

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

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

## DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



## RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL  
Tel:0216361 14 19 Faks:0216361 13 30  
[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

RAPOR TARİHİ: 31.03.2018  
RAPOR NO: OZL-105



# İÇİNDEKİLER

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi .....	2
1.2.	Değerleme Tarihi.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.4.	Rapor Türü .....	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler.....	2

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	3
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri.....	3

## 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1.	Değerleme Raporunun Amacı .....	4
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar .....	4
3.3.	Beyanlar .....	5
3.4.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	6
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6

## 4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) .....	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) .....	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri.....	6
4.1.3.	Düzenli Likidite Değeri .....	6
4.1.4.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri).....	7
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler .....	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı .....	8
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	8

## 5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler <sup>(2)</sup> .....	9
5.2.	Ekonomik Veriler.....	10
5.3.	Turizm Sektörü Verileri .....	15

## 6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Aydın İli .....	18
6.2.	Karacasu İlçesi .....	20
6.3.	Aydın İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı.....	22

## 7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: .....	23
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı.....	23
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu .....	25
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi.....	26
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	26
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	27
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı: .....	28
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı: ..	28
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:.....	28
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:.....	31
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: .....	31
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: .....	32
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: .....	33

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler .....	33
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler .....	33
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	34
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	34
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	34
8.3.2.	Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı) .....	35
8.3.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	38

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	38
9.1.2.	Nihai Değer Takdiri.....	38

## 10. EKLER

# 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

## 1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.03.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 14.03.2014 tarihinde başlanmış olup, 30.03.2018 tarihinde bitirilmiştir.

## 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.03.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 31.03.2018 tarih OZL-105 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

## 1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkulünde değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

## 1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Mehmet Hüseyin TEKTAŞ Kamu Yönetimi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407406	
	Cem ÖZDEMİR Harita Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455	

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

<b>Ünvan</b>	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
<b>Adres</b>	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35Kartal/İSTANBUL
<b>Kuruluş Tarihi</b>	: 29.11.2005
<b>Ticaret Siciline Tescil Tarihi</b>	: 02.12.2005
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	: 571659
<b>Sermayesi</b>	: 600.000,00 TL
<b>Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No</b>	: Yakacak Vergi Dairesi / 7340514510
<b>Faaliyet konusu</b>	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

<b>Müşteri Adı</b>	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Müşteri Adresi</b>	: Ömer Avni Mah.İnönü Cad.Mithatpaşa Apt.No.48 Kat.3 Daire.6 Gümüşsuyu/Beyoğlu/İstanbul
<b>Müşteri İletişim Bilgileri</b>	: +90 212 334 8850
<b>Vergi Dairesi ve No</b>	: Beyoğlu Vergi Dairesi 8400053857

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkulündeğerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün fiili değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile müşteri, rapor'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

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

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

### 3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştirildiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



### 3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
MİA	Merkezi İş Alanı
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Taks	Taban Alan Katsayısı
Kaks	Toplam kapalı alan
H <sub>max</sub>	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından herhangi bir raporu hazırlanmamıştır.

## 4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

### 4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

#### 4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır. <sup>(1)</sup>

#### 4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

#### 4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

(1) Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

#### 4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

#### 4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

##### 4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

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

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

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



#### 4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

#### 4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

## 5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

### 5.1. Demografik Veriler<sup>(2)</sup>

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 80.810.525 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında % 13,5 artış göstermişken 2017 yılında bu oran % 12,4 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 73.669.126, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.145.745 kişidir.

Ülke nüfusu 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

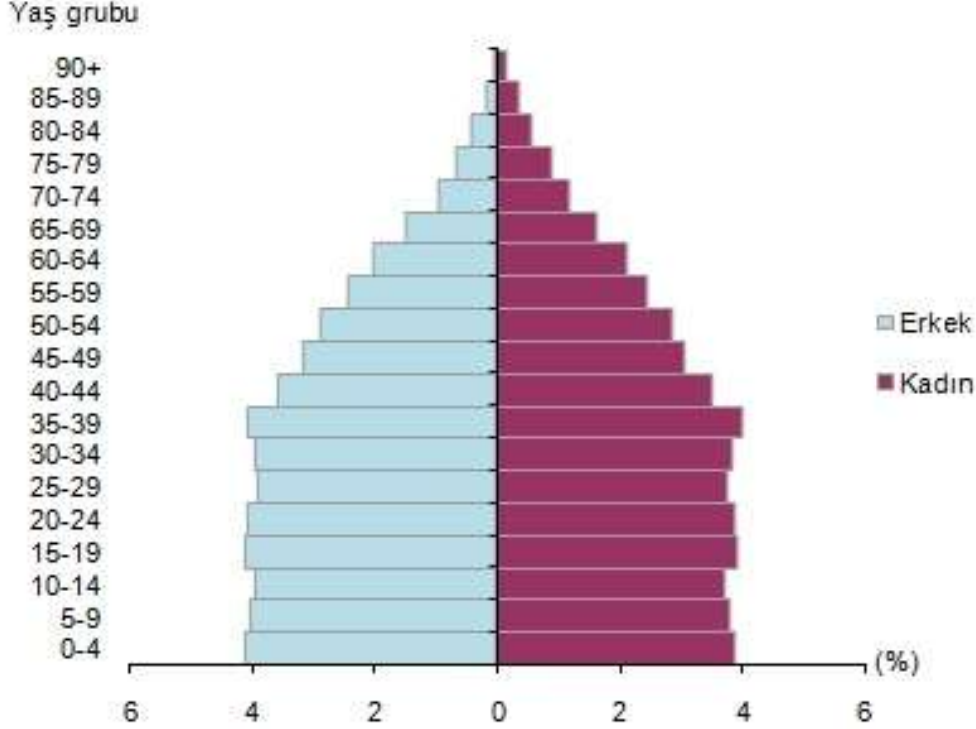
Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	14.804.116	13.710.512	99%
Ankara	5.346.518	4.842.136	98%
İzmir	4.223.545	3.661.930	91%

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2016 yılında bu oran %92,3 iken 2017 yılında ise %92,5 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%

Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti.

(2) [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

## 5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak son 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üçeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe

**RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

OrtaMahalle, MarifetSokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. 2013 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması ve bu nedenle yabancı yatırımcılara satışın geçen yıllara oranla artmış olmasının yanısıra uluslararası derecelendirme kuruluşların Türkiye'nin notunu arttırması ve 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesi idi. Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden oldu. Ancak 2013 yılının 2. yarısında faizler göreceli olarak yükselmiş ve kredi büyümesi ilk yarıdaki kadar gerçekleşmemiştir. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen 2013 yılı genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı artmış, Avrupa ülkelerinden gelenlerin miktarı ise azalmıştır.

2014 yılında ilk çeyrekte yüzde 4,7, ikinci çeyrekte yüzde 2,1 büyüme kaydetti. TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 3. çeyrekte yüzde 1,7 oranında büyüdü.

Yıllar	Ekonomik Büyüme	İnşaat Sektörü Büyümesi
2010	9,16%	18,30%
2011	8,77%	11,50%
2012	2,17%	0,60%
2013	3,90%	7,40%
2014	1,70%	2,90%

Öte yandan Türkiye son 4 yıldır kesintisiz büyümektedir. İnşaat sektörü ise lokomotif sektör olarak hayatımızda yer almıştır. Dünyanın ciddi krizde olduğu dönemlerde bile Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2013 yılı rakamları 2012 senesinden daha da iyi görünmektedir.

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların artık yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmekteydi. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m<sup>2</sup>'den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırdı. Ancak yasa mevcut ruhsatlardaki hakları koruduğundan bu haklara ait ruhsatlar bittiğinde artan KDV konut fiyatlarını ve satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkmış ve piyasaya olumsuz etki etti. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiş, devamında 2014 yılının dünya genelinde özellikle Yunanistan'da yaşanan ekonomik sarsıntının Avrupa Birliği ve Avrupa para birimi üzerindeki etkileri ile Amerikan Dolarının Avrupa Para Birimi Euro karşısında yükseliş yönlü hareketi; 2013 yılının son çeyreğindeki durağan seyrin 2014 yılının ilk çeyreğinde de paralel devam etmesinin sağlamıştır.

Ayrıca 2014 yılı 2. Çeyreğinde yurtiçindeki seçimler de durağan seyrin devam etmesinde önemli bir etken olmuştur.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar

Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu'nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanununun 28 Mayıs 2014'de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2016 yılı Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH büyümesi ile birlikte Aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası'ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancızıyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody's'in Eylül ayında aldığı Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül'de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50'den %8,25'e düşürmüştür ve Mart 2016'dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puanına ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım'da gecelik faiz oranını TL'deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5'e yükselmiştir ve TL'nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin'deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye'nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere'nin AB'den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı'ndan da çıkmayı kapsayabilecek "sert Brexit" ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye'nin GSYİH'sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH'nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009'dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı'nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen vedaha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredinotunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında

TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları(USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasareferandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündemmaddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibiküresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi irade'nin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıtacağı öngörülürken kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Temmuz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da, Temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

Konut satışları da temmuz ayında, hem bir önceki aya göre hem de bir önceki yıla oranla gerilemiştir. Konut satışları 2016 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 oranında azalarak 81.343 gerilemiştir.

Konut, otomotiv ve perakende satışların Temmuz ayında yaşadığı sert daralmaya ile Ağustos ayı ekonomi güven endeksi de tarihi bir düşüşle 72,7 seviyesine gerilemiştir. TÜİK'in 2012'den bu yana yayınladığı ekonomi güven endeksinde ilk kez bu derece bir sert düşüşün olması dikkat çekicidir. Buna göre, ekonomik güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

2016 yılında yaşanan zorluklar, darbe girişimi ve terör olaylarının etkisiyle ekonomi %3,2 oranında büyümüştü. 2017'ye başlarken de çok olumlu bir tablo yoktu. Büyüme tahminleri %2,5-3 civarındaydı ve TL dolar karşısında önemli değer kayıpları yaşıyordu. Oldukça sıkışık piyasa koşullarında önce piyasalardaki risk algısının gerilemesi, sonrasında ise hükümetin iç talebi artırmaya yönelik aldığı tedbirler büyüme üzerinde oldukça etkili oldu. Türkiye 2017 yılının ilk 9 ayında ekonomi %7,4 oranında büyüdü. Ancak bu büyüme finansal kırılganlıklarda artışı da beraberinde getirdi.

2017 yılında Ülke ekonomisinin %7 civarında büyüyeceğini tahmin ediliyordu. Yılın ilk üç çeyreğinde gerçekleşen %7,4'lük büyümeye en büyük katkı 3,8 yüzde puan ile tüketim harcamalarından geldi. Yatırımların katkısı 2,3 puan olurken net ihracat katkısı ise 1,5 yüzde puan oldu. Kamu tüketimi yalnızca 0,4 yüzde puan katkı yaptı. Büyüme kompozisyonunda uzun zamandır zayıf seyreden yatırımların katkısındaki artış dikkat çekici olmakla beraber verilerde kamu özel sektör ayrımı yapılamadığı için burada katkının kaynağını tespit etmek mümkün değil. Ancak yatırımların ilk iki çeyrekte zayıf seyrettikten sonra üçüncü çeyrekte canlandığını ve son dört çeyrekte azalan makine teçhizat yatırımlarının da artışa döndüğü görülmektedir.

Öte yandan sanayi üretiminde yılın başından beri süren atışlar son çeyrekte biraz yavaşladı. Ekim-Kasım ortalamalarına göre sanayi üretimi üçüncü çeyreğe kıyasla %1,4 arttı. Sermaye malı üretimi canlanırken, dayanıklı tüketim mallarında ise düşüş yönlü eğrinin olduğu görülmektedir.



2017 yılında kamunun büyümeye katkısı azalmış görülsede büyümede vergi indirimlerinin ve Kredi Garanti Fonu'nu (KGF) ile dağıtılan kredilerin önemli bir payı olduğu muhakkaktır. Burada kamunun direkt tüketim katkısı büyüme kompozisyonunda büyük bir yer kaplamasa da, mali politikanın bahsettiğimiz diğer yönleriyle 2017 büyümesinde önemli bir unsur haline gelmiştir.

Ekonomik büyümenin kalitesi uzun zamandır zayıf artışlar kaydeden yatırımların hızlanıp hızlanmadığıyla da yakından ilişkilidir. Yılın üçüncü çeyreğinde hem inşaat hem de makine ve teçhizat yüksek artışlar görülmüş olmakla beraber yatırımlarda kalıcı bir canlanma olup olmadığını söyleyebilmek için henüz mümkün değildir. Ekonomiye ve özellikle son dönemde ekonomi politikalarına ilişkin belirsizlikler de yatırım ortamının iyileşmesine engel teşkil etmektedir. Diğer yandan Türkiye'nin bankacılık sektöründe varılan yüksek kredi/mevduat oranları ve giderek artan finansman maliyetleri yatırım finansmanını da zorlaştırmaktadır.

Enflasyon oranı 2017 yılında %11,9 ile 2004 yılından bu yana gelinen süreçteki en yüksek oranına ulaştı. Bu artışta hem para politikasının yeterince sıkı olmayışı hem de KGF başta olmak üzere iç talebi artırıcı politikaların etkisi rol oynadı. Çekirdek enflasyon da %12,3 ile yine 2004 yılından bu yana en yüksek seviyesine ulaştı. Çekirdek enflasyonda 2004-2010 döneminde yakalanan düşüş trendi 2010 yılında uygulanmaya başlayan yeni para politikası uygulamaları ile yeniden yükselişe döndü ve 2017'de ciddi bir sıçrama gösterdi. Gıda ve enerji fiyatlarının, Çekirdek enflasyona dahil olmadığını hatırlamakta fayda görüyoruz. Gelinen noktada temel mal grubu ve hizmetlerde de özellikle 2010 sonrası enflasyonun yükseliş trendine geçtiği görülmektedir. Bununla birlikte petrol ve genel olarak pek çok emtia fiyatının düştüğü dönemde dahi girdi fiyatlarındaki düşüşe rağmen enflasyonu düşürmekte başarı sağlanamadığı görülmektedir.

Bu bağlamda enflasyondaki artışla beraber enflasyon beklentileri ve enflasyona dair belirsizlik de yükselişe geçmiştir. Reel sektörün enflasyon beklentisi 2013 yılından itibaren artışa geçerken, enflasyon belirsizliğini ölçmek için kullanılan göstergelerden tahminlere dair standart sapma gecikmeli olarak artmaya başlamıştır. Özellikle 2015 yılı sonundan itibaren beklentilere dair standart sapmada oynaklık ve yukarı yönlü trend, diğer bir deyişle reel sektör sadece ortalamada daha yüksek enflasyon beklemekle kalmayıp yapılan tahminlerin birbirinden farklılaşma oranı da artmış görünmektedir. Bu durum, reel sektörde enflasyon tahmini yapanların önceki yıllara kıyasla daha belirsiz bir ortamla karşılaştıklarını göstermektedir. Enflasyon belirsizliği reel sektörün önünü görmesini ve yatırım kararları almasını zorlaştıran bir faktördür. Ayrıca tasarrufların oldukça kısa vadelerde değerlendirilmesinde de enflasyona dair belirsizliğin artması büyük rol oynamaktadır. Ayrıca, Türkiye'de mevduat vadelerinin oldukça kısa olmasının önemli nedenlerinden birini de bu belirsizlik oluşturmaktadır. Tasarrufların döviz ve kısa vadeli mevduat yerine sermaye piyasalarında değerlendirilmesi için yüksek enflasyon ve bu ortamın getirdiği belirsizlikten bir an önce kurtulmak gerekmektedir. Enflasyonun Türkiye ekonomisine maliyeti kısa vadeli büyüme için gözden çıkarılamayacak kadar büyüktür.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönü eğilime girmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

### 5.3. Turizm Sektörü Verileri

Türkiye’de turizm sektörü ekonomik gelişmenin kritik unsurlarından biri olarak kabul edilmekte ve bu bağlamda özellikle yabancı kitle turizmi 1960’lı yılların başından beri devletin teşvik politikalarından en fazla yararlandırılan alanlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Turizm sektörünün sosyoekonomik faydalarını yansıtan hususlardan belki de en önemlisi onlarca sayıda başka sektörle girdi-çıkı ilişkisi içinde bulunmasıdır ki, bu durum sektörün Türkiye ekonomisi için de önemine ışık tutmaktadır.

Özellikle 2000’li yıllarla birlikte ziyaretçi sayısı ve turizm gelirleri açısından dünyada ilk on ülke içine girmeye başlayan Türkiye turizm sektörünün rakamlarla ifade edilen bu başarısı, Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Seyahat ve Turizm Rekabet Endeksi’ne tam anlamıyla yansımamaktadır. 2007 yılından bu yana yayınlanan ilgili endekse göre, Türkiye son yıllarda sektörde rekabetçilik gücünü artırsa da beklenen düzeyin gerisinde kalmakta ve özellikle de Akdeniz çanağında kendisine rakip olabilecek İspanya, İtalya, Portekiz, Yunanistan, Tunus, Mısır gibi ülkelerle karşılaştırıldığında ancak sondan ikinci sırada yer alabilmektedir. Bu durumun dinamikleri, Türkiye turizm endüstrisinin yapısında ve bu yapının uluslararası endüstriyle hangi koşullarda eklemleştigi sorusunda saklıdır.

Turizm sektörü hızla büyüyen ve küresel anlamda en geniş kapsamlı sektörlerden biridir. Sektörün gelişimi yalnızca teknolojik yeniliklerin etkilemesiyle değil aynı zamanda insan gereksinimleriyle de yönlendirilmektedir. Turizm, çeşitli turizm biçimlerini içeren; birçok sektör, pazar, ülke ve coğrafya ile doğrudan ya da dolaylı etkileşim içinde olan geniş bir sektördür.

Günümüzde yapı olarak turizm endüstrisi çok miktarda küçük ve orta ölçekli aile işletmeleriyle, büyük ölçekli uluslararası şirketleri birbirine bağlayan heterojen nitelikli bir endüstri niteliğini taşımaktadır. Turizm endüstrisinin gelişimi sürecinde zaman içinde iki eğilim ortaya çıkmıştır; uluslararasılaşma ve yoğunlaşma. Ortaya çıkan bu eğilimlerin altında, bireysel üründen ziyade paket hizmetlerin satılması, satın alma ve reklamda ölçek ekonomileri, seyahatin uluslararasılaşması ve yoğun rekabet nedeniyle maliyetleri düşürme ihtiyacı yatmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan elde edilen verilere göre, 2015 yılında Türkiye’ye gelen yabancı turist sayısı 35.5 milyon olmuştur. 2016’nın 11 ayı için ise 24 milyon olarak belirlenmiştir. 2016 yılının 11 ayı için Türkiye’ye gelen 24 milyon yabancı turistin %38’i İstanbul’a, %25’i Antalya’ya, %8’i Muğla’ya gelmiştir. Bu üç ili takiben %3 ve %1’lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. 2015 yılında Antalya’ya gelen turistler, toplam gelen turist sayısının %35’ini oluştururken, 2016 yılında bu payda ciddi bir azalma yaşanmıştır.

2016’da, Türkiye’ye gelen turist sayısında 2015 yılına göre yaklaşık %32’lik bir düşüş gözlemlenmektedir. Bu durgunluğun nedenlerinden başlıcaları Rusya’yla ve Avrupa Birliği Ülkelerinin bir kısmı ile olan gerilimli ilişkiler, Suriye iç savaşı ve terör olaylarındaki artıştır.

Özellikle Antalya'daki otellerindeki rezervasyonların çok büyük bir kısmının ferdi değil grup tabanlı olması neticesi, bozulan dış ilişkiler sebebiyle bu tip grup rezervasyonlarının ferdi rezervasyonlara göre daha çok etkilenmesidir. 2017 yılının, hem iç hem de dış gündem sebebiyle 2016 yılı gibi durgun geçeceği öngörülmekte ancak; Türkiye,gerek tarihi,gerekse doğal zenginlikleri ile çok önemli bir turizm destinasyonu olduğundan, durağan görünümü olumluya çevirme olasılığı yüksektir.

2015 yılı işletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 404 bin oda kapasitesi ile 3.309 işletme belgeli, 146 bin oda kapasitesi ile 1.125 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 734 tesis ve 186 bin oda kapasitesi ile Antalya, ikinci sırayı ise 489 tesis ve 48 bin oda kapasitesi ile İstanbul almaktadır. Muğla ise 393 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 49 bindir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 1.125 tesis içinde en büyük payı 207 tesis ve 22 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta olup, 155 tesis ve 39 bin oda kapasitesi ile Antalya, 110 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Muğla İstanbul'u takip etmektedir.

### İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı (2015)

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	734	186.245	155	39.084
Muğla	393	49.901	110	14.780
İstanbul	489	48.423	201	22.223
İzmir	172	16.030	73	6.843
Ankara	164	12.270	25	2.676
Türkiye	3.309	404.462	1.125	146.162

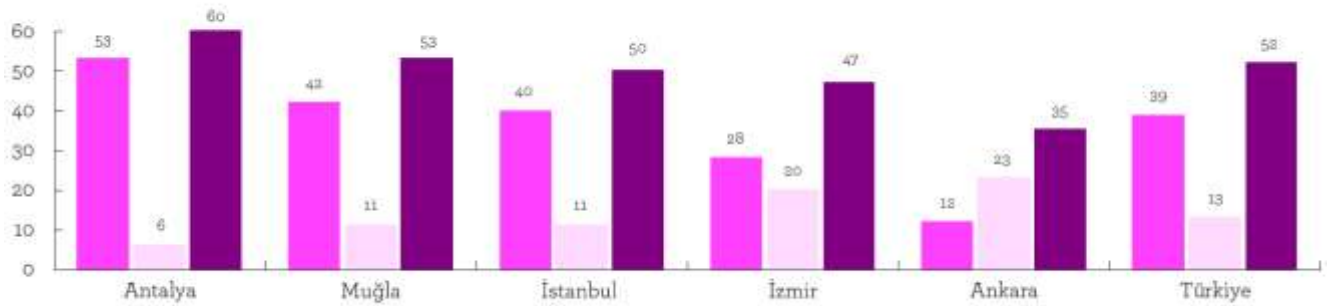
Türkiye genelinde 2015 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %12 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %59,5 ile Antalya, ikinci il ise %54,9 ile Muğla olmuştur. İstanbul, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %50, %47 ve %35 olmuştur. STR Global'den alınan verilere göre 2016 Yılında Ocak-Ekim (kümülatif) Türkiye geneli otel doluluk oranı %50 olarak gerçekleşmiştir. Bu veriye göre Türkiye'nin otel dolulukları bakımından Avrupa geneline oranla gerilemede olduğu görülmektedir. Türkiye'nin yurtdışına açılan en büyük iki kapısının performansları karşılaştırıldığında bu düşüş gözle görülür bir biçimde farkedilmektedir.

### Yabancı Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)<sup>(3)</sup>

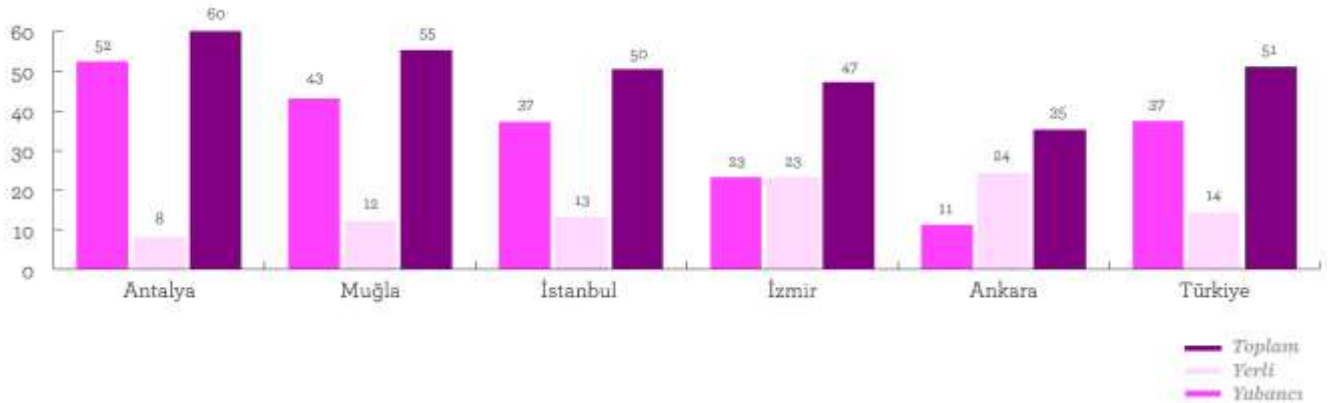


Her ne kadar T. C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 2016 yılı doluluk oranları verilerini henüz açıklamamış olsa da 2014 ve 2015 yılları için sektörün doluluk oranları aşağıdaki gibidir.<sup>(4)</sup>

#### 2014



#### 2015



İstanbul'daki doluluk oranları 2015 yılında %62,7 iken 2016 yılında %50,4 olmuş, Antalya'daki doluluk oranları 2015 yılında %61,7 iken 2016 yılında 53,6'ya gerilemiştir. Türkiye Turizm Sektöründe 2017 yılında durgunluğun devam edeceği öngörülmekte olup, iç ve dış politikadaki istikrar sağlandığı takdirde Türkiye'nin eski performansını hızla yakalayacağı düşünülmektedir.

(3) Kaynak: STR Global

(4) Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

## 6. ÖZEL VERİLER

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

Aydın'ın eski isimleri Tralleis ve Güzelhisar olup 14. yüzyılda Anadolu Beylikleri döneminde kurulan Aydınoğulları beyliği döneminde ismi Aydın olarak değişmiştir. Herodot Aydın ili ile ilgili



“Bizim yeryüzünde bildiğimiz en güzel gökyüzünün altı ve en güzel iklimin bulunduğu yer” demiştir.

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

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

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

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Aydın’ın toplam Nüfusu 1.068.260 kişidir. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 281.763 kişi ile Efeler, en az nüfusa sahip ilçesi ise 11.33 kişi ile Karpuzlu ilçesi olmuştur.



Yıllara göre nüfus;

YILLAR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>TÜRKİYE</b>	<b>72 561 312</b>	<b>73 722 988</b>	<b>74 724 269</b>	<b>75 627 384</b>	<b>76 667 864</b>	<b>77 695 904</b>	<b>78741053</b>
<b>AYDIN</b>	979155	989862	999163	1 020 957	1 041979	1 053506	1 068260

Yıllık nüfus artış hızı:

Yıllık Nüfus Artış hızı(%)							
YILLAR	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
<b>Türkiye Toplam</b>	<b>14,5</b>	<b>15,9</b>	<b>13,5</b>	<b>12,0</b>	<b>13,7</b>	<b>13,4</b>	<b>13,5</b>
Aydın	1,09	0,94	0,74	1,43	2,06	1,11	1,40

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

Nüfus yoğunluğu									
YILLAR	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Türkiye Toplam</b>	<b>93</b>	<b>94</b>	<b>96</b>	<b>97</b>	<b>98</b>	<b>100</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>102</b>
Aydın	122	123	125	126	127	129	131	133	134

## 6.2. Karacasu İlçesi

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

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

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

2016 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu 18.646'dır.

İlçenin yıllara göre değişen nüfus grafiğı aşağıdaki gibidir.

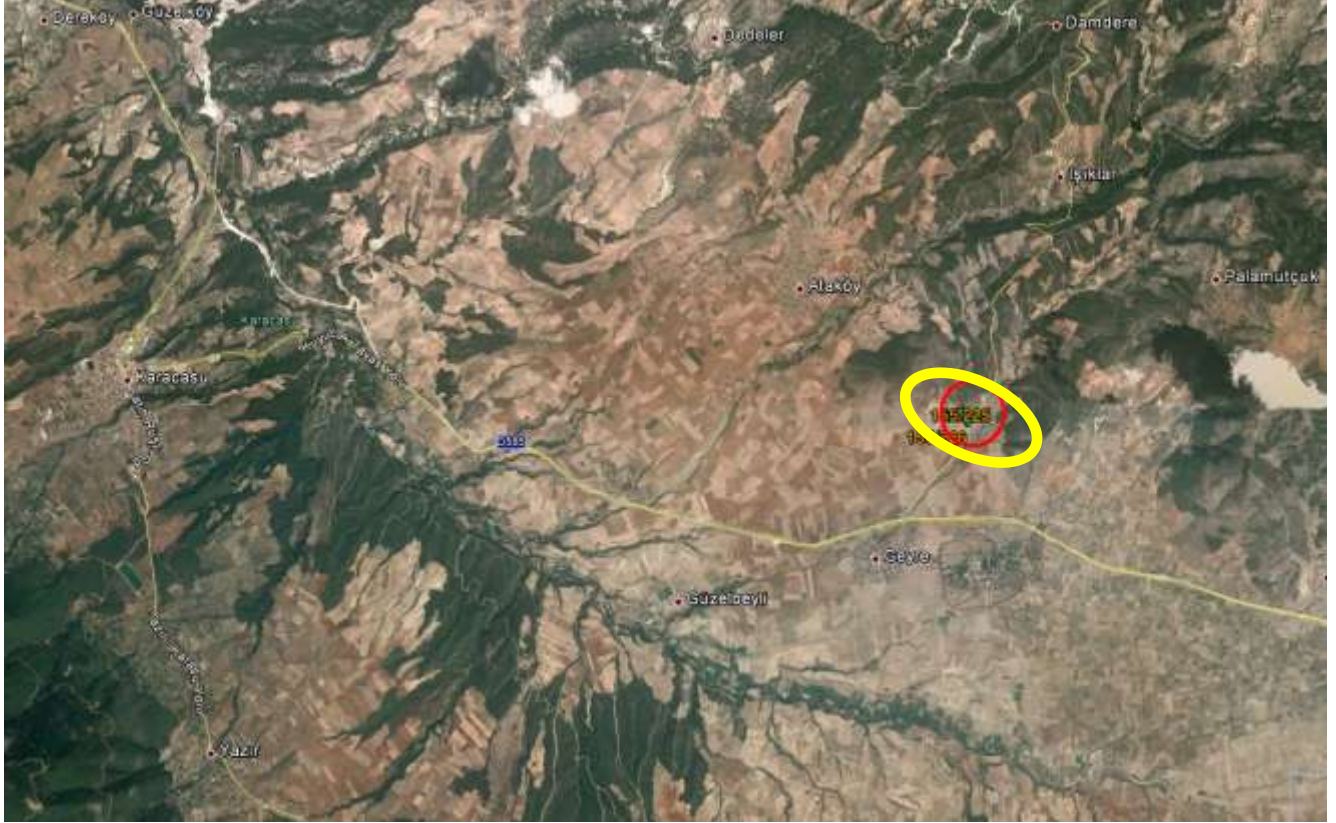
Yıl	Karacasu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	18.646	9.212	9.434
2016	18.952	9.355	9.597
2015	19.162	9.435	9.727
2014	19.536	9.621	9.915
2013	19.807	9.775	10.032
2012	19.936	9.763	10.173
2011	20.074	9.960	10.114
2010	20.389	10.086	10.303
2009	20.764	10.232	10.532
2008	21.089	10.406	10.683
2007	21.447	10.569	10.878



## 7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

### 7.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

#### 7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan taşınmazlar Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 her biri "Arsa" nitelikli 2 adet ana taşınmazdır. Taşınmazlar Tapu Kayıtlarında Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkuldür.

Gayrimenkuller, Aydın İli, Karacasu İlçesi, 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 cepheidir.

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

Taşınmazların karayolu ile ulaşımı kolay olup; rapora konu taşınmazlara toplu taşıma ulaşımı mevcuttur.

Rapora konu parsellerden Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan amorf biçiminde olup; topografik açıdan eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Bir yönden Işıklar köy yoluna yaklaşık 80 m cepheli taşınmazın, 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.

Rapora konu parsellerden Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan amorf biçiminde olup; topografik açıdan eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Bir yönden Işıklar köy yoluna yaklaşık 80 m cepheli taşınmazın, 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 yer almaktadır.





### 7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 her biri "Arsa" nitelikli 2 adet ana taşınmazdır. Taşınmazlar Tapu Kayıtlarında Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu ilçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkuldür.

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

Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu 155 ada 256 parselin parsel üzerinde zeytin ağaçları, nar ağaçları bulunmakta olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerindeki küçük yapıların Ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir. Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerindeki binaların fiziki performansları düşük olduğundan rapora konu taşınmazların değerlendirilmesi sürecinde mahallen mevcut binalar göz ardı edilmiştir.



## 7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

### 7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	KARACASU	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	IŞIKLAR	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	BOZYER-ÇATALTEPE	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	30.03.2012 / 589
PAFTA NO	M21.D05.A3	CİLT/ SAHİFE NO	15 / 1425
ADA/PARSEL NO	155 / 225	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> NAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	37.755,96 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞIANONİM ŞİRKETİ		1/1

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	KARACASU	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	IŞIKLAR	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	BOZYER-ÇATALTEPE	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	30.03.2012 / 589
PAFTA NO	M21.D05.A3	CİLT/ SAHİFE NO	15 / 1426
ADA/PARSEL NO	155 / 226	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> NAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	268,92 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞIANONİM ŞİRKETİ		1/1

## 7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Aydın İli, Karacasu Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 13.03.2018 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatların mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

### 155 Ada 225 Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz

---

#### Beyanlar Hanesi:

- Korunması Gerekli Olan Taşınmaz Kültür Varlığıdır. 18/05/2010 tarih 1232 yevmiye no ile,
- Kısmen 3. Derece Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. 08/11/2017 tarih 3138 yevmiye no ile,

#### Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: İSTANBUL 20.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 13/06/2017 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 2009 yevmiye no ile

#### Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 1150000.00TL tutarında ipotek şerhi 29/01/2016 tarih 251 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine 2. Dereceden 266500.00TL tutarında ipotek şerhi 19/07/2017 tarih 2237 yevmiye no ile,

### 155 Ada 225 Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz

---

#### Beyanlar Hanesi:

- Korunması Gerekli Olan Taşınmaz Kültür Varlığıdır. 18/05/2010 tarih 1232 yevmiye no ile,
- Korunması Gerekli Olan Taşınmaz 3. Derece Kültür Varlığıdır. 18/05/2010 tarih 1232 yevmiye no ile,

#### Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: İSTANBUL 20.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 13/06/2017 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 2009 yevmiye no ile

#### Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 31.01.2007 tarih 417 yevmiye no ile, 1150000.00TL tutarında ipotek şerhi 29/01/2016 tarih 251 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine 2. Dereceden 266500.00TL tutarında ipotek şerhi 19/07/2017 tarih 2237 yevmiye no ile,

### 7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:

Rapora konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

### 7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği 22.Madde C bendine göre; “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.” maddesine istinaden ve rapora konu taşınmazların **Tapu Kayıtlarında Mevcut İpotek Şerhleri ve Miktarları** göz önünde bulundurularak;

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Tarla” nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince **GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.**

### 7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

#### 7.2.5.1 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre

Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüt raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhit, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

#### 7.2.5.2 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

Müşteri tarafından Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **22.03.2017 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu 155 ada 225 parsel sayılı "Arsa ve 155 ada 226 parsel sayılı "TARLA" nitelikli 2 adet ana taşınmazın;

- Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 20.05.2011 tarih 3744 Sayılı Kararları ile uygun görülmüş, mevzi imar planı sınırları içinde Aydın İli Genel Meclisinin 06.04.2011 tarih ve 176 numaralı Kararı ile uygun görüşmüş ve onaylanmış olan Mevzi İmar Planı kapsamında,
  - *İmar Lejantı: Turizm Tesisi*
  - *Emsal = 0,30*
  - *Hmax= 9,50 metre*

## İMAR PLAN ÖRNEĞİ



### 7.2.5.3 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 tespit edilmemiştir.

### 7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde İmar Durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

### 7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut **ipotek Şerhleri** dışında herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

### 7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

#### 7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,

**RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

OrtaMahalle, MarifetSokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)



- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. 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.

#### 7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla ili, Marmaris ilçesi sınırları içerisinde, Turizm Bölgesi olarak tanımlanan bölge içerisinde konumlu olup; taşınmazların çevresinde Turistik Tesisler, Oteller, Moteller ve benzeri yapılanma mevcuttur.

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.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazların mevcut imar durumuna uygun olan yapılanma ile kullanılması en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

#### 7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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.

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde yapı mevcut olmadığından Yapı Denetim Şirketi de yoktur.

### 7.2.9. 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 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-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/veya ruhsatı bulunmamaktadır.

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

#### 8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

##### OLUMLU ETKENLER

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

##### OLUMSUZ ETKENLER

- Toplu taşıma ulaşımının yetersiz olması,
- 226 nolu parselin plansız alanda yer alıp, “Tarla” vasıflı olarak belirtilmiş olması.
- Bölgenin bakir bir bölge olması ve turizm fonksiyonu için uzun süreli çalışma yapılması gerekliliği
- Bölgede talebin düşük olması,

- İlçe merkezine ve sosyal donatılara uzak konumda olması.
- Değerleme konusu 225 nolu parselin sınırları içerisinde enerji nakil hattı geçmekte olması.
- Aphrodisias Müzesi ve Ören yerlerinin sadece Kültür Turizmi çerçevesinde ziyaret edildiği göz önüne alındığında, proje alanında yapılması öngörülen butik otel projesinin müşteri portföyünün sınırlı olması.
- 15 Temmuz 2016 tarihinde yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri,
- 2015 ve 2016 yılında Ülke Siyaseti ve Ekonomisinde yaşanan gelişmelerin Turizm sektöründe olumsuz etkileri

## 8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

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

## 8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Arsa değer tespiti için Piyasa Değeri Yaklaşımı
- Parselin üzerindeki bina için Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

### 8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Aydın İli, Karaca İlçesi, Işıklar, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgeye çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsalar:

<b>EMSAL 1</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Karacasu-Tavas ana yola cepheli, Dinlenme Tesisi ve benzeri yapmak için uygun ancak imarsız, 5.861 m <sup>2</sup> yüzölçümlü yola cepheli Tarla 425.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz imarsız tarla vasıflı olması itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyeliştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 73 TL)</b> Çağdaş Otomotiv İnşaat: 0 (532) 2654785
<b>EMSAL 2</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Karacasu-Kahvederesi Yolu ana yola cepheli zeytin, meyve ve ceviz ağaçları mevcut 10.860 m <sup>2</sup> yüzölçümlü tarla 800.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz imarsız tarla vasıflı olması itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyeliştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 74 TL)</b> Sahibinden Mehmet Ali SEYHAN: 0 (533) 6403323
<b>EMSAL 3</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Yeni Antalya Yolu ana yola cepheli, Dinlenme Tesisi ve benzeri yapmak için uygun ancak imarsız, 5.500 m <sup>2</sup> yüzölçümlü yola cepheli Tarla 350.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz imarsız tarla vasıflı olması itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyeliştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.

#### RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

OrtaMahalle, MarifetSokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 64 TL) Ala Gayrimenkul Petrol İnşaat Emlak: 0 (533) 0349339
<b>EMSAL 4</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Karacasu-Ataeymir bölgesinde konumlu, İmarsız 1.073 m <sup>2</sup> yüzölçümlü yola cepheli tarla 47.000 TL satılıktır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 44 TL) Sahibinden Harun ERTAKUŞ: 0 (506) 4896649
<b>EMSAL 5- GÖRÜŞ</b>	Rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan çalışmalarda Işıklar Köyü Muhtarı ile görüşülmüş olup; bölgede İmarsız Tarla nitelikli taşınmazların konumlarına göre 10 ila 20 TL/m <sup>2</sup> aralığında olduğu, asfalt yol cepheli tarlalarda bu değerlerin 30 ila 40 TL/m <sup>2</sup> aralığına yükseldiği, bölgede İmar Parselin mevcut olmadığı, merkezde konumlu Konut İmarlı parsellerin ise 100 ila 120 TL/m <sup>2</sup> aralığında olduğu öğrenilmiştir. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 100 TL) Işıklar Köyü Muhtarı: 0 (537) 5772552
<b>EMSAL 6- GÖRÜŞ</b>	Rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan çalışmalarda Geyre Köyü Muhtarı ile görüşülmüş olup; bölgede İmarsız Tarla nitelikli taşınmazların konumlarına göre 30 ila 40 TL/m <sup>2</sup> aralığında olduğu, asfalt yol cepheli tarlalarda bu değerlerin 45 ila 50 TL/m <sup>2</sup> aralığına yükseldiği, bölgede İmar Parselin mevcut olmadığı, merkezde konumlu Konut İmarlı parsellerin ise 100 ila 120 TL/m <sup>2</sup> aralığında olduğu öğrenilmiştir. (Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 100 TL) Geyre Köyü Muhtarı Nevzat Bey: 0 (545) 6811690

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri için;

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BRUT BİRİM DEĞER TL	DEĞERİ TL
115	225	ARSA	37,755.96	90.00	3.400.000
115	226	TARLA	268.92	30.00	8.000
<b>TOPLAM DEĞER</b>					<b>3.408.000 ₺</b>

### 8.3.2. Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı)

Turizm tesislerinin değerlemelerinde; indirgenmiş nakit akımı yaklaşımı ile net bugünkü değerine ulaşılmaktadır. İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı gelirlerin kabul edilebilir bir indirim oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır. Gelecek yıllarla ilgili olarak elde edilen nakit akımları, Otel sektörünün ve ekonomik verilerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir indirim oranı ile bugüne indirgenmekte ve değeri hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan değer Otel'in gelecek yıllardaki piyasa şartlarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Otel'in Değerlemesinde genel olarak yaygın kullanılan Gelir İndirim Yöntemi kullanılmış olmakla birlikte, oda - Yatak ve diğer gelir satış fiyatları hesaplanırken Emsal Karşılaştırma Yöntemiyle de desteklenmiştir.

Ayrıca taşınmazın imarlı bir parsel olması, onaylı bir projesi olmasa da mevcut imar şartlarına uygun taslak bir proje ile ikinci bir yöntem olarak "Gelir Yöntemi" kullanılarak bir "Otel Projeksiyonu" geliştirilmiştir. Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları varsayım olarak kullanılmıştır. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Proje Varsayımları ve özel veriler; 1326 m.<sup>2</sup> otel bölümü olarak 2089 m.<sup>2</sup>, diğer yapılar olarak 3.415 m.<sup>2</sup> toplam yapı alanı ve otel projesinde 24 yatak, 12 oda üzerinden elde edilecek gelirlere göre yapılan "Butik Otel Projeksiyonunda"; diğer varsayımlar; 365 faaliyet günü, 2020 yılı için ortalama %65 doluluk oranı, 120-\$/Gün/Kişi dir.

### **İNA tablosundakullanılan varsayımlar;**

- Projeksiyon süresi inşaatı takiben 2020 yılı ilk yıl olmak üzere 10 yıl alınmıştır. 10. yıldaki terminal değer gelirlere eklenmiştir.
- 30.03.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9489.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9560.-TL, Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
- Yıllık gelir artış oranı % 2 olarak kabul edilmiştir.
- Oda sayısı 12 yatak sayısı 24 dır.Butik otelin yıl boyunca hizmet vereceği kabul edilmiştir.
- 2020 yılı Yatak satış geliri 120 USD/Kişi-Gün + KDV kabul edilmiştir
- Efektif Pazar verilerine göre GOP (Gross Operating Profit - Olağan Faaliyet Karı) %30 seçilmiş ve ileriki yıllar içinde aynı oran kullanılmıştır.
- Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2020 yılı için % 65, diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %5.60 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,096 kabul edilmiştir.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

### **Butik Otel Proje varsayımları**

<i>PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)</i>	10
<i>ARSA ALANI (m2)</i>	37755.96
<i>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)</i>	3,415
<i>OTEL İNŞAAT ALANI</i>	1,326
<i>DİĞER YAPILAR</i>	2089
<i>ODA SAYISI</i>	12
<i>ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ</i>	\$250
<i>YATAKSAYISI</i>	24
<i>ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ</i>	\$120
<i>YILLIK (ENFLASYON) ARTIŞ ORANI</i>	2.00%
<i>FAALİYET GÜN SAYISI</i>	365
<i>1 USD (Alış Kuru)</i>	3.9489
<i>DISCOUNT RATE</i>	9.60%
<i>YIELD ORANI</i>	0.1



	1.YIL 2108	2.YIL 2019	3.YIL 2020	4.YIL 2021	5.YIL 2022
<b>GELİRLER</b>					
Doluluk Oranları.....			65%	70%	75%
Yatak satış Bedeli.....			\$120	\$122	\$125
Oda Gelirleri.....			\$683,280	\$750,557	\$820,251
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri.....			\$105,746	\$107,861	\$110,018
Kira Gelirleri.....			\$211,491	\$215,721	\$220,036
Diğer Gelirler.....			\$120,000	\$122,400	\$124,848
Marjinal Değer					
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>\$7,622,356</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$1,120,517</b>	<b>\$1,196,539</b>
<b>GİDERLER</b>					
<b>İNŞAAT GİDERLERİ</b>					
Kaba Yapı Maliyeti	\$200	\$341,500	\$341,500		
Elektro-Mekanik Maliyet	\$150	\$256,125	\$256,125		
İnce Yapı Maliyeti	\$200	\$68,300	\$614,700		
Altyapı Çevre Düzenleme	\$35	\$11,953	\$107,573		
Proje Ruhsat Mim.Müh.Hizmetleri	\$30	\$76,838	\$25,613		
Diğer maliyetler		\$250,000	\$450,000		
Oda Tefrişat	\$15,000		\$180,000		
GOP	30%				
SABİT VE OPERASYONEL GİDERLER				\$784,362	\$837,577
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>\$6,664,095</b>	<b>\$1,004,715</b>	<b>\$1,975,510</b>	<b>\$784,362</b>	<b>\$837,577</b>
<b>NAKİT AKIM</b>		<b>-\$1,004,715</b>	<b>-\$1,975,510</b>	<b>\$336,155</b>	<b>\$358,962</b>

6.YIL 2023	7.YIL 2024	8.YIL 2025	9.YIL 2026	10.YIL 2027	TOPLAM
75%	80%	80%	80%	80%	
\$127	\$130	\$132	\$135	\$138	
\$836,656	\$910,282	\$928,488	\$947,058	\$965,999	\$6,842,571
\$112,218	\$114,463	\$116,752	\$119,087	\$121,469	\$907,612
\$224,436	\$228,925	\$233,504	\$238,174	\$242,937	\$1,815,224
\$127,345	\$129,892	\$132,490	\$135,139	\$137,842	\$1,029,956
				\$4,404,740	\$4,404,740
<b>\$1,300,656</b>	<b>\$1,383,562</b>	<b>\$1,411,233</b>	<b>\$1,439,458</b>	<b>\$5,872,987</b>	<b>\$15,000,104</b>

\$910,459	\$968,493	\$987,863	\$1,007,620	\$1,027,773	\$7,416,755
\$910,459	\$968,493	\$987,863	\$1,007,620	\$1,027,773	\$7,416,755
<b>\$390,197</b>	<b>\$415,069</b>	<b>\$423,370</b>	<b>\$431,837</b>	<b>\$4,845,214</b>	<b>\$4,603,124</b>

DEĞER	DEĞER (USD)	DEĞER (TL)
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ	\$ 958,262	3,780,000 TL
(IRR) İÇ VERİM ORANI	15.26%	
ARSA BİRİM DEĞERİ ( 1 M2)	\$ 25	100 TL

### 8.3.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapora konu taşınmaz bir bütün olarak iki değerlendirme yöntemine göre Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi (İNA Yaklaşımı) kullanılarak, aşağıdaki belirtildiği şekilde değerlendirilmiştir:

Değerleme Yöntemi	225 Parselin Pazar Değeri (TL)
Gelir Yöntemi (İNA Yaklaşımı)	<b>3.780.000</b>
Emsal Yöntemi	<b>3.400.000</b>

- Gelir Yöntemi 'ne göre 225 Parselin değeri 3.780.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemi 'ne göre 225 Parselin değeri 3.400.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Sonuç olarak, Turizm sektöründe son dönemlerde yaşanan negatif gelişmeler dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değer takdirinin emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre yapılması uygun bulunmuştur.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazlardan Aydın, Karacasu, Işıklar, rapora konu taşınmazların bulunduğu bölge realitede aktif "Turizm Bölgesi" olmamakla birlikte rapora konu taşınmazların İmar Durumları ile paralel özel bir çalışma yapılması durumunda bölgenin turizm potansiyelinin ileriki dönemlerde de taşınmaza olumlu yönde etki edeceği düşünülmektedir.

### 9.1.2. Nihai Değer Takdiri

Değerlemesi yapılan, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana taşınmazdan 256 parsel gerek yüzölçümü gerekse geometrik şekli itibarıyla tek başına yapılaşmaya müsait olmadığından rapora konu 2 parsel birlikte değerlendirilmiştir.

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana taşınmazın değerlendirme tarihindeki **iki parselindeğeri**;

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BRUT BİRİM DEĞER TL	DEĞERİ TL
115	225	ARSA	37,755.96	90.00	3,400.000
115	226	TARLA	268.92	30.00	8.000
<b>TOPLAM DEĞER</b>					<b>3.408.000 ₺</b>

Bu veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkullerin tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak, **yasal haliyle satış kabiliyeti yönünden;**

**3.408.000.-TL (ÜçmilyonDört yüzseksizbinTürkLirası) (KDV Hariç)**

**4.021.440.-TL ( %18 KDV Dahil)**

**861.476 USD (KDV Hariç)**

**1.016.542 USD (%18 KDV Dahil)**

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

(\*) 30.03.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9489.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9560.-TL, Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
<b>Mehmet Hüseyin TEKTAŞ</b> Kamu Yönetimi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407406	<b>Cem ÖZDEMİR</b> Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	<b>Aydın KATKAK</b> Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
		

  
 Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
 Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza No:6 Ofis 35 Kartal/İST  
 Tel:0216.361 14 19 Fax:02161 361 13 30  
 Yabancı V.D No 7340514510 www.rmdegerleme.com  
 Ticaret Sicil No 571659-0 Sermaye 600 000 TL  
 Mersis No 0734051451000011

## 10. EKLER

### LİSANSLAR

Sermaye Piyasası Kurulu'na Yatırım Danışmanlığı Kuruluşları İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7) uyarınca

**SPL** Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil Tutma Kurumu  
No: 03452  
27 Eylül 2018

Tarih: 14.11.2017 No: 407406

**ÖRNER**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Mehmet Hüseyin TEKTAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tahsin ERTEGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



Sermaye Piyasası Kurulu'na Yatırım Danışmanlığı Kuruluşları İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7) uyarınca

**SPL** Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil Tutma Kurumu  
No: 02572


Tarih: 15.08.2017 No: 407255


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Cem ÖZDEMİR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tahsin ERTEGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 24.08.2010 No: 401455

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Serl: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Aydın KATKAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN