*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ
EFELER MAHALLESİ
612 ADA 1 PARSEL VE
615 ADA 1 PARSEL NUMARALI
TAŞINMAZLARA İLİŞKİN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

26-193
Kasım, 2026

Esra DERE — Bu belge ********** kimlik numarali Esra DERE tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/11/2026 14:56

Gözde GEYIK — Bu belge ********** kimlik numarali Gözde GEYIK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/11/2026 14:56

Hasan Serhat BERKLI — Bu belge ********** kimlik numarali Hasan Serhat BERKLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/11/2026 14:56

Yasin PEKTAS — Bu belge ********** kimlik numarali Yasin PEKTAS tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 13/11/2026 14:58



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	26-193
Sözleşme Tarihi	04.11.2026
Rapor Tarihi	06.11.2026
Değerleme Tarihi	06.11.2026
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 612 ada 1 parsel ve 615 ada 1 parsel numaralı taşınmazların güncel pazar değerinin SPK mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
İl	Aydın
İlçe	Didim
Mahalle	Efeler
Ada/Parsel Numarası	612 Ada 1 Parsel 615 Ada 1 Parsel
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü (m^2)	55.302,20 m^2 (612/1) 65.353,11 m^2 (615/1)
İmar Durumu	Turizm Tesis Alanı, Kaks: 0,50
Mülkiyet Bilgisi	Bknz.
Mevcut Kullanım Durumu	Arsa
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
Gayrimenkullerin Toplam Değeri, ₺	**2.100.000.000,00**

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1 Rapor Tarihi 5
1.2 Rapor Numarası 5
1.3 Rapor Türü 5
1.4 Değerleme Tarihi 5
1.5 Raporu Hazırlayanlar 5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı 5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası 5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler 6

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri 7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri 7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 8
2.4 Uygunluk Beyanı 8

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ 9

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar 9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar 9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler 14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı 15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı 16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı 17

4. GENEL, ÖZEL VERİLER 19

4.1 Global Ekonomik Görünüm 19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm 20
4.3 Demografik Veriler 24
4.4 Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi 26
4.5 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi 31

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER 32

5.1 Bölge Analizi 32
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri 35
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri 38
5.4 Kadastral Durum Bilgileri 39
5.5 İmar Durum Bilgileri 40
5.6 Yasal İzin ve Belgeler 40
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri 40
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri 40
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması 41
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler 41
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 41
5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 41

5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 41
5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım 41
5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 41
5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 41
5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler 42

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI 43

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri 43
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 43
6.3 Arsa Emsal Araştırması 43
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri 46

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 47

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması 47
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 47
7.3 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 47
7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 47
7.5 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 48
7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 48
7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 48

8. SONUÇ 49

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 49
8.2 Nihai Değer Takdiri 49

RAPOR EKLERİ: 50

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

06.11.2026

1.2 Rapor Numarası

26-193

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 612 ada 1 parsel ve 615 ada 1 parsel numaralı taşınmazların güncel pazar değerinin SPK mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

06.11.2026

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Esra DERE ve Değerleme Uzmanı Gözde GEYİK VARLI tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGIP (Milli Emlak ve Gecekondu Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 04.11.2026 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İstanbul

Şirket Amacı: Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek, toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek, personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek, yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, Yurtiçi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, Uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak, Dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

Sermayesi: 3.800.000.000,00 ₺

Halka Açıklık: %50,6

Telefon: + 90 (216) 579 15 15

e-posta: info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 612 ada 1 parsel ve 615 ada 1 parsel numaralı taşınmazların güncel pazar değerinin SPK mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazlara yönelik tapu kayıt belgeleri Müşteri tarafından temin edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkule ilişkin yerinde fotoğraf çekimi yapılmamış olup, sokak görüntülerine ilişkin fotoğraflar uydu görüntülerinden temin edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkule, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından temin edilen meri imar planı esas alınarak değer takdir edilmiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları , mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası müşteride kalmak üzere iki nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değerin dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esaslarının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

<u>UDS tanımlı değer esasları:</u>

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır.
- "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
- "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➢ Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➢ Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➢ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerleme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En iyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:
  - Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
  - Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
  - Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

<u>Diğer değer esasları (dar kapsamlı):</u>

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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 işlemden veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı ve
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, 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, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerleme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerleme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir.*

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(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. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerleme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerleme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2026'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2025, 2026 ve 2027 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2025	3,5	1,4	2,1	2,3	1,0	7,7	5,0	1,1
	2026	3,0	0,9	2,3	2,4	1,1	6,4	4,6	0,6
	2027	3,4	1,2	2,2	2,2	1,1	6,7	4,1	0,7
OECD	2025	3,4	1,3	2,1	2,3	1,0	7,8	5,0	1,2
	2026	2,9	1,0	2,2	2,0	0,5	7,1	4,5	0,8
	2027	3,0	1,0	2,1	1,9	0,6	6,5	4,2	0,7
Dünya Bankası	2025	2,9	1,4	2,1	2,3	1,0	7,7	5,0	1,1
	2026	2,5	0,8	2,2	1,9	0,8	6,6	4,2	0,7
	2027	2,8	1,3	2,1	2,0	0,7	7,2	4,3	0,9

Kaynak: *IMF 2026 Temmuz ayı Görünüm Raporu, OECD 2026 Eylül ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2026 Haziran ayı Görünüm Raporu*

2025, 2026 ve 2027 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Bölgeler	2025	2026	2027
Dünya Mal Ticaret Hacmi	4,2	3,9	4,1
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	2,8	5,7	1,5
Güney Amerika	3,4	3,4	3,4
Avrupa	-0,5	-0,1	1,8
Asya	9,6	9,9	5,2
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	2,8	1,4	2,7
Güney Amerika	8,8	4,6	4,7
Avrupa	2,1	0,5	1,4
Asya	6,8	9,5	5,6

Kaynak: *DTÖ (Ekim 2026)*

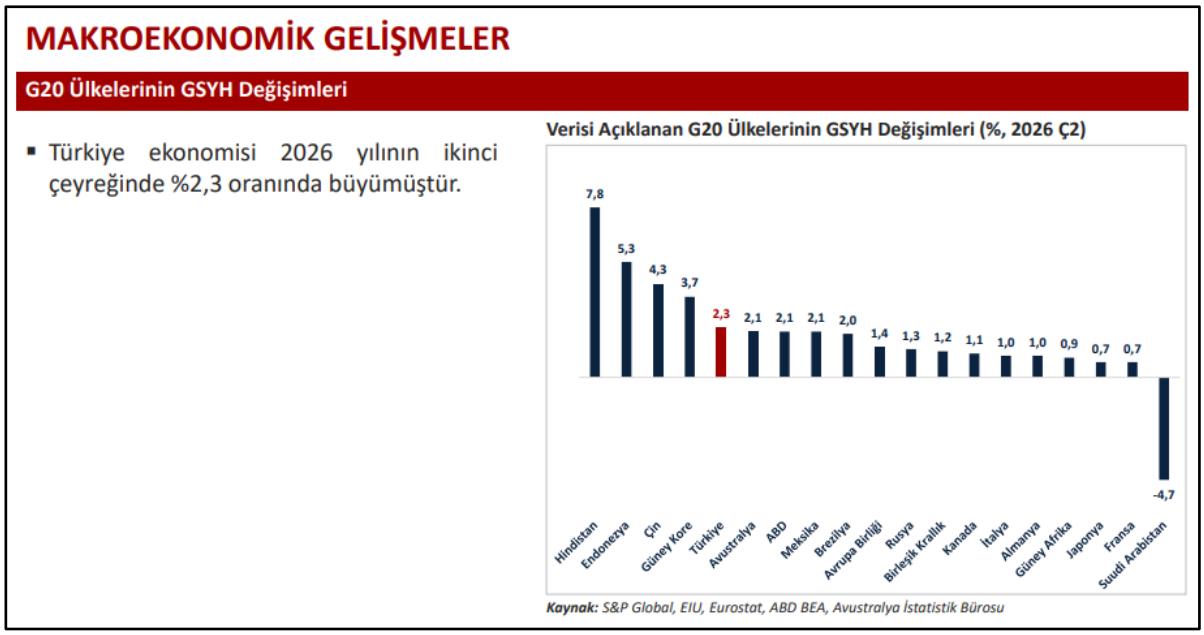
IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Reel Değişim (%)	2025	2026	2027
Küresel Ticaret Hacmi	5,0	3,5	4,3
Gelişmiş Ülkeler	4,2	3,4	3,3
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	6,4	3,6	5,8

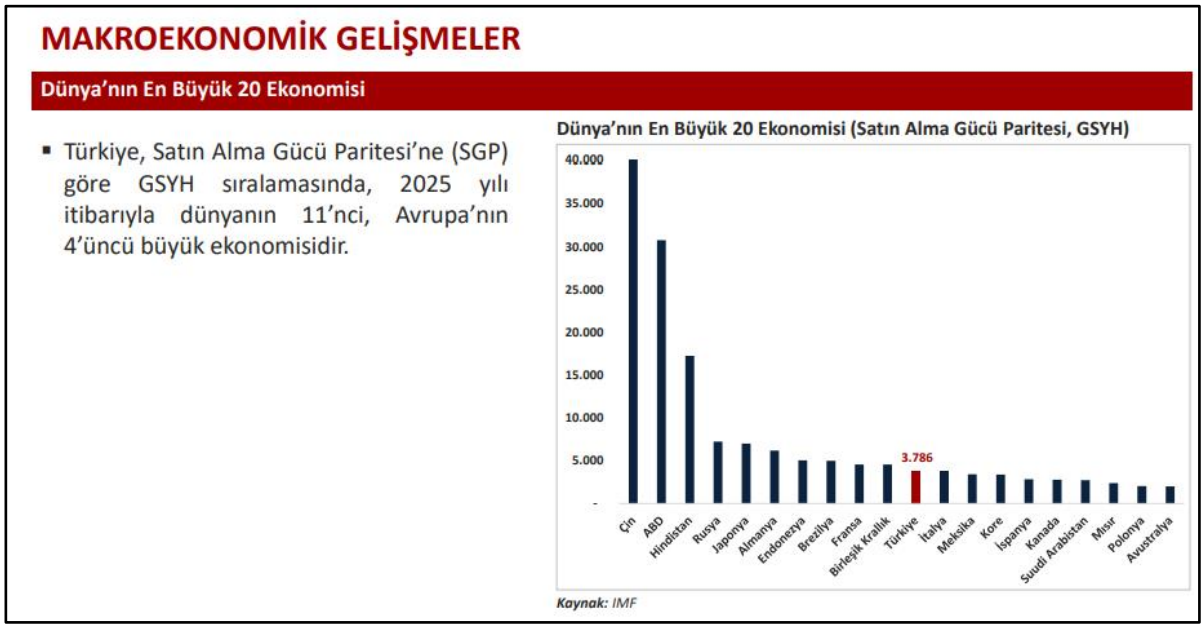
Kaynak: *IMF (Temmuz 2026)*

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2026'da yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2026 yılının ikinci çeyreğinde %2,3 oranında büyüme sergilemiştir.



2025 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2026 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,3 oranında büyümüştür.

Türkiye ekonomisi 2025 yılında 2024 yılına kıyasla %3,7 oranında büyümüştür.

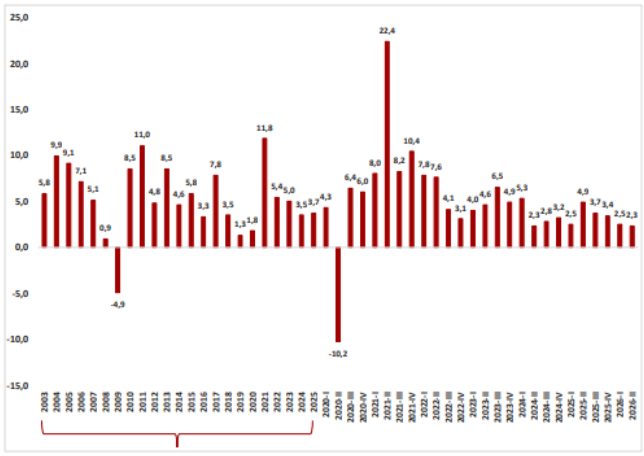
2002-2025 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2026 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,3 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2025 yılında 2024 yılına kıyasla %3,7 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2002-2025 döneminde ise yıllık ortalama %5,3 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK Yıllık Artışlar

Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2025 yılında 18.103 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 5,0 katına ulaşmıştır.

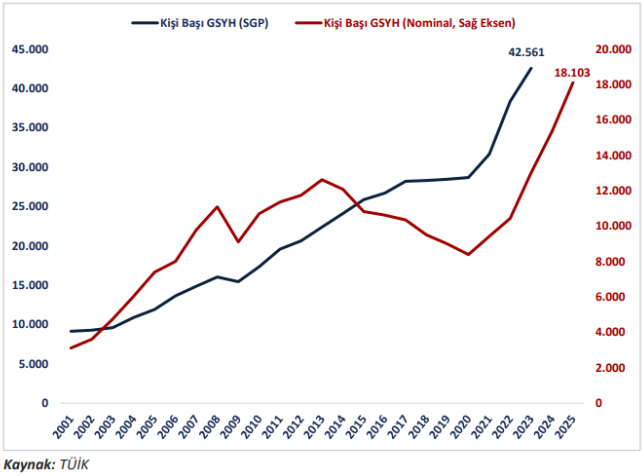
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Kişi Başına Düşen GSYH

- Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2025 yılında 18.103 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 5,0 katına ulaşmıştır.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşen GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2026 yılı Ağustos ayında %7,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2026 yılı Ağustos ayında 136 bin artışla 32 milyon 507 bin, istihdam oranı 0,1 puan azalışla %48,4 olmuştur.

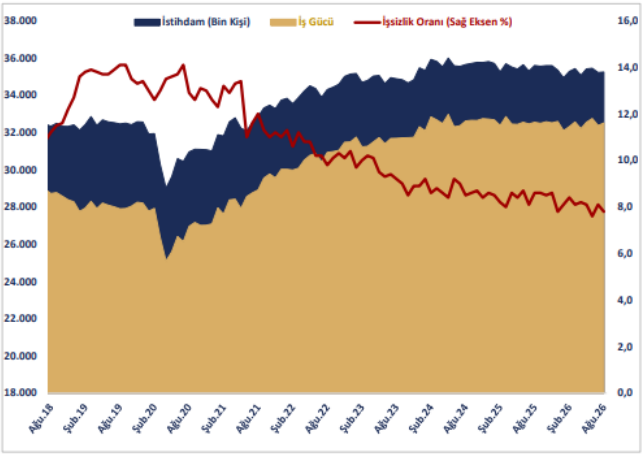
2026 yılı Ağustos ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,1, Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,9, Fransa'da %8,2 ve İtalya'da %6,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

İşgücü Piyasası

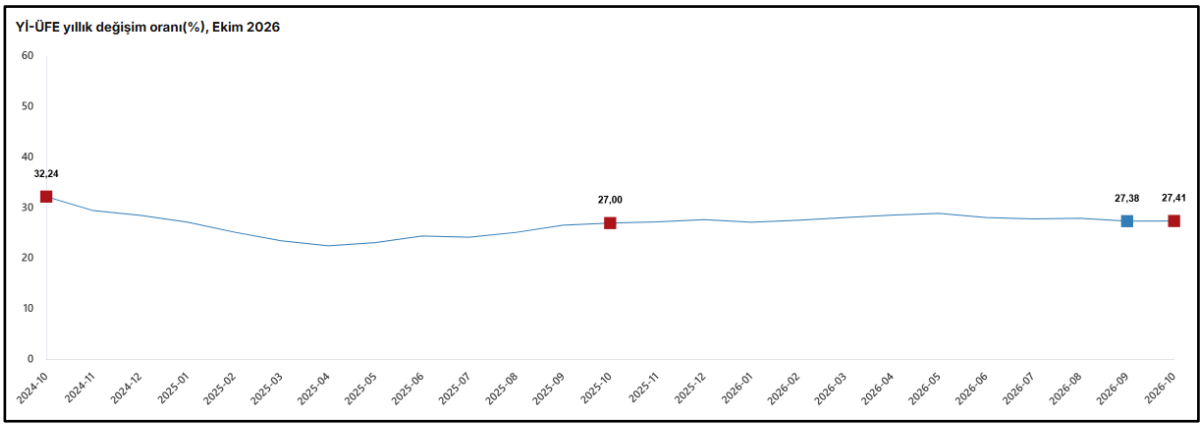
- Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 2026 yılı Ağustos ayında %7,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2026 yılı Ağustos ayında 136 bin artışla 32 milyon 507 bin, istihdam oranı 0,1 puan artışla %48,4 olmuştur.
- 2026 yılı Ağustos ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,1, Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %4,0, Fransa'da %8,2 ve İtalya'da %6,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



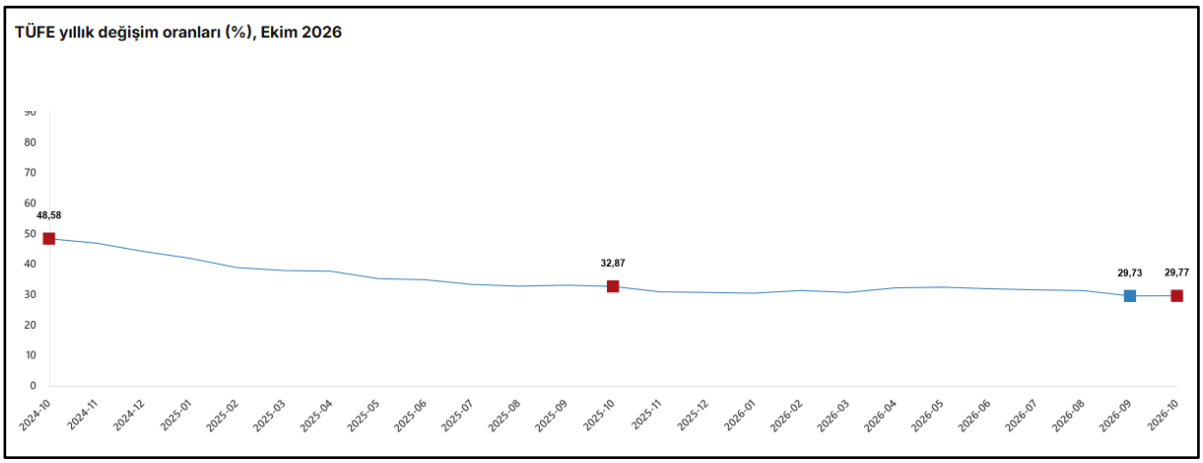
Kaynak: *TÜİK*
Not: *Mevsim Etkisinden Arındırılmış Veriler*

Yİ-ÜFE (2003=100) 2026 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,65 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,41 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,41 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %27,83 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

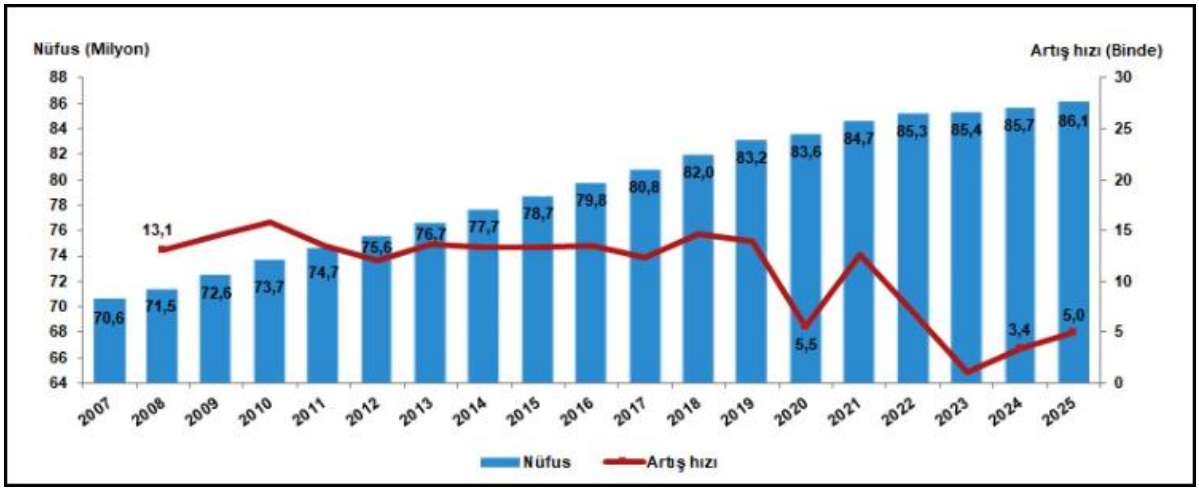
TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,58 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %27,52 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %29,77 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %31,23 artış olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

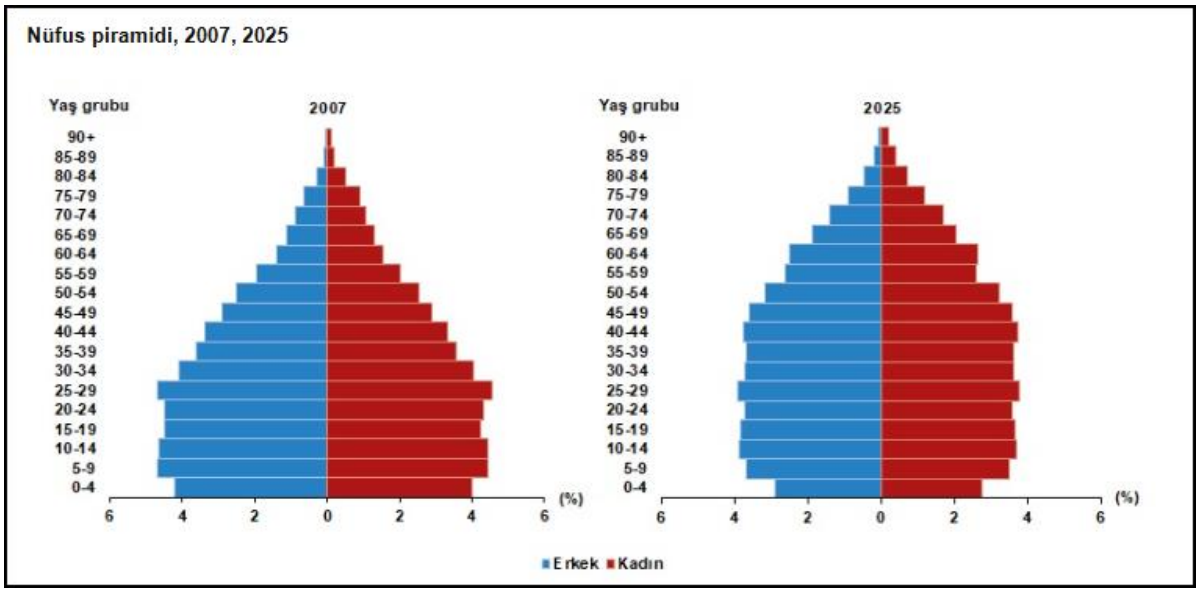
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2025 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 86.092.168 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,02'ini erkekler (43.059.434), %49,98'ini ise kadınlar (43.032.734) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2024 yılında binde 3,4 iken, 2025 yılında binde 5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TUİK

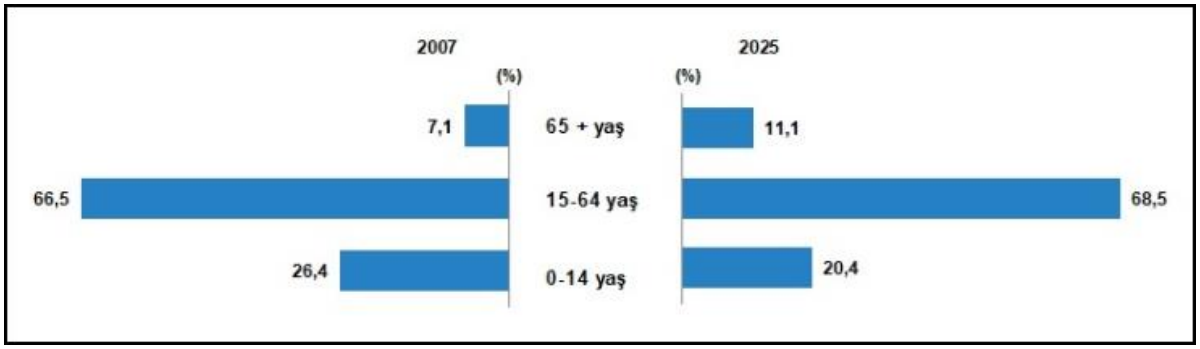
Türkiye'de 2024 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2025 yılında %93,6 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'den %6,4'e düştü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2025 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TUİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2025 yılında %68,5 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %11,1'e yükseldi.



Kaynak: TUİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 52 bin 451 kişi artarak 15 milyon 754 bin 53 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 910 bin 320 kişi ile Ankara, 4 milyon 504 bin 185 kişi ile İzmir, 3 milyon 263 bin 11 kişi ile Bursa ve 2 milyon 777 bin 677 kişi ile Antalya izledi.

				Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	**15 754 053**	7 851 344	7 902 709	**18,30**	18,23	18,36
Ankara	**5 910 320**	2 911 853	2 998 467	**6,87**	6,76	6,97
İzmir	**4 504 185**	2 227 738	2 276 447	**5,23**	5,17	5,29
Bursa	**3 263 011**	1 628 212	1 634 799	**3,79**	3,78	3,80
Antalya	**2 777 677**	1 397 014	1 380 663	**3,23**	3,24	3,21

Kaynak: TUİK

Bayburt, 82 bin 836 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 85 bin 83 kişi ile Tunceli, 90 bin 392 kişi ile Ardahan, 138 bin 807 kişi ile Gümüşhane ve 157 bin 363 kişi ile Kilis takip etti.

				Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	**82 836**	41 998	40 838	**0,10**	0,10	0,09
Tunceli	**85 083**	44 420	40 663	**0,10**	0,10	0,09
Ardahan	**90 392**	47 059	43 333	**0,10**	0,11	0,10
Gümüşhane	**138 807**	69 599	69 208	**0,16**	0,16	0,16
Kilis	**157 363**	79 727	77 636	**0,18**	0,19	0,18

Kaynak: TUİK

4.4 Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi

2026 yılının ilk yarısında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre -%3,1 oranında gerileyerek 699.516 adet olmuştur. Konut satışlarının toplam gayrimenkul satışları içerisindeki payında ise artış gözlemlenmektedir. 2026 yılının ilk altı ayında 1.268.950 adet gayrimenkul satılırken, konutun toplam satışlar içerisindeki payı son 6 yılın en yüksek seviyesine ulaşarak %55 olmuştur.

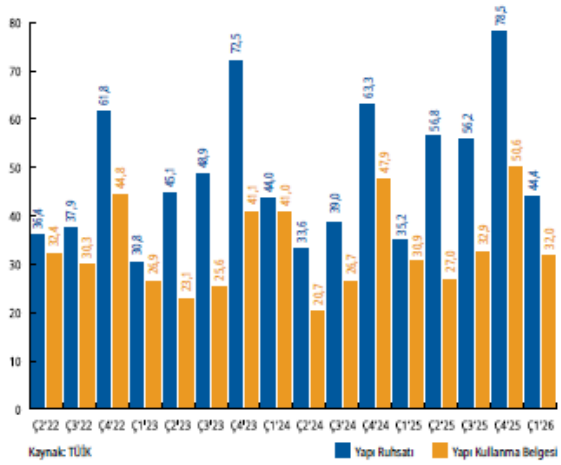
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk yarısında ilk satışlarda yıllık bazda %0,83 artış, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%4,8 oranında bir gerileme görülmüştür. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %31,7'ye yükselmiş ve bir önceki yılın aynı dönemindeki %30,4 seviyesinin üzerine çıkmıştır. Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre ise yılın ilk 6 ayında 142.794 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %32,2 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise bir önceki yılın aynı döneminde %15,0 iken 2026 yılında %20,4'e ulaşmıştır. İlk 5 aylık dönemde geçen yıla kıyasla konut kredisi faiz oranlarındaki yaklaşık 4 puanlık gerilemenin, ipotekli satışların artışında etkili olduğu söylenebilir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk 6 ayında, geçen yılın aynı dönemine göre -%9,3 oranında bir gerilemeyle 556.722 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda da yılın ilk yarısında 9.083 adet satışla geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre -%9,2 oranında gerileme kaydedilmiştir. Bununla birlikte yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıln aynı döneminde %1,4 iken 2026 yılının ilk yarısında bu oran %1,3'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 1.551 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 4.054 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 2.769 adetle Antalya ikinci sırayı, 605 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.

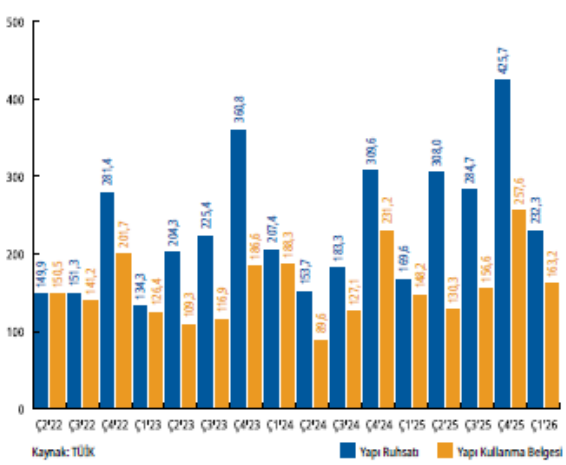
Konut fiyat artış oranı Haziran 2026 itibarıyla yıl içerisindeki en düşük seviyesine gerileyerek %24,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda yıllık değişim 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla bir ay (Kasım 2025) haricinde reel bazda gerileme kaydetmektedir. 2026 yılının başında reel değişim -%2,3 oranında iken Haziran 2026 itibarıyla reel değişim -%5,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında aynı dönem itibarıyla yıllık değişim %26,9 iken reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%4,0 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı 51.886 TL/m^2'ye yükselirken üç büyük ilde ise İstanbul'da 87.301 TL/m^2, İzmir'de 56.482 TL/m^2, Ankara'da 47.276 TL/m^2 olarak kaydedilmiştir.

Konut Üretimi

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2026	2.413	19,93	29,84
2025	1.858	15,00	22,40
2024	1.518	26,15	72,78
2023	879	22,16	47,95
2022	594	47,30	105,73

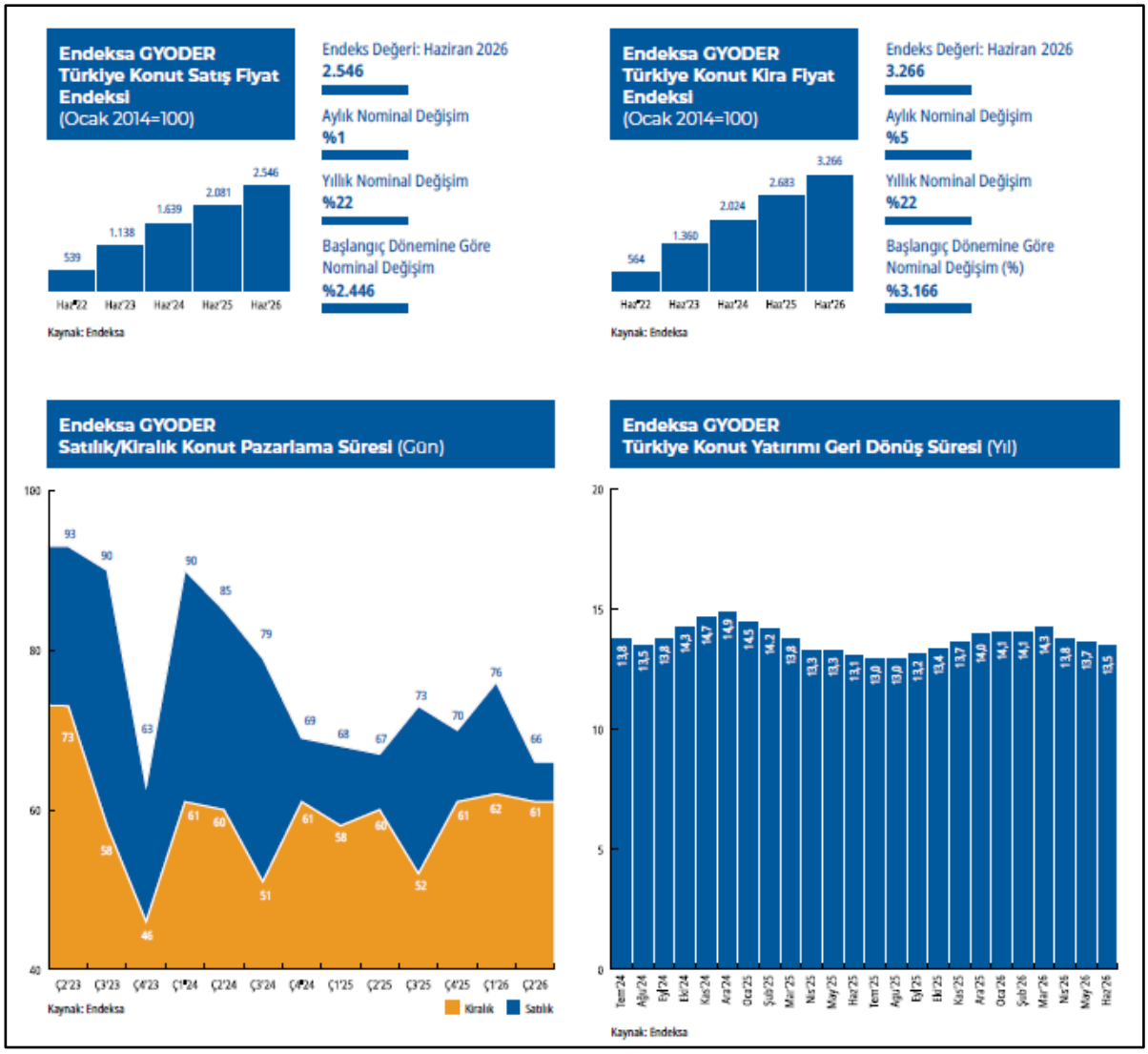
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2026	2.413	2.156	3.030
2025	1.858	1.676	2.295
2024	1.518	1.423	1.747
2023	879	896	836
2022	594	671	408

Kaynak: TÜİK

Konut Endeksleri



Konut Satışları

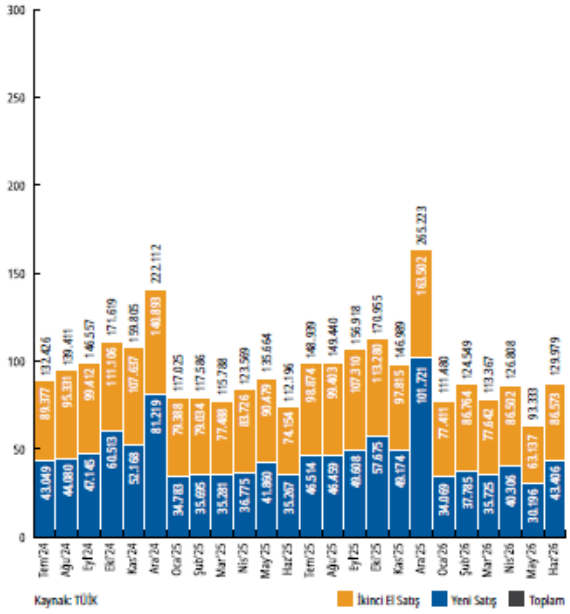
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26	Ç2'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	107.579	113.908
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	241.817	236.212
Toplam Satış	**298.645**	**316.012**	**359.992**	**355.486**	**1.330.135**	**295.704**	**282.126**	**418.394**	**553.536**	**1.549.760**	**350.399**	**371.429**	**455.297**	**583.167**	**1.760.292**	**349.396**	**350.120**
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	71.276	71.518

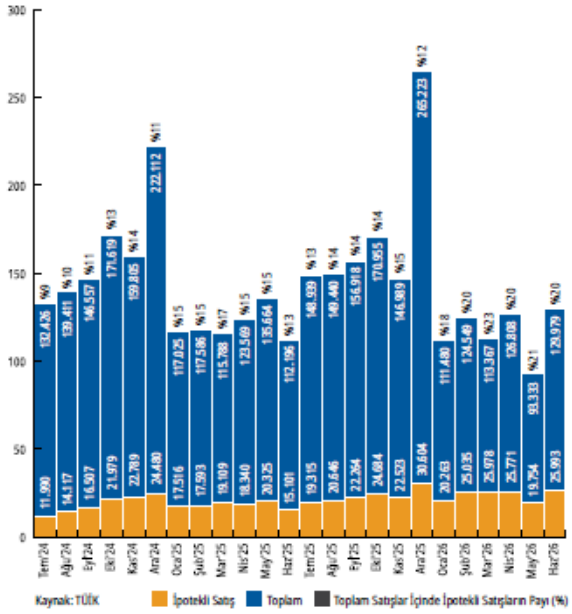
Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Aylık Konut Satışı (Adet)



Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Yabancılara Yapılan Konut Satışları (Adet)



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

Ç1&2'26 Sıralaması (Ç1&2'25 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç1&2'26 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç1&2'25 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	Rusya Federasyonu	1.658	1.683
2 (2)	İran	852	809
3 (4)	Almanya	692	660
4 (3)	Ukrayna	641	679
5 (5)	Irak	572	513
6 (7)	Çin	558	351
7 (6)	Azerbaycan	462	428
8 (-)	Filistin	323	
9 (9)	Afganistan	308	269
10 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	243	
	Diğer	4.102	4.630
	Toplam	**10.411**	**10.022**

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

* Sayılar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)
Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukluların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir*

Ç1&2'26 Sıralaması (Ç1&2'25 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Ç1&2'26 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç1&2'25 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	İstanbul	4.420	3.864
2 (2)	Antalya	2.964	3.109
3 (3)	Mersin	722	835
4 (4)	Ankara	403	305
5 (5)	Muğla	200	217
6 (7)	İzmir	188	208
7 (6)	Bursa	172	215
8 (8)	Yalova	171	201
9 (10)	Sakarya	157	147
10 (9)	Aydın	125	169
	Diğer	889	752
	Toplam	**10.411**	**10.022**

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

* Sayılar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

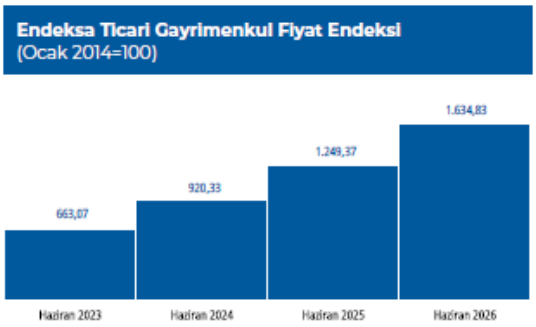
4.5 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Haziran sonu itibariyle 1634,83 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 385,47 puan artış gösterirken, aylık 16,60 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 320,70 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	78.744	84.864	97.751
İzmir	68.625	77.807	75.452
Bursa	50.471	58.796	57.997
Ankara	57.487	60.509	72.876
Antalya	69.538	74.368	72.472
Kocaeli	57.709	60.623	59.997
Adana	43.642	53.281	45.708

Kaynak: Endeksa



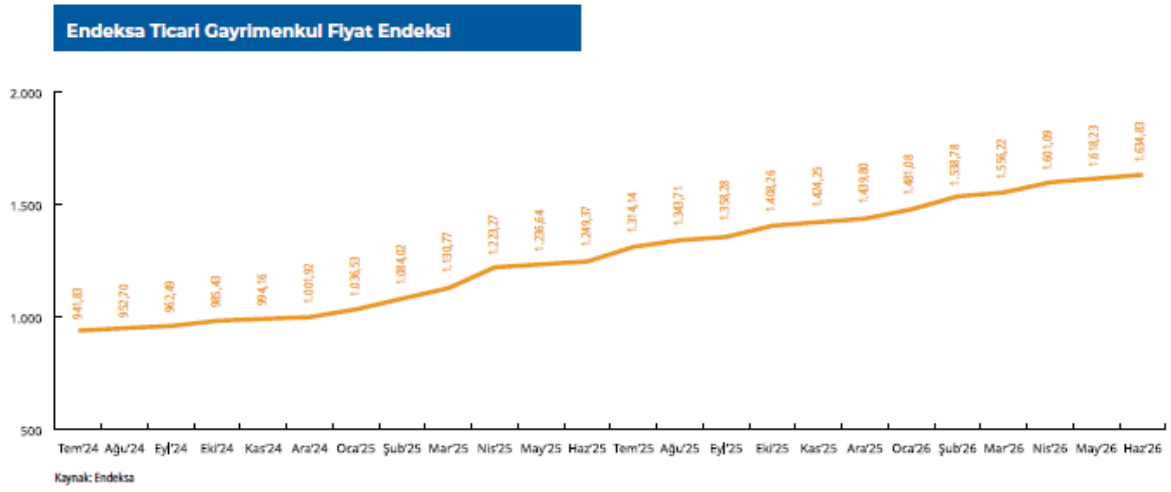
Endeks Değeri: Haziran 2026 **1.634,83**

Aylık Nominal Değişim **%1,03**

Yıllık Nominal Değişim **%30,85**

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim **%1.534,83**

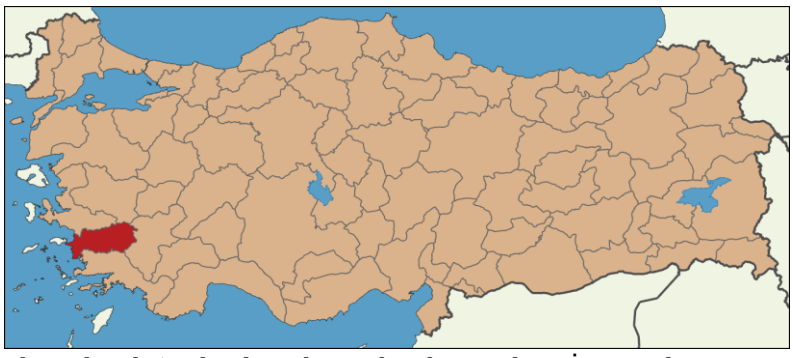
Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi



Aydın, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alan ve batısında Ege Denizi'ne kıyısı bulunan bir ildir. İlin kuzeyinde İzmir ve Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla illeri bulunmaktadır. İl merkezi Efeler ilçesi olup, Aydın idari olarak 17 ilçeden oluşmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2025 yılı sonuçlarına göre ilin toplam nüfusu 1.172.107 kişi olup, nüfusun 580.536'sını erkekler, 591.571'ini kadınlar oluşturmaktadır.

Aydın ilinin coğrafi yapısı, Büyük Menderes Havzası boyunca uzanan ovalar ile kuzey ve güney kesimlerde yer alan dağlık alanlardan oluşmaktadır. Büyük Menderes Nehri, il sınırları içerisinden geçerek Ege Denizi'ne dökülmektedir. İlde genel olarak Akdeniz iklimi hakim olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Doğal bitki örtüsünü maki toplulukları ve orman alanları oluşturmaktadır.

Aydın ilinin ekonomik yapısında tarım, hayvancılık, sanayi, ticaret ve turizm sektörleri yer almaktadır. Büyük Menderes Havzası'ndaki tarım alanlarında başta zeytin, incir, kestane ve pamuk olmak üzere mısır, turunçgiller, çilek ve çeşitli sebze ürünlerinin yetiştiriciliği yapılmaktadır. Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 2025 yılı faaliyet raporuna göre il, Türkiye genelinde incir ve kestane üretiminde birinci, zeytin üretiminde ise üçüncü sırada yer almaktadır. İlde ayrıca büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık, süt üretimi, arıcılık ve su ürünleri yetiştiriciliği faaliyetleri yürütülmektedir.

İlin sanayi faaliyetleri arasında gıda ürünleri imalatı, tarımsal ürünlerin işlenmesi ve paketlenmesi, zeytinyağı üretimi, tekstil, makine ve ekipman imalatı, otomotiv yan sanayi, metal ve madencilik sektörleri bulunmaktadır. İl genelinde organize sanayi bölgeleri ile farklı ölçeklerde sanayi işletmeleri faaliyet göstermektedir. Ayrıca jeotermal enerji, güneş enerjisi ve rüzgar enerjisi kaynaklarına dayalı enerji üretim tesisleri de il sınırları içerisinde yer almaktadır.

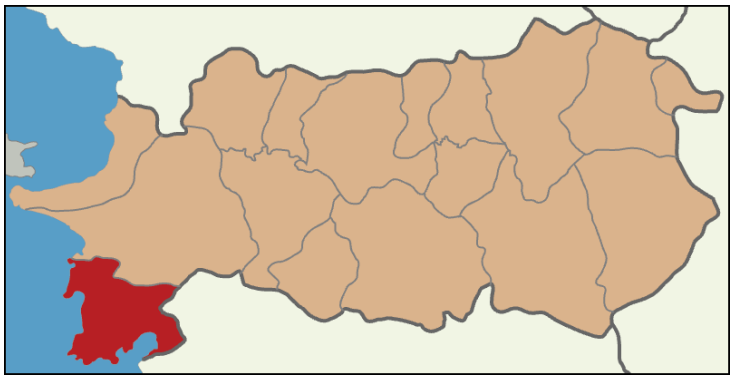
Turizm sektörü, Aydın ilinin ekonomik faaliyetleri arasında yer almakta olup, özellikle Kuşadası ve Didim ilçelerinin Ege Denizi kıyısında bulunan turizm tesisleri ve kıyı yerleşimlerinde yoğunlaşmaktadır. İlde deniz turizminin yanı sıra kültür, tarih ve doğa turizmine yönelik faaliyetler de yürütülmektedir. Kuşadası Limanı kruvaziyer turizmine hizmet vermekte olup,

Kuşadası ve Didim ilçelerinde yat limanları bulunmaktadır. Dilek Yarımadası-Büyük Menderes Deltası Milli Parkı da il sınırları içerisinde yer almaktadır.

Aydın ili, tarihi ve arkeolojik alanlar bakımından çok sayıda antik yerleşime sahiptir. İldeki başlıca antik kent ve ören yerleri arasında Afrodisias (Karacasu), Alabanda (Çine), Alinda (Karpuzlu), Apollon Tapınağı (Didim), Gerga (Çine), Harpasa (Nazilli), Magnesia (Germencik), Mastaura (Nazilli), Milet (Didim), Nysa (Sultanhisar), Priene (Söke) ve Tralleis (Efeler) bulunmaktadır. Karacasu ilçesinde yer alan Afrodisias Antik Kenti, 2017 yılında UNESCO Dünya Mirası Listesi'ne alınmıştır.

İl sınırları içerisinde Aydın Arkeoloji Müzesi, Afrodisias Müzesi, Milet Müzesi, Yörük Ali Efe Müzesi, Karacasu Etnografya Müzesi, Çine Kuva-yı Milliye Müzesi ve Çine Arıcılık Müzesi gibi kültürel tesisler bulunmaktadır.

Aydın ilinde yerleşim ve ekonomik faaliyetler, il merkezi olan Efeler ile Nazilli, Söke, Kuşadası, Didim ve diğer ilçelerde yoğunlaşmakta olup, il genelinde konut, ticaret, sanayi, tarım ve turizm amaçlı taşınmaz kullanımları bulunmaktadır.



Didim, Aydın ilinin Ege Bölgesi'nde yer alan ve Ege Denizi'ne kıyısı bulunan ilçelerinden biridir. Eski adı Yenihisar olan ilçenin ismi 1997 yılında Didim olarak değiştirilmiştir. İlçe, doğuda Muğla il sınırı, Güllük Körfezi ve Akbük Koyu, batıda ve güneyde Ege Denizi, kuzeyde ise Bafa Gölü ve Büyük Menderes Nehri ile çevrili bir yarımada üzerinde yer almaktadır. Aydın Valiliği verilerine göre ilçenin yüzölçümü yaklaşık **402 km²** olup, kıyı şeridinin uzunluğu yaklaşık 90 kilometredir. İdari olarak 16 mahalleden oluşan ilçenin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2025 yılı sonuçlarına göre toplam nüfusu **103.141 kişi** olup, nüfusun 51.930'unu erkekler, 51.211'ini kadınlar oluşturmaktadır.

Didim ilçesinin coğrafi yapısı, kıyı kesimlerinde koylar ve plajlar ile iç kesimlerde ovalık, tepelik ve tarımsal alanlardan oluşmaktadır. İlçede genel olarak Akdeniz iklimi hakim olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Doğal bitki örtüsünü maki toplulukları ve Akdeniz iklimine özgü bitki türleri oluşturmaktadır. İlçenin başlıca kıyı yerleşimleri arasında Altınkum, Akbük, Mavişehir, Fevzipaşa ve Yalıköy bulunmaktadır.

Didim ilçesinin ekonomik yapısında başta turizm olmak üzere tarım, ticaret, balıkçılık, hayvancılık ve hizmet sektörleri yer almaktadır. İlçede tarımsal üretim kapsamında zeytin, incir,

çeşitli meyve ve sebze ürünlerinin yetiştiriciliği yapılmaktadır. Zeytincilik faaliyetlerine bağlı olarak zeytinyağı üretimi ve tarımsal ürünlerin işlenmesine yönelik işletmeler bulunmaktadır. İlçenin kıyı kesimlerinde balıkçılık ve su ürünleri faaliyetleri, kırsal kesimlerinde ise büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık faaliyetleri yürütülmektedir.

Turizm sektörü, ilçenin başlıca ekonomik faaliyetlerinden birini oluşturmaktadır. Özellikle Altınkum ve Akbük kıyı yerleşimlerinde oteller, tatil köyleri, pansiyonlar, yazlık konutlar, restoranlar ve turizme yönelik ticari işletmeler bulunmaktadır. İlçede deniz turizminin yanı sıra kültür, tarih ve doğa turizmine yönelik faaliyetler de yürütülmektedir. Altınkum Plajı, Akbük Koyu, Tavşanburnu ve çevresindeki kıyı alanları ilçenin turizm faaliyetlerinin gerçekleştirildiği başlıca bölgelerdir. Ayrıca ilçede bulunan D-Marin Didim Yat Limanı, yat ve deniz turizmine yönelik hizmet vermektedir.

Didim ilçesi, tarihi ve arkeolojik alanlar bakımından çeşitli kültürel varlıklara sahiptir. İlçe merkezinde bulunan Apollon Tapınağı, antik dönemde Didyma adıyla bilinen yerleşimin önemli yapılarından biridir. Antik dönemde kehanet merkezi olarak kullanılan tapınak, günümüzde ören yeri olarak ziyaret edilmektedir. İlçe sınırları içerisinde yer alan Milet Antik Kenti ve Milet Müzesi de bölgenin tarihi ve kültürel alanları arasında bulunmaktadır. Ayrıca Büyük Menderes Deltası ve Bafa Gölü çevresi, ilçenin yakın çevresinde bulunan doğal alanlar arasında yer almaktadır.

Didim ilçesinde kültürel ve sosyal etkinlikler kapsamında çeşitli festival ve organizasyonlar düzenlenmektedir. Bunlar arasında ilk kez 2017 yılında gerçekleştirilen Didim VegFest bulunmaktadır. Apollon Tapınağı çevresinde düzenlenen festival kapsamında vegan ürünlerin tanıtımı, gastronomi etkinlikleri, sergiler, söyleşiler ve çeşitli kültürel faaliyetler gerçekleştirilmiştir.

İlçede eğitim hizmetleri, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı resmi ve özel eğitim kurumları aracılığıyla yürütülmektedir. Didim İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 2024-2028 Stratejik Planı'nda yer alan verilere göre ilçede 4 resmi anaokulu, 13 resmi ilkokul, 11 resmi ortaokul, 1 imam hatip ortaokulu, 4 Anadolu lisesi, 3 mesleki ve teknik eğitim kurumu, 1 Anadolu imam hatip lisesi ve 1 halk eğitim merkezi bulunmaktadır. Ayrıca ilçede özel anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise düzeyinde eğitim kurumları da faaliyet göstermektedir.

İlçedeki yerleşim ve yapılaşma alanları Didim merkez, Altınkum, Akbük, Mavişehir, Fevzipaşa ve çevresindeki mahallelerde yer almakta olup, ilçe genelinde konut, yazlık konut, turizm tesisi, ticaret, tarım ve hizmet sektörlerine yönelik taşınmaz kullanımları bulunmaktadır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

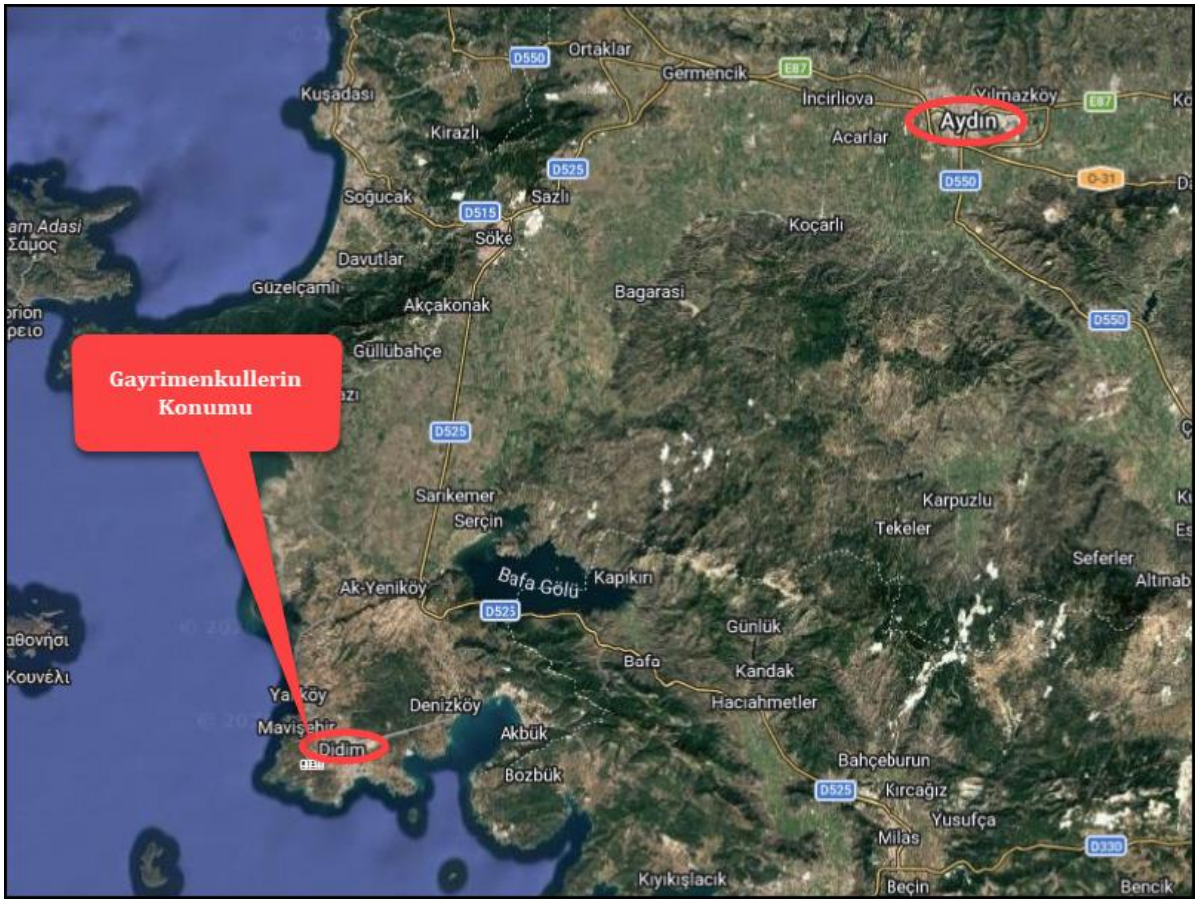
Değerleme konusu gayrimenkuller; Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 612 ada 1 parsel ve 615 ada 1 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazlardır.

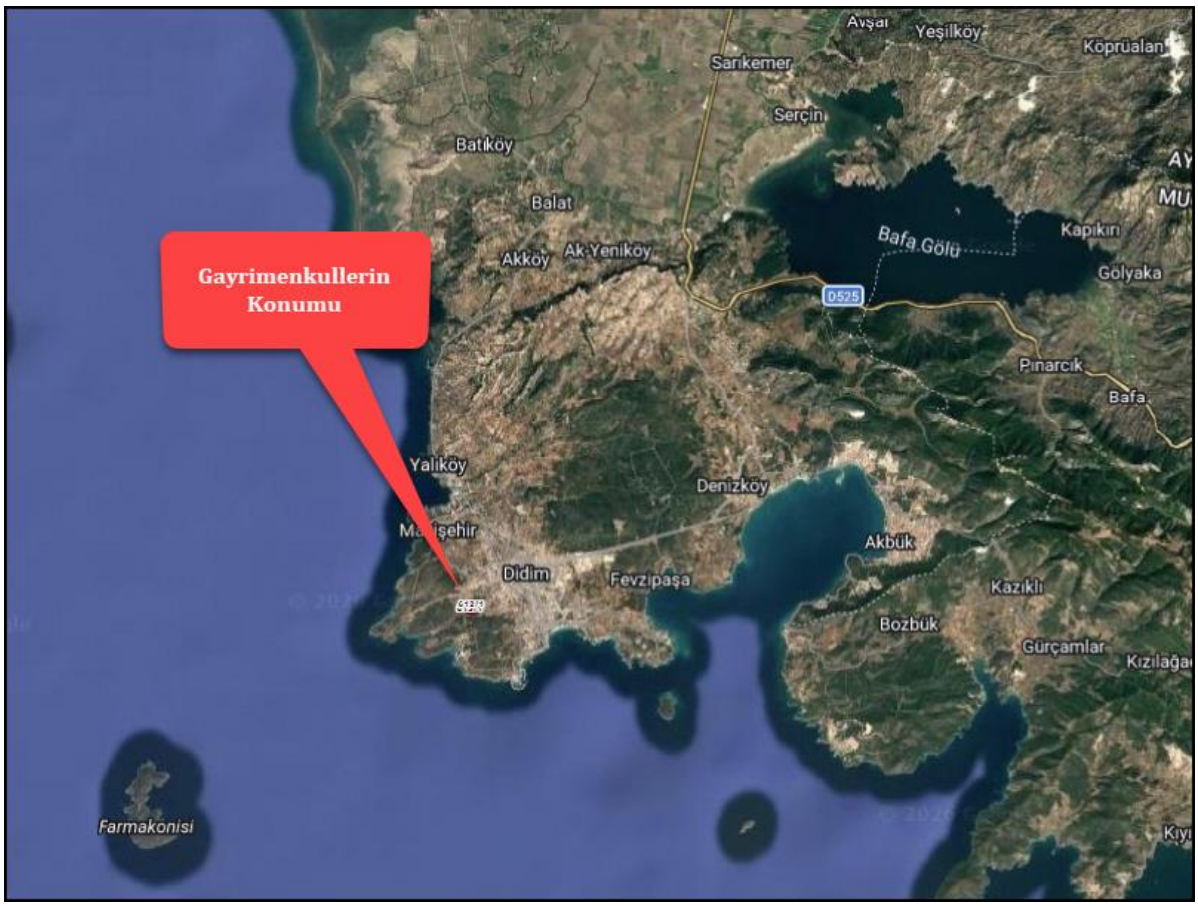
Taşınmazlar yaklaşık olarak 37.36461139 derece enlem ve 27.23889940 derece boylam koordinatlarında konumludur.

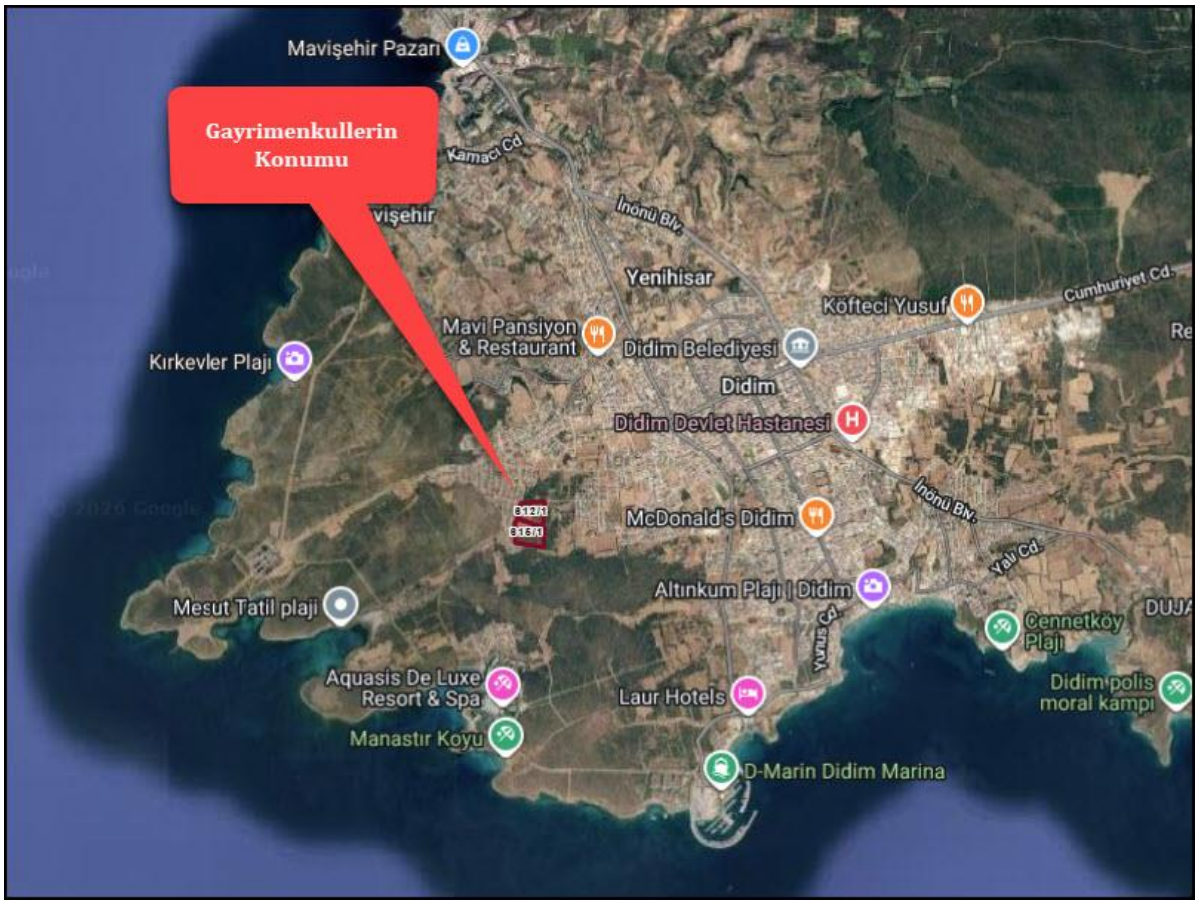
Didim ilçesi, Aydın ilinin önemli turizm merkezlerinden biri olup, özellikle yaz aylarında artan nüfusu, turizm faaliyetleri, sahil bölgeleri ve gelişen konut alanlarıyla öne çıkmaktadır. Efeler Mahallesi, Didim ilçe merkezinin yerleşim alanları içerisinde yer almakta olup, çevresinde ağırlıklı olarak konut kullanımları ve çeşitli kentsel fonksiyonlar bulunmaktadır.

Bölgeye ulaşım, ilçe genelindeki ana ulaşım arterleri ve bağlantılı şehir içi yollar aracılığıyla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, Didim'in gelişen yerleşim alanları içerisinde yer almaktadır.




Gayrimenkullerin Konumu
Avşar
Yeşilköy
Köprüalan
Sarıkemer
Serçin
Batıköy
Balat
Akköy
Ak-Yeniköy
Bafa Gölü
Kapıkırı
Gölyaka
D525
Pınarcık
Bafa
Yalıköy
Denizköy
Akbük
Didim
Fevzipaşa
Kazıklı
Bozbük
Gürçamlar
Farmakonisi


Gayrimenkullerin Konumu
Mavişehir Pazarı
Kamacı Cd.
İnönü Blv.
Yenihisar
Köfteci Yusuf
Cumhuriyet Cd.
Mavi Pansiyon & Restaurant
Didim Belediyesi
Kırkevler Plajı
Didim
Didim Devlet Hastanesi
İnönü Blv.
McDonald's Didim
Yalı Cd.
Altınkum Plajı | Didim
Mesut Tatil plajı
Yunus Cd.
Cennetköy Plajı
Aquasis De Luxe Resort & Spa
Laur Hotels
Didim polis moral kampı
Manastır Koyu
D-Marin Didim Marina


Gayrimenkullerin Konumu
Yenihisar
Özel Didim Batı Tıp Merkezi
İsse Fıstıkçıoğlu baklava börek
Mavi Pansiyon & Restaurant
Didim Belediyesi
Didim
Didim Devlet Hastanesi
Starbucks
McDonald's Didim
612/1
615/1
Atatürk Blv.
Adnan Menderes Blv.
Cumhuriyet Cd.
Ege Cd.
Selvi Cd.
Kıray Cd.


Erkan Market
SAYGIN AQUA LIFE VILLALAR
612/1
615/1
5273 Cad.
1616 Sk.
Cevizli Bahçe
Gökçe Park Vil

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri Müşteri tarafından temin edilmiştir. Tapu ve takyidat bilgileri aşağıdaki paylaşılmış olup, tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

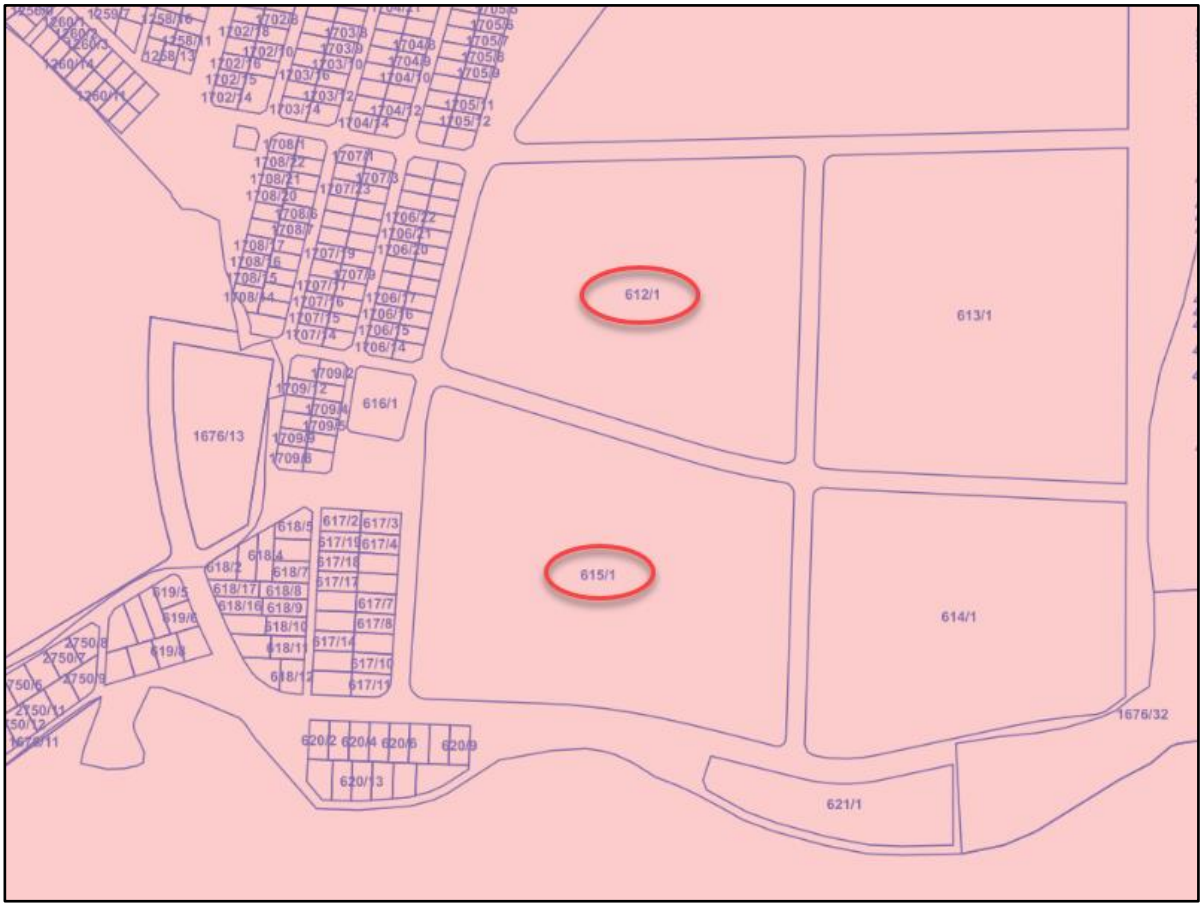
TAPU BİLGİLERİ		
Açıklama	**612 Ada 1 Parsel**	**612 Ada 1 Parsel**
İl	Aydın	Aydın
İlçe	Didim	Didim
Mahalle	Efeler	Efeler
Ada/Parsel	612/1	615/1
Anataşınmaz Nitelik	Arsa	Arsa
Yüzölçüm, m²	55.302,20	65.353,11
Cilt/Sayfa No	11/1054	11/1057
Mülkiyet Bilgisi	Maliye Hazinesi (1/1)	Maliye Hazinesi (1/1)
Edinme Sebebi	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1.Maddesi Gereği Yüzölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1.Maddesi Gereği Yüzölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri
Tarih/Yevmiye No	08.07.2019/10455	08.07.2019/10455

Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

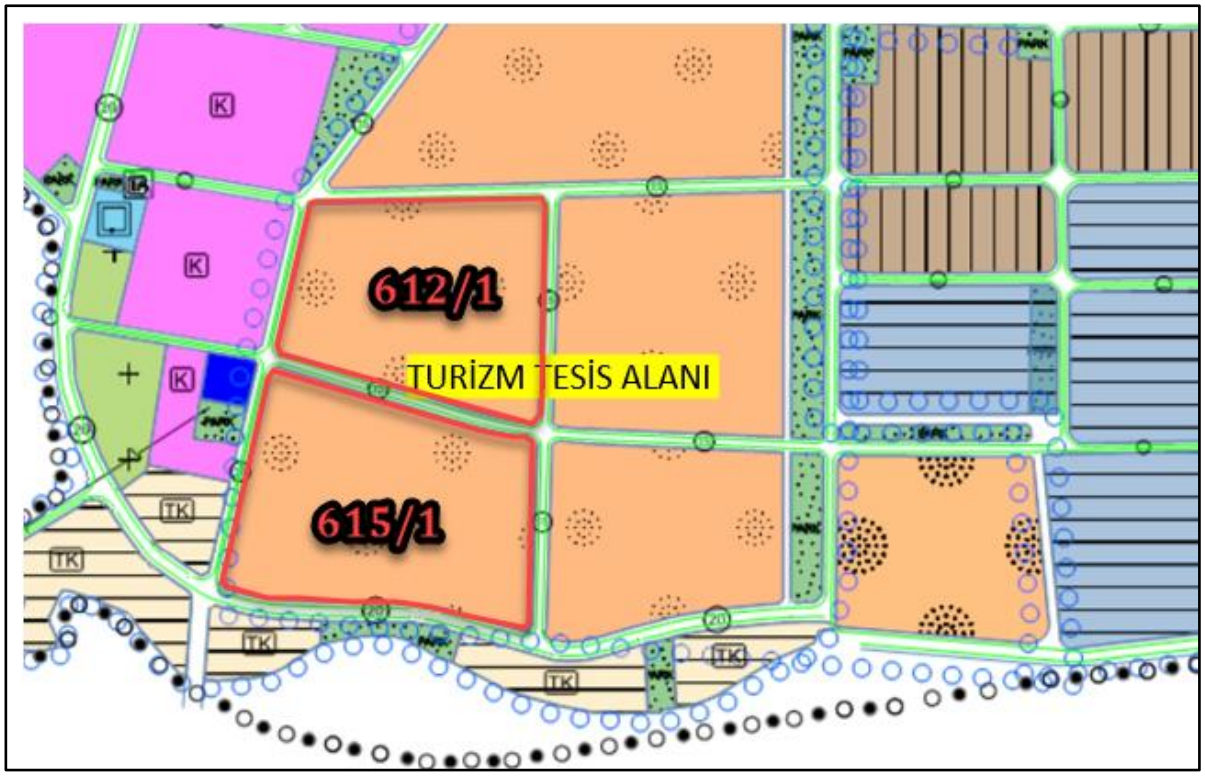
Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m²
Aydın	Didim	Efeler	612	1	Arsa	55.302,20
Aydın	Didim	Efeler	615	1	Arsa	65.353,11
Toplam						**120.655,31**



5.5 İmar Durum Bilgileri

Müşteri tarafından temin edilen meri plana göre rapora konu parseller; Turizm Tesis Alanı E:0,50 kalmaktadır.



5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Taşınmaz arsa vasıflıdır. Taşınmazlar için düzenlenmiş ruhsat ya da mimari proje bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu parsel arsa vasıflı olduğu için Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi sınırları içinde konumlu olan parsellerdir.

612 Ada 1 Parsel; 55.302,20 m^2 yüzölçümüne sahip, arsa vasıflı taşınmazdır. Parsel geometrik olarak dörtgen formda olup topografik olarak ise az eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsel boş arsa vasfındadır.

615 Ada 1 Parsel; 65.353,11 m^2 yüzölçümüne sahip, arsa vasıflı taşınmazdır. Parsel geometrik olarak dörtgen formda olup topografik olarak ise az eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsel boş arsa vasfındadır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Taşınmazlar arsa vasıflı olup taşınmaz üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Söz konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım – satım işlemleri ve gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen değişikliklerin tespiti için Didim Tapu Müdürlüğüne başvuru yapılmış ancak tarafımıza kütük incelemesi için izin verilmemiştir.

Müşteri tarafından temin edinilen tapu kayıtlarından tespit edilen son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9, 5.11 ve 5.12. bölümlerinde verilmiştir.

5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor 'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerleme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmaza önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Arsa Emsal Araştırması



No	Kaynak	İlan No	Konum	Alan, m²	Mülkiyet	İmar Durumu	Fiyat, ₺	Birim Değer, ₺/m²
1	Sahibinden	1349932971	Efeler 1705/12	299,82	Müstakil	Konut Alanı E:0,40	8.900.000,00	**29.684,48**
2	Sahibinden	1335693680	Efeler 5520/5	614,94	Müstakil	Konut Alanı E:0,30	18.250.000,00	**29.677,69**
3	Sahibinden	1345554812	Efeler 2468/5	601,55	Müstakil	Konut Alanı E:0,30	15.500.000,00	**25.766,77**
4	Sahibinden	1333034375	Efeler 685/1	219,81	Müstakil	Konut Alanı E:0,40	6.490.000,00	**29.525,50**

Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumuna göre bölgede emsal araştırması yapılmış ve raporda yer verilmiştir. Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, konum, cephe vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, imar fonksiyonu, yapılaşma şartı, konum, büyüklük, mülkiyet ve parselin brüt/net olma durumu kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak konut birim değeri hesaplanmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi				
	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**
Satışa Sunulan Değer, ₺	8.900.000,00	18.250.000,00	15.500.000,00	6.490.000,00
Gerçekleşmesi Değer, ₺	8.000.000,00	16.750.000,00	14.700.000,00	5.900.000,00
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m²	26.682,68	27.238,43	24.436,87	26.841,36
İmar Fonksiyonu	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltme	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Yapılaşma Şartı	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Düzeltme	5,00%	7,50%	7,50%	5,00%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Büyüklük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Düzeltme	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Mülkiyet Yapısı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Altyapı	Hazır-İyi	Hazır-İyi	Hazır-İyi	Hazır-İyi
Düzeltme	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Toplam Düzeltme	-35,00%	-32,50%	-32,50%	-35,00%
Düzeltme	-9.338,94	-8.852,49	-7.941,98	-9.394,48
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m²	**17.343,74**	**18.385,94**	**16.494,89**	**17.446,89**
Ortalama Birim Değer, ₺/m²	**17.417,86**			

Emsal analizi sonucu arsa m² birim değeri **~17.400,00 ₺/m²** olarak hesap edilmiştir.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek değer takdiri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda; parselin bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, imar durumu, olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre emsal değerleri, emsallerin pazarlık payları göz önünde bulundurularak parsellerin arsa m^2 birim değeri **16.575,00 ₺/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Takdir edilen değerler aşağıda, detaylı hesaplamalar ise rapor ekinde sunulmuştur.

Gayrimenkulün Değeri= Arsa Alanı (m^2) x Birim Değer (₺/m^2) olarak hesaplanmıştır.

Ada Parsel	Nitelik	Yüzölçüm, m^2	Birim Değer, ₺/m^2	Değer, ₺	Düzeltilmiş Değer, ₺
612/1	Arsa	55.302,20	17.400,00	962.258.280,00	**965.000.000,00**
615/1	Arsa	65.353,11	17.400,00	1.137.144.114,00	**1.135.000.000,00**
Toplam		**120.655,31**		**2.099.402.394,00**	**2.100.000.000,00**

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerleme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmaza önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 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

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar raporun 5.3. sayılı bölümünde belirtilmiş olup, taşınmazın tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar arsa vasıflı olup taşınmaz üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.5 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.

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

Taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yasal izin ve belge bulunmamaktadır.

7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660
Yedinci Bölüm: Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar Madde 22:
Birinci Fıkra 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 vaad 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.*

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Yasal İzin ve Belgeler, 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri, 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, 7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde" belirtilen hususlar birlikte değerlendirilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"arsa"** olarak alınmasının uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 612 ada 1 parsel ve 615 ada 1 parsel numaralı taşınmazların güncel pazar değerinin SPK mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sonuç itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"arsa"** olarak alınmasının uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Aydın İli, Didim İlçesi, Efeler Mahallesi sınırları içinde konumlu olan 612 ada 1 parsel ve 615 ada 1 parsel numaralı taşınmazın güncel pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parsel Sayısı	Toplam Yüzölçüm, m^2	Toplam Değer, ₺	Toplam Düzeltilmiş Değer, ₺
2	120.655,31	**2.099.402.394,00**	**2.100.000.000,00**

Esra DERE
İşletme
Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.
Lisans No: 9298

Gözde GEYİK VARLI
Harita Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407527

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yasin PEKTAŞ
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400446