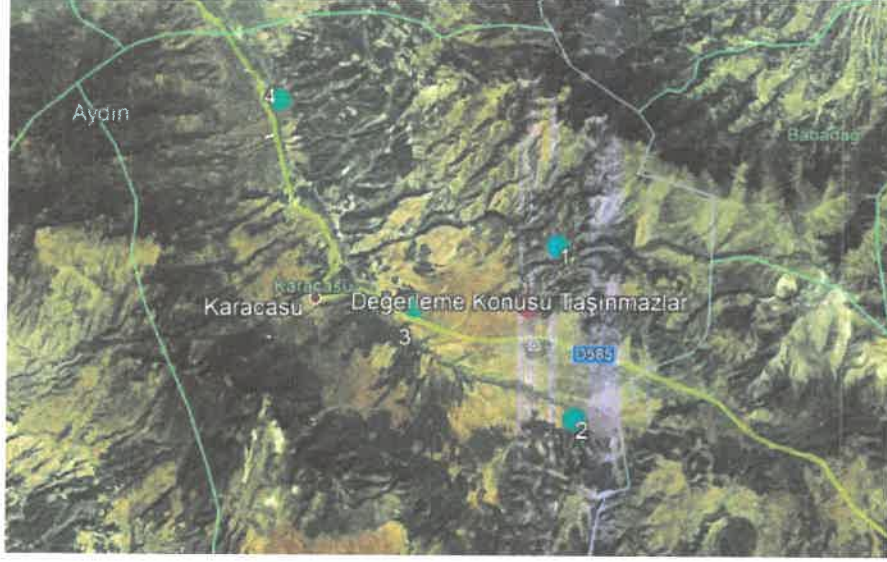
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Işıklar Mahallesi, üzerinde zeytin ağaçları bulunan, 36.492 m ² yüz ölçümlü arsa 675.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	36.492	720.000	20	675.000	18
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Ataeymir Mahallesi, üzerinde zeytin ağaçları bulunan, 8.564 m ² yüz ölçümlü arsa 280.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	8.564	280.000	33	250.000	29
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Dedeler Mahallesi, üzerinde zeytin ağaçları bulunan, 9.410 m ² yüz ölçümlü arsa 300.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	9.410	300.000	32	270.000	29
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Yenice Mahallesi, üzerinde zeytin ağaçları bulunan, 8.800 m ² yüz ölçümlü arsa 190.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	8.800	190.000	22	175.000	20

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	18	29	29	20
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	25%	5%	5%	5%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	-15%	-10%	-10%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	20	28	27	19
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	25			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



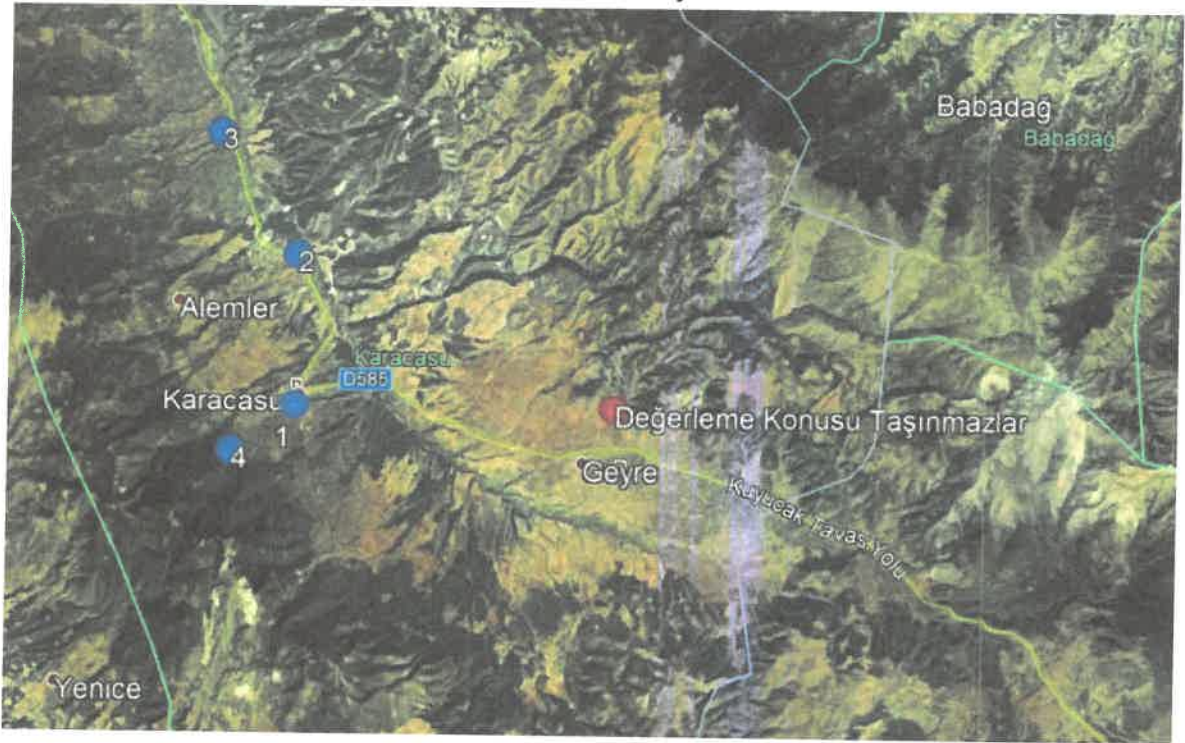
Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **18-29-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Satışa konu arsa stoğu bölgede sınırlı olup, satışa konu tarım alanı arsalar yüzölçümü bakımından değerlendirme konusu 155 ada 226 nolu parsel emsal teşkil edememektedir. 1 nolu taşınmazın yüzölçümü çok büyük olup konum olarak dezavantajlı durumdadır. 2 ve 4 nolu taşınmazlarda konum olarak dezavantajlı durumda olup yüzölçümü olarak da değerlendirme konusu taşınmaza göre büyüktür. 3 nolu taşınmaz ana yola yakın konumda olup yola cephesinin bulunmaması sebebiyle şerefiyesi düşüktür. Satışa konu 1,2,3 ve 4 nolu taşınmazların konum şerefiyelerinin düşük olmasına karşın yüzölçümleri sebebiyle tarıma elverişli olmaları değerlerini olumlu etkilemektedir. 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 **25 TL/m²** değer takdirinde bulunulmuştur.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Yaylalı Mahallesinde, üzerinde ev ve zeytin ağaçları bulunan, imarlı 3.250 m ² yüz ölçümlü arsa 515.000 TL bedel ile satılıktır. (*Parsel üzerinde eski 2 katlı yapı bulunmakta olup yapı değeri düşülerek yaklaşık arsa değeri belirlenmiştir.)	Tarla	3.631	515.000	142	350.000*	96
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Karacasu Mahallesinde, üzerinde 2 katlı ev ile zeytin ve üzüm ağaçları bulunan, imarsız toplam 2.580 m ² yüz ölçümlü 2 adet arsa 340.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	2.540	340.000	134	250.000	98
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Karacasu Mahallesinde, üzerinde zeytin ve incir ağaçları bulunan, imarsız 50.484 m ² yüz ölçümlü arsa 4.000.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	50.484	4.000.000	79	3.750.000	74
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Karacasu Mahallesinde, üzerinde zeytin ağaçları bulunan, imarsız 15.837 m ² yüz ölçümlü arsa 340.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	15.837	985.000	62	900.000	57

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	96	98	74	57
Konum Şerefiyesi (%)				
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)				
Büyüklük Şerefiyesi (%)				
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	-15%	-15%	5%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	30%	30%	30%	30%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	5%	0%	0%	40%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	116	113	100	94
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	105			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **80-100-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların tamamı tarla vasıflı olup imarsız olmaları nedeniyle şerefiyeleri düşüktür. Satışa konu taşınmazlardan 1 ve 2 nolu taşınmazlar yüzölçümü bakımından değerleme konusu 155 ada 225 nolu parselle oranla oldukça küçüktür. 1 nolu parsel Karacasu köyün de dere kenarında yer almaktadır. 2 nolu emsal Kuyucak Tavas Yoluna yakın konumda yer almakta olup ancak yola cephesi bulunmamaktadır. Yerleşik yere yakınlığı değeri olumlu olarak ektilerken konum nedeniyle şerefiyesi düşüktür. 3 nolu taşınmaz yüzölçümü bakımından değerleme konusu taşınmazdan daha büyük ve yola direkt cephesinin olmaması nedeniyle şerefiyesi düşüktür. 4 nolu taşınmaz ise konum olarak değerleme konusu taşınmaza emsal teşkil etmemektedir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, imar durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerleme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. 155 Ada 225 parseli için **105 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	37.756	105	3.964.370
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	155	226	269	25	6.723
TOPLAM			38.025	104	3.971.093

Değerleme konusu 155 ada 225 ve 226 no.lu parsellerin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile toplam değeri ~3.971.000 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.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

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 santrallerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan 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 piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

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

Turizm Sektörü

150 km'lik sahil şeridine sahip olan Aydın İli, sahip olduğu zengin tarihi ve kültürel mirası ile uluslararası ve yerel pazarda önemli bir turizm destinasyonudur.

Aydın'a bağlı; Didim, Kuşadası ve Dilek Yarımadası Milli Parkı en önemli turizm merkezleri olarak göze çarpmaktadır. İki adet iskelesi olan Kuşadası Limanı ve bünyesinde 350 tekne kapasiteli Kuşadası Yat Limanı ile denizde 450, karada ise 650 tekne bağlama kapasitesine sahip Didim Yat Limanı, deniz ulaşımında ülkenin önemli bir merkezidir.

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 2019'da 185,627 kişiye düşmüştür.

Yıllara göre giriş yapan yerli ve yabancı turistlerin dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Gümrük Kapılarından Giriş Yapan Yerli ve Yabancı Turistlerin Dağılımı (2010-2019)

Sınır Kapısı	2010	2015	2016	2017	2018	2019
DidimYat Limanı	309	343	-	-	-	746
Didim (D)	1,789	-	-	145	555	1,245
Kuşadası(D)	527,624	537,931	329,647	102,815	128,664	183,636
TOPLAM	529,722	538,274	329,274	102,960	129,219	185,627

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

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 2019 yılı itibariyle toplam 83,192 uçuş gerçekleşmiş, 12,385,329 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

Mevcut ve Potansiyel Arz

Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün Ocak-Şubat 2021 verilerine göre, Aydın'da faaliyette olan tesislerdeki yatak kapasitesi;

- Turizm işletme belgeli tesislerde 29.167 adet,
- Turizm yatırım belgeli tesislerde 8.133 adet,
- Belediye belgeli tesislerde 30.074 adet,

Olmak üzere toplam 67,374adettir.

Aydın'da Yer Alan Oteller ve Yatak Kapasiteleri, Ocak-Şubat 2021

TESİS TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
TURİZM İŞLETMEBELGELİ	Otel	103	13.840
TURİZMYATIRIMBELGELİ	Otel	15	3.448
BELEDİYE BELGELİ	Otel	808	12.646
	Termal Otel	6	482
			1.126

Kaynak: Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

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 İli'nde Yer Alan Otellerin Türlerine Göre Dağılımı ile Oda ve Yatak Sayılarının Dağılımı, Ocak- Şubat 2021

Tesis Türü	Tesis Sayısı	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli			TOPLAM		
		Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
KUŞADASI									
5 Yıldızlı Tatil Köyü	3	1189	2468						
5 Yıldızlı Otel	13	4047	8292	3	658	1.552			
4 Yıldızlı Otel	22	2959	6084	1	430	1.328			
3 Yıldızlı Otel	12	812	1634	1	41	82			
2 Yıldızlı Otel	5	240	480						
Apart Otel	4	374	1254						
Butik Otel	1	39	78	1	56	130			
Özel Tesis	2	159	390						
TOPLAM	62	9819	20680	6	1.185	3.092	149	5.961	14.081
DİDİM									
5 Yıldızlı Tatil Köyü				1	249	600			
5 Yıldızlı Otel	6	2.255	4.850	3	1.041	2.343			
4 Yıldızlı Otel	3	686	1.484	2	825	1.800			
3 Yıldızlı Otel	5	344	696						
2 Yıldızlı Otel	2	37	74						
Apart Otel	1	76	152						
Pansiyon	1	17	34						
TOPLAM	18	3.415	7.290	6	2.115	4.743	171	4.905	11.072
EFELER									
4 Yıldızlı Otel	3	266	532	1	138	278			
3 Yıldızlı Otel	3	137	280						
2 Yıldızlı Otel	1	34	68						
TOPLAM	7	437	880	1	138	278	35	605	1244
KARACASU									
Özel Tesis	1	5	10						
TOPLAM	1	5	10				5	52	104
NAZİLLİ									
3 Yıldızlı Otel	2	88	155						
TOPLAM	2	88	155				7	157	323
SULTANHİSAR									
4 Yıldızlı Otel	1	56	112						
2 Yıldızlı Otel	1	20	40						
TOPLAM	2	76	152				4	107	286
KUYUCAK									
							4	49	102
KÖŞK									
							1	24	80
KOÇARLI									
							1	9	16
KARPUZLU									
							1	5	14
GERMENCİK									
							4	223	279
ÇİNE									
							6	64	149
BUHARKENT									
							3	83	178
BOZDOĞAN									
							5	116	322
SÖKE									
				1	10	20			
TOPLAM				1	10	20	11	286	698
TOPLAM	92	13.840	29.167	14	3.448	8.133	407	12.646	28.948

Kaynak: Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

İl genelindeki turizm yatırım belgeli tesis sayısı 14 adet olup, bu tesislerin 6 adedi Kuşadası'nda, 6 adedi ise Didim'de yer alacaktır. Yatırım belgeli tesislerin %7'si tatil köyü %41'i 5 yıldızlı, %29'u 4 yıldızlı ve %7'i 3 yıldızlı otellerden oluşacaktır. Yatırım belgeli tesislerin işletmeye geçmesi ile birlikte pazara 3,448 oda ve 8.133 adet yatak ilave olacaktır.

Aydın'da Yer Alan Otellerin Tesise Geliş, Geceleme Sayısı, Ortalama Kalış Süresi ve Dolulukları, 2019

Türü ve Sınıfı	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme Sayısı			Ortalama Kalış Süresi			DolulukOranı,%		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Otel												
5Yıldız	499,908	156,154	656,062	1,393,677	352,316	1,745,993	2.8	2.3	2.7	50.29	12.71	63.00
4Yıldız	270,382	253,324	523,706	855,902	605,781	1,461,683	3.2	2.4	2.8	35.58	25.18	60.75
3Yıldız	38,910	90,537	129,447	110,266	174,812	285,078	2.8	1.9	2.2	16.85	26.72	43.57
2Yıldız	9,254	34,005	43,259	39,007	49,283	88,290	4.2	1.5	2.0	18.56	23.45	42.02
OtelToplamı	818,454	534,020	1,352,474	2,398,852	1,182,192	3,581,044	2.9	2.2	2.7	39.70	19.57	59.27
TatilKöyü	120,672	42,100	162,772	412,473	103,797	516,270	3.4	2.5	3.2	55.87	14.06	69.93
ÖzelTesis	14,225	29,382	43,567	37,845	36,520	74,365	2.7	1.2	1.7	33.91	32.72	66.64
ButikOtel	4,377	1,622	5,999	8,476	3,010	11,489	1.9	1.9	1.9	40.25	14.29	54.54
ApartOtel	30,727	22,283	53,010	88,923	53,889	142,812	2.9	2.4	2.7	29.78	18.05	47.83
GenelToplam	988,455	629,367	1,617,822	2,946,569	1,379,408	4,325,977	3.0	2.2	2.7	40.86	19.13	59.99

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2019 yılı verilerine göre Aydın genelinde 5 yıldızlı otellerde gerçekleşen ortalama doluluk oranları %63 mertebesinde olup ortalama kalış süresi 2.7 gündür. Tatil köylerinde ise 2019 yılı itibarıyla gerçekleşen ortalama doluluk oranları %69,93, ortalama kalış süresi 3.2 gündür. Aydın İl genelinde tüm turistik tesislerde 2019 yılı itibarıyla doluluk oranı %59,99, ortalama kalış süresi 2.7 gün ve gerçekleşen tesise geliş sayısı 1,617,822 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 Afrodisias 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
Anatolia Hotel Geyre Afrodisias	Karacasu/Aydın	Butik	6 oda	Standart Oda	697	85
Nysa Hotel	Sultanhisar/Aydın	4 yıldızlı	56 oda	Standart Oda	383	47
Aydın Park Hotel	Efeler/Aydın	4 yıldızlı	98 oda	Standart Oda	275	34
Aymira Hotel&Spa	Efeler/Aydın	4 yıldızlı	84 oda	Standart Oda	433	53
Lion Park Suitesand Residences	Efeler/Aydın		57 oda	Standart Oda	353	43

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 günübirlik turlar ile çeşitli öğren 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, 2019-2020 kış sezonunun Ocak ayının ilk yarısına kadar yaklaşık 50,000 kişi tarafından ziyaret edilmiştir.

Geliştirme Yaklaşımı:

- 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 500 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.
 - Otelin birinci işletme yılında, pazarda yer edinebilmesi için düşük fiyat stratejisi uygulayacağı (en kısa sürede, mevcut ve gelecekte oluşacak rekabet koşulları çerçevesinde, elde edebileceği pazar payını ele geçirmek amacıyla ürünün başlangıç fiyatını düşük tutma stratejisi) kabul edilmiştir. Ortalama oda fiyatı, birinci işletme yılında 2021 yılı için 53USD/gece olacağı ilk 2 yıl %15 oranında ve devam eden yıllarda %2 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
 - Odalar için doluluk oranı, birinci işletme yılında %35 kabul edilmiştir. 5. Yıldan sonraise oda doluluğunun %50 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 %150'si oranında olacağı öngörülmüştür.
- Otel işletmesinde departman giderleri, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır. Bu giderlerin %60 oranında olacağı öngörülmüştür. (GOP'nin %40 seviyelerinde olacağı öngörülmüştür.)

Departman giderleri; oda ve ortak mekânların bakımını, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerinden oluşmaktadır.

İşletme giderleri; idari ve genel giderler, pazarlama, bakım&onarım ve elektrik vb. diğer giderleri içermektedir. İşletme giderleri toplam gelirlerin bir yüzdesi olarak hesaplanmaktadır.

Sabit giderler; mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Yenileme fonu, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Yenileme fonu olarak, toplam yaklaşık maliyetin%1'i oranında ayrılmıştır.

Emlak Vergisi: Emlak Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin b bendinde; "Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır" ifadesi yer almaktadır. Bu nedenle otel kullanımının işletmeye açıldığı yıldan itibaren 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf olacağı; 5. işletme yılından itibaren emlak vergisi ödeneceği kabul edilmiştir.

OTEL	8,1854
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	580	3.284.763	100,0%	4.155.226	733,7
TOPLAM	5.663		3.284.763	100,00%	4.155.226	734

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
3.284.763	5%	164.238

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYESİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
3.284.763	5,0%	164.238

ARA TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	3.284.763
Altyapı Maliyeti (USD)	164.238
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	164.238
TOPLAM (USD)	3.613.240

PROJE GENEL GİDERLER

Toplam Maliyet	Oran	Maliyet (USD)
3.613.240	15%	541.986

TOPLAM MALİYET (USD)

İnşaat Maliyeti (USD)	3.284.763
Altyapı Maliyeti (USD)	164.238
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	164.238
Genel Giderler (USD)	541.986
TOPLAM (USD)	4.155.226

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR

	2020	2021
Oran (%)	0%	100%
Maliyet (USD)	0	4.155.226

5* OTEL (USD)

Oda Sayısı	50
Açık Olan Gün Sayısı	270
Yıllık Oda Kapasitesi	13.500
Oda Fiyatı (USD) (2021)	53
Oda Fiyat Artış Oranı (%)	%2
Diğer Gelir Oranı (%)	150%
Kapitalizasyon Oranı	7,5%
Yenileme Fonu Oranı	1,0%

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
OTEL GELİRLERİ	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031
YILLIK DOLULUK ORANI (%)	0%	35%	40%	42%	45%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
YILLIK ODA KAPASİTESİ		13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
SATILAN ODA SAYISI		4.725	5.400	5.670	6.075	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
ODA FİYATI (USD)	15%	2%	53	60,95	70,09	71,49	72,92	74,38	75,87	77,39	78,94
ODA GELİRİ (USD)		287.989	378.500	405.373	443.015	502.083	512.125	522.368	532.815	543.471	543.471
DİĞER GELİRLER (USD)		431.983	567.749	608.059	664.522	753.125	768.188	783.551	799.222	815.207	815.207
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)		719.972	946.249	1.013.432	1.107.537	1.255.208	1.280.313	1.305.919	1.332.037	1.358.678	1.358.678
İŞLETME GİDERLERİ		431.983	567.749	608.059	664.522	753.125	768.188	783.551	799.222	815.207	815.207
GOP (%)		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
GOP (USD)		287.989	378.500	405.373	443.015	502.083	512.125	522.368	532.815	543.471	543.471
AGOP		287.989	378.500	405.373	443.015	502.083	512.125	522.368	532.815	543.471	543.471
Bina Sigortası		7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Emlak Vergisi		0	0	0	0	14.385	14.817	14.817	14.817	14.817	14.817
Yenileme Fonu		32.848	32.848	32.848	32.848	32.848	32.848	32.848	32.848	32.848	32.848
Net Nakit Akışları (EBITDA**)		248.141	338.652	365.525	403.167	447.850	457.460	467.703	478.150	488.807	488.807
7,5%											
Net Nakit Akışları	0	248.141	338.652	365.525	403.167	447.850	457.460	467.703	478.150	478.150	7.006.227
İnşaat MaliyeUSDeri	4.155.226										
DEĞER TABLOSU (USD)	0	-4.155.226	248.141	338.652	365.525	403.167	447.850	457.460	467.703	478.150	7.006.227
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	-4.155.226	-3.907.084	-3.568.433	-3.202.907	-2.799.740	-2.351.890	-1.894.429	-1.426.727	-948.576	6.057.651	6.057.651
Risksiz Getiri Oranı	6,50%										
Risk Primi	4,00%										
İndirgeme Oranı	10,50%										
Net Bugünkü Değer (USD)	641.649										
Net Bugünkü Değer (TL)	5.351.864										

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 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	
Piyasa Değeri (Piyasa Yaklaşımına Göre) TL	3.971.093
Piyasa Değeri (Geliştirme Yaklaşımına Göre) TL	5.351.864

Nihai değer takdirinde her 2 yöntemle hesaplanan sonuçlar için uyumlaştırma yapılması gerektiği kanaatine varılmıştır. Her iki yöntemle bulunan değerler % 50 Gelir Yaklaşımı - % 50 Pazar Yaklaşımı kabulü ile değer takdirinde bulunulmuştur. Buna göre taşınmazın nihai değeri takdiri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Değer Takdiri
4.661.478

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazların tek hisseli olması + Taşınmazların yüzölçümünün yeterli olması + Kadastro yoluna cephelerinin olması	- Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması, - Parsellerin yola terklerinin bulunması
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 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" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan değerler %50 Pazar Yaklaşımı, %50 Gelir Yaklaşımı uyumlaştırması yapılarak nihai değer takdirinde bulunulmuştur.

Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	31.03.2021	
Kur Bilgisi:	31.03.2021- 15:30 TCMB verilerine göre 1 USD Alış=8,3258 TL, 1 USD Satış=8,3408 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.661.478	558.877
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.661.478	558.877

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 5.500.544 TL (659.474 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No: 408115	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184