



KALE
Taşınmaz Değerleme & Danışmanlık A.Ş.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.
BELGE 5070 SAYILI ELEKTRONİK İMZA KANUNU UYARINCA ELEKTRONİK OLARAK İMZALANMIŞTIR

Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.

**TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. (PAZAR DEĞERİ)**

AYDIN / KARACASU / IŞIKLAR
M21.D05.A3 PAFTA, 155 ADA, 225 PARSEL "ARSA"
M21.D05.A3 PAFTA, 155 ADA, 226 PARSEL "TARLA"
NİTELİKLİ 2 ADET ANA TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



KALE
Taşınmaz Değerleme & Danışmanlık A.Ş.

01.04.2024

2024-SMK-060



İÇİNDEKİLER

2024-SMK-060	0
İÇİNDEKİLER	1
1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	5
2.3.2 MAKUL DEĞER	5
2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ	5
2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER	6
2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	6
2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI	6
2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	7
2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	9
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	9
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	9
TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ	9
3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, TURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ PİYASASININ ANALİZİ	13
3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
3.2.1 AYDIN İLİ	15
AYDIN İLİ	15
3.2.2 KARACASU İLÇESİ	16
3.2.3 AYDIN İLİ VE KARACASU İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	17
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	18
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	18
155 ADA – 225 PARSEL	18
155 ADA – 226 PARSEL	18
4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	20
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESENE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	20
4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	22



4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.	22
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	23
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	23
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	24
5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	24
5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	24
5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	24
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	25
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	25
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	25
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	25
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	26
6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	26
DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	26
6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	28
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	29
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	29
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	29
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	30
7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	30
7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	30
7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	31
7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	31
7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	31
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	32
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	32
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)	33



BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 01.04.2024 Rapor No: 2024-SMK-060

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 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 **31.03.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Osman N. ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145)

Hayrettin Eldemir (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238)

Senem DOĞAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402434)

Raporu hazırlayanlar ve kontrol edenlerin lisans ve tecrübe belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 29.03.2024'dür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 18.03.2024 tarih sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı 31.08.2019 tarihli "Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları hakkında tebliğ" hükümleri kapsamında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlara uygun olarak hazırlanmıştır

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin 15.03.2024 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümleri ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce, Rapor tarihi; 30.09.2023 ve 2023-SMK-032 rapor numarası ile hazırlanan raporda Taşınmazın Tümü için Pazar değeri; 19.627.000-TL + KDV olarak tespit edilmiştir.



1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.
- Bağımsızlık ilkesi, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme çalışmasının tüm süreçlerinde çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalındığını, dürüstlük ve tarafsızlığı etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan verilmediğini, inceleme sonucunda ulaştığımız görüşlerin, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporda açıklandığını ve bağımsızlık ilkesine sadık kaldığımızı beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tahtakale Mahallesi Fırat 1 Caddesi No:4/2 İç Kapı No:25 AVCILAR/İSTANBUL

Kuruluş Tarihi	:	11.07.2014
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	04.03.2022
Ticaret Sicil Numarası	:	259125-5
Mersis No	:	0491032456200017
Sermayesi	:	1.000.000 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No	:	BAŞAKŞEHİR / 4910324562

Faaliyet Konusu: Şirketimiz, konusunda yetkin ve deneyimli uzman kadrosuyla, özel şahıs/şirketlere, kamu kurum/kuruluşlarına, bankalara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, gayrimenkul geliştirme firmalarına, hukuk bürolarına, finansal kiralama şirketlerine, sigorta ve reasürans şirketlerine, belediyelere, bağımsız



denetim şirketlerine, aracı kurumlara, vakıflara ve SPK mevzuatına tabi olan şirketlere uluslararası standartlarda raporlama ve danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

Akreditasyonlar: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere şirketimiz 09/07/2021 tarihinde Kurulca listeye alınmıştır. Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmış olup, yetkili kuruluşlar listesine (<https://www.spk.gov.tr/kurumlar/makine-ve-ekipmanlari-degerlemeye-yetkili-kuruluslar>) adresinden ulaşılabilir.

Şirketimiz 11.08.2021 tarihi itibarı ile TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) Tüzel Kişi Üyeliğine alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 21.10.2021 tarih ve 9881 sayılı Kararı ile şirketimize Bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46-3 Gümüşsuyu

Beyoğlu İstanbul – TEL: 0 212 334 88 50

BEYOĞLU V.D. 8400053857

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PAZAR DEĞERİ

Bir 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 (UDES 1, paragraf 3.1)

2.3.2 MAKUL DEĞER

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır. Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir. Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır. OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır. Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir. (UDES 104-90)

2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Pazar değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Pazar Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Pazar Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Pazarda, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi üretmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibarı ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirim yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirilmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.



- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut pazar koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen pazar koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

Türkiye ya da resmî adıyla Türkiye Cumhuriyeti, topraklarının büyük bölümü Anadolu'da, küçük bir bölümü ise Balkan Yarımadası'nın güneydoğu uzantısı olan Trakya'da yer alan ülke. Kuzeybatıda Bulgaristan, batıda Yunanistan, kuzeydoğuda Gürcistan, doğuda Ermenistan, İran ve Azerbaycan'ın ekslav toprağı Nahcivan, güneydoğuda ise Irak ve Suriye komşusudur. Güneyini Akdeniz, batısını Ege Denizi ve kuzeyini Karadeniz çevreler. Marmara Denizi ise İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı ile birlikte Anadolu'yu Trakya'dan yani Asya'yı Avrupa'dan ayırır. Türkiye, Avrupa ve Asya'nın kavşak noktasında yer alması sayesinde önemli bir jeostratejik güce sahiptir.

Türkiye, başkanlık sistemiyle yönetilen demokratik, laik ve üniter bir anayasal cumhuriyettir. Resmî dili, nüfusun %85'inin anadili olan Türkçedir. Ülkenin %70-80'ini Türkler, geriye kalanını Lozan'a göre yasal olarak tanınan (Ermeniler, Rumlar ile Yahudiler) ve diğer halklar (Kürtler, Arnavutlar, Boşnaklar, Çerkezler, Gürcüler ile Lazlar vb.) oluşturmaktadır. Nüfusunun büyük bölümü Müslümandır. Avrupa Konseyi, NATO, OECD, AGİT ve G-20 topluluklarına üye olan Türkiye, Batı dünyasıyla bütünleşmiştir. 1963'te Avrupa Ekonomik Topluluğu ortak üyesi olmuş, 1995'te AB Gümrük Birliği'ne katılmış ve Avrupa Birliği'ne tam üyelik müzakerelerine 2005'te başlamıştır. Ülke ayrıca Türk Keneşi, Uluslararası Türk Kültürü Teşkilatı, İslam İş birliği Teşkilatı ve Ekonomik İş birliği Teşkilatı gibi örgütlere de üyedir. Günümüzde Türkiye, büyüyen ekonomisi ve diplomatik girişimleri sayesinde bölgesel güç olarak kabul edilmektedir.

Türkiye, idari açıdan üniter bir yapıya sahiptir ve bu durum Türk kamu yönetimine şekil veren en önemli etkenlerdendir. Devletin temel işleyişindeki üç güç olan yasama, yürütme ve yargı dikkate alındığında, yerel yönetimlerin hemen hemen herhangi bir gücü yoktur. İllerin ve diğer birimlerin yönetimi, merkezi yönetimden sonra gelir. Yerel yönetimler yalnızca bulundukları yerde hizmet vermek amacıyla kurulmuşlardır. İllerin başında valiler, ilçelerin başında kaymakamlar yönetici olarak görevlidir. Vali ve kaymakamın yanı sıra, merkezi yönetimi ve belediye başkanları tarafından atanan diğer üst düzey yetkililer Türkiye'nin başkenti Ankara'dır. Ülkenin en büyük idari birimleri illerdir ve 81 il vardır. Bu iller ilçelere ayrılmıştır, toplamda 973 ilçe mevcuttur. Ayrıca ülke coğrafi, demografik ve ekonomik koşullar göz önüne alınarak 7 bölge ve 21 alt bölgeye ayrılmıştır ancak bu bölgeler herhangi bir idari yapıyı temsil etmemektedir.

Türkiye'de turizm, ekonominin önemli bir kısmını teşkil etmektedir ve son yirmi yılda hızlı bir büyüme yakalamıştır. 2014'te 39,8 milyon turist tarafından ziyaret edilen Türkiye, Dünyanın 6. Avrupa'nın 4. en büyük turizm merkezi olarak yer aldı ve ziyaretçilerden 29,5 milyar dolar gelir elde etmiştir. 2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etmiştir.

DEMOGRAFİK VERİLER

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.2 EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları

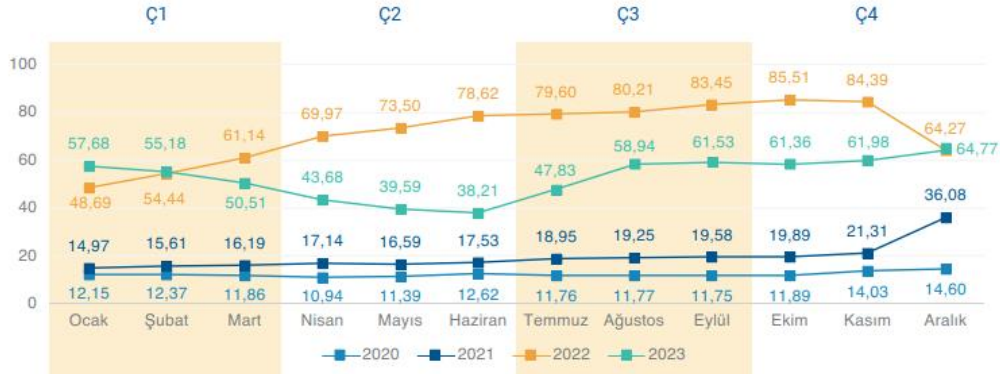
üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir. Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir. Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir.

TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.





Yıllık Enflasyon*

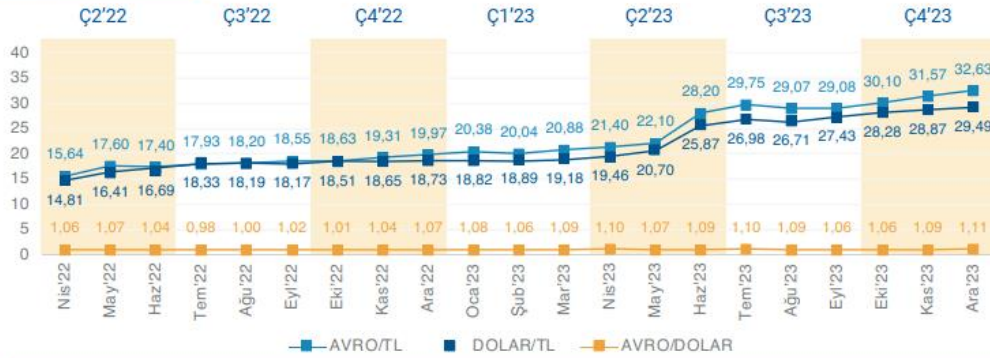


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,93, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,77 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,86 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 3. çeyreğini 27,43 ile kapatan dolar 2023 Aralık ayında 29,49'a yükselmiş, 2023 yılı 3.çeyreğini 29,08 ile kapatan avro ise 2023 Aralık ayında 32,63'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, TURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ PİYASASININ ANALİZİ

TURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ

2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etti

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turist kişi başı 905 Dolar harcamaya yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcamaya miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibarıyla dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibarıyla ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turist %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 864 bin oda kapasitesi ile 20.204 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir. 2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65,2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.



5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



2022 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dır. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım verilerini kapsamaktadır.

**Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 AYDIN İLİ

AYDIN İLİ



Aydın; tarım, turizm ve sanayi sektörlerindeki potansiyeli, vasıflı insan gücüyle Ege Bölgesi ve Ülkemizin hızla gelişen illerinden biri durumundadır. Orta ve batı kesiminde verimli ovalar, kuzey ve güneyi dağlar ile çevrili Büyük Menderes Havzası üzerinde Yüzölçümü 8.116 km²'lik bir alan üzerine kuruludur. Rakımı 65 metredir.

Aydın'ın 395.494 hektarında tarım yapılmaktadır. İl toprak, iklim, topoğrafik yapı ve ekolojik özellikleri ile tarıma elverişlidir. Tarımın her kolunda yüksek bir potansiyele sahiptir. Aydın ilinin sahip olduğu 395.494 hektarlık tarım arazisi içinde 201.888 hektar ve % 51 pay ile zeytin ve meyvelikler en fazla bölgeyi kaplar. Aydın'da tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağı turizmdir. İl ekonomisinde kültür ve turizm varlıkları önemli yer tutmaktadır.

Nüfusu;

AYDIN
Nüfus: 1.161.702

Aydın, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirminci şehridir. Aydın 2023 nüfusu, tahmini verilere göre 1.161.702 kişidir. Bu nüfus, 576.262 erkek ve 585.440 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,60 erkek, %50,40 kadındır. Nüfus yoğunluğu; 143 kişi/km² dir.

Ege Bölgesi'nde yer alan, turizm ve tarım açısından en gelişmiş illerdendir. Ege Denizi'ne kıyısı vardır. Didim ve Kuşadası gibi Türkiye'nin iki önemli turizm merkeziyle turizm potansiyeli yüksek bir ildir. Plaka kodu 09'dur. Aydın, Türkiye'nin ilk demiryolu kurulan şehridir. Aydın'da çok sayıda tarihî eser bulunur. Türkiye'nin en uzun ikinci tüneli buradadır. Nüfus bakımından Ege Bölgesi'nin İzmir ve Manisa'dan sonraki 3. büyük ilidir. İlde 17 ilçe bulunur.

Aydın'ın eski isimleri Tralleis ve Güzelhisar olup 14. yüzyılda Anadolu Beylikleri döneminde kurulan Aydınoğulları beyliği döneminde ismi Aydın olarak değişmiştir. Herodot Aydın ili ile ilgili "Bizim yeryüzünde bildiğimiz en güzel gökyüzünün altı ve en güzel iklimin bulunduğu yer" demiştir.

Aydın; çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmış, Antik Çağda Afrodisias, Milet, Didyma, Nysa, Priene, Magnesia gibi önde gelen kentlerdir. Bugünkü Aydın, Tralles Kenti ile birlikte MÖ 2500 yılında Hititler zamanında gelişmiş, 8. yüzyılda Lydia zamanında da en parlak çağını yaşamıştır. Selçuklularla birlikte Türk uygarlığının kültür varlığı ve eserleriyle donatılmıştır. Aydınoğulları zamanında şehrin adı Aydın Güzelhisarı olmuş, daha sonra Aydın adını almıştır. 1811'de İzmir, Saruhan (Manisa), Menteşe (Muğla), Antalya, Isparta sancaklarını kapsayan eyaletin merkezi oldu. Kurtuluş Savaşından sonra 1923 yılında Aydın müstakil vilayet olmuştur. 1987 yılında çıkarılan 3392 sayılı kanun ile Buharkent ve Incirliova,[1] 1990 yılında çıkarılan 3644 sayılı kanun ile de Karpuzlu, Köş

k ve Yenihisar ilçeleri kuruldu.[2] Yenihisar ilçesinin adı 1997 yılında 4235 sayılı kanun ile Didim olarak değiştirildi.[3] 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile merkez ilçe kaldırılarak aynı sınırlara sahip Efeler ilçesi kuruldu. Yine aynı kanun ile Aydın'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesi çalışmalarına başladı.

Kuzeyinde İzmir ve Manisa, doğusunda Denizli, Güneyinde Muğla yer alır. Batı sınırları ise Ege Denizi kıyıları çizer. İlin denizden yüksekliği 64 metredir. Akdeniz ikliminin etkisindedir. Bu iklim şartları ve topografik yapı Aydın ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (maki ve orman) gelişmesine neden olmuştur. Aydın'da 395.494 hektar alanda sulu tarım yapılmaktadır. Zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplar. İlde 6 Baraj (Kemer Barajı, Çine Topçam Barajı, Yaylakavak Barajı, İkizdere Barajı, Çine Adnan Menderes Barajı, Karacasu Barajı) mevcuttur. Aydın, zeytin, incir, kestane üretiminde Türkiye'de 1. sırada, pamuk üretiminde ise 3. sırada yer almaktadır. En yağışlı mevsim kıştır. Yaz mevsiminde yok denecek kadar az yağış almaktadır. Kar yağışı ender görünür.

Turizm, tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağıdır. Aydın'da Aydın Müzesi ve buna bağlı Yörük Ali Efe Etnografya Müzesi, Afrodisias Müzesi ve buna bağlı Karacasu Etnografya Müzesi, Milet Müzesi, Çine Kuva-i Milliye Müzesi, Çine Arıcılık Müzesi ve Nazilli Etnografya Müzesi olmak üzere 8 müze ile 21 önemli ören yeri mevcuttur.

Önemli ören yerleri Afrodisias (Karacasu), Alabanda (Çine), Alinda (Karpuzlu), Apollon Tapınağı (Didim), Gerga (Çine), Harpasa (Nazilli), Magnesia (Germencik-Ortaklar), Mastaura (Nazilli), Milet (Didim), Nysa (Sultanhisar), Priene (Söke), Tralleis (Efeler) ' dir.

Yaklaşık 680 konaklama tesisinde 78 000 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Ayrıca Kuşadası'nda 54.000, Didim'de 42.000 yazlık konut bulunmaktadır. 2011 yılında 5,5 milyon turist Aydın iline gelmiştir. Dilek Yarımadası Milli Parkı (Kalamaki), Kuşadası ve Didim plajları önemli sahillerdir. Efeler'de Forum Aydın, Kipa Extra AVM, Söke'de Ege Outlet mağazaları ve Novada Alışveriş Merkezi, Kuşadası'nda ise Kuşadası AVM, Scala Nouva ve Kipa AVM yer almaktadır.

Aydın, Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Efeler, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar, Yenipazar olmak üzere toplam 17 ilçelerinden oluşmaktadır.

3.2.2 KARACASU İLÇESİ

Aydın-Denizli Karayolunun tali yolu, Kuyucak ilçesinden Karacasu'ya giden karayolu, Dandalaz (Antik adı Marsyas Çayı) çayı boyunca zeytin, narenciye ve daha sonra çam ağaçları arasından kıvrılarak ilçeye ulaşır. Karacasu, Büyük Menderes vadisine güneydoğudan açılan Dandalaz vadisi yamaçlarında kurulmuştur. Aydın il merkezine 87 km uzaklıkta olan ilçe, Menderes havzasının coğrafi yerleşme ve iklim yapısından farklı olarak, yayla özellikleri gösterir.

Karacasu ve çevresindeki çöküntü (graben) alanı, zaman zaman aktif hale gelebilen kırık hatları (faylar) nedeniyle birinci derecede deprem bölgesidir. Karıncalı dağın güneyinde ilçenin Yaykın yöresi vardır. Yaykın yöresi yerleşim alanı olarak ilçenin en yüksek yerlerindendir. Bu yöre kalkerli bir yapıya sahiptir. Yeraltı ve yüzey suyu açısından çok fakirdir.

İlçenin meşhur yerleri Karacasu yaylaları ve Afrodisias (Aphrodisias) Geyre Beldesine aittir. Geyre Beldesi tarih olarak Karacasu'dan daha eski bir tarihe sahiptir. Karacasu'nun 17 yaylası vardır. En meşhuru kahve deresidir. Halkın genelde geçim kaynağı elmacılık ve zeytinciliktir. Zanaat olarak da toprak testicilik ve pıdecilik ünlüdür.

Karacasu ilçe merkezinin bir taraftan Nazilli, Aydın ve İzmir ile diğer yandan Tavas üzerinden Denizli, Muğla, Fethiye ve Antalya ile karayolu bağlantısı vardır.

İlçe, Avlana Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çamdibi Mahallesi, Çıldır Mahallesi, Hatipirimi Mahallesi, İskele Mahallesi, Kemeraltı Mahallesi, Merkez Mahallesi, Sarıana Mahallesi, Sinan Mahallesi, Siteler Mahallesi, Tepe Mahallesi ve Yeşilova Mahallesi olmak üzere toplam onüç mahalleden oluşmaktadır.

Nüfusu;

KARACASU
Nüfus: 17.880

AYDIN ili KARACASU ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre; 17.880 kişidir. Bu nüfus, 8.858 erkek ve 9.022 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,54 erkek, %50,46 kadındır.

3.2.3 AYDIN İLİ VE KARACASU İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre Aydın ili tamamı 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir. Muğla bu sıralamada 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır

Muğla ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Karacasu İlçesinin tamamı 1'inciderecedeprem bölgesinde yer almaktadır. Bu bağlamda rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumlanmaktadır.





BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

155 ADA – 225 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	KARACASU	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	IŞIKLAR	BLOK	
KÖYÜ	-	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	BOZYER-ÇATALTEPE	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	30.03.2012 / 589
PAFTA NO	M21.D05.A3	CİLT/ SAHİFE NO	15 / 1425
ADA/PARSEL NO	155 / 225	TAPU TESCİL ŞEKLİ	☒ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	37.755,96 m ²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1/1

155 ADA – 226 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	KARACASU	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	IŞIKLAR	BLOK	
KÖYÜ	-	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	BOZYER-ÇATALTEPE	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	30.03.2012 / 589
PAFTA NO	M21.D05.A3	CİLT/ SAHİFE NO	15 / 1426
ADA/PARSEL NO	155 / 226	TAPU TESCİL ŞEKLİ	☒ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	268,92 m ²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1/1

4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

155 ADA – 225 PARSEL

TKGM Portalından 22.03.2024 tarihinde, saat; 09:47 de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

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 Haciz: İstanbul 24. İcra Dairesi'nin 21/09/2018 tarih 2018/30163 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290.530.264.25 TL bedel ile Alacaklı: Denizbank A.Ş lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 26.09.2018 Yev: 2563
- İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı İcra Dairesinin yazısı ile satışına gidilmiştir. Tarih: 10.12.2018 Yev: 3321
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019 Yev: 2956



- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 17.10.2019 Yev:3794
- İhtiyati Haciz: Ortaca 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 27/11/2019 tarih 2017/66 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1 TL (Alacaklı: -) Tarih: 27.11.2019 Yev:4386
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24/01/2020 tarih 2017/2180 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58886.19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Malmüdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 27.01.2020 Yev:327
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28/02/2020 tarih E.3639987 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 482543.98 TL (Alacaklı: 0) Tarih: 28.02.2020 Yev:777
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020 Yev: 805
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020 Yev: 4303
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02/03/2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yev: 962
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 6808513.00 TL (Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi) Tarih:19.04.2021 Yev:1981
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 15/12/2022 Yev: 6543

REHİNLER BÖLÜMÜ

- Denizbank A.Ş. lehine, 1.150.000.00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (29.01.2016-251), İlk 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı
- Denizbank A.Ş. lehine, 266.500.00.000 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (19.07.2017-2237) İlk 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı

155 ADA – 226 PARSEL

TKGM Portalından 22.03.2024 tarihinde, saat; 09:47 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. Tarih:25.06.2020 Yev:1527
- Korunması gerekli olan taşınmaz kültür varlığıdır. Tarih:18.05.2010 Yev:1232

ŞERHLER BÖLÜMÜ

- İcrai Haciz: İstanbul 24. İcra Dairesi'nin 21/09/2018 tarih 2018/30163 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290.530.264.25 TL bedel ile Alacaklı: Denizbank A.Ş lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 26.09.2018 Yev: 2563
- İcrai Haciz 5: İstanbul 20.İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2017 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş lehine haciz işlenmiştir. Tarih:19.06.2017 Yev:2009
- İcrai Haciz: İstanbul 24. İcra Dairesi'nin 21/09/2018 tarih 2018/30163 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290.530.264.25 TL bedel ile Alacaklı: Denizbank A.Ş lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 26.09.2018 Yev: 2563
- İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı İcra Dairesinin yazısı ile satışına gidilmiştir. Tarih: 10.12.2018 Yev: 3321
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019 Yev: 2956
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 17.10.2019 Yev:3794
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24/01/2020 tarih 2017/2180 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58886.19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Malmüdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 27.01.2020 Yev:327

- **Kamu Haczi:** Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28/02/2020 tarih E.3639987 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 482543.98 TL (Alacaklı: 0) Tarih: 28.02.2020 Yev:777
- **İcrai Haciz:** İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020 Yev: 805
- **İcrai Haciz:** Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020 Yev: 4303
- **İcrai Haciz:** İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02/03/2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yev: 962
- **İhtiyati Haciz:** İstanbul 4. İcra Dairesinin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 6808513.00 TL (Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi) Tarih:19.04.2021 Yev:1982
- **İcrai Haciz:** Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 15/12/2022 Yev: 6543

REHİNLER BÖLÜMÜ

- Denizbank A.Ş. lehine, 1.150.000.00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (29.01.2016-251), İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı
- Denizbank A.Ş. lehine, 266.500.00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (19.07.2017-2237) İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazların kayıtlarına şerh edilmiş İcrai Hacizlerin olduğu görülmüştür.

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. Tapu Kayıtlarında; Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, 155 ada 225 ve 226 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların, 21.39.2024 tarihli Tapu Takyidatlarında belirtilen;

- **Kamu Haczi:** Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28/02/2020 tarih E.3639987 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 482543.98 TL (Alacaklı: 0) Tarih: 28.02.2020 Yev:777 numaralı Kamu Haczi şerhi görülmüş olup haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.



4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER



T.C.
KARACASU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-83796333-115.01.99-3383
Konu : İmar Planı H.K

28.03.2024

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Ömer Avni Mah.inönü Cad.dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu / Beyoğlu / İstanbul)

İlgi : 19.03.2024 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazı ile İlçemiz Işıklar Mahallesinde bulunan tapunun 155 ada, 225 ve 226 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ilişkin bilgi istenmektedir.

İlçemiz Işıklar Mahallesinde bulunan tapunun 155 ada, 225 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz;

1. Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü 155 Ada, 31,170, 172(Yeni 155 Ada, 225 Parsel) nolu Parsellere ait Turizm Tesisi(Konaklama) Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır,
2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Aydın İl Genel Meclisi'nin 06.04.2011 tarih ve 176 numaralı kararı ile onaylanmıştır,
3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Turizm Tesisi(Konaklama) Alanı" içerisinde kalmaktadır,
4. Yapı yaklaşma mesafeleri Geyre Işıklar yolundan 10 m, diğer tüm cephelerden 5 m ve yapılaşma koşulları Emsal(KAKS):0.30, Yençok:9.50 m olacak şekilde belirlenmiştir.

Bahse konu İlçemiz Işıklar Mahallesinde bulunan tapunun 155 ada, 225 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın içerisinde yer aldığı Turizm Tesisi(Konaklama) Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında herhangi bir plan değişikliği bulunmamaktadır.

İlçemiz Işıklar Mahallesinde bulunan tapunun 155 ada, 226 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bir kısmının 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında yer alması sebebiyle plan dışında kalmakta olup, taşınmazlara ilişkin onaylı imar planları ve plan notları yazımız ekinde yer almaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Mehmet ERİKMEN
Belediye Başkanı

Ekler :

- 1 - 1 Adet Uygulama İmar Planı Fotokopisi
- 2 - 1 Adet Nazım İmar Planı Fotokopisi
- 3 - 2 Adet İmar Planı Plan Notları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

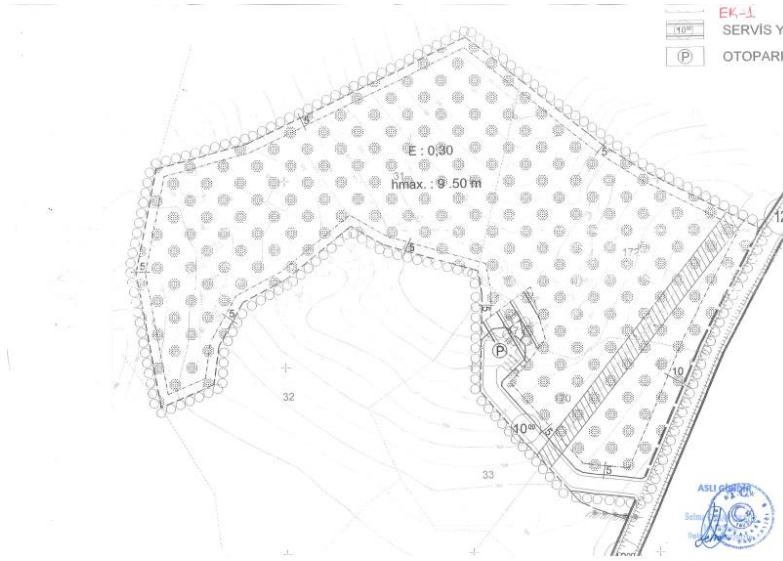
Doğrulama Kodu: 926f529d-9e7d-4369-ac50-a4d4109fab56

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Yaylalı Mahallesi 24 Sokak No:2 09370 Karacasu/ Aydın
Telefon No: 2564412011 Faks No: (256)441 23 14
e-Posta: karacasubelediyesi@hotmail.com İnternet Adresi: <https://www.karacasuaydin.bel.tr>
Kep Adresi: aydinkaracasubel@hs03.kep.tr

Bilgi için: Selma CABAR ÖKSÜZ
Şehir Plancısı
Telefon No: -





Karacasu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 07.04.2023 tarihli Resmi İmar Durum belgesine göre rapora konu 155 ada 225 parsel sayılı "Arsa" ve 155 ada 226 parsel sayılı "TARLA" nitelikli 2 adet ana taşınmazın İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgiler temin edilmiştir.

Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 20.05.2011 tarih 3744 Sayılı Kararları ile uygun görülmüş, mevzi imar planı sınırları içinde Aydın İli Genel Meclisinin 06.04.2011 tarih ve 176 numaralı Kararı ile uygun görüşmüş ve onaylanmış olan Mevzi İmar Planı kapsamında, İmar Lejantı: Turizm Tesisi Emsal = 0,30 Hmax= 9,50 metre dir. 155 Ada 226 Parsele ait alanın bir kısmı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunmaktadır. Bu sebeple uygulama imar planı sınırının dışında yer almakta olup, konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir imar bilgisi bulunmamaktadır. Söz konusu bilgilerin bulunduğu belge 21. sayfada yer almaktadır

4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Konu taşınmazın son üç yıllık dönemde kamulaştırma, ifraz-tevhit, imar planı vb. herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde yapı mevcut olmadığından Yapı Denetime konu değildir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



Değerlemesi yapılan taşınmazlar Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 her biri "Arsa" nitelikli 2 adet ana taşınmazdır. Taşınmazlar Tapu

Kayıtlarında 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 gayrimenkuldür.

Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu 155 ada 255 parselin parsel üzerinde zeytin ağaçları, nar ağaçları ile bekçi tarafından depo olarak kullanılan üç adet hafif yapının bulunmakta olduğu tespit edilmiştir.

Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu 155 ada 256 parselin parsel üzerinde zeytin ağaçları, nar ağaçları bulunmakta olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yüzölçümü küçük olduğundan dolayı tarım yapmaya elverişli değildir.

Yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerindeki küçük yapıların Ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir.

Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerindeki binaların fiziki performansları düşük olduğundan rapora konu taşınmazların değerlendirilmesi sürecinde mahallen mevcut binalar göz ardı edilmiştir.

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Taşınmazlar; Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkiinde, O20-A-23-C-1-A Pafta– 103 Ada-11 nolu Parselde kayıtlı 1.793,68 m² yüzölçümlü, bir katlı ev ve arsası niteliğinde ve 106 Ada- 1 nolu Parselde kayıtlı 62,74 m² yüzölçümlü tarla nitelikli mülktür. Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; 103 ada – 11 nolu parsel için yapılan araştırmalarda; taşınmazın 21.08.2006 tasdik tarih ve 4242 sayılı, 1/1000 ölçekli, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü mevkii “**Tali Yat Liman ve Revizyon Koruma Amaçlı**” imar planı içinde yer aldığı anlaşılmıştır. Daha sonra ise 01.12.2010 tarih ve 6341 sayılı plan değişikliği yapılmışsa da bu plan değişikliği için 2011 tarih ve 2011/177 sayılı yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. Taşınmaz halen 21.08.2006 tasdik tarih ve 4242 sayılı, 1/1000 ölçekli İmar Planı kapsamındadır.

5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu 155 ada 255 parselin parsel üzerinde zeytin ağaçları, nar ağaçları ile bekçi tarafından depo olarak kullanılan üç adet hafif yapının bulunmakta olduğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerindeki küçük yapıların Ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir.

5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; konumu, imar şartları, mimari özelliği altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları baz alınmıştır.

5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor’un 5. bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle “ 4.3 Ana başlığında Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri” bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Raporun 6. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden; Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazın değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda parsellerin değerlemesi için **PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır.

6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki satılık emsal taşınmaz verilerine ulaşılmıştır.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların imar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Analiz Tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsellerin birim değerlerine bu analiz tablosu sonucunda ulaşılmıştır.

PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSALAR)

Bölgeden elde edilen emsal örneklerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki sunulan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Analiz tablosunun amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre seçilen parametreler çerçevesinde karşılaştırmak ve yüzde puanla değerlendirmektir. Bu analizde emsal taşınmaz Rapora konu olan taşınmazdan her bir parametre için “Daha avantajlı” ise (+) yüzde oranı ile “Daha dezavantajlı” (-) yüzde oranı ile düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları ve taşınmaza indirgenmesi tabloda belirtilmiştir.

Örneğin, emsal taşınmazın konumu değerlemesi yapılan taşınmazın konumundan daha iyi (Avantajlı) ise konuma ilişkin yapılacak düzeltme (+) yüzde oranı olmaktadır. Düzeltme oranı belirlenirken de yine parametrelerin özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirket arşiv verileri, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır. Seçilen emsallerin indirgenmiş değerleri sonuca yansıtılırken uç değerlerden (aşırı sapmalardan) arındırmak için medyan (ortanca değer) kullanılmıştır.



Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m² değeri hesaplanmıştır.

31.03.2024 AYDIN KARACASU EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	155/225	155/226
EMSAL 1	(Birim m ² satış değeri: 427 TL/m ²) ERKUŞ EMLAK 0 (555) 050 3637	Sürüm/Satış Değeri	2.800.000 TL	2.800.000 TL
		Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	2.660.000 TL	2.660.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-20%	-20%
		Alan Düzeltmesi	0%	50%
		İmar Düzeltmesi	-30%	0%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	20%
		Alanı	6.559 m ²	6.559 m ²
		Birim değeri TL/m ²	608 TL/m ²	203 TL/m ²
		Sapma	-13%	1%
EMSAL 2	(Birim m ² satış değeri: 1.198 TL/m ²) HÜSEYİN BEY: 0(543) 626 3639	Sürüm/Satış Değeri	4.500.000 TL	4.500.000 TL
		Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	4.275.000 TL	4.275.000 TL
		Konum Düzeltmesi	25%	25%
		Alan Düzeltmesi	0%	20%
		İmar Düzeltmesi	10%	40%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	3.756 m ²	3.756 m ²
		Birim değeri TL/m ²	740 TL/m ²	171 TL/m ²
		Sapma	6%	-15%
EMSAL 3	(Birim m ² satış değeri: 3.200 TL/m ²) YUNUS BEY: 0(530) 344 4144	Sürüm/Satış Değeri	1.500.000 TL	1.500.000 TL
		Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	1.425.000 TL	1.425.000 TL
		Konum Düzeltmesi	40%	40%
		Alan Düzeltmesi	20%	0%
		İmar Düzeltmesi	10%	40%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	15%
		Alanı	468 m ²	468 m ²
		Birim değeri TL/m ²	913 TL/m ²	152 TL/m ²
		Sapma	30%	-24%
EMSAL 4	(Birim m ² satış değeri: 285 TL/m ²) TÜRKİSH BROTHERS EMLAKI: 0 (543) 398 9062	Sürüm/Satış Değeri	11.900.000 TL	11.900.000 TL
		Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	11.305.000 TL	11.305.000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	10%
		Alan Düzeltmesi	0%	25%
		İmar Düzeltmesi	-30%	0%
		Arsa Form Düzeltmesi	-30%	0%
		Alanı	42.000 m ²	42.000 m ²
		Birim değeri TL/m ²	431 TL/m ²	175 TL/m ²
		Sapma	-38%	-13%
EMSAL 5	(Birim m ² satış değeri: 470 TL/m ²) NEBİ BEY: 0 (554) 543 8676	Sürüm/Satış Değeri	800.000 TL	800.000 TL
		Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	760.000 TL	760.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%	-10%
		Alan Düzeltmesi	0%	20%
		İmar Düzeltmesi	-30%	0%
		Arsa Form Düzeltmesi	-20%	0%
		Alanı	1.693 m ²	2.870 m ²
		Birim değeri TL/m ²	718 TL/m ²	238 TL/m ²
		Sapma	3%	19%



EMSAL 6	(Birim m ² satış değeri: 283 TL) REDSTONE EMLAK: 0 (536) 572 4079	Sürüm/Satış Değeri	189.950.000 TL	189.950.000 TL
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Güzelbeylide 670.800 m ² arazide, 6 farklı parselde, 109 ada-5 ve civarı parselde konumlu brüt 670.000 m ² olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 189.950.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	180.452.500 TL	180.452.500 TL
		Konum Düzeltmesi	10%	10%
		Alan Düzeltmesi	-30%	-20%
		İmar Düzeltmesi	-30%	0%
		Arsa Form Düzeltmesi	-20%	0%
		Alanı	670.000 m ²	670.000 m ²
		Birim değeri TL/m ²	458 TL/m ²	296 TL/m ²
		Sapma	-35%	48%
EMSAL 7	(Birim m ² satış değeri: 1.170 TL/m ²) KAMPÜS EMLAK: 0 (506) 234 3610	Sürüm/Satış Değeri	800.000 TL	800.000 TL
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Ataeymirde 300 ada-8 parselde konumlu brüt 684 m ² olup 20/40 imar izni olduğu beyan edilen boş parsel 800.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	5%	5%
		Uygun bedel	760.000 TL	760.000 TL
		Konum Düzeltmesi	20%	20%
		Alan Düzeltmesi	0%	20%
		İmar Düzeltmesi	10%	40%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	684 m ²	684 m ²
		Birim değeri TL/m ²	778 TL/m ²	222 TL/m ²
		Sapma	11%	11%
DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER (Medyan)			700 TL/m ²	200 TL/m ²

* PUNALAMADA EMSAL, KONU TAŞINMAZDAN DAHA İYİ İŞE (+) DAHA KÖTÜ İŞE (-) DEĞER VERİLİR

Emsal Haritası



Rapor konusu taşınmazların değerleme tarihindeki DEĞERİ için, yukarıdaki tabloda gösterilen Satılık Arsa Emsal Analizi ile rapor tarihinde değerleme konusu taşınmazlar için birim değer aşağıdaki tabloda hesaplandığı gibi kabul edilmiştir.

6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN RAPOR TARİHİNDEKİ DEĞERİ

155 ADA 225 PARSEL DEĞERİ	700 TL/m ²	37.755,96 m ²	26.429.172 TL
155 ADA 226 PARSEL DEĞERİ	200 TL/m ²	268,92 m ²	53.784 TL
TOPLAM			≈ 26.483.000 TL

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Taşınmazların Aphrodisias Antik Kenti'ne yakın konumlanmış olması,
- Geyre Beldesi yoluna yakın mesafede olmaları,
- Yol cephelerinin olması
- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planında turizm tesis alanı imar lejantında kalmalarıMevcut imar durumlarının avantajlı olması.
- Üst ölçekli plana uygun olarak; 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarının onaylanmış olması ve 225 parselin turizm tesis alanı lejantında kalması.

Olumsuz Faktörler

- Toplu taşıma ulaşımının yetersiz olması,
- 226 nolu parselin plansız alanda yer alıp, "Tarla" vasıflı olarak belirtilmiş olması.
- Bölgenin bakir bir bölge olması ve turizm fonksiyonu için uzun süreli çalışma yapılması gerekliliği
- Bölgede talebin düşük olması,
- İlçe merkezine ve sosyal donatılara uzak konumda olması.
- Değerleme konusu 225 nolu parselin sınırları içerisinde enerji nakil hattı geçmekte olması.
- Aphrodisias Müzesi ve Ören yerlerinin sadece Kültür Turizmi çerçevesinde ziyaret edildiği göz önüne alındığında, proje alanında yapılması öngörülen butik otel projesinin müşteri portföyünün sınırlı olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan "Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu", "Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı", "Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi", "Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması" koşullarını en iyi sağlayan kullanım "**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**" dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım "**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**" dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi

istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Rapora konu taşınmazların değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazların değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece **“PAZAR DEĞERİ”** YAKLAŞIMI kullanılmıştır.

7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar boş arsa ve tarla niteliğindedir.

7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Yürürlükte olan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ hükümlerine göre GYO'ları kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için halihazırda portföylerinde varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir (Md.30), Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir (Md.22-c). Ayrıca, Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (Md.22-b)

Bu bağlamda, 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.**

7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR



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

7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkullerle ilişkin Satış vaadi, Kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi ya da Hasılat Paylaşımına konu herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve buna bağlı olarak çıkartılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, sera gazı salımı seviyesi, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir.

“Enerji Kimlik Belgesi” uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmektedir.

Bu tanıma istinaden 1 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış binaların (yeni binalar), yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınması aşamasında Enerji Kimlik Belgesini ilgili idareye (belediye) sunması gerekmektedir. Aksi takdirde, yapı kullanma izin belgesi kanunen verilmemektedir.

Mevcut binalar ve 1 Ocak 2011 tarihinden önce yapı ruhsatı almış ve inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar için Enerji Verimliliği Kanununun yayımı tarihinden itibaren on yıl içinde Enerji Kimlik Belgesi düzenlenir.

Rapor konusu parseller arsa ve tarla niteliklidir, yapı mevcut değildir.

7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapora konu Bahçeli Kargir Ev nitelikli ana gayrimenkul üzerinde harap ve metruk bir yapı bulunmakta olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

7.11 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Rapora konu taşınmazlar üzerinde henüz bir proje geliştirilmemiştir.

7.12 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmaz herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.



BÖLÜM 8

8. SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan, 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 taşınmazdan 256 parsel gerek yüzölçümü gerekse geometrik şekli itibariyle tek başına yapılaşmaya müsait olmadığından rapora konu 2 parsel birlikte değerlendirilmiştir. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, yaklaşım ve çalışma hususlara katılıyorum.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, yapı kalitesi, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın **31.03.2024** tarihindeki pazar değeri;

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	DEĞERİ TL	%10 KDV DAHİL TL
115	225	ARSA	37,755.96	26.429.172 TL	23.520.000 TL
115	226	TARLA	268.92	53.784 TL	32.400
TOPLAM				26.483.000 TL	29.131.300 TL

(Taşınmazın Pazar değeri; YirmiAltıMilYonDörtYüzSeksenÜçBin Türk Lirası.)

*29.03.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.2854 1 EURO = 34.8023 TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.3436 -TL, 1 EURO = 34.7780 TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

**Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**** İşbu rapor; ekleri ile birlikte 49 adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Hazırlayan

Raporu Onaylayan

Osman N. ULUÖZYURT

Hayrettin Eldemir

Senem DOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145

SPK Lisans No: 400238

SPK Lisans No: 402434

* BELGE 5070 SAYILI ELEKTRONİK İMZA KANUNU UYARINCA ELEKTRONİK OLARAK İMZALANMIŞTIR *