

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

RAPOR TARİHİ: 31.03.2018 – **REV-25.06.2018**
RAPOR NO: OZL-105- **REV001**



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi	2
1.2.	Değerleme Tarihi	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	2
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	7
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler ⁽²⁾	9
5.2.	Ekonomik Veriler	11
5.3.	Turizm Sektörü Verileri	13

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Aydın İli	17
6.2.	Karacasu İlçesi	19
6.3.	Aydın İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı	21

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:	22
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	22
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu	24
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	25
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	25
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	26
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:	27
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:	27
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	27
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	31
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	32
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	33
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 Taşınmaz 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)	36
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	39

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 Şirketiarasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.03.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 31.03.2018 – **REV-25.06.2018** tarih OZL-105- **REV001** 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 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün 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

Ünvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35Kartal/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 600.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Yakacık Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	: 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

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Marti 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 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² 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 bilgide 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 değer 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 yapmamıştır. 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.
- 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 gerçekleştiği
- 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	Martı 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 _{max}	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 12.05.2017 tarih OZL-055 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu 2 adet taşınmazın tamamının toplam değeri KDV Hariç 3.407.000 TL olarak takdir edilmiştir.

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. ⁽¹⁾

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 Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, 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 Likidasyon 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 türetmek 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⁽²⁾

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.

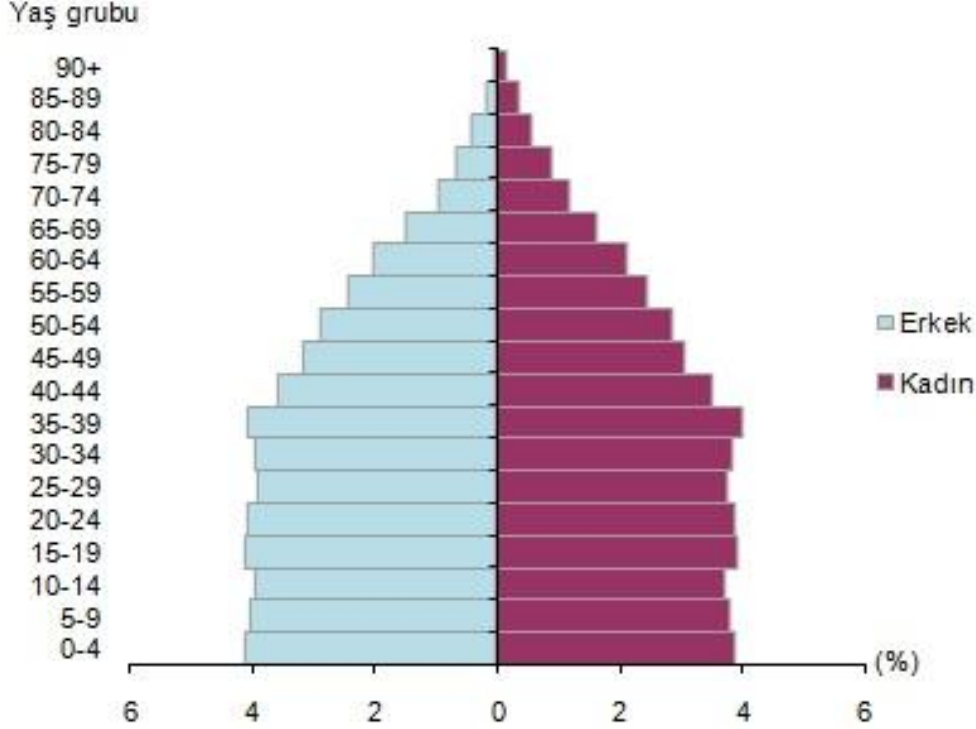
Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

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

5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üççeyreğinde 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 etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir.

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 yabancı ziyaretçi 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 puana 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 2016 yılı 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 kredi notunun 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; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel 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, ekonomi güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 oranında azalarak 95 953 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 16 247 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9 686 konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 5 965 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 7 konut ile Hakkâri, 8 konut ile Ardahan ve 31 konut ile Bayburt oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27,8 oranında azalış göstererek 27 916 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %29,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 190 konut satışı ve %18,6 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 40,8 ile Amasya oldu. Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki

yılın aynı ayına göre %32,4 artarak 1 729 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Şubat 2018’de ilk sırayı 604 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 415 konut satışı ile Antalya, 134 konut satışı ile Bursa, 84 konut satışı ile Yalova ve 71 konut satışı ile Trabzon izledi.

T.C. Maliye Bakanlığı verilerine göre 2018 yılı Şubat ayı Bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 30,1 oranında artarak 61 milyar TL, bütçe giderleri ise yüzde 17 oranında artarak 62,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu çerçevede bütçe açığı 1,9 milyar TL, faiz dışı fazla ise 4,8 milyar TL olmuştur. Ocak-Şubat döneminde bütçe açığı 201 milyon TL, faiz dışı fazla ise 12,5 milyar TL’dir. Ocak-Şubat döneminde vergi gelirleri yüzde 18,3 oranında artarak 104,6 milyar TL olmuştur. Yeniden yapılandırma kapsamında bu dönemde 2,3 milyar TL gelir elde edilmiş olup, yapılan ödeme tutarı esas alındığında yeniden yapılandırmaya uyum yüksek seviyede seyretmektedir.

Özet olarak İnşaat Sektörünün 2013 yılından bugüne ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde ve 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yaşanan düşüşler dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu görülmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016’nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017’nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı.

2016 ve 2017’de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri, geçtiğimiz yıllara göre daha temkinlidir. Son iki yılda sektörün büyümesinin ana nedeni olan konut üretimi ve konut satışları, özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaştığını göstermektedir. Arz talep dengesizliğinin 2018’de sürmesi durumunda sektör 2016 ve 2017’de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi olasılık dâhilindedir.

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

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,7 artarak 6 milyar 109 milyon 187 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %77,7’si yabancı ziyaretçilerden, %22,3’ü ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 5 milyar 59 milyon 897 bin \$’ını kişisel harcamalar, 1 milyar 49 milyon 290 bin \$’ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri 2017 yılında bir önceki yıla göre %18,9 artarak 26 milyar 283 milyon 656 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %77,4’ü yabancı ziyaretçilerden, %22,6’sı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Bu yılki gelirin 21 milyar 461 milyon 603 bin \$'ını kişisel harcamalar, 4 milyar 822 milyon 53 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ziyaretçilerin kişi başına ortalama harcaması 741 \$ oldu. Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 687 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 978 \$ oldu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; kişi başına ortalama harcama 681 \$, yabancıların ortalama harcaması 630 \$, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 903 \$ oldu.

Turizm geliri ve gideri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2017

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)		
		Turizm geliri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2016	Yıllık	22 107 440	31 365 330	705	5 049 793	7 891 909	640
	I	4 066 384	5 107 553	796	1 537 627	1 825 187	842
	II	4 981 318	7 495 035	665	1 509 693	2 035 818	742
	III	8 277 009	12 063 311	686	1 131 773	2 234 774	506
	IV	4 782 729	6 699 430	714	870 700	1 796 130	485
2017	Yıllık	26 283 656	38 620 346	681	5 137 244	8 886 916	578
	I	3 369 753	4 844 761	696	855 786	1 897 554	451
	II	5 413 048	8 863 391	611	1 386 362	2 294 588	604
	III	11 391 668	16 663 265	684	1 560 756	2 514 317	621
	IV	6 109 187	8 248 929	741	1 334 340	2 180 457	612
	Ekim	3 012 571	3 913 759	770	462 570	759 030	609
	Kasım	1 667 008	2 293 847	727	417 340	683 622	610
	Aralık	1 429 608	2 041 323	700	454 430	737 805	616

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %23,1 arttı. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2017 yılı IV. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %23,1 artarak 8 milyon 248 bin 929 kişi oldu. Bunların %83,2'sini 6 milyon 861 bin 894 kişi ile yabancılar, %16,8'ini ise 1 milyon 387 bin 35 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2017 yılında bir önceki yıla göre %23,1 artarak 38 milyon 620 bin 346 kişi oldu. Bunların %83,1'ini 32 milyon 79 bin 527 kişi ile yabancılar, %16,9'unu ise 6 milyon 540 bin 819 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %53,2 arttı. Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %53,2 artarak 1 milyar 334 milyon 340 bin \$ oldu. Bunun 1 milyar 153 milyon 599 bin \$'ını kişisel, 180 milyon 740 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; turizm gideri, geçen yıla göre %1,7 artarak 5 milyar 137 milyon 244 bin \$ oldu. Bunun 4 milyar 95 milyon 120 bin \$'ını kişisel, 1 milyar 42 milyon 124 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2016 yılı IV. çeyreğine göre %21,4 arttı. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,4 artarak 2 milyon 180 bin 457 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 612 \$ olarak gerçekleşti.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yıla göre %12,6 artarak 8 milyon 886 bin 916 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 578 \$ olarak gerçekleşti.

01.01.2014 tarihinden itibaren incelendiğinde Türkiye'ye gelen Yabancı Turistlerin yıllara ve aylara göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI TURİSTLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2014 - 2018)					
AYLAR	2014	2015	2016	2017	2018
OCAK	1 146 815	1.250.941	1 170 333	1 055 474	1 461 570
ŞUBAT	1 352 184	1.383.343	1 240 633	1 159 833	1 527 070
MART	1 851 980	1.895.940	1 652 511	1 587 007	2 139 766
NİSAN	2 652 071	2.437.263	1 753 045	2 070 322	
MAYIS	3 900 096	3.804.158	2 485 411	2 889 873	
HAZİRAN	4 335 075	4.123.109	2 438 293	3 486 940	
TEMMUZ	5 214 519	5.480.502	3 468 202	5 075 961	
AĞUSTOS	5 283 333	5.130.967	3 183 003	4 658 463	
EYLÜL	4 352 429	4.251.870	2 855 397	4 076 630	
EKİM	3 439 554	3.301.194	2 449 948	2 992 947	
KASIM	1 729 803	1.720.554	1 353 280	1 652 795	
ARALIK	1 580 041	1.464.791	1 302 157	1 703 789	
TOPLAM	36 837 900	36 244 632	25 352 213	32 410 034	5 128 406

Tablodan da anlaşılacağı üzere 2018 yılı ilk çeyrek verileri Ülke Turizminin yeniden canlanma eğilimli olduğu görülmektedir.

Kaynak: TÜİK

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 km²'lik bir alan üzerine kuruludur. Rakımı 65 metredir.

800.700 hektar alanda kurulu Aydın'ın 395.494 hektarında tarım yapılmaktadır. İl toprak, iklim, topoğrafik yapı ve ekolojik özellikleri ile tarıma elverişlidir. Tarımın her *kolunda* yüksek bir potansiyele sahiptir. Aydın ilinin sahip olduğu 395.494 hektarlık tarım arazisi içinde 201.888 hektar ve % 51 pay ile zeytin ve meyvelikler en fazla bölgeyi kaplar. Aydın'da tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağı turizmdir. İl ekonomisinde kültür ve turizm varlıkları önemli yer tutmaktadır.



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

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

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

Aydın; çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmış, Antik Çağda Afrodiasias, Milet, Didyma, Nysa, Priene, Magnesia gibi önde gelen kentlerdir. Bugünkü Aydın, Tralles Kenti ile birlikte MÖ 2500 yılında Hititler zamanında gelişmiş, 8. yüzyılda Lydia zamanında da en parlak çağını yaşamıştır. Selçuklularla birlikte Türk uygarlığının kültür varlığı ve eserleriyle donatılmıştır. Aydınoğulları zamanında şehrin adı Aydın Güzelhisarı olmuş, daha sonra Aydın adını almıştır. 1811’de İzmir, Saruhan (Manisa), Menteşe (Muğla), Antalya, Isparta sancaklarını kapsayan eyaletin merkezi oldu. Kurtuluş Savaşından sonra 1923 yılında Aydın müstakil vilayet olmuştur.1987 yılında çıkarılan 3392 sayılı kanun ile Buharkent ve 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, Afrodiasias Müzesi ve buna bağlı Karacasu Etnografya Müzesi, Milet Müzesi,Çine Kuva-i Milliye Müzesi, Çine Arıcılık Müzesi ve Nazilli Etnografya Müzesi olmak üzere 8 müze ile 21 önemli ören yeri mevcuttur.

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

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

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 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Aydın’ıntoplam 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	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
TÜRKİYE	73 722 988	74 724 269	75 627 384	76 667 864	77 695 904	79 814 871	80 810 525
AYDIN	989 862	999163	1 020 957	1 041 979	1 053 506	1 068 260	1 080 839

Yıllık nüfus artış hızı:

Yıllık Nüfus Artış hızı(%)							
YILLAR	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Türkiye Toplam	13,5	12,0	13,7	13,4	13,5	13,5	12,4
Aydın	0,94	0,74	1,43	2,06	1,11	1,40	1,18

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

Nüfus yoğunluğu									
YILLAR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Türkiye Toplam	96	97	98	100	101	101	102	104	105
Aydın	123	125	126	127	129	131	133	134	136

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.² 'lik alanı olan Karacasu ilçesi, büyük bölümü kuzey - güney doğrultusunda uzanan ve Aydın – Denizli sınırını oluşturan Babadağ ile gene aynı doğrultuda uzanan daha batıdaki Karıncalı Dağ arasındadır. Karacasu 580 metre yükseklikte, Karıncalı Dağın eteğinde plato düzlüğü üzerinde kurulmuştur. Karacasu ilçesinin ilk adı Yenişehir olup; Tanzimat'tan sonra Karacasu olarak değiştirildi. Bazı görüşlere göre, Oğuz Han'ın oğullarından biri olan Aymür aşiretine bağlı Karasu boyu, günümüzdeki kentin olduğu yerde Karasu adında bir köy kurmuştur. İlçenin meşhur yerleri Karacasu yaylaları ve Afrodiasis'tir (Aphrodisias) Geyre Beldesine aittir. Geyre Beldesi tarih olarak Karacasu'dan daha eski bir tarihe sahiptir. Karacasu 'yun 17 yaylası vardır. En meşhuru kahve



deresidir. Halkın genelde geçim kaynağı elmacılık ve zeytinciliktir. Zanaat olarak da toprak testicilik ve pıdecilik ünlüdür. Onun için Karacasu'ya hamura ve çamura şekil veren memleket derler. Karacasulu pıdeciler özellikle Ege Bölgesi olmak üzere ülkenin birçok yerine dağılmıştır. Ayrıca deri işlemeciliği de ilçenin gelir kaynakları arasındadır.

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

İlçenin meşhur yerleri Karacasu yaylaları ve 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, Hatipirimi Mahallesi, İskele Mahallesi, Kemeraltı Mahallesi, Merkez Mahallesi, Sarıana Mahallesi, Sinan Mahallesi, Siteler Mahallesi, Tepe Mahallesi ve Yeşilova Mahallesi olmak üzere toplam onüç mahalleden oluşmaktadır.

2017 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu 18.646'dır.

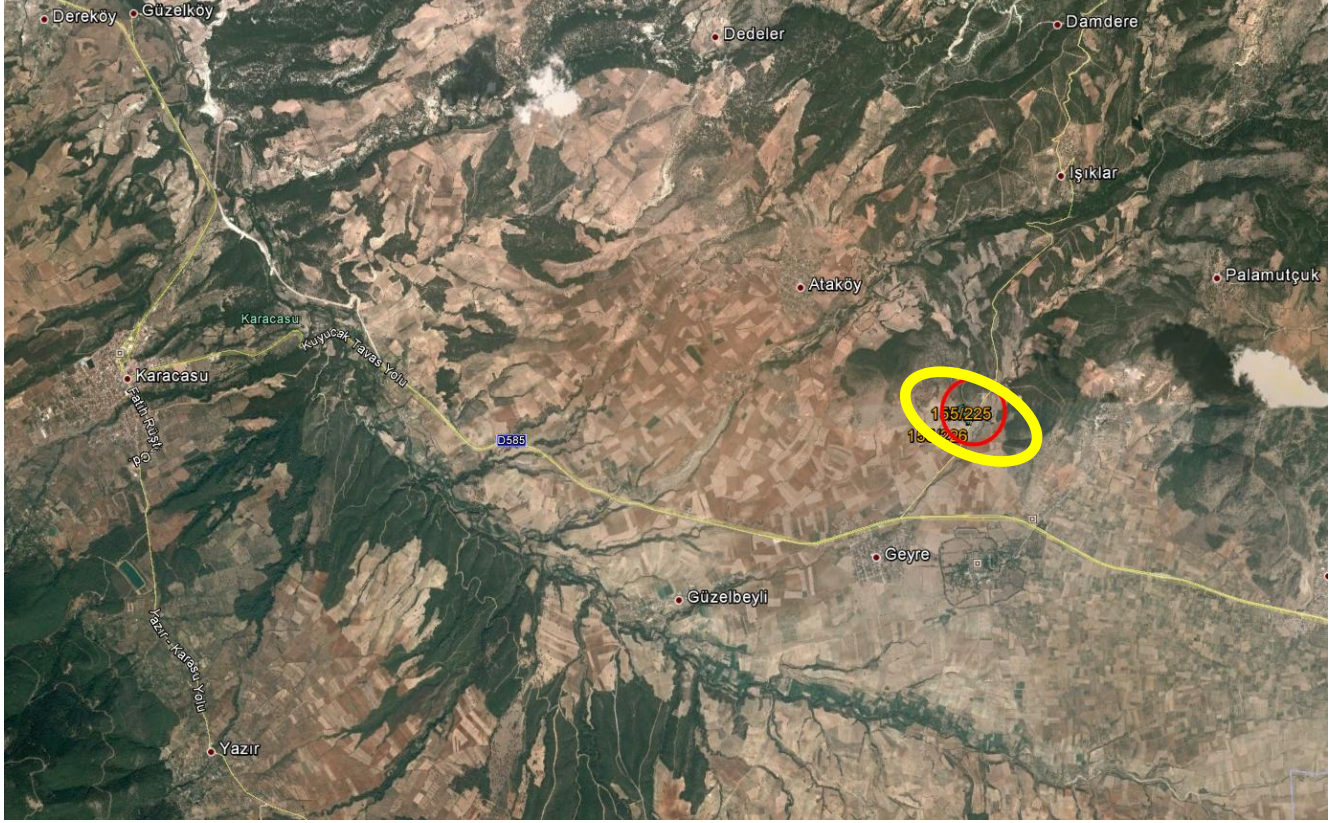
İlçenin yıllara göre değişen nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.

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 ili, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkuldür.

Gayrimenkuller, Aydın ili, 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 m² 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 m² 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 İlçesi, 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 İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² 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	
İli	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"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	37.755,96 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞIANONİM ŞİRKETİ		1/1

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İli	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"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	268,92 m ²		<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 itibariyle 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'nin 30. Maddesinde “Kat karşılığı ve hâsılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.”

Bu bağlamda, rapora konu Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü “Arsa” ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün üzerinde çeşitli finans kurumları (her gayrimenkul için ayrı, bazısında tek, bazısında birden fazla) lehine muhtelif miktarlarda ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Şirketten alınan ve raporumuzun fotoğraflar bölümüne ilave edilen 20.06.2018 tarih YÇ-878 sayılı yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen “Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı” olduğu beyan edilmiş olup; yazıya istinaden rapora konu Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü “Arsa” ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa ve Tarla olarak **GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

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 düşünmez. 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 yapılacağı, nasıl yapılacağı, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağı 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.

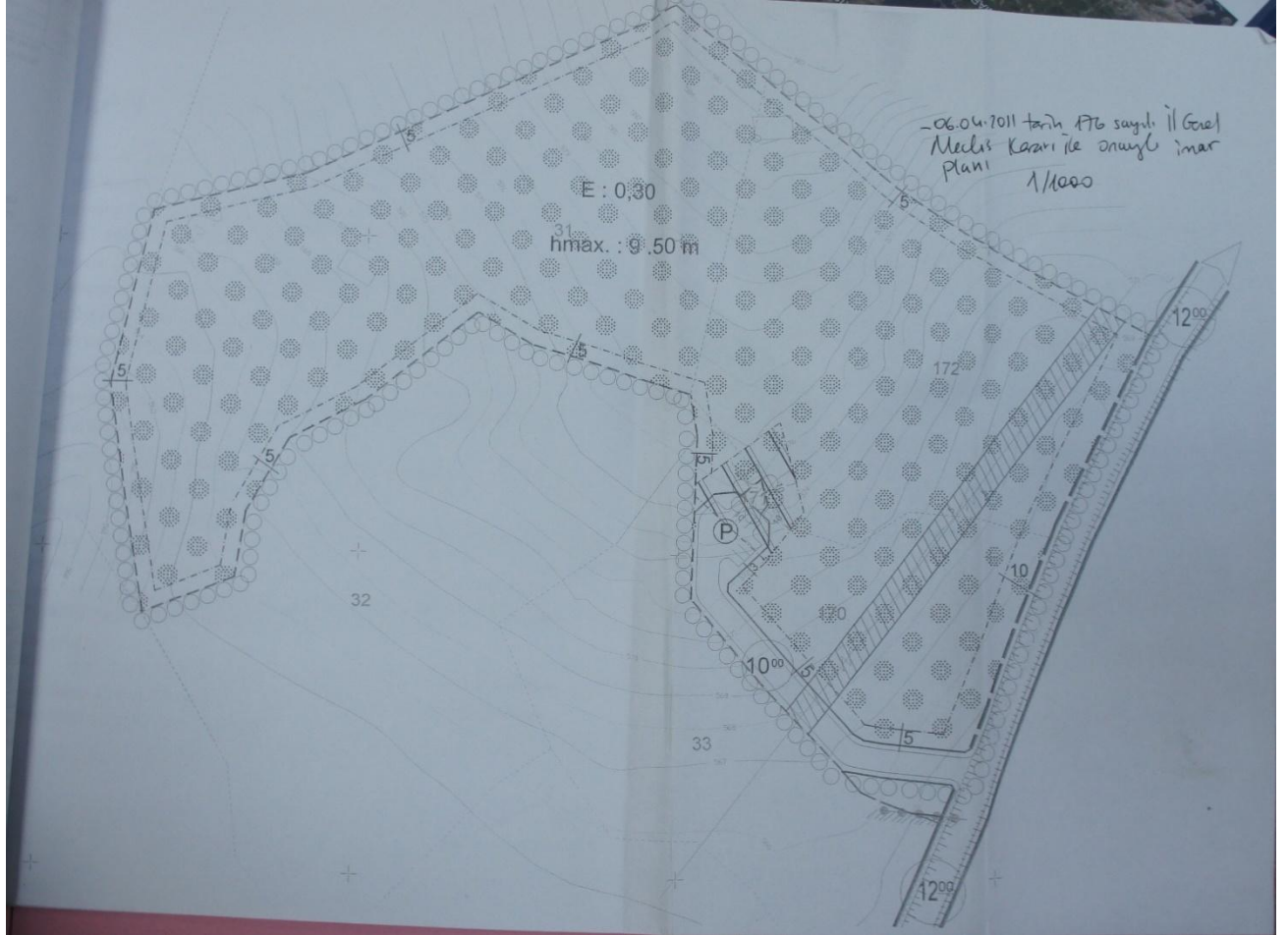
Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

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 Lejanti: 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:

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazların kayıtlarına şerh edilmiş İcrai Hacizlerin olduğu görülmüştür.

İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, **“kamu haczi”** adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, **bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır.** Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan **taşınmazın devri mümkün değildir.**

İcrai Haciz; Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar.İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde

düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut **İpotek ve İcrai Haciz Şerhleri taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmemektedir.**

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,
- 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 getiriye 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 getiriye

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 İzin 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 “7.1.3Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri” bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle “7.2.2.2Parselin 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

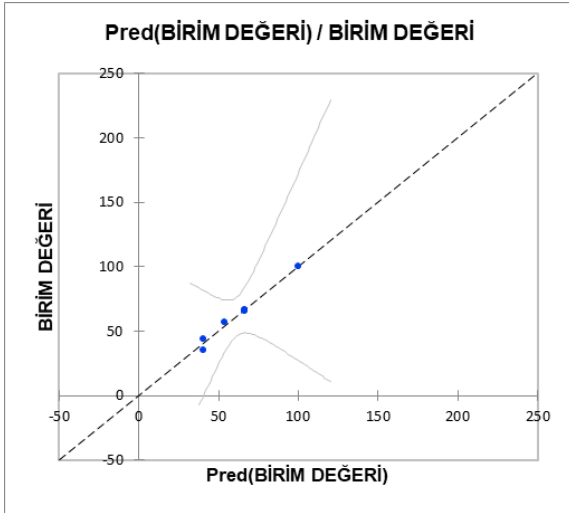
Raporun 4. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları”detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

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

8.3.1. Pazar 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:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Karacasu-Tavas ana yola cepheli, Dinlenme Tesisi ve benzeri yapmak için uygun ancak imarsız, 5.861 m ² yüzölçümlü yola cepheli Tarla425.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz imarsız tarla vasıflı olması itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 73 TL) Çağdaş Otomotiv İnşaat: 0 (532) 2654785
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Karacasu-Kahvederesi Yolu ana yola cepheliğinde zeytin, meyve ve ceviz ağaçları mevcut 10.860 m ² yüzölçümlü tarla800.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz imarsız tarla vasıflı olması itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 74 TL) Sahibinden Mehmet Ali SEYHAN: 0 (533) 6403323
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Yeni Antalya Yolu ana yola cepheli, Dinlenme Tesisi ve benzeri yapmak için uygun ancak imarsız, 5.500 m ² yüzölçümlü yola cepheli Tarla 350.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz imarsız tarla vasıflı olması itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 64 TL) Ala Gayrimenkul Petrol İnşaat Emlak: 0 (533) 0349339
EMSAL 4	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Karacasu-Ataeymir bölgesinde konumlu, imarsız 1.073 m ² yüzölçümlü yola cepheli tarla 47.000 TL satılıktır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 44 TL) Sahibinden Harun ERTAKUŞ: 0 (506) 4896649
EMSAL 5- GÖRÜŞ	Rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan çalışmalarda Işıklar Köyü Muhtarı ile görüşülmüş olup; bölgede imarsız Tarla nitelikli taşınmazların konumlarına göre 10 ila 20 TL/m ² aralığında olduğu, asfalt yol cepheli tarlalarda bu değerlerin 30 ila 40 TL/m ² aralığına yükseldiği, bölgede İmar Parselin mevcut olmadığı, merkezde konumlu Konut İmarlı parsellerin ise 100 ila 120 TL/m ² aralığında olduğu öğrenilmiştir. (Birim m ² satış değeri: 100 TL) Işıklar Köyü Muhtarı: 0 (537) 5772552
EMSAL 6- GÖRÜŞ	Rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan çalışmalarda Geyre Köyü Muhtarı ile görüşülmüş olup; bölgede imarsız Tarla nitelikli taşınmazların konumlarına göre 30 ila 40 TL/m ² aralığında olduğu, asfalt yol cepheli tarlalarda bu değerlerin 45 ila 50 TL/m ² aralığına yükseldiği, bölgede İmar Parselin mevcut olmadığı, merkezde konumlu Konut İmarlı parsellerin ise 100 ila 120 TL/m ² aralığında olduğu öğrenilmiştir. (Birim m ² satış değeri: 100 TL) Geyre Köyü Muhtarı Nevzat Bey: 0 (545) 6811690



Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların imar durumları ve konumları puanlandırılarak bir **Regresyon tablosu** düzenlenip XLSTAT programı ile regresyon denklemi elde edilmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu doğrusal denklem ile ulaşılmıştır.

DATA	ARSA ALANI	PAZ.SATIŞ DEĞERİ	İMAR	İMAR PUANI	KONUM PUANI	BİRİM DEĞERİ
EMSAL1	5861	₺ 382,500	İMARSIZ	1	4	65 TL/m ²
EMSAL2	10860	₺ 720,000	TARLA	1	4	66 TL/m ²
EMSAL3	5500	₺ 315,000	TARLA	1	3	57 TL/m ²
EMSAL4	1073	₺ 47,000	TARLA	1	2	44 TL/m ²
EMSAL5 *	1	₺ 35	TARLA	1	2	35 TL/m ²
EMSAL6 *	1	₺ 100	KONUT	3	3	100 TL/m ²
115/225	37755.96	₺ 3,400,000	TURİZM	3	3	90 TL/m ²
115/226	268.92	₺ 8,000	İMARSIZ	1	2	30 TL/m ²

* EMSAL 5 VE EMSAL 6 GÖRÜŞLERE GÖRE DEĞERLENDİRİLDİ

BİRİM DEĞERİ = -9.27774700821458+23.2364606373529*İMAR PUANI+13.189455032052*KONUM PUANI

- 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
TOPLAM DEĞER					3.408.000 ₺

8.3.2. Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı)

Turizm tesislerinin değerlemelerinde; İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı ile net bugünkü değerine ulaşılmaktadır. İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme 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 İndirgeme Yaklaşımı 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.² otel bölümü olarak 2089 m.², diğer yapılar olarak 3.415 m.² 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

PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	10
ARSA ALANI (m ²)	37755.96
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	3.415
OTEL İNŞAAT ALANI	1.326
DİĞER YAPILAR	2089
ODA SAYISI	12
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$250
YATAKSAYISI	24
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ	\$120
YILLIK (ENFLASYON) ARTIŞ ORANI	2.00%
FAALİYET GÜN SAYISI	365
1 USD (Alış Kuru)	₺ 3.9489
DISCOUNT RATE	9.60%
YIELD ORANI	0.1

	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	
	2108	2019	2020	2021	2022	
GELİRLER						
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						
TOPLAM GELİRLER	\$7,622,356	\$0	\$0	\$1,120,517	\$1,196,539	\$1,275,153
GİDERLER						
İNŞAAT GİDERLERİ						
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	\$892,607	
TOPLAM GİDERLER	\$6,664,095	\$1,004,715	\$1,975,510	\$784,362	\$837,577	\$892,607
NAKİT AKIM		-\$1,004,715	-\$1,975,510	\$336,155	\$358,962	\$382,546

6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL	TOPLAM
2023	2024	2025	2026	2027	
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
\$1,300,656	\$1,383,562	\$1,411,233	\$1,439,458	\$5,872,987	\$15,000,104

\$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
\$390,197	\$415,069	\$423,370	\$431,837	\$4,845,214	\$4,603,124

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)	3.780.000
Emsal Yöntemi	3.400.000

- 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 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana taşınmazdan 256 parsel gerek yüzölçümü gerekse geometrik şekli itibariyle 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 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² 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
TOPLAM DEĞER					3.408.000 ₺

Bu veriler doğrultusunda değerlendirilmesi 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
Mehmet Hüseyin TEKTAŞ Kamu Yönetimi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407406	Cem ÖZDEMİR Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	Aydın KATKAK Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455






 Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
 Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza No:6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL
 Tel: 0216.361 14 19 Fax: 0216.361 13 30
 Yatırım KDV No: 7340514510 www.rmdegerleme.com
 Ticaret Sicil No: 571659-0 Şahıs No: 600 000 TL
 Mersis No: 0734051451000011

10. EKLER