



Acar
Değerleme



EMLAK KONUT

**AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ
EFELER MAHALLESİ**

1 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(EMLKKNT-2024-047)



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	ii
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	3
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	18
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	30
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
BÖLÜM 9. SONUÇ.....	34
EKLER.....	35

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10





YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	24.07.2024 / EMLKKNT-047
Sözleşme Tarihi	22.07.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	25.07.2024
Taşınmazın Adresi	Aydın ili, Didim ilçesi, Efeler Mahallesi, 4572 ada 1 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	Aydın ili, Didim ilçesi, Efeler Mahallesi, 4572 ada 1 parsel "Ham Toprak" nitelikli 1 adet taşınmaz
Mülkiyet Bilgisi	Kentsel Dönüşüm Başkanlığı (1/1)
İmar Durumu	Didim Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parselin yaklaşık 2.600 m ² 'lik kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içinde kalmakta olup bunun 600 m ² 'si TAKS: 0.30, KAKS:0.60,Hmax: 2 Kat yapılaşma haklarına sahip KONUT ALANI, 2.000 m ² 'lik kısmı ise PARK ALANI sınırlarında kalmaktadır. Geri kalan alan plan sahası dışında yer almaktadır. Kurumunuz tarafından gönderilen öneri imar planına göre ise parselin 40.000 m ² 'lik kısmının KAKS: 0.60 KONUT ALANI olarak yapılaşabileceği öngörülmektedir. Kurum bilgisi ve talebiyle değerlendirme çalışması öneri imar planına göre yapılmıştır.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Yöntemi
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	523.657.120,00 -TL
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	576.022.832,00 -TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aydın ili, Didim Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.:004 152 78 10





Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu;
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 034 102 78 10





- Bu rapor aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülk tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- 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.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- 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.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşıkır olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Rapor içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Raporun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 192 78 10





Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

ACAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 054 102 78 10





BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 22.07.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 24.07.2024 tarihli, 047 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 24.07.2024 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Aydın ili, Didim ilçesi, Efeler Mahallesi'nde yer alan, 1 adet parselin değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 22.07.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 02 78 10



**BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

**Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423-6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 064 102 78 10





2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre Aydın ili, Didim ilçesi, Efeler Mahallesi'nde yer alan 4572 ada 1 parsel numaralı taşınmazın değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi sınırlarında konumlu rapora konu taşınmazın günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.



BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

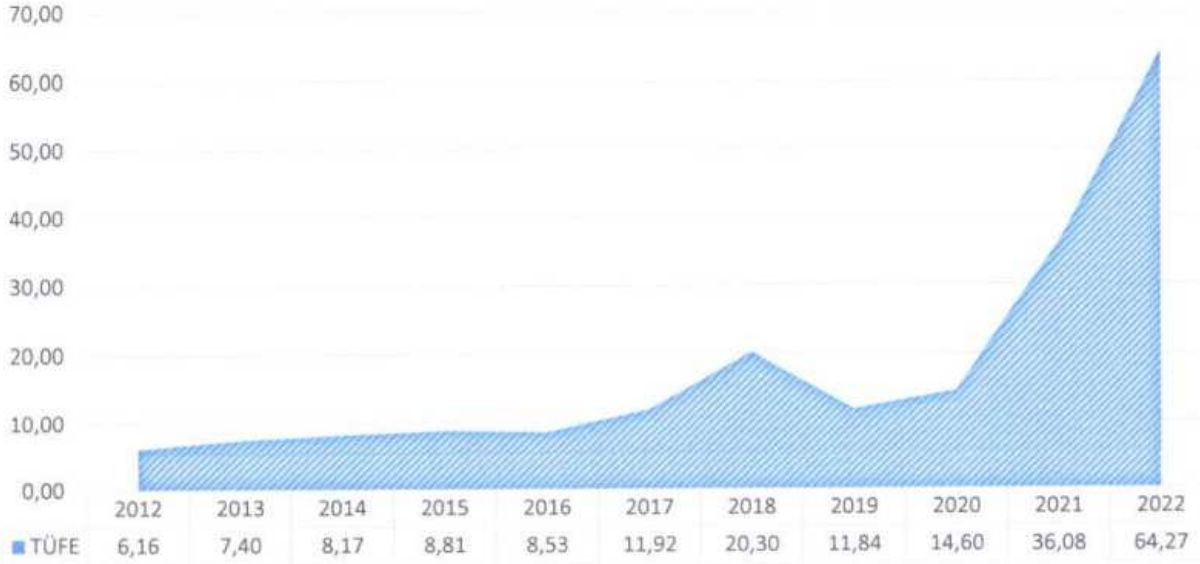
Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.

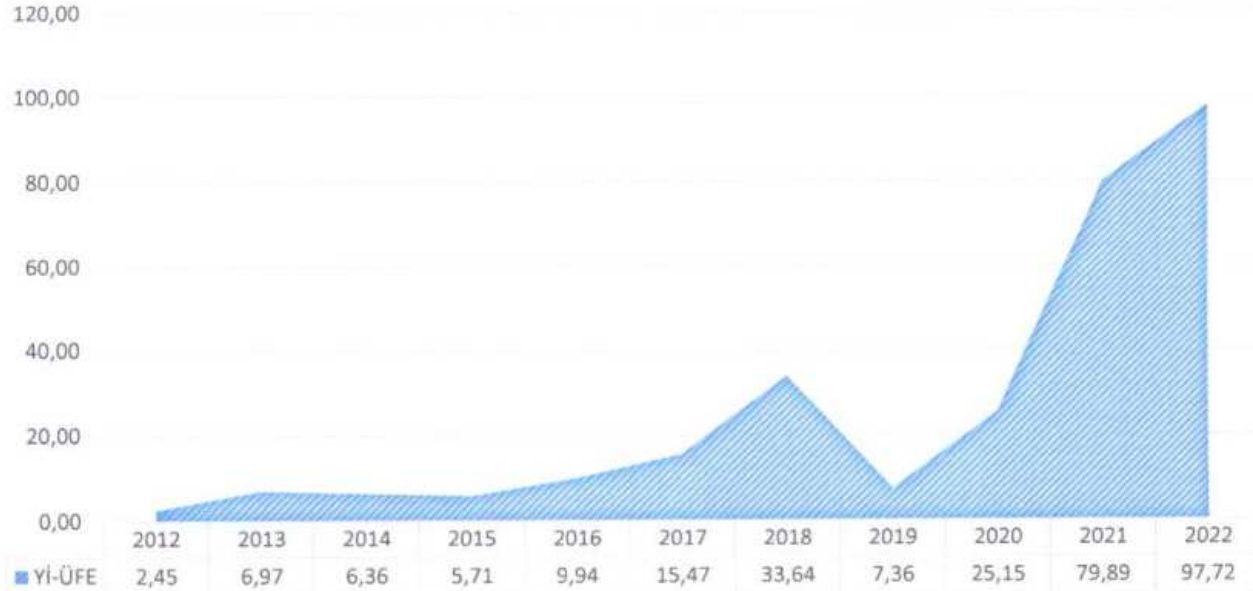
ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10

TÜFE-YILLIK DEĞİŞİM



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.

Yİ-ÜFE



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz

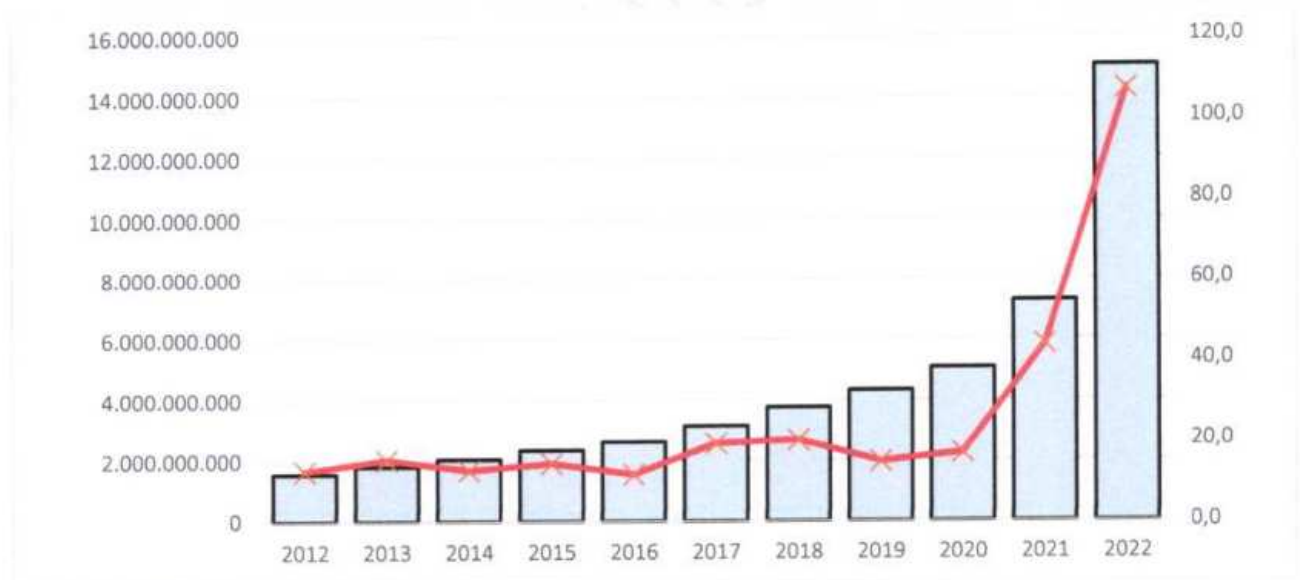
ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10

oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%
27.10.23	35,00%
24.11.23	40,00%
22.12.23	42,50%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

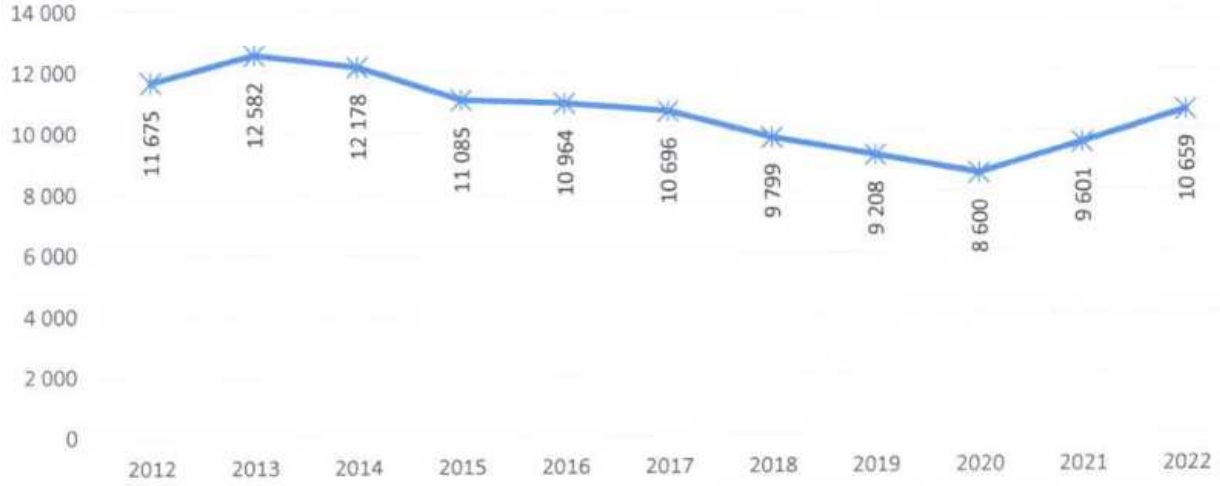
2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.



2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10

KİŞİ BAŞINA GSYH



3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

KURLAR

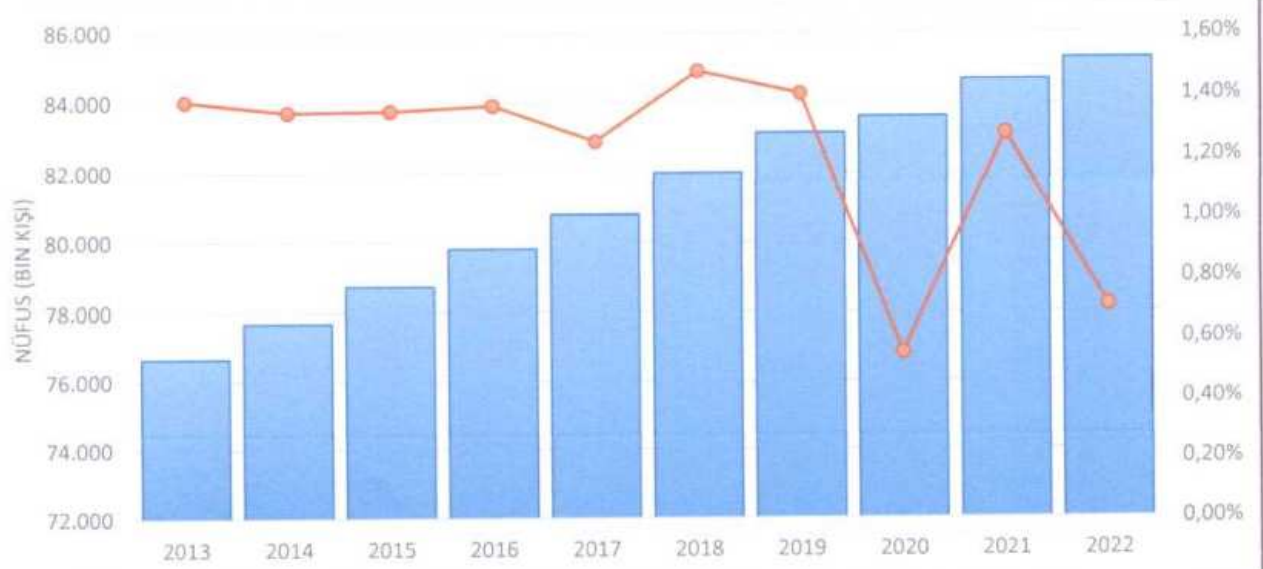


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

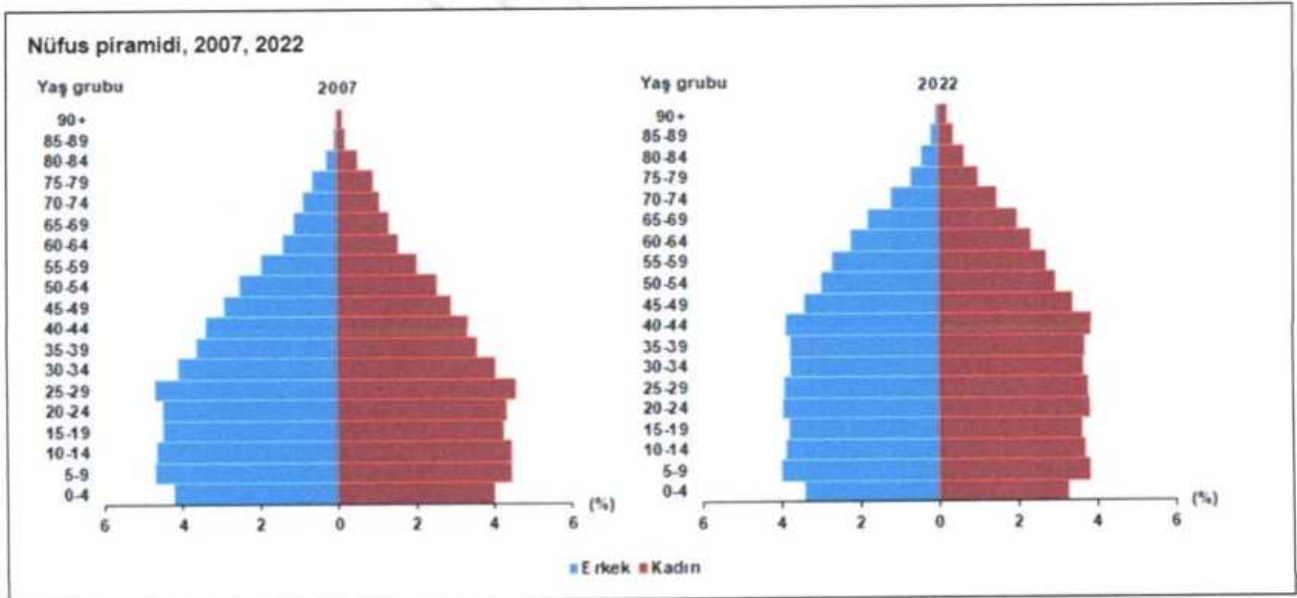
Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok,
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D. 004 102 78 10

arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 0041027810

3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

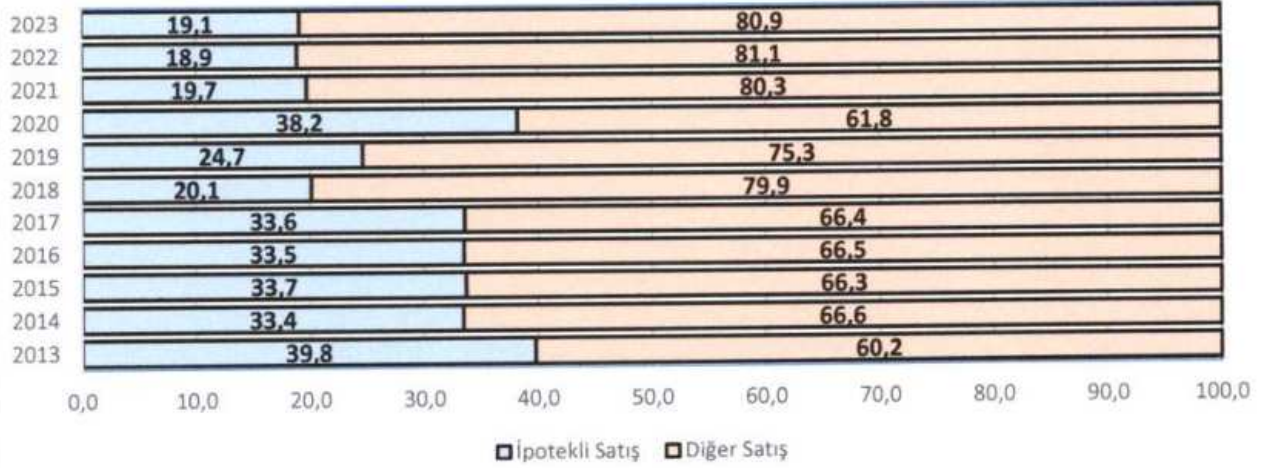
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

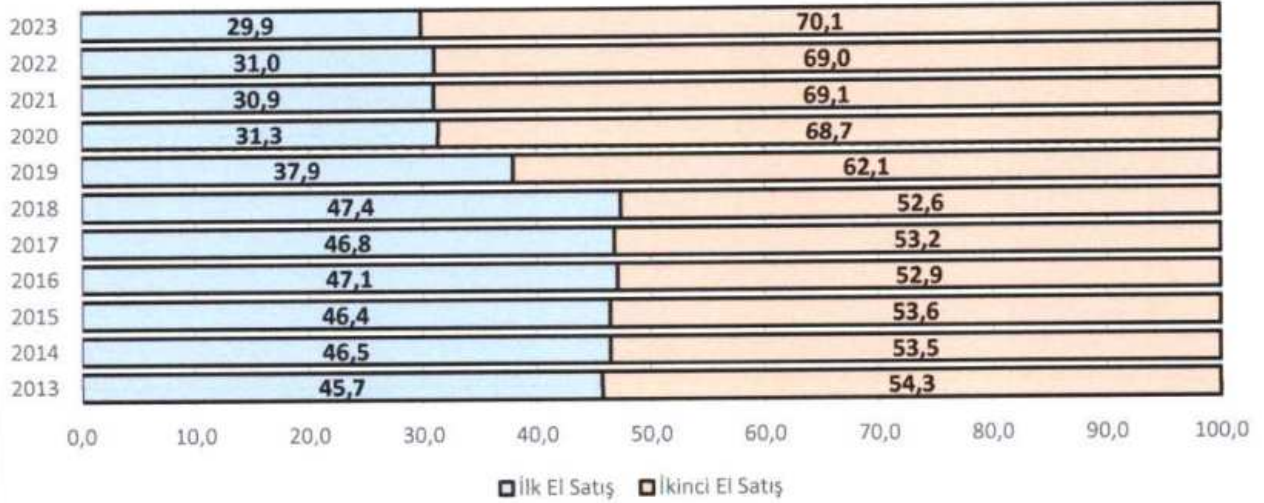
ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
USKÜDAR V.D.: 004 102 78 10

SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE



Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.

SATIŞ DURUMUNA GÖRE

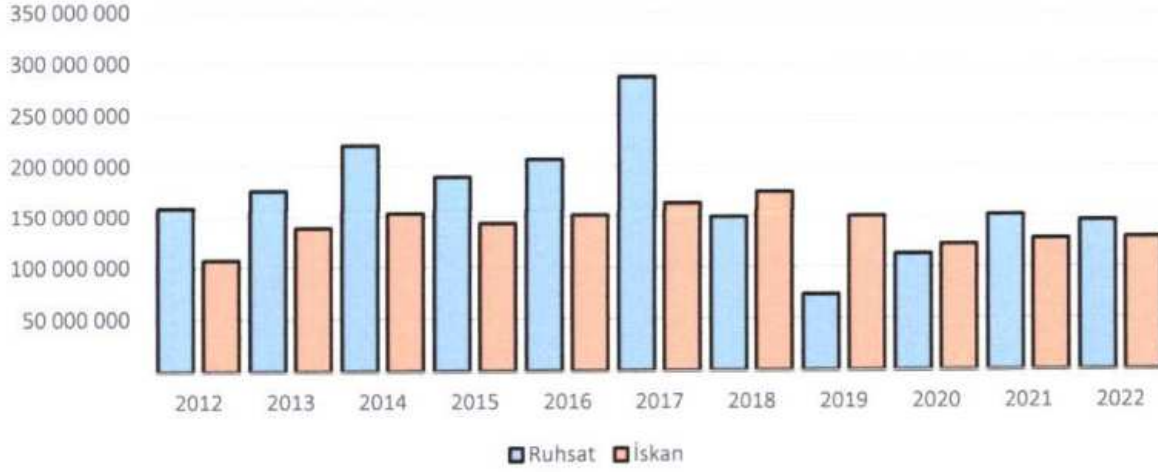


3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10

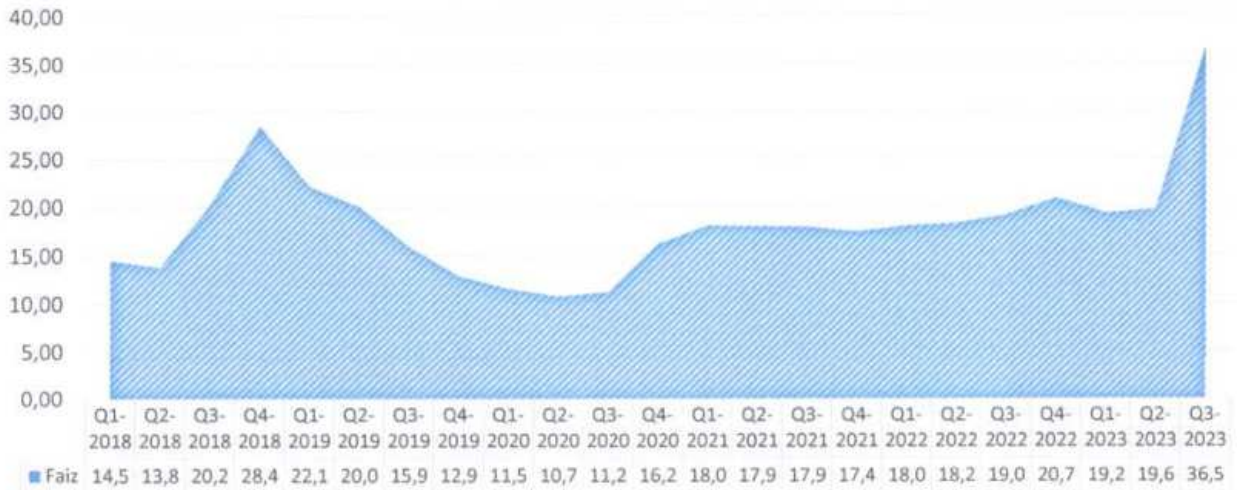
Ruhsat ve İskan Belgesi (m²)



3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.

KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI (TL ÜZERİNDEN)

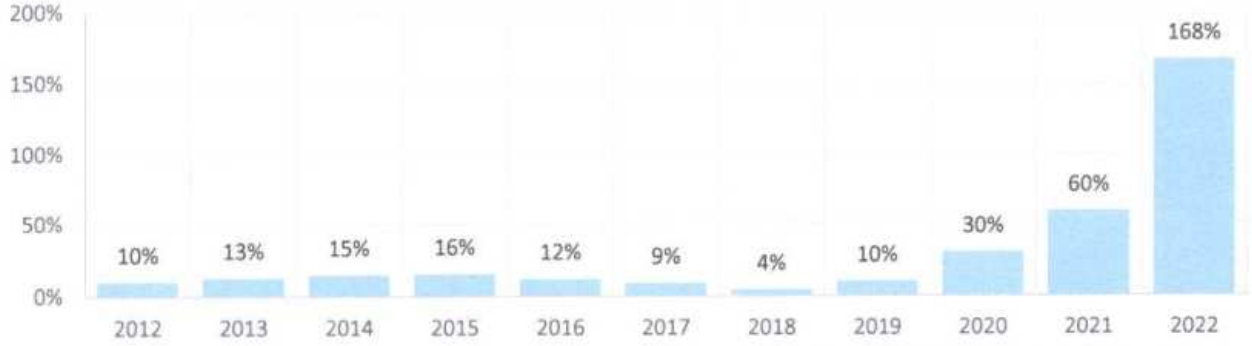


3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
0216 939 1434

KONUT FİYAT ENDEKSİ - YILLIK DEĞİŞİM



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Aydın İli

Aydın ili, Ege Bölgesi'nin batısında yer alır ve zengin tarihî, kültürel, doğal güzellikleriyle öne çıkar. Coğrafi olarak, doğusunda Denizli, kuzeydoğusunda Manisa, batısında Ege Denizi ve İzmir, güneyinde Muğla ile çevrilidir. İl, Büyük Menderes Nehri'nin oluşturduğu verimli ovası ve Aydın Dağları ile çevrili olup, tarım için oldukça elverişli bir alandır. Aydın, ılıman Akdeniz iklimi etkisi altında olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılıman ve yağışlı geçer. Bu iklim koşulları, tarım ve turizm faaliyetleri için oldukça uygundur..



Ekonomik olarak, Aydın ili tarım, ticaret, sanayi ve turizme dayalı bir yapıya sahiptir. Tarım sektörü, zeytin, incir, pamuk ve kestane üretimi ile ön plana çıkar. Ayrıca, narenciye ve çeşitli sebze üretimi de yaygındır. Tarımsal üretimin yanı sıra, tarıma dayalı sanayi ve gıda işleme tesisleri de ekonomiye katkı sağlar. Sanayi sektörü, tekstil, gıda, otomotiv yan sanayi ve madencilik gibi çeşitli alanlarda faaliyet göstermektedir. Turizm sektörü, Kuşadası ve Didim gibi turistik ilçeler sayesinde önemli bir gelir kaynağıdır. Bu bölgeler, deniz turizmi,

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D. 004 102 78 10

tarihi ve kültürel turizm açısından büyük bir potansiyele sahiptir.

Sosyo-kültürel olarak, Aydın ili zengin bir geçmişe ve kültürel mirasa sahiptir. Antik dönemlerden kalma pek çok tarihi kalıntı, müze ve ören yeri bulunmaktadır. Afrodisias, Didyma ve Priene gibi antik kentler, Aydın'ın tarihi zenginliklerinin başında gelir. Ayrıca, ilin çeşitli yerlerinde yıl boyunca düzenlenen festivaller, şenlikler ve kültürel etkinlikler, yerel halkın sosyal yaşamını zenginleştirir. Aydın, aynı zamanda geleneksel el sanatları ve folklorik değerleriyle de dikkat çeker. Zeybek oyunları, ilin önemli kültürel değerlerinden biridir. Aydın halkı misafirperver ve sıcak kanlı olup, kültürel zenginliklerini koruma konusunda oldukça duyarlıdır.

Yapılaşma durumu, il genelinde modern ve geleneksel unsurların bir arada bulunduğu bir yapıyı yansıtır. Şehir merkezinde modern apartmanlar, iş merkezleri ve alışveriş merkezleri yaygındır. Kırsal kesimlerde ise daha geleneksel ve tarıma dayalı yerleşim birimleri bulunur. Son yıllarda, artan nüfus ve göç hareketleri ile birlikte konut projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır. Aydın'da konut talebi, özellikle turistik bölgelerde ve üniversite çevresinde yoğunlaşmaktadır. Yapılaşma, çevreye duyarlı ve sürdürülebilir projelerle desteklenmektedir.

Eğitim açısından, Aydın ili geniş bir eğitim ağına sahiptir. İlkokuldan liseye kadar birçok devlet ve özel okul bulunmaktadır. Aydın Adnan Menderes Üniversitesi, ilin en önemli eğitim kurumudur ve çeşitli fakülteleri, yüksekokulları ve araştırma merkezleri ile geniş bir öğrenci kitlesine eğitim verir. Üniversite, aynı zamanda bölgesel kalkınmaya katkı sağlayacak birçok projeye de ev sahipliği yapar. Mesleki ve teknik eğitim veren okullar da, ilin ihtiyaç duyduğu nitelikli iş gücünün yetişmesine katkıda bulunur. Eğitim seviyesinin yüksek olduğu Aydın, aynı zamanda çeşitli araştırma ve geliştirme faaliyetlerine de ev sahipliği yapmaktadır.

Demografik olarak, Aydın ili yaklaşık 1,1 milyon nüfusa sahiptir. Nüfusun büyük bir kısmı şehir merkezlerinde yaşarken, kırsal alanlarda da önemli bir nüfus yoğunluğu bulunmaktadır. Aydın, göç alan bir il olup, nüfusu her geçen yıl artmaktadır. İl genelinde genç ve dinamik bir nüfus yapısı hakimdir. Doğurganlık oranı Türkiye ortalamasına yakın olup, nüfus artış hızı da buna paraleldir. İlçeler arasında nüfus yoğunluğu farklılık göstermektedir; özellikle Kuşadası ve Didim gibi turistik bölgeler yaz aylarında önemli ölçüde nüfus artışı yaşar.

İklim olarak, Aydın ili tipik Akdeniz iklimi özelliklerine sahiptir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılıman ve yağışlı geçer. Ortalama yıllık sıcaklık 17-18°C civarındadır. Yaz aylarında sıcaklık 35°C'ye kadar çıkabilirken, kış aylarında nadiren 0°C'nin altına düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm arasında değişmektedir. Bu iklim koşulları, tarım ve turizm faaliyetleri için oldukça elverişlidir. Özellikle yaz aylarında turistler için cazip olan Aydın, kış aylarında da ılıman iklimi ile yerli halk ve turistler için rahat bir yaşam sunar.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004/102 78 10

Ulaşım açısından, Aydın ili oldukça gelişmiş bir altyapıya sahiptir. İzmir-Aydın Otoyolu, ilin ana karayolu bağlantısını sağlar ve ulaşımı oldukça kolaylaştırır. Ayrıca, il genelinde birçok kara yolu ağı bulunur. Demiryolu ulaşımı da mevcut olup, Aydın-İzmir demiryolu hattı, il için önemli bir ulaşım yolu sunar. Aydın'dan İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na ulaşım kolay olup, ulusal ve uluslararası hava yolu bağlantıları sağlanmaktadır. İl içi ulaşımında otobüs, minibüs ve taksi gibi toplu taşıma araçları yaygın olarak kullanılmaktadır. Ayrıca, deniz ulaşımı da Kuşadası ve Didim gibi ilçelerde önemli bir rol oynar, bu ilçelerdeki limanlar hem yük hem de yolcu taşımacılığına hizmet eder.

Emlak ve gayrimenkul durumu, özellikle son yıllarda büyük bir ivme kazanmıştır. Aydın, hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için cazip bir gayrimenkul pazarı sunar. Özellikle Kuşadası ve Didim gibi turistik bölgelerde konut ve villa talepleri oldukça yüksektir. İl merkezinde ise modern apartman daireleri ve ticari alanlar yoğunluktadır. Son yıllarda artan konut projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları, emlak sektörünün canlılığını korumasını sağlamaktadır. Aydın, aynı zamanda ikinci konut ve yazlık olarak da tercih edilen bir bölgedir. İlin tarımsal alanları da yatırımcılar için önemli fırsatlar sunmaktadır.

İdari olarak, Aydın ili 17 ilçeden oluşmaktadır. İl merkezi Aydın şehir merkezidir ve burada Valilik, Belediye ve diğer kamu kurumları bulunur. İl genelinde yerel yönetimler, belediyeler ve muhtarlıklar tarafından yönetilmektedir. Yerel yönetimler, altyapı, çevre düzenlemesi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmetler gibi birçok alanda faaliyet göstermektedir. Aydın Valiliği, ilin en üst düzey idari makamıdır ve kamu hizmetlerinin yürütülmesinden sorumludur. Belediyeler ise yerel halkın ihtiyaçlarını karşılamak için çeşitli projeler ve çalışmalar yürütmektedir.

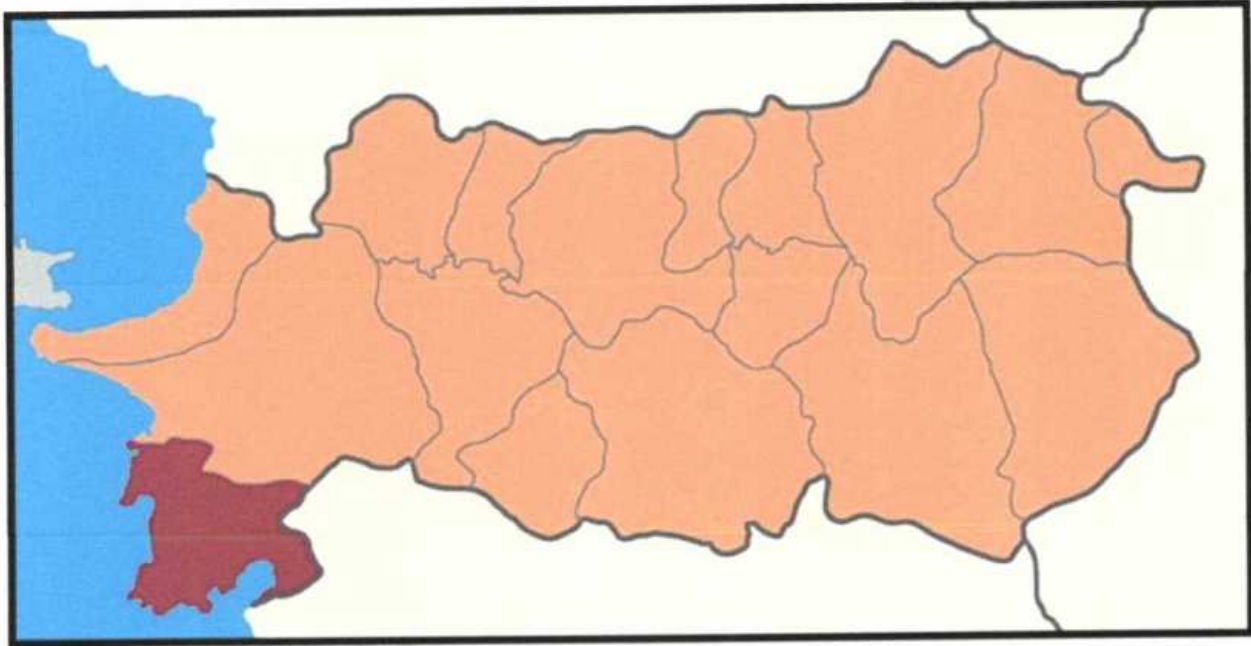
Turizm açısından, Aydın ili oldukça zengin bir potansiyele sahiptir. Kuşadası ve Didim, deniz turizmi açısından Türkiye'nin en önemli turistik bölgelerindendir. Bu ilçelerdeki plajlar, marinalar ve turistik tesisler, yerli ve yabancı turistler için cazip tatil imkanları sunar. Afrodiasias, Didyma ve Priene gibi antik kentler, tarihi ve kültürel turizm açısından büyük bir öneme sahiptir. Ayrıca, Aydın'da termal turizm de önemli bir yer tutar. Germencik ve İncirtiova ilçelerindeki termal kaynaklar, sağlık turizmi için ideal mekanlardır. Yaylalar ve doğal parklar ise doğa turizmi için uygundur. İl genelinde düzenlenen kültürel etkinlikler, festivaller ve şenlikler de turizmi canlandıran unsurlardır. Gastronomi turizmi de Aydın'da önemli bir yere sahiptir. Zeytinyağı yemekler, incir ve kestane gibi yerel lezzetler, turistler için çekici bir unsur oluşturur.

Aydın ili, coğrafi güzellikleri, gelişmiş ekonomik yapısı, zengin sosyo-kültürel çeşitliliği, modern yapılaşması, kaliteli eğitim kurumları, dinamik demografik yapısı, uygun iklim koşulları, gelişmiş ulaşım imkanları, canlı emlak piyasası, etkin yerel yönetimi ve turistik cazibesi ile dikkat çeken ve yaşanabilir bir il olma özelliği taşır. Bu özellikler, ilin hem yerli halk hem de ziyaretçiler için cazip bir yaşam ve yatırım alanı

olmasını sağlar. Aydın ili, sunduğu çeşitli imkanlar ve güzelliklerle hem yatırımcılar hem de sakinleri için büyük potansiyel taşımaktadır. Bölgenin sürekli gelişen yapısı, gelecekte de Aydın'ın en gözde illerinden biri olmaya devam edeceğini göstermektedir..

3.4.2 Didim İlçesi

Didim ilçesi, Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nde yer alır ve zengin doğal güzellikleri, tarihi zenginlikleri ve turistik cazibesiyle öne çıkar. Coğrafi olarak, kuzeyde Söke, doğuda Milas, batıda ve güneyde ise Ege Denizi ile çevrilidir. Didim, genellikle düz ve alçak rakımlı bir araziye sahiptir. İlçenin batı ve güney kıyıları boyunca uzanan uzun ve geniş plajları, özellikle Altinkum Plajı, hem yerli hem de yabancı turistlerin ilgisini çeker. Ayrıca, Menderes Nehri'nin oluşturduğu verimli topraklar tarım için oldukça elverişlidir.



Ekonomik olarak, Didim'in ekonomisi büyük ölçüde turizm ve tarıma dayanır. Turizm, ilçenin en önemli gelir kaynağıdır. Didim, özellikle yaz aylarında büyük bir turist akınına uğrar. Oteller, tatil köyleri, restoranlar, kafeler ve çeşitli eğlence mekanları ile turizm sektörü oldukça gelişmiştir. Turizmin yanı sıra, tarım da Didim ekonomisinde önemli bir yer tutar. Zeytin, incir, pamuk ve çeşitli sebzeler başlıca tarımsal ürünlerdir. Ayrıca, balıkçılık da ilçenin önemli geçim kaynaklarından biridir.

Sosyo-kültürel olarak, Didim, zengin bir tarihî ve kültürel mirasa sahiptir. Antik Didyma kentinin kalıntıları, Apollon Tapınağı ve Milet antik kenti gibi önemli tarihî yapılar, ilçenin kültürel değerlerini yansıtır. İlçede düzenlenen çeşitli festivaller, konserler ve kültürel etkinlikler, sosyal hayatı canlandırır ve toplumsal kaynaşmayı sağlar. Didim, aynı zamanda çeşitli etnik kökenlerden insanları barındıran kozmopolit bir yapıya sahiptir. Özellikle son yıllarda, yabancıların da ilçeye yerleşmesiyle birlikte kültürel çeşitlilik artmıştır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 504 102 78 10



Yapılaşma durumu, Didim'de son yıllarda hızla gelişen bir konudur. İlçede modern konut projeleri, tatil siteleri ve villa tarzı yapılaşmalar yaygındır. Altinkum ve Akbük gibi bölgelerde yoğunlaşan turistik yapılaşmalar, ilçenin cazibesini artırmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri ile eski yapıların yenilenmesi ve modernize edilmesi çalışmaları da sürmektedir. Bu süreçte çevreye duyarlı ve sürdürülebilir yapılaşma projelerine önem verilmektedir.

Eğitim açısından, Didim ilçesi, çeşitli ilkokul, ortaokul ve liselere ev sahipliği yapar. Devlet okullarının yanı sıra özel eğitim kurumları da bulunmaktadır. Didim Meslek Yüksekokulu, ilçenin yükseköğretim alanında önemli bir eğitim kurumu olup, çeşitli bölümlerde eğitim vermektedir. Eğitim kalitesinin artırılması için sürekli olarak çalışmalar yapılmakta ve eğitim altyapısı geliştirilmektedir.

Demografik olarak, Didim ilçesi yaklaşık 80.000 nüfusa sahiptir. Yaz aylarında turistlerin gelmesiyle bu sayı önemli ölçüde artar. Nüfusun büyük bir kısmı turizm ve hizmet sektöründe çalışmaktadır. Ayrıca, tarım ve balıkçılık da önemli istihdam alanları arasındadır. İlçede yaşayan yabancı uyruklu vatandaşların sayısı da son yıllarda artmıştır. Didim, göç alan bir ilçe olup, nüfus artış hızı yüksektir. Genç ve dinamik bir nüfus yapısına sahiptir.

İklim olarak, Didim tipik Akdeniz iklimi özellikleri gösterir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılıman ve yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 18-20°C civarındadır. Yaz aylarında sıcaklık 35-40°C'ye kadar çıkabilirken, kış aylarında nadiren 5°C'nin altına düşer. Bu iklim koşulları, tarım ve turizm faaliyetleri için oldukça elverişlidir. Deniz suyu sıcaklıkları yaz aylarında yüzme için idealdir ve ilçeye gelen turistler için cazip bir ortam sunar.

Ulaşım açısından, Didim ilçesi kara, hava ve deniz ulaşımı imkanlarına sahiptir. İlçe, İzmir ve Bodrum Havalimanları'na yakın konumda bulunur, bu havalimanlarından ilçeye düzenli olarak transfer hizmetleri sağlanır. Ayrıca, karayolu ile Aydın, İzmir ve Muğla gibi büyük şehirlere kolayca ulaşılabilir. İlçede yerel otobüs ve minibüs hatları ile ilçe içi ulaşım sağlanmaktadır. Deniz ulaşımı açısından, Didim Marina, yat turizmi ve deniz taşımacılığı için önemli bir merkezdir. Ayrıca, ilçeden Bodrum ve Yunan adalarına feribot seferleri de düzenlenmektedir.

Emlak ve gayrimenkul durumu, Didim'de oldukça hareketlidir. Özellikle yabancı yatırımcıların ilgisi, emlak piyasasını canlı tutmaktadır. İlçede konut ve villa talebi yüksektir. Altinkum, Akbük ve Mavişehir gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve tatil siteleri hızla yükselmektedir. Gayrimenkul fiyatları, konum ve özelliklere göre değişiklik göstermekte olup, denize yakın bölgelerde daha yüksektir. Didim, aynı zamanda ikinci konut ve yazlık olarak da tercih edilen bir bölgedir. İlçede gayrimenkul yatırımları, hem yerli hem de yabancı yatırımcılar

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 094 102 78 10





için cazip fırsatlar sunmaktadır.

İdari olarak, Didim ilçesi, Aydın iline bağlıdır ve yerel yönetimler tarafından yönetilmektedir. İlçede Didim Kaymakamlığı ve Didim Belediyesi, kamu hizmetlerinin yürütülmesinden sorumludur. Yerel yönetimler, altyapı, çevre düzenlemesi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmetler gibi birçok alanda faaliyet göstermektedir. Belediye, halkın ihtiyaçlarını karşılamak için çeşitli projeler ve çalışmalar yürütmektedir. Yerel yönetimler, aynı zamanda turizmi geliştirmek ve tanıtmak için çeşitli etkinlikler ve projeler düzenlemektedir.

Turizm açısından, Didim ilçesi oldukça zengin bir potansiyele sahiptir. Altinkum Plajı, Akbük Koyu ve Mavişehir gibi doğal güzellikleri, ilçenin turistik cazibesini artırır. Apollon Tapınağı ve Milet Antik Kenti gibi tarihi yapılar, tarih ve kültür turizmi açısından büyük öneme sahiptir. Didim Marina, yat turizmi için önemli bir merkezdir ve çeşitli su sporları aktiviteleri sunar. Ayrıca, ilçede düzenlenen çeşitli festivaller, konserler ve kültürel etkinlikler, turizmi canlandıran unsurlar arasındadır. Didim, aynı zamanda doğal termal kaynaklara da sahiptir ve termal turizm açısından önemli bir potansiyele sahiptir.

Sonuç olarak, Didim ilçesi, coğrafi güzellikleri, gelişmiş ekonomik yapısı, zengin sosyo-kültürel çeşitliliği, modern yapılaşması, kaliteli eğitim kurumları, dinamik demografik yapısı, uygun iklim koşulları, gelişmiş ulaşım imkanları, canlı emlak piyasası, etkin yerel yönetimi ve turistik cazibesi ile dikkat çeken bir ilçedir. Bu özellikler, Didim'in hem yerli halk hem de ziyaretçiler için cazip bir yaşam ve yatırım alanı olmasını sağlar. Didim, sunduğu çeşitli imkanlar ve güzelliklerle hem yatırımcılar hem de sakinleri için büyük potansiyel taşımaktadır. Bölgenin sürekli gelişen yapısı, gelecekte de Didim'in en gözde turistik ve yerleşim alanlarından biri olmaya devam edeceğini göstermektedir..



BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Aydın ili, Didim ilçesi, Efeler Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Taşınmaza ulaşım tarifi: Didim Atatürk Stadı önünden 1529.Sokak üzerinde güneybatı yönünde 350 metre ilerlenildiğinde çatalın sağından 1627.Sokağa dönülür. Dönüş tamamlandıktan sonra sola 1626.Sokağa dönülür. Sokak bitiminden sağa dönülerek Batı Caddesi'ne giriş yapılır. Kuzey yönde yaklaşık 150 metre mesafe sonra sola 1610.Sokağa dönülür. Batı yönde yaklaşık 250 metre ilerlenildiğinde sola 1614.sokağa dönülür. Konu parsel 1614.Sokak girişinden itibaren yolun sağında köşe konumludur.

Taşınmazın bulunduğu bölge konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge kentin gelişmekte olan yerleşim alanlarından olup değerleme tarihinde değerleme konusu taşınmazın çevresinde konutlar, müstakil yapılar, villa siteleri, boş durumda olan imar parselleri bulunmaktadır. Taşınmaza yakın mesafede Didim Atatürk Stadı, Didim Adliyesi, Didim Sanat Akademisi, Valiler Ortaokulu, Didim Devlet Hastanesi, Didim Otogarı bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araçla sağlanabilmektedir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
0216 939 1434



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ	
İL	AYDIN
İLÇE	DİDİM
MAHALLE	EFELER
ADA	4572
PARSEL	1
ZEMİN NO	106543634
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	HAM TOPRAK
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	65.457,14
MALİK	KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI
TAPU TARİHİ	11.07.2024
YEVMIYE NUMARASI	15215
EDİNME SEBEBİ	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Kurumunuz tarafından gönderilen güncel tapu kaydına göre rapora konu olan taşınmaza ait takyidatlara aşağıda yer verilmiştir.

Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehtar	Tarih	Yevmiye
4572	1	Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.	-	13/01/2009	392

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Didim Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parselin yaklaşık 2.600 m²'lik kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içinde kalmakta olup bunun 600 m²'si TAKS: 0.30, KAKS:0.60,Hmax: 2 Kat yapılaşma haklarına sahip KONUT ALANI, 2.000 m²'lik kısmı ise PARK ALANI sınırlarında kalmaktadır. Geri kalan alan plan sahası dışında yer almaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

4572 Ada 1 Parsel; Üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan ham toprak nitelikli taşınmaz 65.457,14 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası hafif eğimli bir yapıya sahiptir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.:004/02 78 10





4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan ham toprak nitelikli taşınmazdır.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt belgeleri üzerinde yapılan incelemede tasarrufu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir takyidatın olmadığı gözlenmiş olup taşınmazın satış kabiliyeti SATILABİLİR olarak değerlendirilmiştir.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz 11/07/2024 tarih ve 15215 yevmiye numaralı Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri işlemiyle “Kentsel Dönüşüm Başkanlığı” adına tescil edilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaata Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerleme tarihinde rapora konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde rapora konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde rapora konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Değerleme tarihinde konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmaz için

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10





alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Taşınmaz halihazırda boş tarla niteliğinde olduğundan Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Değerleme tarihinde taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma unsurunun bulunmadığı gözlenmiş olup üzerlerinin doğal bitki örtüsü ile kaplı olduğu ve herhangi bir ekonomik faaliyet için kullanılmadığı tespit edilmiştir.

4.17. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin 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

Değerleme işlemi 1 adet imar parseli nitelikli taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru yer almadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 00 102 78 10



BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

ACAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK





BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazın değerlemesinde, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibarı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmaz üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 402 78 10



6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller 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 değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu parselin piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumları, alanları, imar özellikleri itibarı ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLAN VEREN KURUM/KİŞİ	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	İGS GROUP 0 (544) 850 48 03	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 6.551 m ² yüzölçümlü İmar Durumu: Konut Alanı niteliğine sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	56.350.000	6.551	8.601
2	ADS EMLAK 0 (545) 437 05 07	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 400 m ² yüzölçümlü İmar Durumu: Villa niteliğine sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	2.850.000	400	7.125
3	TURYAP DİDİM CADDE TEMSİLCİLİĞİ 0 (533) 038 04 54	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 300 m ² yüzölçümlü İmar Durumu: Villa niteliğine sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	2.500.000	300	8.333
4	SAHİBİNDEN 0 (544) 243 94 85	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 517 m ² yüzölçümlü İmar Durumu: Konut Alanı niteliğine sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	4.650.000	517	8.994

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO		EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Emsalin Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi		İGS GROUP	ADS EMLAK	TURYAP DİDİM CADDE TEMSİLCİLİĞİ	SAHİBİNDEN
İlana Veren Tel. No.		0 (544) 850 48 03	0 (545) 437 05 07	0 (533) 038 04 54	0 (544) 243 94 85
Satış Fiyatı (TL)		56.350.000,00	2.850.000,00	2.500.000,00	4.650.000,00
Pazarlık Oranı		5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		53.532.500,00	2.707.500,00	2.375.000,00	4.417.500,00
Yüzölçümü (m ²)		6.551,00	400,00	300,00	517,00
İmar Durumu	Lejant	KONUT	VİLLA	VİLLA	KONUT
	TAKS	-	-	-	-
	KAKS	-	-	-	-
	Hmax	-	-	-	-
Birim Fiyat (TL/m ²)		8.171,65	6.768,75	7.916,67	8.544,49
Konum Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Kötü
Konum Şerefiyesi		0%	0%	0%	10%
Alan Karşılaştırması		Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi		-20%	-20%	-20%	-20%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topografya Şerefiyesi		0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İmar Şerefiyesi		20%	20%	20%	20%
Toplam Şerefiye		0%	0%	0%	10%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		8.171,65	6.768,75	7.916,67	9.398,94
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		8.064,00			

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLAN VEREN KURUM/KİŞİ	AÇIKLAMA	FİYAT (TL)	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	ESER İNŞAAT EMLAK 0 (543) 509 22 94	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 2+1 odalı 85 m ² brüt alanlı konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	3.750.000	85	44.117
2	ACAR EMLAK 0 (552) 178 09 63	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 3+1 odalı 75 m ² brüt alanlı konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	3.750.000	75	50.000
3	ATS EMLAK 0 (549) 553 61 09	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 2+1 odalı 85 m ² brüt alanlı konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	3.850.000	85	45.294
4	KALE GAYRİMENKUL 0 (530) 687 48 49	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 2+1 odalı 75 m ² brüt alanlı konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	3.850.000	75	51.333
5	ÖZBEY EMLAK 0 (542) 765 71 70	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 2+1 odalı 75 m ² brüt alanlı konut pazarlık paylı olarak satılıktır.	3.850.000	75	51.333

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 00 10 62 78 10



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
PROJE-KONUM BİLGİSİ	-	-	-	-	-
Tip	2+1	3+1	2+1	2+1	2+1
İlan Veren Kurum/Kişi	ESER İNŞAAT EMLAK 0 (543) 509 22 94	ACAR EMLAK 0 (552) 178 09 63	ATS EMLAK 0 (549) 553 61 09	KALE GAYRİMENKUL 0 (530) 687 48 49	ÖZBEY EMLAK 0 (542) 765 71 70
İlana Veren Tel. No.	0 (543) 509 22 94	0 (552) 178 09 63	0 (549) 553 61 09	0 (530) 687 48 49	0 (542) 765 71 70
Satış Fiyatı (TL)	3.750.000,00	3.750.000,00	3.850.000,00	3.850.000,00	3.850.000,00
Pazarlık Oranı	7%	7%	7%	7%	7%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.487.500,00	3.487.500,00	3.580.500,00	3.580.500,00	3.580.500,00
Brüt Alan (m ²)	85,00	75,00	85,00	75,00	75,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	41.029,41	46.500,00	42.123,53	47.740,00	47.740,00
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	1.Normal	4.Normal	Çatı Katı	2.Normal	1.Normal
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	41.029,41	46.500,00	44.229,71	47.740,00	47.740,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	45.447,82				

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 09.10.2023





6.3.2 Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu ve benzer özelliklere sahip parsellerin **arsa birim değerinin 7.500 ile 8.500 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parselin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 523.657.120,00-TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D. 084 102 78 10

BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz değerleme tarihinde boş imar parseli niteliğindedir. Bölgede benzer özelliklerde kiralık veya kiralanmış emsal taşınmaz bilgisi bulunmadığından kira tespiti yapılmamıştır. Taşınmazın kiralanması durumunda kira değerlerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirlenmesine karar verilmiştir.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu bölgede hasılat paylaşım ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde geçerli olan pay oranının %35 civarında olduğu öğrenilmiştir. Bu oranlar taşınmazların konumu, imar hakları, büyüklüklerine göre değişiklik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsaların mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu parsel üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı % 20 inşaat yapılabileceği ve değerlendirme tarihinde üretilen konut nitelikli yapıların **45.000 TL/m²** fiyatla satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje ve satış sürecinin 2 yıl olacağı, fiyat artış oranının ikinci yıl %35 olacağı varsayılmıştır. İskonto oranı %36 baz alınan hasılat paylaşım oranı %45'tir.

Proje geliştirme yöntemine göre değerlendirme konusu arsaların toplam değeri **576.022.832,00-TL**'dir. Tespit edilen değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmekte olup, bölgede yürütmeyi durdurma kararının olması başta olmak üzere politik, ekonomik vb risklerden dolayı geliştirilmiş arsa değeri %10 iskonto edilerek boş arsa değeri **522.950.294,12-TL** hesaplanmıştır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D: 004 102 78 10



Proje geliştirme yöntemi ile ilgili tablolar rapor eklerinde detaylı olarak bulunmaktadır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parselin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin mevcut durumu dikkate alındığında, imar koşullarının elverdiği ölçüde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

ACAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 024 102 78 10



BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleridir.

Proje geliştirme yöntemi ile belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Proje geliştirme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 523.657.120,00-TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazın tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
USKUDAR V.D: 094 102 78 10



8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde 'Arsa' olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.: 004 102 78 10



BÖLÜM 9. SONUÇ**9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Aydın ili, Didim ilçesi, Efeler mahallesi, rapora konu HAM TOPRAK vasıflı 1 adet taşınmazın mevcut durum değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazın konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazın değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
Taşınmazın KDV Hariç Toplam Değeri	523.657.120,00
Taşınmazın KDV Dâhil Toplam Değeri	576.022.832,00

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 25.07.2024: 1 USD = 33.0923 TL'dir

* KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403716	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409217



EKLER

- ❖ EK-1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-2 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-3 İSKONTO ORANI HESAPLAMA TABLOLARI
- ❖ EK-4 TAKYİDAT BELGESİ
- ❖ EK-5 İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ❖ EK-6 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-7 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-8 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sokak, Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.E: 004 102 78 10

