



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

AYDIN İLİ, KARACASU İLÇESİ, IŞIKLAR KÖYÜ, "155 ADA-225 VE 226 NUMARALI
PARSELLERDE" KAYITLI (225 PARSEL)"ARSA" VE (226 PARSEL) "TARLA " VASIFLI
TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME RAPORU

(**KARACASU ARSA**)

RAPOR NO: OZL-201600037

RAPOR TARİHİ: 30.03.2016

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü ve amacı.....	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası	5
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.10 UYGUNLUK BEYANI.....	6
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.1 Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Müşteri Bilgileri	6
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	6
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	6
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	7
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	7
3.1.1 Demografik Veriler	7
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler.....	11
3.2 Özel Veriler Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
3.2.1 AYDIN İli	14
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları	16
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri.....	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	18
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	18
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri.....	18
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	19
4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi....	20
4.4 Hukuki durum analizi.....	20
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	20
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	20
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	20
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı.....	22
225 VE 226 NOLU PARSELLERİN KADASTRAL DURUMLARI	22
.....	22
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları.....	23

5.3 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler.....	24
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	24
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	25
<i>UDES e göre "Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri" arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır.</i>	25
- " Gelir İndirgeme Yaklaşımı"	25
- "Maliyet Yaklaşımı" ve	25
- " Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" dir.	25
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	25
6.2 Maliyet Yaklaşımı	25
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	25
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	26
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	26
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	27
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	27
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	27
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması	28
7.4 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	28
.....	29
7.5 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	31
7.6 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	31
7.7 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş	31
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	31
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)	33



T.C.
KARACASU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: 56221653-65582568/310-99- 578
Konu: İmar Durumu.

28.03.2016

Sayın; Martı Gayri Menkul Yatırımı ORTAKLIĞI
İnönü Cad. Devres Han N0 50/4Gümüşsuyu Beyoğlu/İSTANBUL

İlgi: 28.03.2016 Tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile istemekte olduğunuz ilçemizin Işıklar Mahallesi içinde bulunan tapunun 155 ada 225 ve 226 parselinde kayıtlı 37.755,96 ve 268,92 m2 yüzölçümündeki taşınmazlar, Aydın Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 20.05.2011 tarih ve 3744 Sayılı Kararı ile uygun görülmüş olup; mevzi imar planı sınırlarımız içerisinde, Aydın ili il Genel Meclisinin 06.04.2011 tarih 176 nolu kararı ile uygun görüşmüş ve onaylanmıştır; Turizm tesisi (Konaklama) amaçlı E: 0,30 hmax :9.50 mt dir.
Bilgilerinize rica ederim.

Mustafa BÜYÜKYAPICI
BELEDİYE BAŞKANI

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 30.03.2016, rapor no: OZL-201600037

Bu rapor, "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." nin 10.03.2016 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.03.2016 tarihinde, OZL-201600037 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor; Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, "155 Ada-225 ve 226 numaralı Parsellerde" kayıtlı (225 parsel) "Arsa" ve (226 parsel) "Tarla" vasıflı taşınmazların Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

Hayrettin ELDEMİR (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400238)

Esra BAŞÇINAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400488)

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 29.03.2016 dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 10.03.2016 tarihli ve 2016/00037 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 3 (Üç) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." nin 10.03.2016 tarihli ve 2016/00037 numaralı talebine istinaden ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlendirilmesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığında aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul (Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı Tebliği gereğince, 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kurul kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnönü Caddesi, Devres Han,
NO:50/4, Gümüşsuyu- Beyoğlu - İSTANBUL

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden

etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkulün satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Ortalama yükseltisi 1.131 metre olan Türkiye, yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler yer alır. Akarsu vadileriyle derin biçimde parçalanmış orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden oluşan yaylalara daha çok ülkenin orta kesiminde rastlanır. Karadeniz kıyısına paralel olarak uzanan Kuzey Anadolu Dağları ile Akdeniz kıyısına paralel olarak uzanan Toroslar, ülkenin kuzey ve güney kesimlerinde yay biçimli yüksek dağ dizilerinden oluşur. Bu dağ dizilerinin yükseltisi doğuya doğru gidildikçe artar. Doğu Anadolu Bölgesi'nde birbirine yaklaşan Kuzey Anadolu Dağları ve Toroslar'a bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek alanları bu bölgededir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu

Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım alanlarındandır. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istranca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Koru dağları tarafından engebelendirilen bu toprakların orta ve batı kesiminde alçak dalgalı düzlükler yer alır. Orta kesiminde Ergene Havzası bulunan Trakya, yüzey şekilleri açısından bir çanağı andırır.

İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvamlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyas ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu kırık kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939'daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştı.

Kıyıların açığına irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığına da önemli ve büyük bir adaya rastlanmaz. Türkiye'nin en büyük adaları Ege ve Marmara denizlerindedir. Bunlardan başlıcaları Gökçeada, Marmara Adası, Bozcaada, Uzunada ve Alibey (Cunda) Adası'dır.

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyıdan uzak iç kesimi ile yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü cılız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile suyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrekir.

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir.

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

Türkiye'de genel olarak üç ana iklim tipi görülür. Bunlar; Karadeniz iklimi, Akdeniz iklimi ve Karasal iklimdir.

1) KARADENİZ İKLİMİ

Bu iklim asıl olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 15-18°C'dir. Ocak ayı

ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 21-23°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

2) AKDENİZ İKLİMİ

Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz ikliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz ikliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır.

Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

3) KARASAL İKLİM

Ülkemizde Karasal iklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır.

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

NÜFUS

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

3.1.2

İBBS-Düzey1 bölgelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2012

Türkiye	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
TR1 İstanbul	13.710.512	6.883.487	6.827.025	144.228	73.421	70.807	13.854.740	6.956.908	6.897.832
TR2 Batı Marmara	2.087.580	1.063.170	1.024.410	1.160.089	586.929	573.160	3.247.669	1.650.099	1.597.570
TR3 Ege	7.209.809	3.599.126	3.610.683	2.569.693	1.287.191	1.282.502	9.779.502	4.886.317	4.893.185
TR4 Doğu Marmara	6.008.306	3.015.597	2.992.709	1.050.061	525.806	524.255	7.058.367	3.541.403	3.516.964
TR5 Batı Anadolu	6.571.563	3.269.175	3.302.388	681.684	336.421	345.263	7.253.247	3.605.596	3.647.651
TR6 Akdeniz	6.929.563	3.466.386	3.463.177	2.681.444	1.355.391	1.326.053	9.611.007	4.821.777	4.789.230
TR7 Orta Anadolu	2.777.731	1.390.091	1.387.640	1.075.294	535.941	539.353	3.853.025	1.926.032	1.926.993
TR8 Batı Karadeniz	2.731.502	1.352.679	1.378.823	1.752.101	866.355	885.746	4.483.603	2.219.034	2.264.569
TR9 Doğu Karadeniz	1.467.952	730.553	737.399	1.077.322	534.792	542.530	2.545.274	1.265.345	1.279.929
TRA Kuzeydoğu Anadolu	1.242.242	642.076	600.166	983.913	499.475	484.438	2.226.155	1.141.551	1.084.604
TRB Ortadoğu Anadolu	2.173.924	1.124.105	1.049.819	1.582.398	800.615	781.783	3.756.322	1.924.720	1.831.602
TRC Güneydoğu Anadolu	5.537.747	2.811.785	2.725.962	2.420.726	1.205.601	1.215.125	7.958.473	4.017.386	3.941.087

Açıklama: İl, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken: Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan, idari bağıtlık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

EKONOMİK VERİLER

EKONOMİK VERİLER

TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçinmektedir.

Cumhuriyet Dönemi'nde tarımın modernleştirilmesi ve verimin artırılması için alt yapı çalışmaları öncelikle yapılmıştır.

GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir.

Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen tarım ürünleri şunlardır: buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk, tütün, şeker pancarı, ayçiçeği, zeytin, çay, meyve ve sebzeler.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen meyveler şunlardır: üzüm, turunçgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler şunlardır: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğan.

HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır.

Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir.

Koyunu kıl ve tiftik keçileri izler. Bunlar da, daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresi'nde beslenir.

Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok sığır beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları sığır besiciliğine çok uygundur.

Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir.

Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Aricılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır.

BALIKÇILIK

Türkiye'nin deniz ve göl konusundaki zenginliğine karşın balıkçılığın ekonomideki yeri çok düşüktür.

Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır.

Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

Denizlerimizde yaygın olarak avlanan balıklar şunlardır: hamsi, istavrit, uskumru, lüfer, kefal, barbunya, kalkan ve torik.

Karadeniz dışında Marmara, Ege ve Akdeniz'de de balık avlanır.

Türkiye'nin en büyük gölleri ya tuzludur ya da sodalıdır. Bu nedenle bu göllerde balık yetişmez.

Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır.

Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır.

Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

MADENCİLİK

Türkiye'de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak, bunları yer üstüne çıkarma maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye'de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz.

Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek olması gerekir. Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır.

Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, cıva, kurşun, çinko ve kömür.

Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır.

Türkiye'de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.

SANAYİ

Cumhuriyet'in ilk yıllarında sınırlı kaynaklarla yapılan dokuma ve şeker fabrikaları sanayinin yapı taşlarıydı.

Bugün, ihracatımızdaki en büyük gelir sanayi ürünlerinden sağlanmaktadır. Bu oran giderek artmaktadır.

Ülkemizdeki fabrikaların çoğunluğunu gıda tesisleri oluşturur. Bunlar: un, bitkisel yağ, konserve ve şeker fabrikalarıdır.

Ülkemizde, son yıllarda, dokuma sanayisi çok gelişmiştir. Türkiye, dünya tekstil pazarının önemli bir bölümünü yönetmektedir.

Türkiye'de dokuma fabrikaları şu illerde yoğunlaşmıştır: Adana, Denizli, Gaziantep, Bursa, İzmir, Kayseri ve Malatya.

Türkiye'de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur.

Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

TURİZM

Türkiye tarihi ve doğal güzellikleriyle dünyanın en cazip turizm alanlarından birisidir.

Ancak, yeterli konaklama tesisinin olmaması ve yeterli tanıtımın yapılamaması nedeniyle bu potansiyel kullanılamıyordu.

Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi. Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye'ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte; yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır.

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11 artarak 12 milyar 854 milyon 373 bin \$ oldu. Turizm gelirinin %81,8'i yabancı ziyaretçilerden, %18,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 8 milyar 905 milyon 882 bin \$'ını kişisel harcamalar, 3 milyar 948 milyon 491 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ziyaretçilerin kişi başına ortalama harcaması 752 \$ oldu

Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 712 \$, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 963 \$ oldu.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %6,4 arttı

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2014 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 artarak 17 milyon 84 bin 13 kişi oldu. Bunların %85,8'ini (14 milyon 664 bin 611 kişi) yabancılar, %14,2'sini (2 milyon 419 bin 402 kişi) ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,8 azaldı

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,8 azalarak 1 milyar 178 milyon 170 bin \$ oldu. Bunun 1 milyar 44 milyon 174 bin \$'ını kişisel, 133 milyon 996 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı 2013 yılı III. çeyreğine göre %10,4 arttı

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,4 artarak 2 milyon 283 bin 278 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 516 \$ olarak gerçekleşti.

Turizm geliri ve gideri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2014

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurtiçi ikametli)		
		Turizm geliri Bin (\$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri Bin (\$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2013	I	4 648 816	4 773 826	974	1 205 355	1 659 631	726
	II	8 315 789	10 267 778	810	1 286 831	1 835 515	701
	III	11 579 006	16 057 651	721	1 224 441	2 067 830	592
	IV	7 765 380	8 126 971	956	1 536 938	1 962 893	783
	Yıllık	32 308 991	39 226 226	824	5 253 565	7 525 869	698
2014	I	4 807 836	5 065 759	949	1 365 770	1 728 284	790
	II	8 975 976	10 967 100	818	1 402 783	2 042 086	687
	III	12 854 373	17 084 013	752	1 178 170	2 283 278	516
	Temmuz	3 705 635	4 952 404	748	426 458	825 446	517
	Ağustos	4 946 631	6 635 627	745	415 994	816 672	509
	Eylül	4 202 107	5 495 982	765	335 718	641 160	524

3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz

konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

Hükümetimiz tarafından Ekim 2011’de açıklanan Orta Vadeli Ekonomik Programa paralel olarak, hükümetin özel sektör yatırımları ve doğrudan yabancı yatırımlar ile ihracatın gelişmesini desteklemek için çabalarının süreceğini, Türkiye’nin TL cinsinden notunu BBB-’ye yükseltmesiyle birlikte uzun vadede yerel ve yabancı para birimi cinsinden kredi notu görünümünün pozitif olacağını öngörüldüğünü, yatırım piyasalarına bakıldığında, yüksek arsa fiyatları, lojistik gelişiminin önündeki en önemli engellerden biri olmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, Türkiye lojistik pazarında Türk lojistik yatırımcı veya geliştiricileriyle ortaklık kurarak büyümek isteyen bazı büyük küresel yatırımcıların olduğu bilinmektedir. Fakat arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık

ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede Türkiye'nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme henüz tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmaktadır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, İstanbul geçen yıl olduğu gibi bu yıl da, birinciliğini koruyor ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam ediyor. Kriz öncesindeki yoğun uluslararası yatırımcı talebi bunun en önemli göstergesiydi. Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor. Yapılması gereken durgunluğun olduğu bu dönemlerde ileri sürülen bu riskleri en aza indirecek düzenlemeleri bir an önce hayata geçirip normal koşullar geri geldiğinde yatırımcılara hazır olmak.

Türkiye'de Gayrimenkul sektörü uzun yıllardan beri olduğu gibi 2012 yılında da cazibesini korumuştur, Özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 15 yıl gibi sürede önem kazanacağı beklenmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Türkiye'nin kredi notunu kısa vadede azalan makro-finansal riskleri ve sürdürülebilir ekonomik büyümeye geri dönme yolunda olmasını gerekçe göstererek yatırım yapılabilir seviyeye yükseltmesi, ayrıca müteakabiliyet yasası ile birlikte yurtdışından gelen taşınmaz edinme talepleri de artış eğilimi göstermiştir.

2013 yılı itibariyle geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Yılsonu itibariyle mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredisi hacminin 105 milyar TL'yi aşması beklenmekte ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %1'in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmiştir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de döviz piyasalarında 2014 yılında meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendirdiği izlendi. Piyasaları 2013 yılı ile kıyaslayacak olursa neredeyse aynı seyirde olduğunu görüyoruz. Ancak farklılık yabancı alımlarının artmış olması. Bu artış belirgin şekilde gözlemlendi. Fiyat artışlarına bakacak olursak geçtiğimiz %13-14 lere yakın olan konut fiyatı artışları 2014 yılı içinde aynı şekilde yükselme gösterdi.

Türkiye'nin çevresindeki belirsizlikler kısa vadede çözülmeyeceği izlenimi vermektedir. Bu durum Türk ekonomisi üzerinde baskı unsuru olmayı sürdürebilir. Büyümenin 2014'e yakın seviyede olacağı beklentisi hakim. 2015'te Amerikan Merkez Bankası'nın alacağı kararlar, bizim gibi pek çok gelişmekte olan, dış finansmana ihtiyaç duyan ülkelerin ekonomisini etkileyecek. 2015'de faizlerin aşağı yönlü hareket etmeyeceğini öngörüyoruz. İnşaat sektöründeki hareketlilik 2015'te 2014'e yakın seviyede olacağı öngörülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması kentsel dönüşüm konusundaki çalışmalarını önümüzdeki dönemde bir bir hayata geçirmeye başlıyorlar. Bu süreç takip eden yıllarda da gözlemlenecek. Ancak birçok firma yatırım konusunda yabancı ortaklıklara gidebilir, özellikle dönüşüm süreci çok maliyetli ve zorlu bir süreç.

IMF'nin Türkiye'ye ilişkin tahminleri 2016 yılında da ekonomik sıkıntıların devam edeceğini gösteriyor. Büyüme tahmini (yüzde 2,9) gerçekleşirse potansiyel büyümenin altında kalınan beşinci yılı yaşamış olacağız. Türkiye'nin bu kadar uzun bir süre potansiyel büyümesinin altında kalması, 2001 krizi sonrasındaki

kazanımlarının önemli bir bölümünü kaybetmesi anlamına gelir. Bu büyüme oranı, TL'nin de değer kaybedeceğini de düşünürsek, bırakın orta gelir tuzağından çıkmayı, bu tuzağın derinliklerine doğru kaymamıza yol açar. Enflasyonun yüzde 8'lere, işsizliğin yüzde 11'lere yerleştiği bir ortamda cari açığın ve bütçe açığının düşük kalması avunulacak gelişmeler gibi görünmüyor.

2016 yılında bizi en çok ilgilendirecek meselelerden birisi, 2015 yılının ikinci yarısında olduğu gibi, Fed'in faiz artırımını konusunda alacağı tavır olacak. Çünkü bir faiz artırımını, bizim gibi dış finansman kaynağına aşırı bağımlı ekonomileri dış finansmana erişim konusunda olumsuz etkileyecek.

3.2 ÖZEL VERİLER GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 AYDIN İLİ



Aydın; tarım, turizm ve sanayi sektörlerindeki potansiyeli, vasıflı insan gücüyle Ege Bölgesi ve Ülkemizin hızla gelişen illerinden biri durumundadır. Orta ve batı kesiminde verimli ovalar, kuzey ve güneyi dağlar ile çevrili Büyük Menderes Havzası üzerinde 8.007 km²'lik bir alan üzerine kuruludur. Rakımı 65 metredir.

800.700 hektar alanda kurulu Aydın'ın 395.494 hektarında tarım yapılmaktadır. İl toprak, iklim, topoğrafik yapı ve ekolojik özellikleri ile tarıma elverişlidir. Tarımın her kolunda yüksek bir potansiyele sahiptir. Aydın

İlinin sahip olduğu 395.494 hektarlık tarım arazisi içinde 201.888 hektar ve % 51 pay ile zeytin ve meyvelikler en fazla bölgeyi kaplar. Aydın'da tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağı turizmdir. İl ekonomisinde kültür ve turizm varlıkları önemli yer tutmaktadır.

Aydın, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirminci şehri. 2013 itibarıyla 1.020.957 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde yer alan, turizm ve tarım açısından en gelişmiş illerdendir. Ege Denizi'ne kıyısı vardır. Didim ve Kuşadası gibi Türkiye'nin iki önemli turizm merkeziyle turizm potansiyeli yüksek bir ildir. Plaka kodu 09'dur. Aydın, Türkiye'nin ilk demiryolu kurulan şehridir. Aydın'da çok sayıda tarihî eser bulunur. Türkiye'nin en uzun ikinci tüneli buradadır. Nüfus bakımından Ege Bölgesi'nin İzmir ve Manisa'dan sonraki 3. büyük ilidir. İlde 17 ilçe bulunur.

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

Aydın; çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmış, Antik Çağda Afrodiasias, Milet, Didyma, Nysa, Priene, Magnesia gibi önde gelen kentlerdir. Bugünkü Aydın, Tralles Kenti ile birlikte MÖ 2500 yılında Hititler zamanında gelişmiş, 8. yüzyılda Lydia zamanında da en parlak çağını yaşamıştır. Selçuklularla birlikte Türk uygarlığının kültür varlığı ve eserleriyle donatılmıştır. Aydınoğulları zamanında şehrin adı Aydın Güzelhisarı olmuş, daha sonra Aydın adını almıştır. 1811'de İzmir, Saruhan (Manisa), Menteşe (Muğla), Antalya, Isparta sancaklarını kapsayan eyaletin merkezi oldu. Kurtuluş Savaşından sonra 1923 yılında Aydın müstakil vilayet olmuştur. 1987 yılında çıkarılan 3392 sayılı kanun ile Buharkent ve Incirliova,[1] 1990 yılında çıkarılan 3644 sayılı kanun ile de Karpuzlu, Köşk ve Yenihisar ilçeleri kuruldu.[2] Yenihisar ilçesinin adı 1997 yılında 4235 sayılı kanun ile Didim olarak değiştirildi.[3] 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile merkez ilçe kaldırılarak aynı sınırlara sahip Efeler ilçesi kuruldu. Yine aynı kanun ile Aydın'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesi çalışmalarına başladı.

Coğrafya

Kuzeyinde İzmir ve Manisa, doğusunda Denizli, Güneyinde Muğla yer alır. Batı sınırları ise Ege Denizi kıyıları çizer. İlin denizden yüksekliği 64 metredir. Akdeniz ikliminin etkisindedir. Bu iklim şartları ve topografik yapı Aydın ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (maki ve orman) gelişmesine neden olmuştur. Aydın'da 395.494 hektar alanda sulu tarım yapılmaktadır. Zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplar. İlde 6 Baraj (Kemer Barajı, Çine Topçam Barajı, Yaylakavak Barajı, İkizdere Barajı, Çine Adnan Menderes Barajı, Karacasu Barajı) mevcuttur.

Aydın, zeytin, incir, kestane üretiminde Türkiye’de 1. sırada, pamuk üretiminde ise 3. sırada yer almaktadır. En yağışlı mevsim kıştır. Yaz mevsiminde yok denecek kadar az yağış almaktadır. Kar yağışı ender görünür.

Turizm

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

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

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

İdari Yapı

2013 TÜİK verilerine göre Aydın ilinde 17 ilçe bulunur. Aydın ilinin ilçeleri şunlardır:

Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Efeler, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar, Yenipazardır.

Nüfus

Aydın’ın TÜİK verilerine göre 2013 nüfusu 1.020.957 kişidir. Aydın’ın ilçelerinin 2013 nüfusu şöyledir: Bozdoğan: 34.930, Buharkent: 12.466 Çine: 51.020, Didim: 64.643 Efeler: 265.234 Germencik: 43.209 İncirliova: 45.343 Karacasu: 19.807 Karpuzlu: 11.777 Koçarlı: 24.266 Köşk: 27.152 Kuşadası: 94.995, Kuyucak: 27.755, Nazilli: 148.531, Söke: 115.541, Sultanhisar: 21.114, Yenipazar: 13.174

3.2.2.KARACASU İLÇESİ VE TURİZM



Karacasu, Ege Bölgesi’nde Aydın ilinin bir ilçesidir. İlçe sınırları içinde Afrodiasias antik şehri bulunmaktadır.

Aydın-Denizli Karayolunun tali yolu, Kuyucak ilçesinden Karacasu’ya giden karayolu, Dandalaz (Antik adı Marsyas Çayı) çayı boyunca zeytin, narenciye ve daha sonra çam ağaçları arasından kıvrılarak ilçeye ulaşır. Karacasu, Büyük Menderes vadisine güneydoğudan açılan Dandalaz vadisi yamaçlarında kurulmuştur. Aydın il merkezine 87

km uzaklıkta olan ilçe, Menderes havzasının coğrafi yerleşme ve iklim yapısından farklı olarak, yayla özellikleri gösterir.

Karacasu ilçesinin ilk adı Yenişehir’dir; Tanzimat’tan sonra Karacasu olarak değiştirildi. Bazı görüşlere göre, Oğuz Han’ın oğullarından biri olan Aymür aşiretine bağlı Karasu boyu, günümüzdeki kentin olduğu yerde Karasu adında bir köy kurmuştur. 1867 de Aydın’a bağlı bir kaza durumuna getirildi. 1923’te Aydın’a bağlı bir ilçe olmuştur. 782 km.²’lik alanı olan Karacasu ilçesi, büyük bölümü kuzey - güney doğrultusunda uzanan ve Aydın – Denizli sınırını oluşturan Babadağ ile gene aynı doğrultuda uzanan daha batıdaki Karıncalı Dağ arasındadır. Karacasu 580 metre yükseklikte, Karıncalı Dağın eteğinde plato düzlüğü üzerinde kurulmuştur. Karacasu ilçesinin ilk adı Yenişehir olup; Tanzimat’tan sonra Karacasu olarak değiştirildi. Bazı görüşlere göre, Oğuz Han’ın oğullarından biri olan Aymür aşiretine bağlı Karasu boyu, günümüzdeki kentin olduğu yerde Karasu adında bir köy kurmuştur. İlçenin meşhur yerleri Karacasu yaylaları ve Afrodiasias’tır (Aphrodisias) Geyre Beldesine aittir. Geyre Beldesi tarih olarak Karacasu’dan daha eski bir tarihe sahiptir. Karacasu ’yun 17 yaylası vardır. En meşhuru kahve deresidir. Halkın genelde geçim kaynağı elmacılık ve zeytinciliktir. Zanaat olarak da toprak testicilik ve pıdecilik ünlüdür. Onun için Karacasu’ya hamura ve çamura şekil veren memleket derler. Karacasulu pıdeciler

özellikle Ege Bölgesi olmak üzere ülkenin birçok yerine dağılmıştır. Ayrıca deri işlemeciliği de ilçenin gelir kaynakları arasındadır.

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

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

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

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

225 Parsel			
İLİ	:	AYDIN	
İLÇESİ	:	KARACASU	
MAHALLESİ	:	IŞIKLAR	
SOKAĞI	:	-	
MEVKİİ	:	BOZYER-ÇATALTEPE	
SINIRI	:	PLANINDADIR	
PAFTA NO	:	M21.D05.A3	
ADA NO	:	155	
PARSEL NO	:	225	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	37.755,96 m. ²	
NİTELİĞİ	:	ARSA	
CİLT NO	:	15	
SAHİFE NO	:	1425	
TARİH	:	30.03.2012	
YEVMIYE NO	:	589	
MALİK	:	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ TAM

KAT MÜLKİYETİ	:	CİNS TASHİHİ		ARSA	X
---------------	---	--------------	--	------	---

226 Parsel					
İLİ	:	AYDIN			
İLÇESİ	:	KARACASU			
KÖYÜ	:	IŞIKLAR			
MEVKİİ	:	BOZYER-ÇATALTEPE			
SINIRI	:	PLANINDADIR			
PAFTA NO	:	M21.D05.A3			
ADA NO	:	155			
PARSEL NO	:	226			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	268,92 m. ²			
NİTELİĞİ	:	TARLA			
CİLT NO	:	15			
SAHİFE NO	:	1426			
TARİH	:	30.03.2012			
YEVMIYE NO	:	589			
MALİK	:	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ	:	CİNS TASHİHİ		TARLA	X

4.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

225 PARSEL
<p>TKGM Takbis sisteminden 28.03.2016 tarihinde saat 15.42 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;</p> <p>Rehinler Bölümünde: Deniz Bank A.Ş. lehinde, 1.150.000-TL tutarında, yıllık akdi %60 faiz oranı ile 1. Sırada, F.B.K. süresinde, 29.01.2016 tarih ve 251 yevmiye ile bir ipotek vardır.</p> <p>Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.</p> <p>Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.</p> <p>Beyanlar Bölümünde: Korunması gerekli olan taşınmaz kültür varlığıdır. 18.05.2010 – 1232 tarih ve yevmiye sayılı.</p>

226 PARSEL
<p>TKGM Takbis sisteminden 28.03.2016 tarihinde saat 15.42 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;</p> <p>Rehinler Bölümünde: Deniz Bank A.Ş. lehinde, 1.150.000-TL tutarında, yıllık akdi %60 faiz oranı ile 1. Sırada, F.B.K. süresinde, 29.01.2016 tarih ve 251 yevmiye ile bir ipotek vardır.</p> <p>Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.</p> <p>Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.</p> <p>Beyanlar Bölümünde: Korunması gerekli olan taşınmaz kültür varlığıdır. 18.05.2010 – 1232 tarih ve yevmiye sayılı.</p>

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

Takbis sisteminden alınan takbis belgesinde yapılan incelemeye göre; taşınmazların son üç yıllık dönemde başkaca alım satım işlemi olmadığı görülmüştür.

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

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; gayrimenkullerin devrine ilişkin bir sınırlama yoktur.

4.3 GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ

*Karacasu Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde 28.03.2016 tarihinde yapılan incelemede; Rapora konu taşınmazlar; 25.08.2009 tarihli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Kapsamında "Turizm Tesis Alanı" Lejantında yer almaktadır.

NOT: 225 ve 226 nolu parseller için 22.11.2011 tarih ve 523 no ile Aydın İli Encümeni tarafından onaylanmış tevhit-ıfraz tescil bildirim belgesi mevcut olup, tevhit-ıfraz dosyasının tapuya tescil işlemi yapılmıştır. Değerleme konusu 155 ada 225 ve 226 nolu parseller oluşmuştur.

*225 nolu parsel 06.04.2011 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Karacasu İlçesi, Işıklar köyü, "Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Nazım İmar Planı" içinde yer almaktadır.

226 nolu parsel ise bu plan kapsamı dışında yer almaktadır.

***Rapora konu taşınmazlar; 06.04.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Karacasu İlçesi, Işıklar köyü 225 nolu parsel "Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Nazım İmar Planı" içinde yer almaktadır. 226 nolu parsel ise bu plan kapsamı dışında yer almaktadır.**

Yapılanma şartları; E: 0,30 emsal, bina yüksekliği H: 9,50 m.'dir. Yoldan 10 m, komşulardan 5 er m çekme mesafesi bırakılacaktır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanması ve kamuya terk işlemleri yapılmadan Yapı Ruhsatı tertip edilemez.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı; Plan Notları:

- Turizm Tesis Alanlarında, 2634 Sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve ilgili Yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- Kentsel yerleşme alanları içerisinde turizm tesisleri için yer ayrılabilir. Bu kullanımların yapılanma koşulları alt ölçekli imar planı kapsamında belirlenecektir.

- Bu alanlarda imar planları ilgili idarece onanmadan uygulamaya geçilemez.

-Bu tesislerin imar planları ile mimari projeleri topoğrafya ve doğal bitki örtüsüne uygun olarak hazırlanacaktır.

- Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri vb., gibi konularda çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

1/5000 ölçekli Mevzi- Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı:

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planınının Turizm Tesisleri ile ilgili 8.4.2 nolu plan notunda, yapılanma koşullarının imar planlarında belirleneceği hüküm altına alınmış olup, söz konusu imar planı ile belirlenen yapılanma koşulları ihtiyaçlar doğrultusunda emsali: 0,30 HMaks: 9,50 m'dir.

- Yapılması planlanan otelin 44 odalı olması öngörülmüştür.

- Otel bünyesi içinde açık ve kapalı spor alanları, 1 yüzme havuzu, konferans salonu, çocuk oyun alanı ve el sanatlarına yönelik atölyeler yer alacaktır.

- Otel Geyre-Işıklar yolu üzerinden giriş olacaktır. Otelin restoranından aynı zamanda gününbirlik ziyaretçiler de faydalanacaktır.

- 170 ve 172 parsellerden enerji nakil hattı geçmekte olup Menderes Elektrik Dağıtım A.Ş. nin Aydın müessesinin, 06.04.2006 tarih ve 858 sayılı yazısına göre hattın sağ ve solundan 5 m olmak üzere toplam 10 m lik emniyet mesafesi bırakılmıştır.

- Aydın KTVKKBK'nun 29.04.2010 tarih ve 2825 sayılı kararı ile 10 m koruma bandı belirlenmiştir.
- Planlanan turizm tesisi kapasitesi itibariyle 16.12.2003 tarih ve 25318 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED yönetmeliği dışındadır.
- Yapı yaklaşma mesafeleri tesis alanının her yönünde, komşu parsellerden itibaren 5 m, Işıklar-Geyre Karayolu'ndan itibaren ise 10 m çekme mesafesi uygulanmıştır.
- Tesisin otopark ihtiyacı parsel içerisinde çözülecektir. 36 araçlık olması öngörülen otoparkın bir kısmı yolcu otobüsleri için ayrılacaktır.
- Planlama alanında kalan 170 parselin 3. derece doğal sit alanında kalan güney uç kısmı sit paftalarına uygun olarak plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

1/1000 ölçekli Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köyü, 225 parsel ait (Eski 170, 31 ve 172 nolu parseller) Turizm Tesis (Konaklama) Amaçlı Mevzi-Uygulama İmar Plan Notları (Yapılanma Şartları):

- Tesis ile ilgili su ve elektrik ihtiyacı ilgisinin kendi imkânları ile karşılanacaktır.
- Yapılaşma emsali: 0,30, h maks: 9,50 m olarak düzenlenecektir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri tesisin her yönünde, komşu parsellerden itibaren 5 m, yoldan çekme mesafesi 10 m olacaktır.
- Planlama alanında bulunan mezar yapısı etrafında, Aydın KTVKKBK'nun 29.04.2010 tarih ve 2825 sayılı kararı ile 10 m koruma bandı bırakılmıştır ve kuruldand gerekli izinler alınmadan yapı izni verilmez.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onayı, buna göre yol, yeşil alan, otopark vb. kamuya ayrılmış yerlerin terkinin yapılmadan inşaat ruhsatı verilmez.
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ile buna ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Yapılarda deprem yönetmelikleri ve sığınaklarla ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Lağım mecrası ve inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik çukurları yapılacaktır.
- 21.06.2007 tarih onaylı Jeolojik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmına uyulacaktır.
- Bu imar planında belirtilmeyen hususlar için 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı alanlar Tip Yönetmeliği'ne göre 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla Denizli Planlama Bölgesi ÇDP Hükümleri geçerlidir.

İMAR PLANI



4.3.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2 İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Rapora konu taşınmazların; imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4 HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Gayrimenkul üzerinde hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı duruma rastlanılmamıştır.

4.5 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE, İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.

29 /6 /2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Değerleme konusu 226 nolu gayrimenkul “Tarla” vasfı taşımaktadırlar. Ancak 226 nolu parsel için bir proje onayı olup yapı ruhsatına bağlanırsa 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uyarınca denetlenecektir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

225-226 parseller



Rapora konu taşınmazlar, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, 155 Ada ve 225-226 numaralı Parsellerde kayıtlı **225 nolu parsel: N: 37,724943 E: 28,721923 ve 226 nolu parsel: N: 37,723975 E: 28,722119** coğrafi koordinatlarında konumlanmaktadır.



Gayrimenkuller, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü 1,5. km'de, yolun sol tarafında yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; Aydın-Denizli yolu üzerinde, Denizli istikametinde ilerlerken, Nazilli'yi geçtikten yaklaşık 15 km sonra sağ kolda kalan Kuyucak-Tavas yoluna dönülür. Kuyucak-Tavas yolu üzerinde yaklaşık 24 km ilerledikten sonra varılan Karacasu merkezde sol kolda kalan Tavas sapağından dönülür. Tavas yolunda yaklaşık 11 km ilerleyip, Geyre beldesini geçtikten sonra sol kolda kalan Aphrodisias Otel'in yanındaki Işıklar Köyü Yolu'ndan sapılır. Yol üzerinde yaklaşık 1,5 km ilerledikten sonra sol kolda kalan taşınmazlara ulaşılır. Değerleme konusu 155 ada, 225 ve 226 parseller Işıklar Köyü Yolu'na cephelidir.

Taşınmazların yakın çevresinde, Aphrodisias Hotel, Aphrodisias Antik Kenti, Geyre Beldesi, Işıklar Köyü, Ataköy, tarlalar ve zeytinlikler yer almaktadır. Değerleme konusu parsellerin yakın çevresinde genelde köy yerleşim alanlarının bulunması sebebi ile bölgenin altyapısı henüz tamamlanmamıştır.

Taşınmazlar, Geyre'ye 1,8 km. Aphrodisias Antik Kentine 3,2 km. Karacasu Merkezine 14 km. Aydın Merkezine 100 km. Pamukkale'ye 60 km. mesafede yer almaktadır.

Aphrodisias, Pamukkale ile birlikte söz konusu bölgesinin turizm açısından önemli bir yeridir.

Taşınmazların karayolu ile ulaşımı kolay olup özel araç ve minibüsler ile taşımacılık sağlanmaktadır.

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Rapora konu gayrimenkuller; Rapora konu taşınmazlar, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, 155 Ada ve 225-226 numaralı Parseller adresli olup tapuda 155 Ada ve 225-226 numaralı parsellerde kayıtlı 37.755,96 m.² yüzölçümlü "ARSA" ve 268,92 m.² yüzölçümlü "TARLA" vasıflı iki adet taşınmazlardır. Söz konusu 225 ve 226 parseller, Aydın ili, Karacasu ilçesi, Geyre Belde Belediyesi mücavir alan sınırları dışında olup, Işıklar Köyü sınırları içinde ve Karacasu İlçe belediyesi yetkisindedir.

Değerleme konusu 155 ada, 225 parsel "arsa", 226 parsel ise "tarla" vasfındadır. Gayrimenkullerin üzerinde şantiye binası olarak kullanılmak üzere inşa edilmiş küçük alanlı ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. (Bu yapılar ruhsatsız yapılar olmalarından dolayı, değerlendirme dışı bırakılmıştır.) Ayrıca 225 parsel üzerinde, planlanan turizm tesisi ile ilgili olarak, bina temelinin atılmış olduğu görülmüştür ancak bununla ilgili olarak ilgili belediyesi dosyasında herhangi bir belgesi görülememiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller, Geyre Beldesi'ne ve Aphrodisias Antik Kenti'ne yakın konumlanmıştır. Antik kentin kalıntıları taşınmazların içinden görünmektedir. Taşınmaza yakın mesafede Aphrodisias Hotel bulunmakta ve yaklaşık 2,0 km mesafede ise Aphrodisias Antik Kenti yer almaktadır.

225 Parsel:

Değerleme konusu olan 37.755,96 m.² büyüklüğündeki parsel, eğimli bir topoğrafyaya sahip olup, geometrik bir şekle sahip değildir. 225 nolu parselin Işıklar köy yoluna yaklaşık 80 m cephesi bulunmakta olup, parsel sınırı içerisinde enerji nakil hattı geçmektedir. Söz konusu parsel, kısmen boş, kısmen kayalık, kısmen de çalılık olup, değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerinde zeytin ağaçları, nar ağaçları ile bekçi tarafından depo olarak kullanılan üç adet hafif yapı yer almaktadır.

226 Parsel:

Değerleme konusu olan 268,92 m.² büyüklüğündeki parsel, eğimli bir topoğrafyaya sahip olup, geometrik bir şekle sahip değildir. Taşınmaz, tevhit-ıfraz işleminden sonra, "tarla" vasıflı olarak bırakılan imarsız alan olduğundan, söz konusu parsel, 225 parselden ayrı olarak parsel numarası almıştır. 225 parselin güneydoğu cephesinde bitişik konumdadır. Söz konusu parsel, kısmen boş, kısmen kayalık, kısmen de çalılık olup, değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerinde zeytin ağaçları ve nar ağaçları yer almaktadır.

225 VE 226 NOLU PARSELLERİN KADASTRAL DURUMLARI



5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI
225 NUMARALI PARSEL





226 NUMARALI PARSEL



5.3 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Topografyası	Eğimli	Elektrik	Mevcut
Parsel Şekli	225 ve 226 nolu parseller düzgün geometriye sahip değildir.	Su	Yok
Deprem Derecesi	1. Derece	Kanalizasyon	Yok
Yol	Şose Yol Mevcut	Doğalgaz	Yok

Değerleme; gayrimenkullerin yasal durumu, yapılanma hakları, konumu, alanı bölgedeki emsal arsa satışları göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.4 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER

Taşınmazlar düzgün bir geometrik şekle sahip değildir; yanyana komşu parsel düzenindedirler, Aydın – Tavas yolunun kuzey tarafında konumlandıkları. Tüm parsellerin topografyası eğimli olup Jeolojik açıdan 1. Derece deprem kuşağı içinde yer almaktadırlar.

Değerleme konusu 155 ada, 225 parsel “arsa”, 226 parsel ise “tarla” vasfındadır. Gayrimenkullerin üzerinde şantiye binası olarak kullanılmak üzere inşa edilmiş küçük alanlı ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. (Bu yapılar ruhsatsız yapılar olmalarından dolayı, değerlendirme dışı bırakılmıştır.) Ayrıca 225 parsel üzerinde, planlanan turizm tesisi ile ilgili bina temelini atılmış olduğu görülmüştür ancak bununla ilgili olarak ilgili belediye dosyasında herhangi bir belgesi görülememiştir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

UDES e göre "Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri" arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır.

- "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"
- "Maliyet Yaklaşımı" ve
- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" dır.

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.3 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak Taşınmazların boş arsa vasfında olmalarından dolayı "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ile değerlendirilmiştir. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

- Bulunan emsaller konum, alanı, imar durumu, manzarası, cephesi, fiziksel özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta,

Çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

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

SATILIK ARSALAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

- **ŞAHİN EMLAK – AYHAN BEY, 0256 315 0151**
Karacasu'da, 14.240 m.² bahçelik, 150.000-TL (10,53-TL/m.²) fiyatla satılıktır.
- **SAHİBİNDEN - AHMET BEY, 0535 551 5573**
Çamlıbel Orman Deposu karşısında, 3.905 m.² tarla geçen sene itibari ile 55.000-TL (14,08-TL/m.²) fiyatla satılıktır.
- **ÇARŞI EMLAK – AHMET BEY, 0530 491 8602**
Başaran Köyü – Çamlıbel arasında, Yenice Köyü'nde, Akaryakıt lejantında yer alan 2.690 m.² arsa geçen sene itibari ile 225.000-TL (83,64-TL/m.²) fiyatla satılıktır.
- **SAHİBİNDEN – MURAT BEY, 0506 617 2623**
Karacasu merkezde, 40. sokakta 250 m.² satılık konut imarlı arsa, 90.000-TL (360,00.-TL/m.²) fiyatla satılıktır.
- **THD YATIRIM EMLAK – 0252 387 8665**
Karacasu merkezde, üniversite yakınında 1.326 m.² arsa, 95.000-TL (71,64-TL/m.²) fiyatla satılıktır.
- **EVEREST İNŞAAT - KADİR BEY, 0256 813 3871**
Karacasu, Büyükdağlı'da, 5.000 m.² zeytinlik geçen sene itibari ile 150.000-TL (30,00.-TL/m.²) fiyatla satılıktır.
- **SAHİBİNDEN – HALİL BEY, 0532 781 3285**
Aydın Tavas Yolu üzerinde, 35 km mesafede, 1.332 m.² ticari imarlı arsa geçen sene itibari ile 300.000-TL (225,23.-TL/m.²) fiyatla satılıktır.
- **BABADAĞ EMLAK – İBRAHİM BEY, 0532 626 7797**
Karacasu da yeni açılan duble yola 175 m cephe, Dandalaz köprüsüne yakın, 17.000 m.² arazi geçen sene itibari ile 280.000-TL (16,47-TL/m.²) fiyatla satılıktır.
- **AYHAN EMLAK – AYHAN BEY, 0535 681 4744**
Karacasu merkezde, 5.000 m.² zeytinlik arazisi, 150.000-TL (30,00-TL/m.²) fiyatla satılıktır.
- **TURYAP NAZİLLİ EMLAK – BEKİR BEY (Eski belediye Bşk.), 0532 612 3653**
Karacaköy'de, Büyükdağlı'da, geçen sene itibari ile 3.404 m.² arsa 150.000-TL (44,07-TL/m.²) bedelle satılıktır.

- **TURYAP NAZİLLİ EMLAK – BEKİR BEY (Eski belediye Bşk.), 0532 612 3653**
Turyap Nazilli, Bekir Beyden aldığımız görüşe göre; Rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölgede imarsız araziler Aydın-Tavas yoluna 500-600 m mesafede ise 25-40-TL/m.², Yola çok yakın ya da cepheli olan parsellerde ise 40-60-TL/m.² değerdedir, ayrıca rapor konusu parselin bulunduğu yakın çevrede imarlı parsel olmadığını belirtmiştir.

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda emsal arsaların birim satış değerlerinin; Aydın-Tavas yoluna cepheli ya da yakın tarla niteliğinde olan imarsız parseller için 20-40-TL/m.², yoldan 500-1.000 m uzaklıkta ve tarla niteliğinde olan parseller için 10-20-TL/m.², zeytinlik ve tarıma uygun parsellerin yerine göre 15-50-TL/m.² ve Karacasu merkez ile Aydın-Tavas yoluna cepheli ya da yakın imarlı parsellerde ise 50-350.-TL/ m.² birim değer aralığında değiştiği, emsallerin pazarlık payı, ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak, gerekli düzeltmeler yapılarak **rapor konusu 225 nolu imarlı parsel için arsa birim satış değerlerinin 80 -TL/m.², 226 nolu imarsız parsel için 20 -TL/m.² olabileceği kanaatine varılmıştır.**

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Taşınmazların Aphrodisias Antik Kenti'ne yakın konumlanmış olması,
- Geyre Beldesi yoluna yakın mesafede olmaları,
- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planında turizm tesis alanı imar lejantında kalmaları Mevcut imar durumlarının avantajlı olması.
- Üst ölçekli plana uygun olarak; 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarının onaylanmış olması ve 225 parselin turizm tesis alanı lejantında kalması.
- Parsellerin Işıklar Köy Yolu'na cepheli olması.
- Yakınında, benzer büyüklükte ve özellikte az sayıda Turizm Tesis Alanı lejantlı arazi olması.

Olumsuz Faktörler

- Söz konusu 226 nolu parselin plansız alanda yer alıp, "tarla" vasıflı olarak belirtilmiş olması.
- Bölgenin bakir bir bölge olması ve müşteri alışkanlıklarının zamanla oturacak olması.
- Bölgede yer alan arazilere olan talebin düşük seviyede olması.,
- Bölgeye ulaşım olanaklarının sınırlı olması.
- İlçe merkezine ve sosyal donatılara uzak konumda olması.
- Değerleme konusu 225 nolu parselin sınırları içerisinde enerji nakil hattı geçmekte olması.
- Aphrodisias Müzesi ve Ören yerlerinin sadece Kültür Turizmi çerçevesinde ziyaret edildiği göz önüne alındığında, proje alanında yapılması öngörülen butik otel projesinin müşteri portföyünün sınırlı olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır.

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

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir

veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “ **EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI** ”dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Taşınmazın mevcut imar durumuna uygun olan yapılanma ile kullanılması en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

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

Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

- Bulunan emsaller görülebilirlik, konum, büyüklük, fiziksel özellik ve imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta,

Çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

7.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor konusu 225 parselin turizm fonksiyonlu bir plan içinde yer almaları nedeni ile ikinci değerlendirme analizi olarak 225 parselin “**Geliştirilmiş proje değeri (Geliştirme) Yaklaşımı**” yapılmıştır.

Bunun için düşünülen projeye; 37.755,96 m.² alana sahip 225 nolu parsel üzerinde mevcut imar durumuna göre yapılacak otel projesinde otel bölümü olarak 1.326 m.², diğer yapılar olarak 2.089 m.² toplam 3.415 m.² yapı alanı vardır ve bu alan içinde 24 yatak, 12 oda üzerinden elde edilecek gelirler ve diğer yapılar olarak düşünülen dükkânların kiralarna göre yapılan “**Butik Otel Projeksiyonunda**”; bazı veriler şunlardır; 365 faaliyet günü, ortalama %65 doluluk oranı, 250-\$/Gün/Oda veya 130-\$/Gün /Kişi dir. Bu şekilde; **iki parsel toplamı: 3.105.400-TL dir. (3.300.000 TL + 5.400 TL)**

NET BUGÜNKÜ DEĞERE GÖRE

DEĞER	DEĞER (USD)	DEĞER (TL)
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ	\$1.130.640	3.200.000 ₺
DİSCOUNT RATE	9.00%	
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	\$30	85 ₺

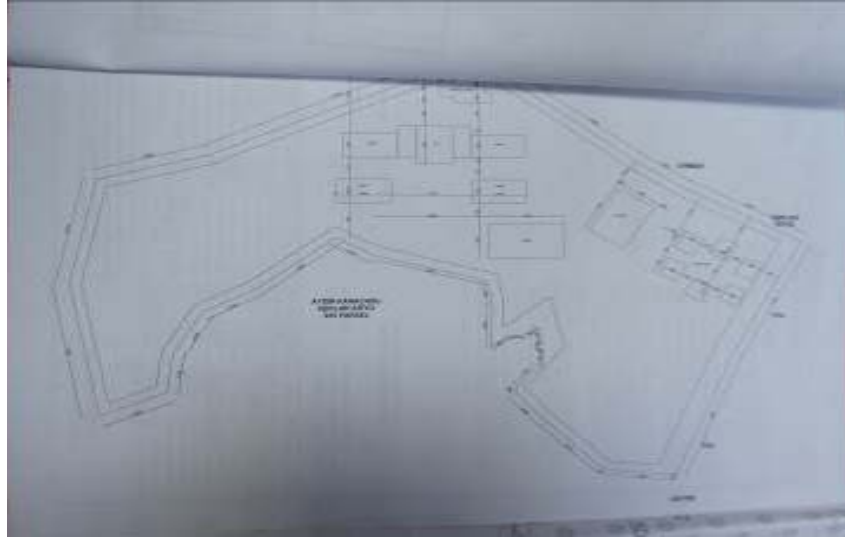
EMSAL YÖNTEMİ İLE

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
115	225	ARSA	37.755,96	80,00	3.020.476,80

115	226	TARLA	268,92	20,00	5.378,40
					3.025.855,20

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda projeksiyon varsayımlarına göre Gelir Yaklaşımı ve Emsal Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer, varsayıma dayalı bir değer olduğu için Emsal Yaklaşımı ile ulaşılan değerın taşınmazın değerini daha objektif yansıtacağı düşüncesiyle "EMSAL YAKLAŞIMI" sonucu ulaşılan değerın uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

YAPIMI DÜŞÜNÜLEN OTEL PROJESİ VAZİYET PLANI



Projeksiyon verileri;

PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	10
BRÜT ARSA ALANI (m2)	37.755,96
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	3.415
OTEL İNŞAAT ALANI	1.326
DİĞER YAPILAR	2.089
ODA SAYISI	12
YATAK SAYISI	24
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$250
YILLIK ARTIŞ ORANI	0.03
FAAL GÜN SAYISI	365

7.5 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkullerden 155 ada 225 parsel tapu kayıtlarında “arsa”, 155 ada 226 parsel tapu kayıtlarında “tarla” vasıflıdır. Gayrimenkuller; Karacasu Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, “Turizm Tesis Alanı” lejantında kalmaktadır. Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan değerlendirme konusu 155 ada 225 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmıştır. 155 ada 226 parsel plan sınırının dışında yer almaktadır. Parseller, onaylanan imar planlarına göre tevhit-ıfraz işlemleri görmüş ve tapu kütüğüne bu şekilde tescil edilmiştir. Değerleme tarihinde mahallinde yapılan incelemelerde, rapor konusu 155 ada 225 numaralı parsel üzerinde şantiye amaçlı kullanılmak üzere yapılmış prefabrik yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu parseller üzerinde şantiye organizasyonu başlamasına rağmen, henüz yapı ile ilgili onaylı mimari proje ve ruhsat alınmamış olması sebebiyle taşınmazların Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Gayrimenkul (arsa - arazi)” olarak alınabileceği kanaatimizdir.

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

Değerleme Konusu taşınmazlar Martı GYO’nun portföyünde yer almaktadır. Ancak yeniden portföye alınması hususunda taşınmazlar üzerinde önemli miktarda ipotek olduğundan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (“Tebliğ”) 30. maddesinde belirtilen düzenleme kapsamına uygunluğu durumunda taşınmazların “Tarla” olarak alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Söz konusu 225 parsel numaralı taşınmaz; Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü’nde, tamamı ile “Turistik Tesis Alanı” içinde ve 226 parsel numaralı taşınmaz ise plansız alanda kalmaktadır. Parseller Afrodisias Antik Kenti’ne yakın konumda olup, 225 parselin turizm imarlı olması, 226 parselin ise 225 parsel ile komşu olması ve servis alanı gibi kullanılabilir olması, parselleri değerli kılmaktadır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, mimari özelliği, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsaların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZLAR DEĞER TABLOSU					
ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	BEDELİ TL/M2	DEĞERİ
115	225	TARLA	37.755,96	80,00	3.020.476,80 TL
115	226	TARLA	268,92	20,00	5.378.40 TL
TOPLAM					3.025.855,20 TL
Düzeltilme					(+) 144,80 TL
				GENEL TOPLAM	3.026.000,00 TL

TAŞINMAZ	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	3.026.000,00	1.066.056,02

(Taşınmazın Pazar değeri Üç Milyon Yirmi Altı Bin Türk Lirası'dır.)

* 30.03.2016 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.8334.-TL, 1 EURO = 3.2081.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.8385.-TL, 1 EURO = 3.2139.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir

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

Hayrettin ELDEMİR
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400238

Osman N. ULUÖZYURT
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401145

Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488