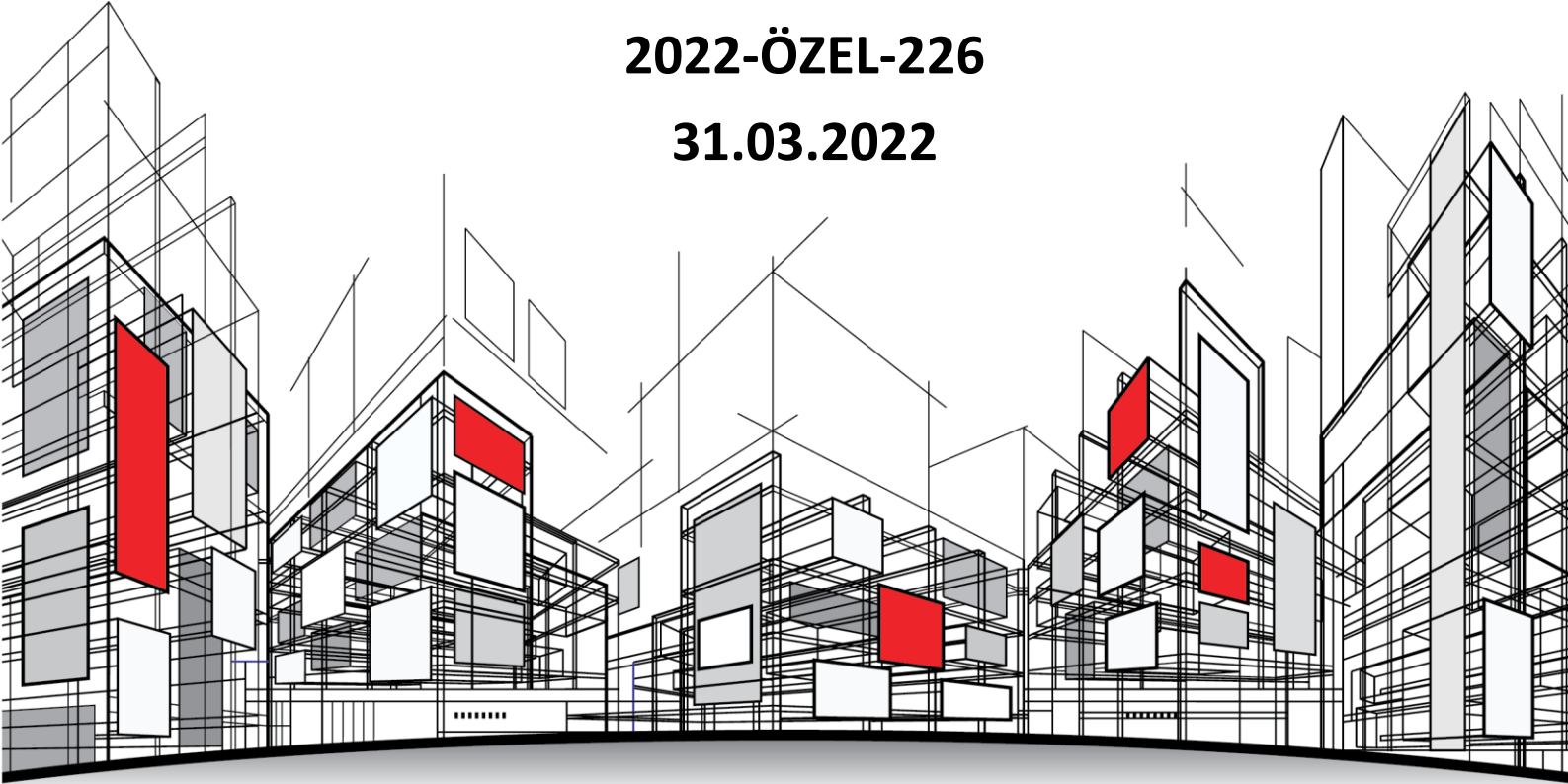


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**2022-ÖZEL-226
31.03.2022**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 18 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 19 -
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 GETİRİLMEYİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 20 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 21 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 23 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 23 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 23 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 24 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 24 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 24 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 24 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 27 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 27 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 27 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 27 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 30 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 41 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 41 -
7. SONUÇ	- 43 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 43 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 43 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 43 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 43 -
8. RAPOR EKLERİ	- 45 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 45 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 46 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 52 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ SİSTEM YÖNETİMİ SERTİFAKSI	- 63 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 64 -

8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 65 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 66 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 67 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 70 -

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-226
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 31.03.2022 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 karşılaşılması.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2021 tarihinde 2021-ÖZEL-130 numaralı rapor hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için “Pazar Yaklaşımı” ve yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur. “Gelir Yaklaşımı” yönteminde gayrimenkullerden 155 ada 225 parsel üzerinde mevcut imar durumunun izin verdiği yapılaşma koşullarına uygun olarak otel projesi geliştirilerek değer takdirinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 9.317.000 -TL DokuzMilyonÜçYüzOnYediBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 10.994.060-TL OnMilyonDokuzYüzDoksanDörtBinAltmış-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 635.387 -USD AltıYüzOtuzBeşBinÜçYüzSeksenYedi-Amerikan Doları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 749.757-USD YediYüzKırkDokuzBinYediYüzElliYedi -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: 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.

¹Raporda 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 önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



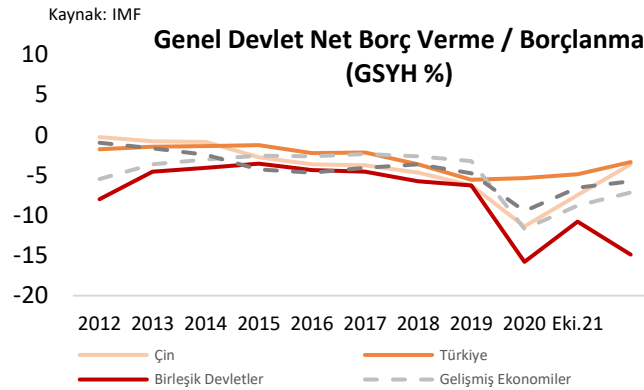
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

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

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

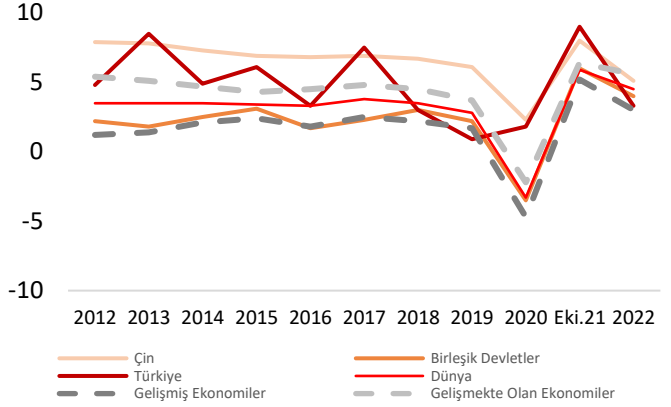
2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.



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 katkırı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

Kaynak: IMF

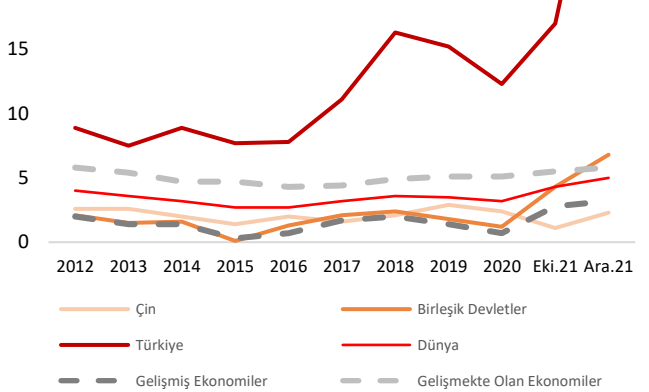
Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4

Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



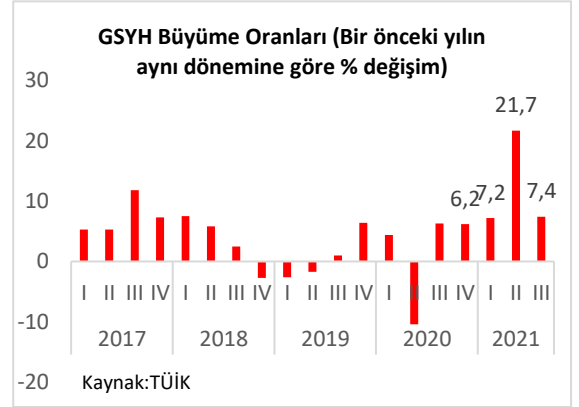
IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

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

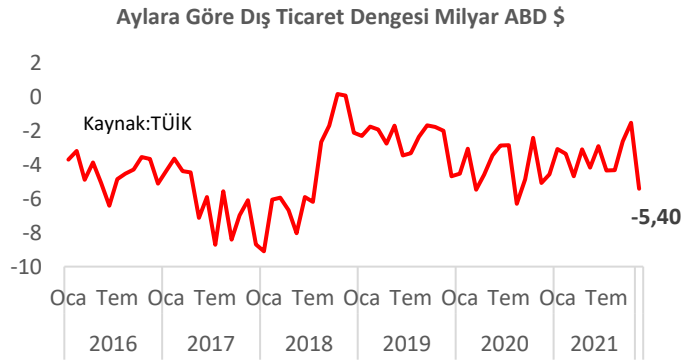
²Kaynak: IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

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 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 taşocakçılığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

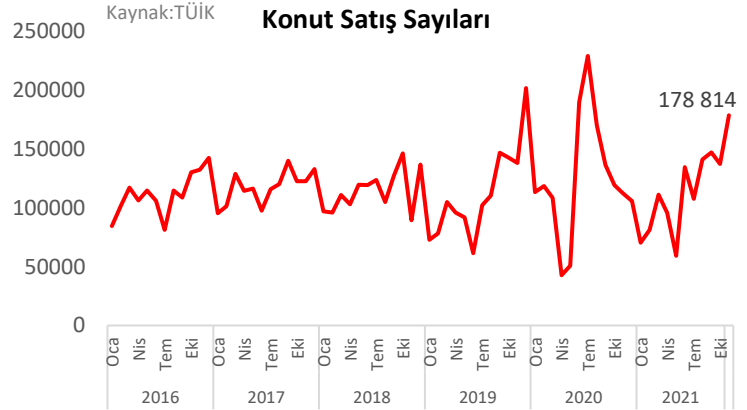
Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. 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 Sektörü⁴

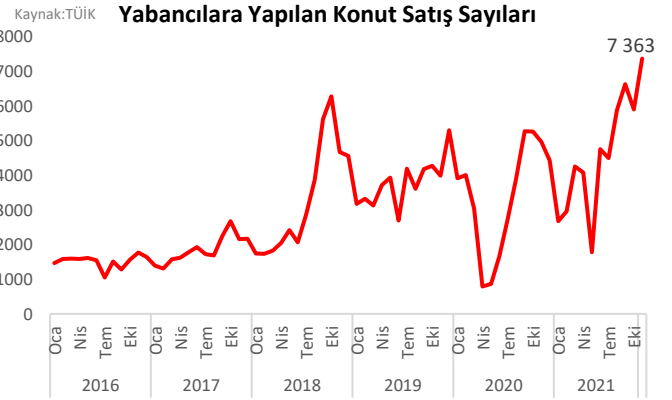
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut 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.



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılar 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.

⁴KAYNAKÇA: 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 No.lu 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 No.lu 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	01.04.2022 11:41
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

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.

	- 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 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 - 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.) (Tarih:19.04.2021 Yev:1982 - 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 19/07/2017tarih 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	01.04.2022 11:42
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 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: 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
- 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
- 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.) (Tarih:19.04.2021 Yev:1982
- İİK 150/c Md. Gereği İpotegın paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 E. sayılı Resmi Yazı 14.12.2018 3370

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.**

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,

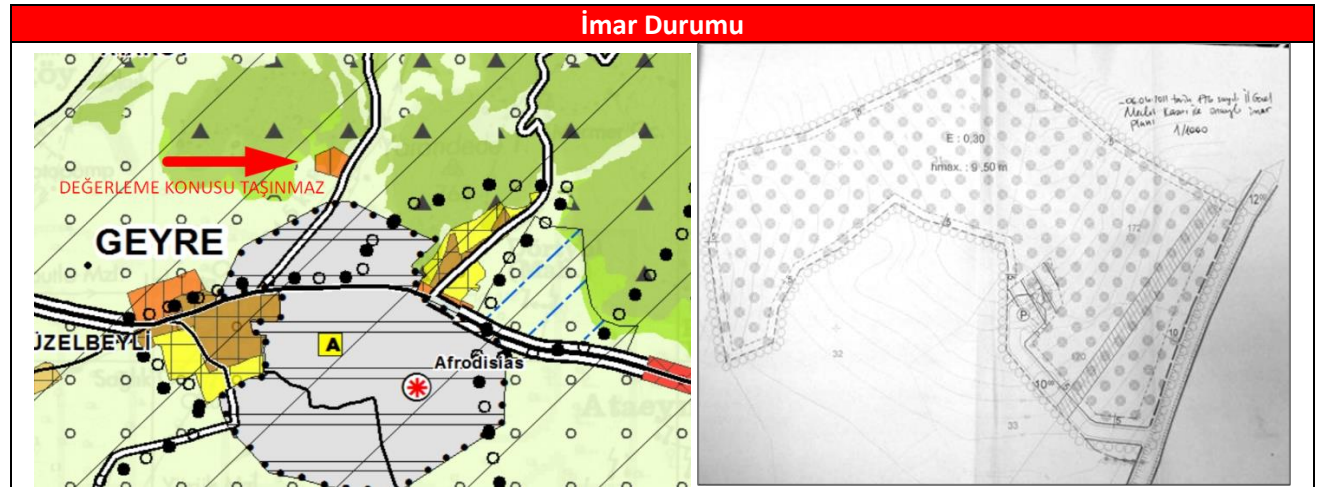
Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

➤ **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 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 değerlendirme 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 ulaşılamamıştır.

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

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

155 Ada 225 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi içerisinde yer alan Arsa vasfındaki 37.755,96 m² yüzölçümüne sahip 155 ada 225 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, çevre

düzeni planında turizm imarlı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 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

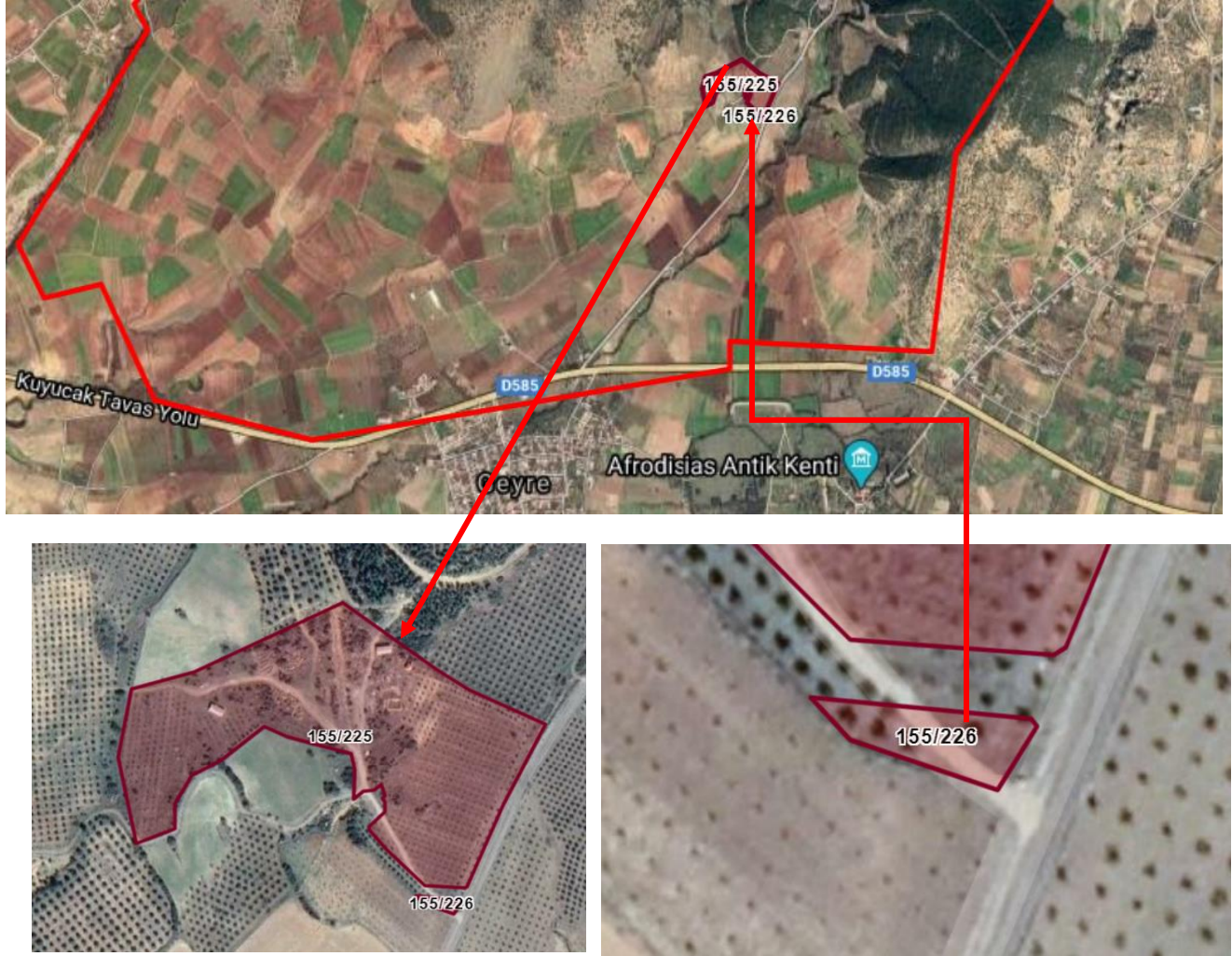
Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır.

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 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 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 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 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" ve "Geliştirme Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

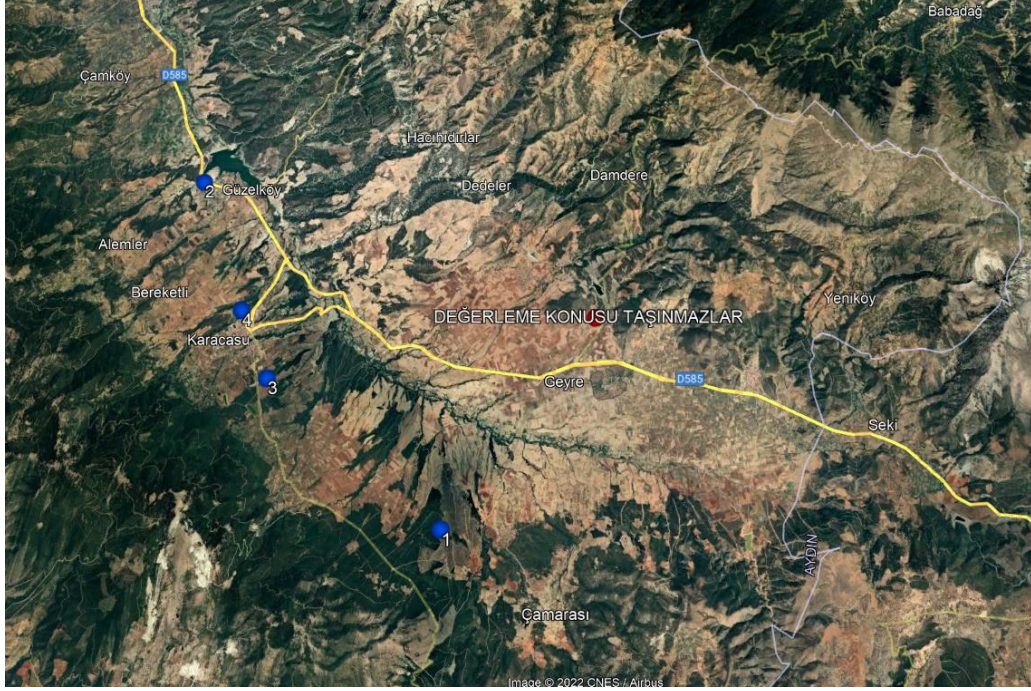
6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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 yer alan 22.000 m ² yüz ölçümlü hisseli mülkiyete sahip tarla 700.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	22.000	700.000	32	675.000	31
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 7.684 m ² yüz ölçümlü tarla 145.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	7.684	145.000	19	135.000	18
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 6.000 m ² yüz ölçümlü tarla 185.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	6.000	185.000	31	175.000	29
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan toplam 17.569 m ² yüz ölçümlü 2 adet tarla 495.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	17.569	495.000	28	475.000	27

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	31	18	29	27
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	-10%	-5%	-5%	-10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	15%	15%	15%	15%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	32	19	32	28
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	28			

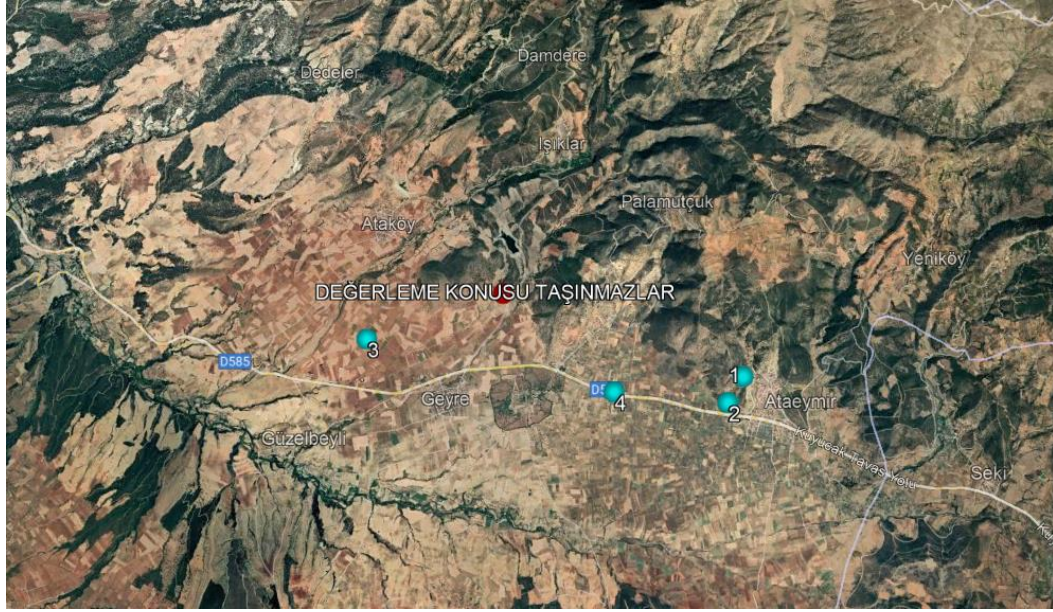
Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **18-31-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Satışa konu arsa stoku bölgede sınırlı olup, satışa konu tarım alanı arsalar yüzölçümü bakımından değerlendirme konusu 155 ada 226 no.lu parselde emsal teşkil edememektedir. 1 ve 4 no.lu taşınmazın yüzölçümü çok büyük olup konum olarak dezavantajlı durumdadır. 1, 3 ve 4 no.lu taşınmazlarda konum olarak dezavantajlı durumda olup yüzölçümü olarak da değerlendirme konusu taşınmaza göre büyüktür. 2 nolu taşınmaz ana yola yakın konumda olup yola cephesinin bulunmaması sebebiyle şerefyesi düşüktür. Satışa konu 1,2,3 ve 4 nolu taşınmazların konum şerefyelerinin 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 **28 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, yer alan ÇED raporu alınmış jeotermal olarak geçen bölgede 8.650 m ² yüz ölçümlü arsa 1.425.750 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	8.650	1.425.750	165	1.400.000	162
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yer alan 1.073 m ² yüz ölçümlü arsa 110.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	1.073	110.000	103	100.000	93
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yer alan 2.500 m ² yüz ölçümlü arsa 199.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	2.500	199.000	80	190.000	76
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yer alan 3.025 m ² yüz ölçümlü arsa 170.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	3.025	170.000	56	165.000	55

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	162	93	76	55
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	0%	15%	15%	15%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	30%	30%	30%	30%
Jeotermal Şerefiyesi (%)	-20%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-10%	10%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	160	125	125	77
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	120			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **55-162-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların tamamı tarla vasıflı olup imarsız olmaları nedeniyle şerefiyeleri düşüktür. Satışa konu taşınmaz yüzölçümü bakımından değerlendirilerek 155 ada 225 no.lu parsel oranla oldukça küçüktür. 1 no.lu parsel Karacasu köyü de dere kenarında yer almaktadır. 2 no.lu emsal Kuyucak Tavas Yoluna yakın konumda yer almakta olup ancak yola cephesi bulunmamaktadır. 3 no.lu taşınmaz konumu nedeniyle şerefiyesi düşüktür. 1 no.lu taşınmaz ise konum olarak yerleşim yerine yakın olduğundan ve jeotermal alanda kaldığından şerefiyesi yüksektir. 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 değerlendirilen gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. 155 Ada 225 parsel için **120 TL/m²** değer takdirinde bulunulmuştur.

MALİK	ADA	PARSEL	ALAN (m²)	Arsa Birim Değeri (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	155	225	37.756	120	4.530.708
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	155	226	269	28	7.530
TOPLAM			38.025		4.538.238

Değerleme konusu 155 ada 225 ve 226 no.lu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam değeri **~4.538.238 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 tesislerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada tesislere 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 ilinin turizm sektörü hakkında araştırma yapılarak detaylara aşağıda yer verilmiştir.

Turizm Sektörü⁹

150 km'lik sahil şeridinde 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.

⁹ <https://aydin.ktb.gov.tr/TR-94359/turizm-tesisleri.html>

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 (Daha güncel verilere ulaşılamamıştır.)

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 itibarıyla 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 (Daha güncel verilere ulaşılamamıştır.)

Mevcut ve Potansiyel Arz

Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün Ocak 2022 verilerine göre, Aydın'da faaliyette olan tesislerdeki yatak kapasitesi;

- Turizm işletme belgeli tesislerde 38.151 adet,
- Turizm yatırım belgeli tesislerde 5.863 adet,
- Belediye belgeli tesislerde 28.948 adet,

Olmak üzere toplam 72.962 adettir.

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

TESİS TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
TURİZM İŞLETME BELGELİ	Otel	206	18.283
TURİZM YATIRIM BELGELİ	Otel	13	2.585
BELEDİYE BELGELİ	Termal Otel	5	1.827

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

Tesis Adı	Sınıfı	Türü	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	İlçe
1 Kuştur Tatil Köyü	5 Yıldız	Tatil Köyü	451	952	KUŞADASI
2 Pine Bay Holiday Resort Tatil Köyü	5 Yıldız	Tatil Köyü	657	1342	KUŞADASI
3 Aqua Beach	5 Yıldız	Tatil Köyü	82	178	KUŞADASI
			1.190	2472	
1 Charisma De Luxe Hotel	5 Yıldız	Otel	218	436	KUŞADASI
2 Fantasia Hotel De Luxe	5 Yıldız	Otel	335	670	KUŞADASI
3 Garden Ephesus Hotel	5 Yıldız	Otel	240	482	KUŞADASI
4 Grand Belish Hotel	5 Yıldız	Otel	178	356	KUŞADASI
5 Infinity By Yelken	5 Yıldız	Otel	361	750	KUŞADASI
6 Korumar Hotel De Luxe Otel	5 Yıldız	Otel	272	546	KUŞADASI
7 Ladonia Adakule hotels	5 Yıldız	Otel	329	658	KUŞADASI
8 Le Bleu	5 Yıldız	Otel	264	528	KUŞADASI
9 Otium Sea Light Resort Hotel	5 Yıldız	Otel	465	932	KUŞADASI
10 Palmwing Beach Resort & SPA	5 Yıldız	Otel	346	738	KUŞADASI
11 Ramada Resort Kuşadası	5 Yıldız	Otel	274	648	KUŞADASI
12 Seven Seas Sealight Elite Hotel	5 Yıldız	Otel	392	784	KUŞADASI
13 Tusan Beach Resort Otel	5 Yıldız	Otel	373	764	KUŞADASI
			4.047	8292	
1 Akbulut Otel	4 Yıldız	Otel	82	164	KUŞADASI
2 Arora Otel	4 Yıldız	Otel	92	184	KUŞADASI
3 Batihan Beach Resort & SAP Otel	4 Yıldız	Otel	340	680	KUŞADASI
4 Belmare Hotel	4 Yıldız	Otel	91	182	KUŞADASI
5 BY Karaaslan Inn	4 Yıldız	Otel	65	130	KUŞADASI
6 Comfort Ada Class Hotel	4 Yıldız	Otel	88	176	KUŞADASI
7 Dabaklar Otel	4 Yıldız	Otel	81	162	KUŞADASI
8 Derici Otel	4 Yıldız	Otel	87	174	KUŞADASI
9 Faustina Otel	4 Yıldız	Otel	64	128	KUŞADASI
10 Hotel Ephesia	4 Yıldız	Otel	263	570	KUŞADASI
11 Ephesia Holiday Beach Club Otel	4 Yıldız	Otel	436	964	KUŞADASI
12 İlayda Avantgarde Hotel	4 Yıldız	Otel	85	170	KUŞADASI
13 Kismet Otel	4 Yıldız	Otel	83	166	KUŞADASI
14 Marbel Hotel By Palmwings	4 Yıldız	Otel	105	210	KUŞADASI

15	Marina Otel	4 Yıldız	Otel	105	210	KUŞADASI
16	Ömer Holiday Resort Otel	4 Yıldız	Otel	226	562	KUŞADASI
17	Palm Otel	4 Yıldız	Otel	70	148	KUŞADASI
18	Palmin Otel	4 Yıldız	Otel	156	312	KUŞADASI
19	Ramada Otel & Suites Apart	4 Yıldız	Otel	174	348	KUŞADASI
20	Sealight Family Club	4 Yıldız	Otel	111	226	KUŞADASI
21	Sentinus Otel	4 Yıldız	Otel	96	192	KUŞADASI
22	The Grand Blue Sky Otel	4 Yıldız	Otel	325	650	KUŞADASI
				3.225	6708	
1	Albora Otel	3 Yıldız	Otel	50	102	KUŞADASI
2	Asena Otel	3 Yıldız	Otel	103	206	KUŞADASI
3	Çidihan Otel	3 Yıldız	Otel	58	116	KUŞADASI
4		3 Yıldız	Otel	40	80	KUŞADASI
5	Hotel Kuşadası International Golf	3 Yıldız	Otel	10	20	KUŞADASI
6	Esat Otel	3 Yıldız	Otel	75	150	KUŞADASI
7	Maia Beach Hotel	3 Yıldız	Otel	42	88	KUŞADASI
8	Martı Beach	3 Yıldız	Otel	103	206	KUŞADASI
9	Pigale Beach Resort	3 Yıldız	Otel	129	258	KUŞADASI
10	Garden	3 Yıldız	Otel	42	84	KUŞADASI
11	Surtel Otel	3 Yıldız	Otel	90	188	KUŞADASI
				742	1498	
1	İlayda	2 Yıldız	Otel	40	80	KUŞADASI
2	Melike Otel	2 Yıldız	Otel	72	144	KUŞADASI
3	Öz-Ka otel	2 Yıldız	Otel	62	124	KUŞADASI
4	Satürn Otel	2 Yıldız	Otel	40	80	KUŞADASI
5	Seçkin Ak Otel	2 Yıldız	Otel	26	52	KUŞADASI
				240	480	
1	Gümüş Apart Otel	-	Apart Otel	24	48	KUŞADASI
2	Pine Club Apart Otel	-	Apart Otel	50	212	KUŞADASI
3	Resort Kuşadası Otel & Suites Apart	5 Yıldız	Apart Otel	169	580	KUŞADASI
4	Ramada Otel& Suites Apart	4 Yıldız	Apart Otel	131	414	KUŞADASI
				374	1254	
1	La Vista		Butik Otel	39	78	KUŞADASI
				39	78	
1	Double Tree By Hilton		Özel tesis	87	174	KUŞADASI
2	Sentido Marina Suits		Özel tesis	72	216	KUŞADASI
				159	390	
1	Efes Kongre Merkezi		Kongre ve Sergi Merkezi			KUŞADASI
1	Değirmen Restaurant		Restaurant			KUŞADASI
2	Leman Kültür Kuşadası		Restaurant			KUŞADASI
3	Özsaray Restaurant		Restaurant			KUŞADASI
4	Planet Yucca Restaurant		Restaurant			KUŞADASI
5	Tarihi Çınaraltı		Restaurant			KUŞADASI
6	Villa Yacht Marine Club		Restaurant			KUŞADASI
1	Adaland Aquapark		Günübirlik Tesis			KUŞADASI
1	Setur Marina		Ana Yat Limanı			KUŞADASI
TOPLAM TESİS				70	10.016	21.172

NO	TESİS ADI	TÜRÜ	ODA	YATAK	İLÇE
----	-----------	------	-----	-------	------

1	Asel Otel	3 Yıldız	Otel	86	172	DİDİM
2	Letoon Otel	3 Yıldız	Otel	76	166	DİDİM
3	Orion Beach Hotel	3 Yıldız	Otel	78	156	DİDİM
4	Saadet Otel	3 Yıldız	Otel	43	80	DİDİM
5	Sea Bird Hotel	3 Yıldız	Otel	61	122	DİDİM
				344	696	
1	Akbük Taş Otel	2 Yıldız	Otel	14	28	DİDİM
2	Evren Otel	2 Yıldız	Otel	23	46	DİDİM
				37	74	
1	Mutlu Apart		Apart Otel	76	152	DİDİM
				76	152	
1	Sultans And Kings Pansiyon		Pansiyon	17	34	DİDİM
				17	34	
1	Baron's Restauraan Cafe		Gastronomi			DİDİM
				0	0	
1	D-Marin Didim Marina	5 Çıpalı	Yat Limanı			DİDİM
				0	0	
	TOPLAM TESİS	20		3.415	7.290	

1	Anemon Aydın Otel	4 Yıldız	Otel	88	176	EFELER
2	Aydın Park	4 Yıldız	Otel	98	196	EFELER
3	Aymira Otel	4 Yıldız	Otel	84	168	Efeler
4	Yahura Otel	4 Yıldız	Otel	84	168	EFELER
				354	708	
1	Efeler Otel	3 Yıldız	Otel	55	116	Efeler
2	Otel Yüceler	3 Yıldız	Otel	57	114	Efeler
3	Tralles Park Otel	3 Yıldız	Otel	25	50	Efeler
				137	280	
1	Rest Inn Otel	2 Yıldız	Otel	34	68	Efeler
				34	68	
	TOPLAM TESİS	9		525	1.056	

KARACASU

1	Afrodisias Dandalos Hotel		Özel Konaklama Tesisi	5	10	KARACASU
				5	10	
	TOPLAM TESİS	1		5	10	

NAZİLLİ

1	Karin Otel	3 Yıldız	Otel	57	116	NAZİLLİ
2	Şafaklar Otel	3 Yıldız	Otel	31	39	NAZİLLİ
				88	155	
	TOPLAM TESİS	2		88	155	

SULTANHİSAR

1	Nysa Otel	4 Yıldız	Otel	56	112	SULTANHİSAR
				56	112	
1	Sultanlar Otel	2 Yıldız	Otel	20	40	SULTANHİSAR

NO	TESİS ADI	Column4	Column5	TÜRÜ	Column1	ODA	YATAK	Column10	İLÇE
									KUŞADASI
1	Thermal	Spa&Resort	Hotel	5 Yıldız	Termal Otel	414	874		KUŞADASI
2	Rönesans Kuşadası			5 Yıldız	Otel	133	456		KUŞADASI
3		Blue Resort		5 Yıldız	Otel	111	222	Signatre	KUŞADASI
						658	1.552		
						0	0		
1	UnıQue life style hotel				Butik Otel	56	130		KUŞADASI
2	TNR Butik Hotel				Butik Otel	25	50		KUŞADASI
3	Kumsal Vadi Butik Otel&Spa				Butik Otel	47	132		KUŞADASI

				128	312		
1	Aydın Doğa Park	Günübirlik Tesis				KUŞADASI	
	TOPLAM TESİS	7		786	1.864		
1	Long Beach Club Nature	5 Yıldız Tatil Köyü		249	600	Akbük	DİDİM
				249	600		
1	Ela Didyma Resort Hotel	5 Yıldız Otel		392	800		DİDİM
2	Sweet Maril Resort Hotel	5 Yıldız Otel		185	501		DİDİM
				577	1.301		
1	Barut Didim Tatil Köyü	4 Yıldız Tatil Köyü		425	1.000		DİDİM
2	Didim Cove	4 Yıldız Tatil Köyü		400	800		DİDİM
				825	1.800		
	TOPLAM TESİS	5		1651	3.701		
1	Eşinn Hotel	4 Yıldız Otel		138	278		EFELER
				138	278		
	TOPLAM TESİS	1		138	278		
						SÖKE	
1	Domatia Stone Hotel	3 yıldız Otel		10	20		SÖKE
				10	20		
	TOPLAM TESİS	1		10	20		
	GENEL TOPLAM	14		2585	5.863		

Kaynak: Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

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

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

AYDIN													
TÜRÜ	TESİSE GELİŞ SAYISI				GECELEME				ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)	
	SINIFI	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	6.271	10.411	16.682	13.927	22.837	36.764	2,22	2,19	2,20	6,14	10,06	16,20
	4 Yıldızlı	1.770	10.207	11.977	3.685	20.160	23.845	2,08	1,98	1,99	3,41	18,68	22,09
	3 Yıldızlı	668	5.760	6.428	1.238	9.258	10.496	1,85	1,61	1,63	2,83	21,18	24,01
	2 Yıldızlı	249	1.819	2.068	1.046	2.542	3.588	4,20	1,40	1,74	10,02	24,35	34,37
	Toplam	8.958	28.197	37.155	19.896	54.797	74.693	2,22	1,94	2,01	5,11	14,09	19,20
Tatil Köyü	1. Sınıf		1	1		1	1	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Pansiyon		16	38	54	32	76	108	2,00	2,00	2,00	3,14	7,45	10,59
Apart Otel		1.408	840	2.248	1.996	1.409	3.405	1,42	1,68	1,51	14,40	10,17	24,57
Özel Tesis		72	429	501	147	853	1.000	2,04	1,99	2,00	2,66	15,45	18,12
Basit Konaklama Tesisleri	Kaplıca		694	694		1.691	1.691	0,00	2,44	2,44	0,00	44,04	44,04
	Kamping	73	305	378	189	641	830	2,59	2,10	2,20	2,74	9,29	12,03
	Otel	1.260	10.784	12.044	2.756	19.967	22.723	2,19	1,85	1,89	3,56	25,78	29,34
	Pansiyon	6	1.837	1.843	7	2.382	2.389	1,17	1,30	1,30	0,11	35,77	35,87
	Toplam	1.339	13.620	14.959	2.952	24.681	27.633	2,20	1,81	1,85	3,11	26,02	29,13
GENEL TOPLAM		11.793	43.125	54.918	25.023	81.817	106.840	2,12	1,90	1,95	4,60	15,03	19,62

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kültür ve Turizm Bakanlığı 2022 yılı ocak ayı verilerine göre Aydın genelinde 5 yıldızlı otellerde gerçekleşen ortalama doluluk oranları %16,20 mertebesinde olup ortalama kalış süresi 2,205 gündür. Aydın İl genelinde tüm turistik tesislerde 2022 yılı itibarıyla doluluk oranı %19,62, ortalama kalış süresi 1,95 gün ve gerçekleşen tesise geliş sayısı 54.918 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 Afrodiasias 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 Afrodiasias	Karacasu/Aydın	Butik	6 oda	Standart Oda	1142	78
Nysa Hotel	Sultanhisar/Aydın	4 yıldızlı	56 oda	Standart Oda	518	35
Aymira Hotel&Spa	Efeler/Aydın	4 yıldızlı	98 oda	Standart Oda	800	55
Lion Park Suites & Residence Hotels	Efeler/Aydın	4 yıldızlı	84 oda	Standart Oda	598	41

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-Karahayit-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 kümелendiği merkezlerden biridir. Bu bölgede konaklayanlar, planlanan gününbirlik turlar ile çeşitli ören yerlerini de ziyaret etmektedir.

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

Geliştirme Yaklaşımı:

Genel Varsayımlar:

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

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

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

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

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

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle yıllık değer ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,

Bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.

- ✓ Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond¹⁰ USD değeri olan tahvillerin USD Bazlı; 3 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
- ✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Net Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan “indirgeme oranı” %10,50 olarak kabul edilmiştir.
- Proje alanında geliştirilecek otel konseptinin eko-turizm olacağı, bölgedeki tesislerle rekabet edebilmek adına doğa ve kültür turizminin yaşatıldığı bir tesis olarak hizmet vereceği kabul edilmiştir.
- Bölgedeki arz talep dengesi ve konsepti dikkate alındığında emsal hakkının yarısının kullanılması suretiyle 50odaliotel 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,

¹⁰Kaynak: <https://www.isbank.com.tr/eurobond-fiyatlari>

elde edebileceği pazar payını ele geçirmek amacıyla ürünün başlangıç fiyatını düşük tutma stratejisi) kabul edilmiştir. Ortalama oda fiyatı, birinci işletme yılında 2021 yılı için 53 USD/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 sonra ise 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	615	3.482.982	100,0%	4.405.972	778,0
TOPLAM	5.663		3.482.982	100,00%	4.405.972	778

ALTYAPI MALİYETİ

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
3.482.982	5%	174.149

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYESİ

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
3.482.982	5,0%	174.149

ARA TOPLAM MALİYET (USD)

İnşaat Maliyeti (USD)	3.482.982
Altyapı Maliyeti (USD)	174.149
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	174.149
TOPLAM (USD)	3.831.280

PROJE GENEL GİDERLER

Toplam Maliyet	Oran	Maliyet (USD)
3.831.280	15%	574.692

TOPLAM MALİYET (USD)

İnşaat Maliyeti (USD)	3.482.982
Altyapı Maliyeti (USD)	174.149
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	174.149
Genel Giderler (USD)	574.692
TOPLAM (USD)	4.405.972

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	2022	2023
ORAN (%)	20%	80%
MALİYET (USD)	881.194	3.524.778

5* OTEL (USD)

Oda Sayısı	50
Açık Olan Gün Sayısı	270
Yıllık Oda Kapasitesi	13.500
Oda Fiyatı (USD) (2023)	55
Oda Fiyat Artış Oranı (%)	%2
Diğer Gelir Oranı (%)	100%
Kapitalizasyon Oranı	7,0%
Yenileme Fonu Oranı	1,0%



OTEL GELİRLERİ			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	31.03.2032	31.03.2033
YILLIK DOLULUK ORANI (%)			0%		40%	45%	50%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%
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					5.400	6.075	6.750	6.750	7.425	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100
ODA FİYATI (USD)	15%	2%	55		63,25	72,74	74,19	75,68	77,19	78,73	80,31	81,91	83,55	85,22
ODA GELİRİ (USD)					341.550	441.880	500.798	510.814	573.133	637.741	650.495	663.505	676.775	690.311
DİĞER GELİRLER (USD)					341.550	441.880	500.798	510.814	573.133	637.741	650.495	663.505	676.775	690.311
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)					683.100	883.761	1.001.595	1.021.627	1.146.266	1.275.481	1.300.991	1.327.011	1.353.551	1.380.622
İŞLETME GİDERLERİ					423.522	530.256	550.877	561.895	630.446	701.515	715.545	729.856	744.453	759.342
GOP (%)					38%	40%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
GOP (USD)					259.578	353.504	450.718	459.732	515.820	573.967	585.446	597.155	609.098	621.280
AGOP					259.578	353.504	450.718	459.732	515.820	573.967	585.446	597.155	609.098	621.280
Bina Sigortası					6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Emlak Vergisi					0	0	0	0	9.450	9.450	9.450	9.450	9.450	9.450
Yenileme Fonu					34.830	34.830	34.830	34.830	34.830	34.830	34.830	34.830	34.830	34.830
Net Nakit Akışları (EBITDA**)					218.748	312.674	409.888	418.902	465.540	523.687	535.166	546.875	558.818	571.000
7,0%														8.157.149
Net Nakit Akışları				0	218.748	312.674	409.888	418.902	465.540	523.687	535.166	546.875	558.818	8.728.150
İnşaat Maliyetleri			881.194	3.524.778										
DEĞER TABLOSU (USD)			-881.194	-3.524.778	218.748	312.674	409.888	418.902	465.540	523.687	535.166	546.875	558.818	8.728.150
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI			-881.194	-4.405.972	-4.187.224	-3.874.549	-3.464.661	-3.045.759	-2.580.219	-2.056.531	-1.521.365	-974.490	-415.671	8.312.479
Risksiz Getiri Oranı			7,31%											
Risk Primi			3,19%											
İndirgeme Oranı			10,50%											
Net Bugünkü Değer (USD)			961.382											
Net Bugünkü Değer (TL)			14.097.230											

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	4.538.238
Piyasa Değeri (Geliştirme Yaklaşımına Göre) TL	14.097.230

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 (TL)
9.317.000

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 Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla 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:	31.03.2022	
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)	9.317.000	635.387

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 10.994.060 TL (749.757 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Şefik Ercan KESKİNER
Jeofizik Mühendisi

Eda GÜNEŞ
Şehir Plancısı

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi

Lisans No: 408115

Lisans No: 915264

Lisans No: 401823