



ISO 9001  
FS 565366

**AYDIN İLİ, KARACASU İLÇESİ, IŞIKLAR KÖYÜ, BOZYER-  
ÇATALTEPE MEVKİİ  
155 ADA-225 ve 226 NOLU PARSELLERE AİT  
DEĞERLEME RAPORU**

**(ARSA VE TARLA)**

**OZL2015-00041 REV1**

**27.03.2015**

## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	4
1.2 Rapor Türü ve amacı.....	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları .....	4
1.4 Değerleme Tarihi .....	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası .....	4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama .....	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	5
1.10 UYGUNLUK BEYANI.....	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....	5
2.1 Şirket Bilgileri.....	5
2.2 Müşteri Bilgileri .....	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	6
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	6
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER .....	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	6
3.1.1 Demografik Veriler .....	6
3.1.2 Ekonomik Veriler .....	8
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 Muğla İli .....	14
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları .....	17
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri .....	18
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.....	20
4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	20
4.4 Hukuki durum analizi.....	21
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. ....	21
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ .....	21

<b>5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri</b> .....	21
<b>5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı</b> .....	22
<b>5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları</b> .....	23
<b>5.3 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler</b> .....	24
<b>5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler</b> .....	24
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	24
<i>UDES e göre "Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri" arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır.</i> .....	24
- <i>" Gelir İndirgeme Yaklaşımı"</i> .....	24
- <i>"Maliyet Yaklaşımı" ve</i> .....	24
- <i>" Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" dır.</i> .....	24
<b>6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı</b> .....	24
<b>6.2 Maliyet Yaklaşımı</b> .....	25
<b>6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı</b> .....	25
<b>6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri</b> .....	25
<b>6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri</b> .....	26
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b> .....	27
<b>7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler</b> .....	27
<b>7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi</b> .....	27
<b>7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması</b> .....	28
<b>7.4 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar</b> .....	28
<b>7.5 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri</b> 31	
<b>7.6 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş</b> .....	31
<b>8.SONUÇ BÖLÜMÜ</b> .....	31
<b>8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi</b> .....	31
<b>9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)</b> .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 27.03.2015, rapor no: OZL2015-00041 REV1 dir. (Revize Tarihi 05.11.2015)

#### 1.2 Rapor Türü ve amacı

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 Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Mehmet TAŞ (Sorumlu Değerleme uzmanı - SPK Lisans No: 403674)  
Dursun ŞANLI (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400291)

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu 26.03.2015 tarihinde tamamlanmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 23.02.2015 tarihli ve 2015/194 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor “MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.” nin 10.01.2015 tarihli ve 2015/194 numaralı talebine istinaden ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

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

### **1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen 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 değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

## **BÖLÜM 2**

### **2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI**

#### **2.1 Şirket Bilgileri**

##### **Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Gayrettepe Mahallesi Fahri Gizden Sokak Huzur Apartmanı No:4/6 Beşiktaş/İSTANBUL  
(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

#### **2.2 Müşteri Bilgileri**

##### **Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

## 2.3 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirilme 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 değerlendirilme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirilme 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, değerlendirilme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirilme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirilme 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, değerlendirilme yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler



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 alanlarından. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istranca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Kuru 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 kıvrımlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyes 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 açığında irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığında 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 seyrek.

### **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 km<sup>2</sup> 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 İklimi, Akdeniz İklimi 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 İkliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz İkliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır.

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

#### 3) KARASAL İKLİM

Ülkemizde Karasal İklim, 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

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

#### 3.1.2

Türkiye		İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
		Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
		58.448.431	29.348.230	29.100.201	17.178.953	8.607.938	8.571.015	75.627.384	37.956.168	37.671.216
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 belirtilirken: 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 bölümlük, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.



## **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.

Arıcılık 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.

Balıkçılığın 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	<b>11 579 006</b>	<b>16 057 651</b>	<b>721</b>	<b>1 224 441</b>	<b>2 067 830</b>	<b>592</b>
	IV	7 765 380	8 126 971	956	1 536 938	1 962 893	783
	Yıllık	<b>32 308 991</b>	<b>39 226 226</b>	<b>824</b>	<b>5 253 565</b>	<b>7 525 869</b>	<b>698</b>
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	<b>12 854 373</b>	<b>17 084 013</b>	<b>752</b>	<b>1 178 170</b>	<b>2 283 278</b>	<b>516</b>
	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 ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

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 öngördüğünü, 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 müteakiliyet yasası ile birlikte yurtdışından gelen taşınmaz edinme talepleri de artış eğilimi göstermiştir.

2013 yılı itibariyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğiidir. 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 son dönemde meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını 2014 yılında fiyatlandırma anlamında yeni bir dengeye yönlendireceğini öngörülüyor. Mevcut politik kargaşanın ekonomi ve TL üzerindeki olası etkileri, yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, Türkiye'nin güçlü ekonomik büyümesi ve demografik gücü sayesinde pozitif seyredeceği düşünülmektedir.

### 3.2 Özel Veriler Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 Muğla İli



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 km<sup>2</sup>'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 ilinin sahip olduğu 395.494 hektarlık tarım arazisi içinde 201.888 hektar ve % 51 pay ile zeytin ve meyvelikler en fazla bölgeyi kaplar. Aydın'da tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağı turizmdir. İl ekonomisinde kültür ve turizm varlıkları önemli yer tutmaktadır.

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



çıkartılan 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 çıkartılan 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

## Karacasu İlçesi



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'di; 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.<sup>2</sup> '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 Yaykın yöresi vardır. Yaykın 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 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları

225 Parsel			
<b>İLİ</b>	:	AYDIN	
<b>İLÇESİ</b>	:	KARACASU	
<b>MAHALLESİ</b>	:	IŞIKLAR	
<b>SOKAĞI</b>	:	-	
<b>MEVKİİ</b>	:	BOZYER-ÇATALTEPE	
<b>SINIRI</b>	:	PLANINDADIR	
<b>PAFTA NO</b>	:	M 21 d05 a3	
<b>ADA NO</b>	:	155	
<b>PARSEL NO</b>	:	225	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	37.755,96 m. <sup>2</sup>	
<b>NİTELİĞİ</b>	:	ARSA	
<b>CİLT NO</b>	:	15	
<b>SAHİFE NO</b>	:	1425	
<b>TARİH</b>	:	30.03.2012	
<b>YEVMIYE NO</b>	:	589	
<b>MALİK</b>	:	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	<b>HİSSESİ</b> TAM
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	:	<b>CİNS TASHİHİ</b> ARSA	<b>X</b>

225 Parsel			
<b>İLİ</b>	:	AYDIN	
<b>İLÇESİ</b>	:	KARACASU	
<b>KÖYÜ</b>	:	IŞIKLAR	
<b>MEVKİİ</b>	:	BOZYER-ÇATALTEPE	
<b>SINIRI</b>	:	PLANINDADIR	
<b>PAFTA NO</b>	:	M 21 d05 a3	
<b>ADA NO</b>	:	155	
<b>PARSEL NO</b>	:	226	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	268,92 m. <sup>2</sup>	
<b>NİTELİĞİ</b>	:	TARLA	
<b>CİLT NO</b>	:	15	
<b>SAHİFE NO</b>	:	1426	
<b>TARİH</b>	:	30.03.2012	
<b>YEVMIYE NO</b>	:	589	
<b>MALİK</b>	:	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	<b>HİSSESİ</b> TAM
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	:	<b>CİNS TASHİHİ</b> TARLA	<b>X</b>

#### 4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

##### 225 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.36 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Rehinler Bölümünde:** -Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Şerhler Bölümünde:** - Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Beyanlar Bölümünde:** Korunması gerekli olan taşınmaz kültür varlığıdır. 18.05.2010 – 1232 tarih ve yevmiye sayılı.

##### 226 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.36 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Rehinler Bölümünde:** -Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Şerhler Bölümünde:** - Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Beyanlar Bölümünde:** Korunması gerekli olan taşınmaz kültür varlığıdır. 18.05.2010 – 1232 tarih ve yevmiye sayılı.

#### 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

#### 4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,

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

#### 4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

\*Karacasu Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünde 27.02.2015 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-ifraz tescil bildirim belgesi mevcut olup, tevhit-ifraz 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 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 Planının 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  $H_{Maks}$ : 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 günübirlik 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 KTVKBK'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 için (Eski 170, 31 ve 172 nolu parseller) Turizm Tesis (Konaklama) Amaçlı Mevzi-Uygulama İmar Planı 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 KTVKBK'nun 29.04.2010 tarih ve 2825 sayılı kararı ile 10 m koruma bandı bırakılmıştır ve kuruldanda gerekli izinler alınmadan yapı izni verilmez.

-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onanıp, 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 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

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

### **4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Rapora konu taşınmazların; imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.



#### 4.4 Hukuki durum analizi

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

#### 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 değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

29.06.2001 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 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

#### 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 konumlandırılmıştır.



Gayrimenkuller, Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köy Yolu 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 Köy 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 Köy 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 Gayrimenkullerin Tanımı

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.<sup>2</sup> yüzölçümlü "**ARSA**" ve 268,92 m.<sup>2</sup> 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 görülemediği.

Değerleme konusu gayrimenkuller, Geyre Beldesi'ne ve Aphrodisias Antik Kenti'ne yakın konumlanmıştır. Antik kentin kalıntıları taşınmazların içinden görünmektedir. Taşınmazın 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.<sup>2</sup> 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.<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsel, eğimli bir topoğrafyaya sahip olup, geometrik bir şekle sahip değildir. Taşınmaz, tevhid-ifraz 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.

**5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları**

**225 NUMARALI PARSEL**



**226 NUMARALI PARSEL**



### 5.3 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

Topografyası	Eğimli	Elektrik	Mevcut
Parsel Şekli	225 ve 226 geometrik değil	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 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmazlar düzgün bir geometrik şekle sahip değildir; yanyana komşu parsel düzenindedirler, Aydın – Tavas yolunun Kuzey tarafında konumlandıkları. Tüm parsellerin topoğrafyası 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 temelinin atılmış olduğu görülmüştür ancak bununla ilgili olarak ilgili belediyesi 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 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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 Maliyet Yaklaşımı

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 bilmeseyse 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 Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemlerle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirilen 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 değerlendirilen 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 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak Taşınmazların boş arsa vasfında olmalarından dolayı "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ile değerlendirme yapılmıştır. 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 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 alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri**

**SATILIK ARSALAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER**

- SAHİBİNDEN - AHMET BEY, 0535 551 5573  
Çamlıbel Orman Deposu karşısında, 3.905 m.<sup>2</sup> tarla satılıktır. 55.000-TL (14-TL/m.<sup>2</sup>)
- ÇARŞI EMLAK – AHMET BEY, 0530 491 8602  
Başaran köyü – Çamlıbel arasında, Yenice köyünde, Akaryakıt lejantında yer alan 2.690 m.<sup>2</sup> arsa 225.000-TL (83,50-TL/m.<sup>2</sup>) fiyatla satılıktır.
- SAHİBİNDEN – ALP BEY, 0506 849 5323  
Aydın Tavas yolu üzerinde, Afrodisias antik kente yakın, 84.000 m.<sup>2</sup> satılık zeytinlik 1.950.000-TL (23.-TL/m.<sup>2</sup>) fiyatla satılıktır.
- SAHİBİNDEN – HALİL BEY, 0532 781 3285  
Aydın Tavas yolu üzerinde, 35 km mesafede, 1.332 m.<sup>2</sup> ticari imarlı arsa 300.000-TL (225.-TL/m.<sup>2</sup>) fiyatla satılıktır.
- BABADAĞ EMLAK – İBRAHİM BEY, 0532 626 7797  
Karacasu da yeni açılan duble yola 175 m cepheli, Dandalaz köprüsüne yakın, 17.000 m.<sup>2</sup> arazi 280.000-TL (16,50-TL/m.<sup>2</sup>) fiyatla satılıktır.
- AYHAN EMLAK – AYHAN BEY, 0535 681 4744  
Karacasu merkezde, 5.000 m.<sup>2</sup> zeytinlik arazisi, 150.000-TL (30-TL/m.<sup>2</sup>) fiyatla satılıktır.
- TURİYAP NAZİLLİ EMLAK – BEKİR BEY (Eski belediye Bşk.), 0532 612 3653  
Karacaköyde, Büyükdağlı da, 3.404 m.<sup>2</sup> 150.000-TL (44-TL/m.<sup>2</sup>) bedelle satılık tarla.
- TURİYAP NAZİLLİ EMLAK – BEKİR BEY (Eski belediye Bşk.), 0532 612 3653  
Nazilli, İsabeyli belediye başkanı Bekir beyden aldığımız görüşe göre; Rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölgede imarsız araziler Aydın-Tavas yoluna 500-600 m mesafede ise 25-30-TL/m.<sup>2</sup>, Yola çok yakın ya da cepheli olan parsellerde ise 40-50-TL/m.<sup>2</sup> 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 yada yakın tarla niteliğinde olan imarsız parseller için 20-30-TL/m.<sup>2</sup>, yoldan 500-1000 m uzaklıkta ve tarla niteliğinde olan parseller için 10-20-TL/m.<sup>2</sup>, zeytinlik ve tarıma uygun parsellerin yerine göre 15-50-TL/m.<sup>2</sup> birim değer aralığında



değiştirdiği, 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 70 -TL/m.<sup>2</sup>, 226 nolu imarsız parsel için 20 -TL/m.<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır.**

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 Taşınmazın Değerine 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,
- Yakın çevresinde, benzer büyüklükte ve özellikte sınırlı sayıda Turizm Tesis Alanı lejantlı arazi olması,
- Üst ölçekli plana uygun olarak; 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarının onaylanmış olması ve 225 parselin turizm tesis alanı lejantında kalması

##### Olumsuz Faktörler

- 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 iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan "Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu", "Kullanım yasalılığı ve kullanım için yasal hak alabilme olasılığı", "Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi", "Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleşebilir 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 mantiki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantiki 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 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması**

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 arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan 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.<sup>2</sup> alana sahip 225 nolu parsel üzerinde mevcut imar durumuna göre yapılacak otel projesinde otel bölümü olarak 1.326 m.<sup>2</sup>, diğer yapılar olarak 2.089 m.<sup>2</sup> toplam 3.415 m.<sup>2</sup> yapı alanı vardır ve bu alan içinde 24 yatak, 12 oda üzerinden elde edilecek gelirler ve diğer yapılar olarak düşünülen dükkânların kiralalarına göre yapılan “**Butik Otel Projeksiyonunda**”; bazı veriler şunlardır; 365 faaliyet günü, ortalama %75 doluluk oranı, 230-\$/Gün/Oda veya 115-\$/Gün /Kişi dir. Bu şekilde; **iki parsel toplamı: 3.105.400-TL dir. (3.100.000 TL + 5.400 TL)**

**NET BUGÜNKÜ DEĞERE GÖRE**

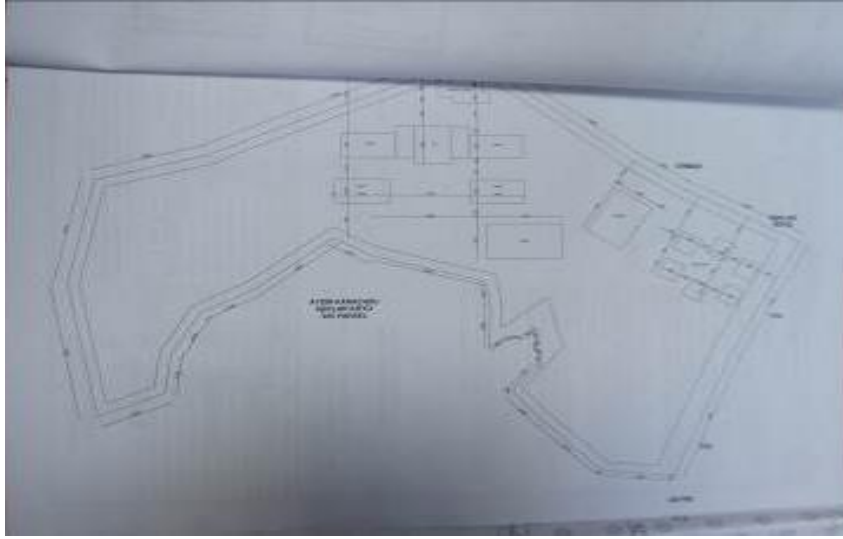
DEĞER	DEĞER (USD)	DEĞER (TL)
(NPV) NET BUGUNKI DEGERI	\$1,176,775	3,100,000 ₺
(IRR) IC VERIM ORANI	14.22%	
DİSCOUNT RATE	9.00%	
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	\$31	81 ₺

**EMSAL YÖNTEMİ İLE**

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜM Ü	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
115	225	ARSA	37755.96	70	2,643,000 ₺
115	226	TARLA	268.92	20	5,000 ₺
					2,648,000 ₺

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

**YAPIMI DÜŞÜNÜLEN OTEL PROJESİ VAZİYET PLANI**



**Projeksiyon verileri;**

PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	10
BRÜT ARSA ALANI (m2)	37755.96
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	3415
OTEL İNŞAAT ALANI	1326
DİĞER İYAPILAR	2089
ODA SAYISI	12
YATAK SAYISI	24
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$230
YILLIK ARTIŞ ORANI	0.02
FAAL GÜN SAYISI	365

## AFRODISYAS BUTİK OTEL PROJESİYONU

PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	10
BRÜT ARSA ALANI (m2)	37755,96
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	3415
OTEL İNŞAAT ALANI	1326
DİĞER İYAPILAR	2089
ODA SAYISI	12
YATAK SAYISI	24
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$230
YILLIK ARTIŞ ORANI	0.02
FAAL GÜN SAYISI	365
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ	\$115
1 USD	\$2.6107
YIELD	0.09

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOPLAM
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Doluluk Oranları				65%	70%	75%	75%	80%	80%	80%	80%	
Oda Gelirleri	70%			654,810	719,284	786,074	801,796	872,354	889,801	907,597	925,749	\$6,557,464
Yiyecek ve İçecek Gelirleri	10%			93,544	104,810	116,833	121,553	134,895	140,345	146,014	151,913	\$1,009,908
Diğer gelirler	20%			187,089	209,620	233,666	243,106	269,790	280,689	292,029	303,827	\$2,019,816
Kira gelirleri				120,000	122,400	124,848	127,345	129,892	132,490	135,139	137,842	
TerminalDeğer											5,549,177	\$5,549,177
<b>TOPLAM GELİRLER</b>				\$935,443	\$1,033,713	\$1,136,573	\$1,166,455	\$1,277,038	\$1,310,835	\$1,345,640	\$7,068,509	\$15,274,206

ARSA MALİYETİ	\$0			
YAPI MALİYETİ	\$3,281,264			
Kaba Yapı Maliyeti	\$225	23%	\$384,188	\$384,188
Elektro-Mekanik Maliyet	\$220	23%	\$375,650	\$375,650
İnce Yapı Maliyeti	\$290	30%	\$495,175	\$495,175
Altyapı Çevre Düzenleme	\$30	19%	\$566,339	\$51,225
Proje Ruhsat Mim.Müh.Hizmetleri	\$45	5%	\$76,838	\$76,838
<b>TEFRİŞAT</b>	\$25,000		\$300,000	\$300,000

GİDERLER														
Oda İşletme Giderleri	20%			130,962	143,857	157,215	160,359	174,471	177,960	181,519	185,150	\$1,311,493		
Yeme İçme Giderleri	25%			23,386	26,202	29,208	30,388	33,724	35,086	36,504	37,978	\$252,477		
Personel ve idari Giderler	20%			187,089	206,743	227,315	233,291	255,408	262,167	269,128	276,298	\$1,917,437		
Diğer Giderler	35%			65,481	73,367	81,783	85,087	94,426	98,241	102,210	106,339	\$706,935		
Yönetim Giderleri	5%			46,772	51,686	56,829	58,323	63,852	65,542	67,282	69,074	\$479,359		
Enerji giderleri	5%			46,772	51,686	56,829	58,323	63,852	65,542	67,282	69,074	\$479,359		
Pazarlama Giderleri	5%			46,772	51,686	56,829	58,323	63,852	65,542	67,282	69,074	\$479,359		
Yenileme Fonu ve Bakım Giderleri	5%			46,772	51,686	56,829	58,323	63,852	65,542	67,282	69,074	\$479,359		
Sigorta Giderleri	0.2%			1,871	2,067	2,273	2,333	2,554	2,622	2,691	14,137	\$30,548		
Gayrimenkul Vergisi	0.4%			3,742	4,135	4,546	4,666	5,108	5,243	5,383	28,274	\$61,097		
<b>TOPLAM GİDERLER</b>				\$1,898,189	\$1,683,075	\$599,619	\$663,114	\$729,655	\$749,415	\$821,098	\$843,486	\$866,563	\$924,474	\$6,197,425
<b>NAKİT AKIM</b>				-\$1,898,189	-\$1,683,075	\$335,824	\$370,600	\$406,918	\$417,040	\$455,940	\$467,348	\$479,077	\$6,144,034	\$5,495,517

DEĞER	DEĞER (USD)	DEĞER (TL)
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ	\$1,176,775	3,100,000 ₺
(IRR) IC VERİM ORANI	14.22%	
DİSCOUNT RATE	9.00%	
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	\$31	81 ₺

### **7.5 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **7.6 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerden 155 ada 225 parsel tapu kayıtlarında “arsa”, 155 ada 226 parsel tapu kayıtlarında “tarla” vasıflıdır. Gayrimenkuller; Karacasu Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünden 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 tevhid-ifraz 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.

## **BÖLÜM 8**

### **8.SONUÇ BÖLÜMÜ**

#### **8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi**

Söz konusu 225 parsel numaralı Taşınmaz; Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyünde, tamamı ile “ Turistik Tesis Alanı” içinde ve 226 parsel numaralı Taşınmaz ise plansız Alanda kalmaktadır. Rapor konusu 225 Parselin 5 yıldızlı Martı Resort Hotelin bitişiğinde komşu parseller olarak yer almaları, bu otel ile birlikte kullanılabilme olanağı ve çevresinin tamamen turizm alanı içinde gelişiyor olması ve Marmaris’e ulaşımının karayolu ile çok rahat, kolay ve yakın olması nedenleri dikkate alınarak değerlemesi yapılmıştır.

#### **Nihai değer takdiri**

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
---	225	TARLA	37.755,96	70,00	2.642.917,20
---	226	TARLA	268,92	20,00	5.378.40
TOPLAM					2.648.295,60
Düzeltilme					(-) 295,60
GN. TOPLAM					2.648.000,00

TAŞINMAZ	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	2.648.000-TL	1.014.287-\$

**(Taşınmazın Pazar değeri İki Milyon Altı Yüz Kırk Sekiz Bin Türk Lirası'dır.)**

- \* Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 1 USD= 2,6107 TL (Döviz Alış kuru) olarak alınmıştır.  
\*\* 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.

**Mehmet TAŞ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 403674

**Dursun ŞANLI**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400291