

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**AYDIN İLİ, KARACASU İLÇESİ, IŞIKLAR MAHALLESİ**  
**155 ADA 25 PARSEL İLE 155 ADA 26 PARSELDE**  
**YER ALAN 2 ADET TAŞINMAZIN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**






**ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015**

**2025 – ÖZEL- 0094**  
**Rapor Tarihi: 03.10.2025**  
**Değer Tarihi: 30.09.2025**

**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Mustafa Kemal Mah. 2133.sokak No:2 Daire :5 Çankaya/ANKARA  
Tel:0 312 286 80 80 Faks: 0 312 285 72 30  
[etkin@etkindegerleme.com](mailto:etkin@etkindegerleme.com) [www.etkindegerleme.com](http://www.etkindegerleme.com)




**Yılmaz Güney**  Bu belge \*\*\*\*\* kimlik numaralı Yılmaz Güney tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. **Pinar Müftüoğlu**  Bu belge \*\*\*\*\* kimlik numaralı Pinar Müftüoğlu tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. **Pelin Sekerci**  Bu belge \*\*\*\*\* kimlik numaralı Pelin Sekerci tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

**Tarih: 06/10/2025 10:14** **Tarih: 06/10/2025 11:08** **Tarih: 06/10/2025 10:39**

**RAPOR ÖZET**

<b>Raporu Talep Eden</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan</b>	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
<b>Sözleşme Tarihi</b>	19.08.2025
<b>Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)</b>	26.09.2025-30.09.2025
<b>Rapor Tarihi</b>	03.10.2025
<b>Değer Tarihi</b>	30.09.2025
<b>Rapor No</b>	2025-ÖZEL-0094
<b>Rapor Kapsamı</b>	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>Raporun Konusu</b>	Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, 155/225-155/226 Ada/Parselde Yer Alan 2 Adet Taşınmaz
<b>Raporun Kullanım Amacı</b>	GYO portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.
<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi</b>	Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii 155/225 – 155/226 Ada/Parsel Karacasu/AYDIN
<b>Raporu Hazırlayan Uzmanlar</b>	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

**RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR**

<b>Yılmaz GÜNEY</b> Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	<b>Pınar MÜFTÜOĞLU</b> Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	<b>Pelin ŞEKERCİ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		

## UYGUNLUK BEYANI

**Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) çerçevesinde hazırlanmıştır.**

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>1- RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası: .....	6
1.2. Raporun Konusu ve Amacı .....	6
1.3. Raporun Kapsamı .....	6
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları .....	6
1.5. Değerleme Tarihi .....	6
1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi .....	6
1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su .....	6
1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	6
<b>2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ</b> .....	<b>7</b>
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı .....	7
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi .....	7
2.3. Hizmet Alan Müşteri .....	7
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı .....	7
2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar .....	7
<b>3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ</b> .....	<b>8</b>
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı .....	8
3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri .....	8
3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş: .....	9
3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri .....	10
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb. ....	10
3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu .....	10
3.3.2. Proje Bilgileri: .....	12
3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri: .....	12
3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi: .....	12
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	12
3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi: .....	12
3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu: .....	13
3.7. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu .....	13
3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	13
3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) .....	13
3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	13

<b>4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ.....</b>	<b>13</b>
4.1. <i>Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi</i> .....	13
4.1.1 <i>Aydın İli</i> .....	13
4.1.2. <i>Karacasu İlçesi</i> .....	15
4.2. <i>Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri</i> .....	15
<b>5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....</b>	<b>16</b>
5.1. <i>Demografik Veriler</i> .....	16
5.1.1. <i>Türkiye</i> .....	16
5.2. <i>Ekonomik Veriler</i> .....	17
<b>6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ .....</b>	<b>18</b>
6.1. <i>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi</i> .....	18
6.2 <i>Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler</i> .....	18
6.3 <i>Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</i> .....	18
<b>7. SWOT ANALİZİ .....</b>	<b>18</b>
7.1 <i>Güçlü Yanlar</i> .....	18
7.2 <i>Zayıf Yanlar</i> .....	18
7.3 <i>Fırsatlar</i> .....	18
7.4 <i>Tehditler</i> .....	18
<b>8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER .....</b>	<b>18</b>
8.1. <i>Değer Tanımları</i> .....	18
8.1.1. <i>Pazar değeri (Piyasa Değeri)</i> .....	18
8.1.2. <i>Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)</i> .....	19
8.2. <i>Değerleme Yaklaşımları</i> .....	19
8.2.1 <i>Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)</i> .....	19
8.2.2 <i>Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi</i> .....	19
8.2.3 <i>Maliyet Yöntemi</i> .....	19
8.2.4 <i>Proje Geliştirme Yöntemi,</i> .....	20
8.3. <i>Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri</i> .....	20
8.3.1 <i>Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti</i> .....	21
8.4- <i>En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi</i> .....	22
8.5- <i>KDV Konusu</i> .....	22
<b>9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>23</b>
9.1- <i>Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş</i> .....	23

<b>10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ .....</b>	<b>23</b>
<i>10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....</i>	<i>23</i>
<i>10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri.....</i>	<i>23</i>
<i>10.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....</i>	<i>24</i>
<i>10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....</i>	<i>24</i>
<i>10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....</i>	<i>24</i>
<i>10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....</i>	<i>24</i>
<i>10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....</i>	<i>24</i>
<i>10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması .....</i>	<i>24</i>
<i>10.9 Nihai Değer Takdiri .....</i>	<i>25</i>
<b>11. EKLER.....</b>	<b>26</b>
<b>Tapu Fotokopi, Tapu Kaydı (Kopya)</b>	
<b>Taşınmaz İmar Durumu</b>	
<b>Taşınmazın Fotoğrafları</b>	
<b>Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları</b>	
<b>Firmanın SPK Yetki Belgesi</b>	
<b>Firmanın BDDK Yetki Belgesi</b>	

## **1- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:**

03.10.2025 tarih ve 2025-ÖZEL-0094 numaralı rapor.

### **1.2. Raporun Konusu ve Amacı**

Bu rapor; tapu kaydında Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, 155 ada 225 parsel numaralı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", 155 ada 226 parsel numaralı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" Niteliğindeki taşınmazların rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 26.09.2025-30.09.2025 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

### **1.3. Raporun Kapsamı**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanları, Yılmaz GÜNEY (SPK Lisans No: 405932), Pınar MÜFTÜOĞLU (SPK Lisans No: 901706) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Pelin ŞEKERCİ (Lisans No: 405934) tarafından hazırlanmıştır.

### **1.5. Değerleme Tarihi**

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerlendirme uzmanları 26.09.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.09.2025 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 03.10.2025 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.08.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su**

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SP.K. 015-415/5015

### **1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha öncesinde 07.10.2024 tarih 2024-0064 numaralı rapor ve 31.03.2025 tarih 2025-0036 numaralı rapor hazırlanmıştır.

### **1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

## **2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ**

### **2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı**

Bu değerleme raporu; tapu kaydında Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, 155 ada 225 parsel numaralı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa”, 155 ada 226 parsel numaralı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Tarla” Niteliğindeki taşınmazların değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### **2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi**

**Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirkettir.

**Adresi** : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133.sokak, No:2/5 Çankaya- ANKARA

**e-posta** : [etkin@etkindegerleme.com](mailto:etkin@etkindegerleme.com)

**web** : [www.etkindegerleme.com](http://www.etkindegerleme.com)

**tel** : 312-286 80 80

**faks** : 312-285 72 30

### **2.3. Hizmet Alan Müşteri**

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Adresi** : Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul

**Web** : <https://www.martigyo.com.tr>

**Tel** : +90 212 334 88 50

**Faks** : +90 212 334 88 52

### **2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı**

Tapu kaydında Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, 155 ada 225 parsel numaralı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa”, 155 ada 226 parsel numaralı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazların piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değeri belirlenmesidir.

### **2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla “Pazar değeri” tespiti talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirme konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### **3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**

#### **3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı**

	155/225	155/226
İL	AYDIN	AYDIN
İLÇE	KARACASU	KARACASI
MAHALLE	IŞIKLI	IŞIKLI
MEVKİ	BOZYER-ÇATALTEPE	BOZYER-ÇATALTEPE
PAFTA	M21.D05.A3	M21.D05.A3
YÜZÖLÇÜMÜ	37755,96	268,92
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA
CİLT NO	15	15
SAYFA NO	1425	1426
TERİH/YEVMİYE	30-03-2012 589	30-03-2012 589
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

#### **3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri**

Taşınmazların tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 21.08.2025 tarih, saat: 17.32 itibari ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ektededir.

#### **Değerlemeye Konu Taşınmazların tamamının üzerinde Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde**

\* Beyan: Devlet Su İşleri Müdürlüğü'nün "2942 sayılı Kamulaştırma kanununun 7. Maddesine göre belirtme" (25.06.2020 Tarih 1527 Yevmiye)

\*Beyan: Korunması gerekli olan kültür varlığıdır. (18.05.2010 Tarih 1232 Yevmiye)

#### **Değerlemeye Konu Taşınmazların Tamamının Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde**

\*İcrai Haciz: İSTANBUL 24. İCRA DAİRESİ nin 21/09/2018 tarih 2018/30163 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290.530.264,25 TL bedel ile Alacaklı: DENİZBANK A.Ş lehine haciz işlenmiştir. (26.09.2018 Tarih 2563 Yevmiye)

\*İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir. (10.12.2018 Tarih 3321 Yevmiye)

\*İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2019 Tarih, 2956 Yevmiye)

\*İcrai Haciz İstanbul 6. İcra Dairesi nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Ara Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.(17.10.2019 Tarih, 3794 Yevmiye)

\*İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi nin 24/01/2020 tarih 2017/2180 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58886.19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. (27.01.2020 Tarih, 327 Yevmiye)

\*Kamu Haczi: BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 28/02/2020 tarih E.3639987 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 482543.98 TL (Alacaklı: - ) (Tarih 28.02.2020, 777 Yevmiye)

\*İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı : Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020 Tarih 805 Yevmiye)

\*İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21/12/2020 Tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2049377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020 Tarih 4303 Yevmiye)

\*İcrai Haciz : İstanbul 23. İcra Dairesi nin 02/03/2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı : Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021 Tarih 962 Yevmiye)

\*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15.12.2022 Tarih 6543 Yevmiye)

### **Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 155 Ada 225 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde**

\*Beyan: Kısmen 3. Derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (08.11.2017 tarih, 3138 Yevmiye)

\*İhtiyati Haciz: Ortaca 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 27/11/2019 tarih 2017/66 E. Sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç 1 TL (27.11.2019 Tarih, 4386 Yevmiye)

\*İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı ile Borç:6808513,00 TL Alacaklı Deniz Factoring Anonim Şirketi (19.04.2021 Tarih 1981 Yevmiye)

### **Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 155 Ada 226 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde**

\*İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513.00 TL. Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi (19.04.2021 Tarih, 1982 Yevmiye)

### **Değerlemeye Konu Taşınmazların Tamamının Mülkiyete Ait RehİN Bilgileri Hanesinde**

\*Denizbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 29.01.2016 Tarih 251 yevmiye no ile 1.150.000 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır.

\*Denizbank A.Ş. lehine 2. Dereceden 19.07.2017 Tarih 2237 yevmiye no ile 266.500 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır.

### **Değerlemeye Konu Taşınmazların Tamamının Mülkiyete Ait Şerh Bilgileri Hanesinde**

\* İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. (14.12.2018 Tarih 3370 Yevmiye)

#### **3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmazla 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.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

**-Takyidat kayıtları çok sayıda olduğu için rapor eki olarak ayrıca sunulmuştur.**

### 3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 21.08.2025 tarih, saat: 17.32 de alınan TAKBİS kaydına göre; 30.03.2012 tarih ve 589 yevmiye nolu Satış İşlemleri ile MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescilleri yapılmış olup son üç yıllık dönemde herhangi bir alım, satım işlemine konu olmamışlardır.

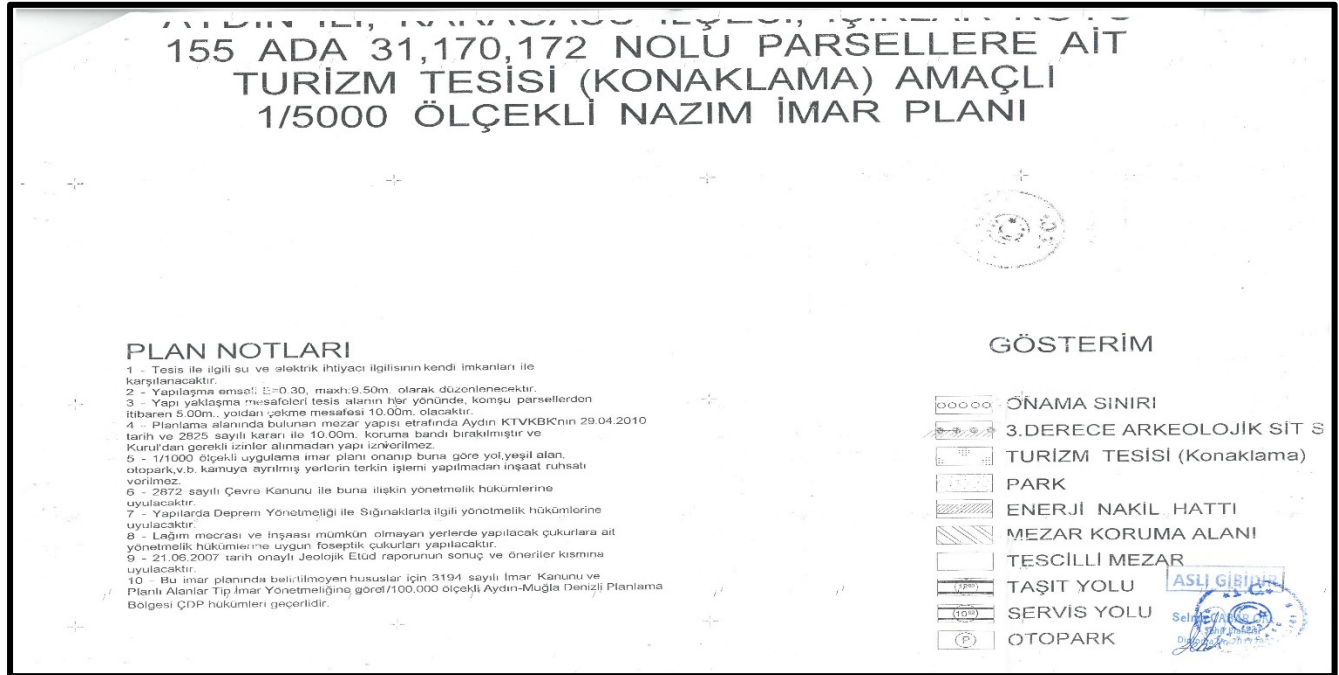
### 3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

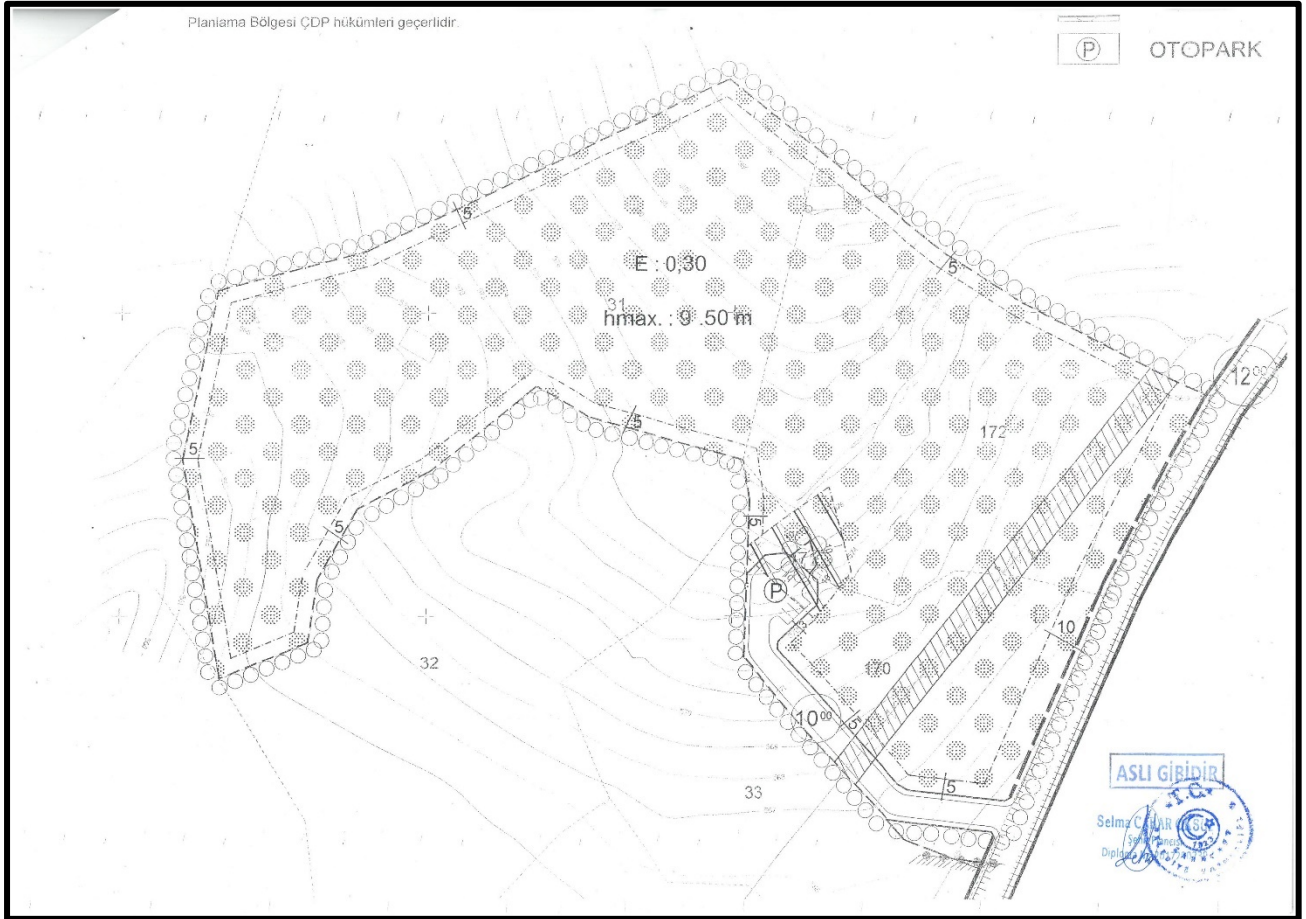
Konu parseller Tarla ve Arsa nitelikli olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Karacasu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde konu taşınmazlara ait devam eden ruhsat/ proje vb çalışma mevcut değildir.

#### 3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

Karacasu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 27.03.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Müşteri tarafından Karacasu Belediye Başkanlığı’na verilmiş 07.03.2025 tarihli dilekçesine cevaben Karacasu Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü’nün dilekçe cevap yazısında rapora konu Işıklar Mahallesi Bozyer-Çataltepe Mevkii, 155 Ada 225 parsel numarasında kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli gayrimenkulün; 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 Turizm Tesisi Alanı’na Emsal: 0.30, Hmax:9,50 m Geyre Işıklar yolundan 10 m, tüm cephelerden 5 m çekme mesafeli yapılaşma koşullarına haiz olduğu, 155 Ada 226 Parsel numarasına kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Tarla” nitelikli gayrimenkulün bir kısmının 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalması nedeni ile plan dışı olduğu bilgisi alınmıştır.
















## PLAN NOTLARI

- 1- Tesis ile ilgili su ve elektrik ihtiyacı ilgisinin kendi imkanları ile karşılanacaktır.
- 2- Yapılaşma emsali E=0.30, maxh:9.50m. olarak düzenlenecektir.
- 3- Yapı yaklaşma mesafeleri tesis alanının her yönünde, komşu parsellerden itibaren 5.00 m., yoldan çekme mesafesi 10.00 m. olacaktır.
- 4- Planlama alanında bulunan mezar yapısı etrafında Aydın KTVKBK'nun 29.04.2010 tarih ve 2825 sayılı kararı ile 10m. koruma bandı bırakılmıştır ve Kurul'dan gerekli izinler alınmadan yapı izni verilmez.
- 5- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onayı buna göre, yol, yeşil alan, otopark, v.b. kamuya ayrılmış yerlerin terkin işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 6- 2872 sayılı Çevre Kanunu ile buna ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 7- Yapılarda Deprem Yönetmeliği ile Sığınaklarla ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 8- Lağım mecrası ve inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak ukurlara ait yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik çukurları yapılacaktır.
- 9- 21.06.2007 tarih onaylı Jeolojik Etüd raporunun sonuç ve öneriler kısmına uyulacaktır.
- 10- Bu imar planında belirtilmeyen hususlar için 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliğine göre 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi ÇDP hükümleri geçerlidir.



K  
ÖLÇEK : 1/ 1000

## GÖSTERİM

	ONAMA SINIRI
	3. DERECE ARKEOLOJİK SITESİ
	KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
	DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	TURİZM TESİSİ (Konaklama)
	PARK
	ENERJİ NAKİL HATTI EMNİYET MESAFESİ
	MEZAR KORUMA ALANI
	TESCİLLİ MEZAR
	TAŞIT YOLU
	SERVIS YOLU
	OTOPARK

ASLI GIBİDİR

Selma Ç. KAR  
Diplom No: 1353

 T.C.  
KARACASU BELEDİYE BASKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 

Sayı : E-83796333-115.01.99-6288  
Konu : İmar Planı Talep

27.03.2025

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE  
(Ömer Avni Mah.inönü Cad.ersan Han No:46/3 Güntüsu/ Beyoğlu / İstanbul)

İlgi : 07.03.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazı ile İlçemiz İşıklar Mahallesi'nde bulunan tapunun 155 ada, 225 ve 226 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ilişkin bilgi istenmektedir.  
İlçemiz İşıklar Mahallesi'nde bulunan tapunun 155 ada, 225 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz;  
1. Aydın İli, Karacasu İlçesi, İşıklar Köyü 155 Ada, 31, 170, 172(Yeni 155 Ada, 225 Parsel) nolu Parsellere ait Turizm Tesisi(Konaklama) Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almaktadır,  
2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Aydın İl Genel Meclisi'nin 06.04.2011 tarih ve 176 numaralı kararı ile onaylanmıştır,  
3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Turizm Tesisi(Konaklama) Alanı" içerisinde kalmaktadır,  
4. Yapı yaklaşma mesafeleri Geyre-İşıklar yolundan 10 m, diğer tüm cephelerden 5 m ve yapılaşma koşulları Emsal(KAKS):0.30, Yençok:9.50 m olacak şekilde belirlenmiştir.  
Bahse konu İlçemiz İşıklar Mahallesi'nde bulunan tapunun 155 ada, 225 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın içerisinde yer aldığı Turizm Tesisi(Konaklama) Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında herhangi bir plan değişikliği bulunmamaktadır.  
İlçemiz İşıklar Mahallesi'nde bulunan tapunun 155 ada, 226 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bir kısmının 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında yer alması sebebiyle plan dışında kalmakta olup, taşınmazlara ilişkin onaylı imar planları ve plan notları yazımız ekinde yer almaktadır.  
Bilgilerinize rica ederim.


Murat BÜYÜKGÜMÜŞ  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu Evrakların Kanun Gereğince Tarih: 27.03.2025 Yürürlükte Kalması İçin İmza

Ekler :  
1 - 1 Adet Uygulama İmar Planı Fotokopisi  
2 - 1 Adet Nazım İmar Planı Fotokopisi  
3 - 2 Adet İmar Planı Plan Notları

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 4c1e6fdd-884c-431b-8b76-7715ba6d35b4 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ilceler/belediyeler-byys>

Adres: Veyneli Mahallesi 24 Sokak No:2 09370 Karacasu/ Aydın  
Telefon No: 2564412011 Faks No: (256441) 23 14  
e-Posta: karacasu@belediye.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.karacasu.gov.tr>  
Kep Adresi: aydas@karacasu.gov.tr

Bilgi için: Şehna CABAR OKSÜZ  
Şehna Planlama  
Telefon No: 

1/2

### 3.3.2. Proje Bilgileri:

Karacasu belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

### 3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Karacasu belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmadığı tespit edilmiştir.

### 3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### 3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazların son üç yıllık dönemde kamulaştırma ve ifraz-tevhit vs başkaca herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

### 3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden, Aydın Kadastro Müdürlüğü ve Karacasu Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde imar paftasından yapılan incelemelerde, parsellerin konumu ve yeri imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

### 3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

Karacasu Belediyesinden yapılan incelemede; parseller ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunduğu dair belgeye rastlanmamıştır.

### 3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

### 3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Karacasu belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

### 3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlardan 155 Ada 225 Parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz Turizm Tesisi Alanı imarlı olması nedeni ile 155 Ada 226 Parsel numaralı taşınmaz Tarla vasıflı olması nedeni ile proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

## **4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ**

### 4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.1.1 Aydın İli

Aydın, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirminci şehridir. 2024 yılı itibariyle 1.165.943 nüfusa sahiptir. Ege Denizi'ne kıyısı bulunan Aydın, Didim ve Kuşadası gibi Türkiye'nin iki önemli turizm merkezi ve çok sayıda tarihi eseri ile turizm potansiyeli yüksek bir ildir. Türkiye'nin ilk demiryolu kurulan şehri olmakla birlikte Türkiye'nin en uzun ikinci tüneli buradadır. Nüfus bakımından Ege Bölgesi'nin İzmir ve Manisa'dan sonraki 3. büyük ilidir. Aydın ilinde 17 ilçe bulunmaktadır. Aydın ilinin yüzölçümü 8.116 km<sup>2</sup>'dir. Aydın, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Günümüzde de E-24 Aydın-Denizli ve Aydın-İzmir karayolu, yük ve yolcu trafiğinin yoğun olduğu yollardır. Yapımı tamamlanan Aydın-İzmir otoyolu, üçer şeritleri, viyadükleri ve 3000 metre uzunluğundaki tünelleri ile kara ulaşımında daha kısa, daha güvenli ve hızlı akışı sağlayacak, örnek bir bayındırlık hizmeti sunmaktadır. Aydın ilini batı-doğu doğrultusunda kat eden demiryolu üzerinde Söke, Germencik, İncirliova, Aydın Merkez, Köşk, Sultanhisar, Nazilli, Kuyucak ve Buharkent ilçeleri bulunmaktadır. Kuşadası Limanı'ndan denizyolu ulaşımı sağlanmaktadır.



**İdari Sınırlar:** 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. Aydın ilinde 17 ilçe bulunmaktadır.

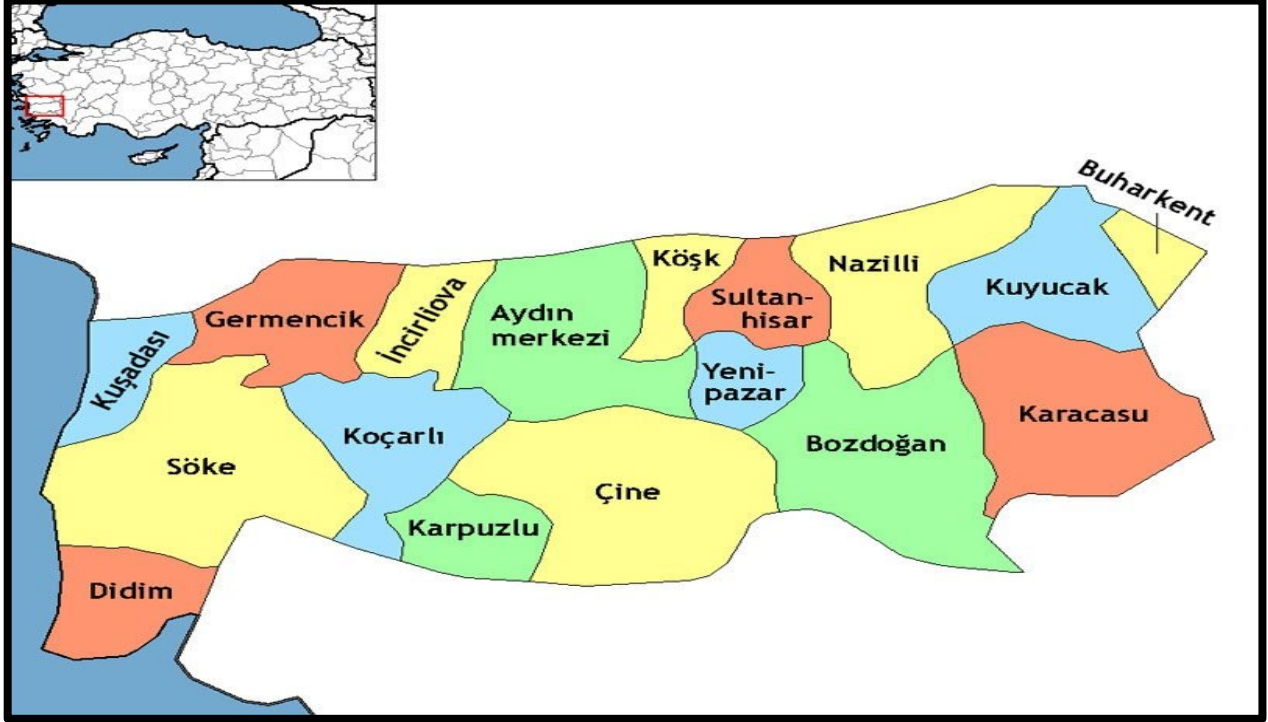
Aydın ilinin ilçeleri: Merkez (Aydın), Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar, Yenipazar ilçeleridir.

**Ulaşım:** Bugün ülkemizin önemli turizm merkezleri (özellikle, Kuşadası) arasında yer alan il, düzgün yollarla çevre illere ve dolayısıyla öteki bölgelere bağlıdır. Aydın Dağları'nın güney eteğinde Tabakhane Deresi'nin birikinti yelpazesi üzerinde, deniz düzeyinden 65 m yükseltide kurulu il merkezi, İzmir'e 127 km, Manisa'ya 163 km, Muğla'ya 104 km uzaklıktadır. Afyon'u, Denizli'ye ve İzmir'e bağlayan kara ve demiryolu, il sınırları içinden geçer. Aydın-Muğla, Aydın-Denizli karayollarıyla, güneyde Ege ve Akdeniz kıyılarına ulaşılır. İzmir'e, Selçuk üzerinden kara ve demiryolu bağlantısı vardır. İlçe merkezleriyle düzenli karayolu, ayrıca Germencik, Sultanhisar, Kuyucak, Nazilli, Söke ilçeleriyle demiryolu bağlantılıdır.

**Karayolu:** Günümüzde de E-24 Aydın-Denizli ve Aydın-İzmir karayolu, yük ve yolcu trafiğinin yoğun olduğu yollardır. Yapımı tamamlanan Aydın-İzmir otoyolu, üçer şeritleri, viyadükleri ve 3000 metre uzunluğundaki tünelleri ile kara ulaşımında daha kısa, daha güvenli ve hızlı akışı sağlayacak, örnek bir bayındırlık hizmeti sunmaktadır. Otoyol, başta turizm ve ulaştırma olmak üzere, yöre ekonomisi her alanda büyük katkılar sağlamaktadır. Aydın ilinin en önemli turizm potansiyeline sahip olan Kuşadası ilçesini çevredeki il ve ilçelere bağlayan yapımı ve bakımı karayollarının sorumluluğuna giren üç anayol vardır. Bu yollar Kuşadası-Selçuk, Kuşadası-Söke, Kuşadası-Söke ayrımı-Davutlar yollarıdır.

**Denizyolu:** Kuşadası Limanı'ndan denizyolu ulaşımı sağlanmaktadır. Güvercin ada mendireğinin yapılmasıyla korunaklı hale gelmiştir. Limanın rıhtım uzunluğu 971 metre, su derinliği ise 15 metredir. Limanın gemi kabul kapasitesi 6'dır. Kuşadası limanı Türkiye'de denizyolu ile en fazla giriş-çıkış yapılan limandır. Kuşadası ilçesinde ayrıca bir yat limanı mevcut olup, 630 adet yat kapasitesi ile yerli ve yabancı turistlere hizmet vermektedir. Diğer yat limanı ise 580 deniz, 600 kara kapasiteli olarak Didim ilçesinde bulunmaktadır ve 2009 yılında hizmete açılmıştır. Ege adalarında turistik ring yaparak Efes turu için günü birlik yabancı turist getiren yolcu gemileri, yatlar ve motorların yanı sıra, feribotlarla da Kuşadası-Sisam seferleri devamlı yapılmaktadır.

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

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

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

İlçe, Avlana Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çamdibi Mahallesi, Çıldır Mahallesi, 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.

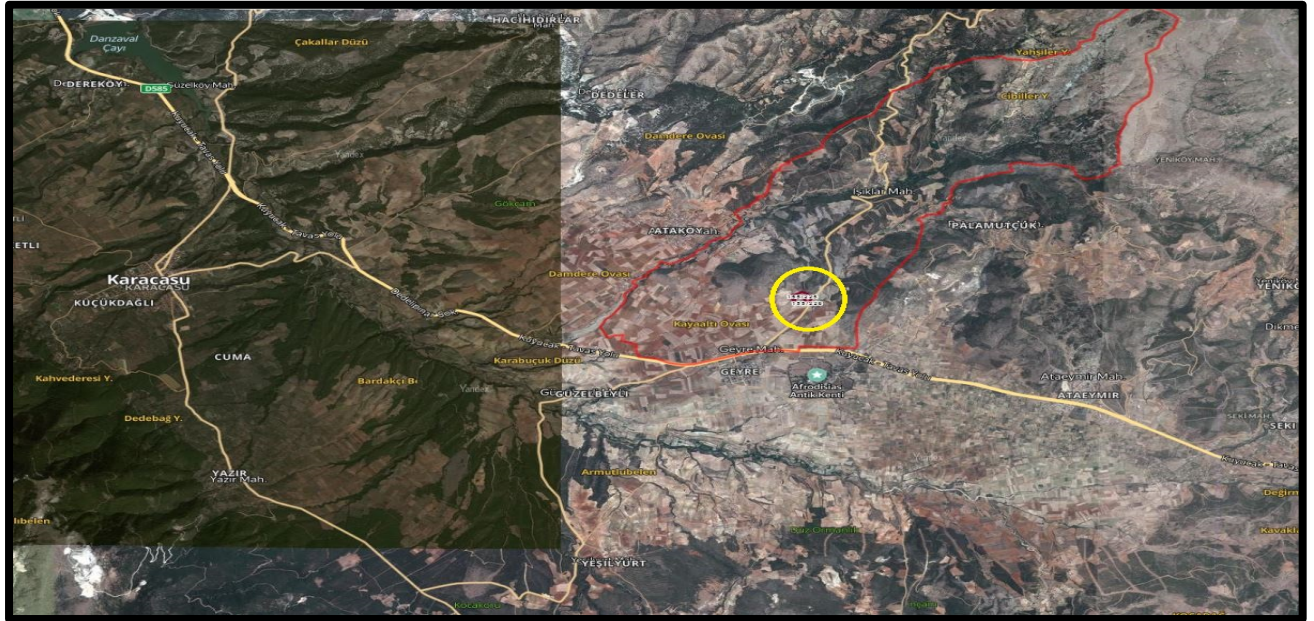
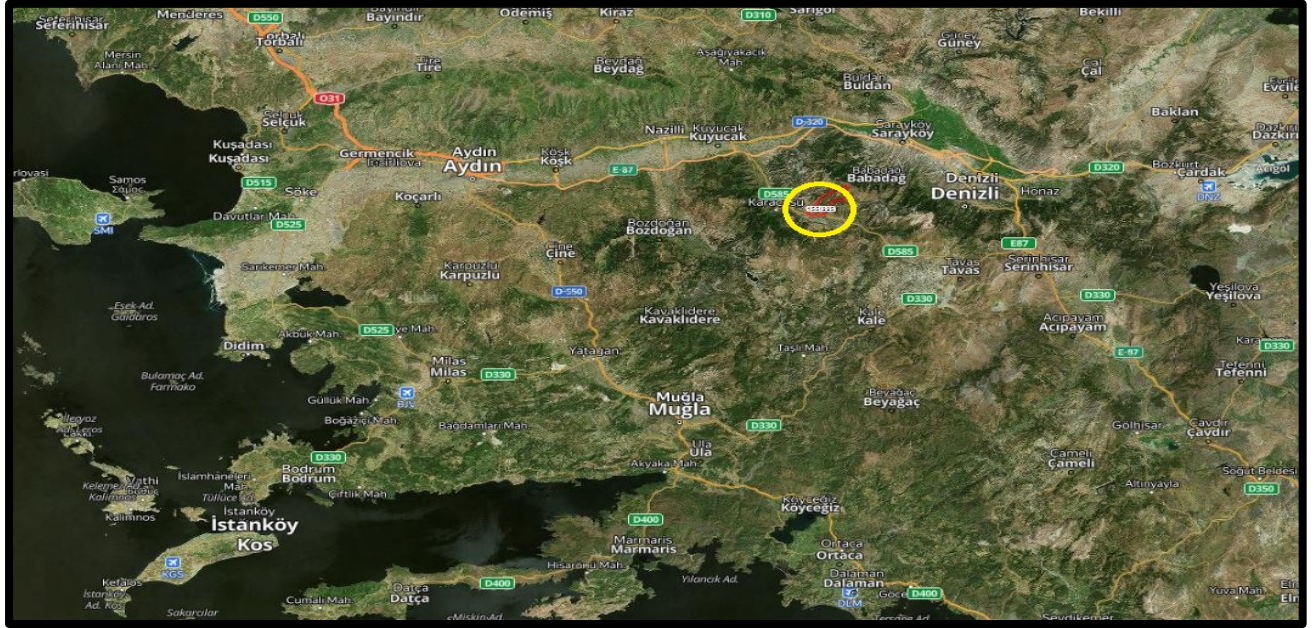
#### 4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi Bozyer-Çataltepe Mevkii, 155-225 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", 155/226 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazlardır.

Kuyucak-Tavas Köyü yolu üzerinden dönülen Bozyer-Çataltepe Mevkiinde konumlu taşınmazlar yerleşik alan dışında yer almakta olup; toplu taşıma ulaşımı yoktur. Yerleşik alan dışında konumlu taşınmazın yer aldığı bölge genelinde boş arsa ve tarım amaçlı kullanılan tarlalar bulunmaktadır.



Konu gayrimenkuller; Işıklar Mahallesi yerleşim merkezine yaklaşık 2 km, Gevre Mahallesi yerleşim merkezine yaklaşık 1.8 km, Karacasu Merkezine yaklaşık 10 km, Afrodisias Antei Kenti'ne ise yaklaşık 1.7 km mesafededir.



## **5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

### **5.1. Demografik Veriler**

#### **5.1.1. Türkiye**

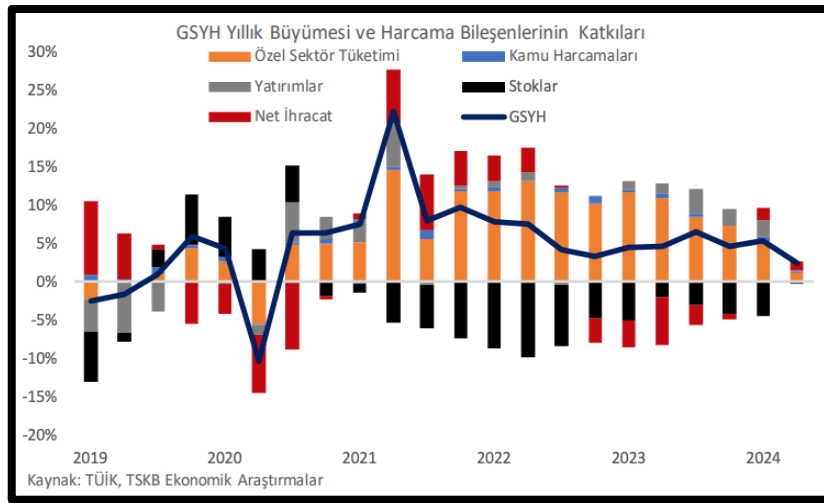
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 1 Temmuz 2025 itibarıyla Türkiye'nin nüfusu (referans tarihinde geçerli ikamet veya çalışma iznine sahip yabancı uyruklu kişiler, uluslararası koruma kimlik belgesi gibi ikamet izni yerine geçen kimlik belgesi olan ve referans tarihinde geçerli adres beyanı olan kişiler ve izinle Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığından çıkmış referans tarihinde geçerli adres beyanı olan mavi kart hamili kişiler dahil olmak üzere, geçici koruma kapsamındaki Suriyeli sığınmacılar ve 90 günden kısa süreli ikamet izni veya vize sahibi yabancı uyruklu kişiler hariç olmak üzere) 85.824.854'tür. Bu sayının yüzde 50,01'si (42.923.584) erkeklerden, yüzde 49,99'i (42.901.270) kadınlardan oluşur. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 20,6'sını oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli

azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 2007'de nüfusun yüzde 26,4'ünü oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne, 2025'te de yüzde 20,6'sına karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde gözlemlenen en önemli değişimlerden biri kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun %75,8'i kırsal (10.000'den az nüfuslu yerleşimler), %24,2'si ise kentsel alanlarda yaşamaktayken, bu oranlar zamanla tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun %23,2'si (17.338.563 kişi) kırsal alanlarda (belde ve köylerde), %76,8'i (57.385.706 kişi) ise kentsel alanlarda (il ve ilçe merkezleri) yaşamaktadır.

## 5.2. Ekonomik Veriler

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin altında kaldı. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 arttı. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e indi. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı da %5,3'ten %2,5'e düştü. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti.



Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürdü. Arındırılmamış verilere göre hane halkı ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların toplamını oluşturan özel sektör tüketimi yıllık bazda yavaşlayarak sadece %1,6 büyürken, toplam büyümeye 1,2 yüzde puan katkı yaptı. Dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcamalarda %7,3'lük sert daralma dikkat çekerken, dayanıksız tüketim mallarına yönelik harcamalar %5,4 artışla dirençli kaldı. Kamu harcamalarında da büyüme yavaşlarken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan olarak gerçekleşti. Yatırımlar tarafında ise inşaat ve makine-teçhizat ayrışması meydana geldi. Toplamda yatırımlar %0,5 ile oldukça sınırlı büyürken, toplam GSYH büyümesine katkısı 0,1 yüzde puan oldu. Ancak inşaat yatırımları %8,0 ile yine güçlü arttı. Makine-teçhizat yatırımları ise yıllık bazda %5,6 ile 18 çeyrek sonra ilk kez daraldı. Bu süreçte stok kaleminin büyümeyi aşağı çekmesi peş peşe on beşinci çeyrekte de gözlemlendi. Toplam büyümeyi stoklar 0,2 yüzde puan aşağı çekerken, stoklar dahil toplam iç talepten büyümeye gelen katkı 1,2 yüzde puan oldu. İhracat reel olarak yataya yakın kalırken, ithalatta yıllık bazda %5,7 düşüş görüldü. Bu sonuçlarla net dış talep büyümeyi 1,3 yüzde puan yukarı çekti.

İktisadi faaliyet kollarında yavaşlama genele yaygın yaşan gerçekleşti. Sanayi yıllık bazda %1,8 daralırken, toplam GSYH büyümesini 0,4 yüzde puan aşağı çekti. Tek başına inşaat %6,5, gayrimenkul hizmetleri %3,7 büyürken, ikisi birlikte toplam GSYH büyümesine 0,6 yüzde puan katkı yaptı. Hizmetlerde büyüme oranı %3,8'den %2,9'a inerken, yıllık büyümeye katkısı 1,0 yüzde puandan 0,8 yüzde puana indi. Finans ve sigortada büyüme %6,7'den %3,4'e gerilerken, yıllık büyümeye katkısı 0,2 yüzde puan ile ilk çeyrektekinin yarısı kadar gerçekleşti. Tarım yıllık bazda %3,7 büyürken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan oldu.

## **6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

### **6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

### **6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Taşınmazların yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

### **6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

## **7. SWOT ANALİZİ**

### **7.1 Güçlü Yanlar**

- \* Taşınmazların yer aldığı bölge gelişime açık bir bölgedir.
- \* Değerleme konusu taşınmazların ulaşımı kolaydır.
- \* Taşınmazlar Aphrodisias Antik kentine yakın konumdadır.
- \* 225 Parsel imar planı dahilinde yer almaktadır.

### **7.2 Zayıf Yanlar**

- \* Taşınmazların bulunduğu bölgede henüz altyapı tamamlanmamıştır.
- \* Konu taşınmazların yer aldığı bölgeye erişim sadece özel araçlarla sağlanabilmektedir.
- \* 226 Parselin plansız alanlarda yer almaktadır.
- \* İlçe merkezine uzak konumdadır.

### **7.3 Fırsatlar**

- Konu taşınmazların antik kente yakın olması nedeni ile bölgede doğa turizm cazibesinin daha da artacağı düşünülmektedir.

### **7.4 Tehditler**

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

## **8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER**

### **8.1. Değer Tanımları**

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise “değer” denir.

#### **8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)**

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

### 8.1.2. Zorunlu Likidite 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, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

## 8.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

### 8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.

Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirme yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

### 8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

### 8.2.3 Maliyet Yöntemi

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

### 8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumunda, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

### 8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

**8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti****-Satılık Arsa/Arazi Emsalleri**

Sıra No	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değeri ((TL/m <sup>2</sup> ))
Emsal-1	Taşınmaza yakın konumda yer alan emsal yapılaşma koşullarına sahip Bağ&bahçe yapı adasında yer alan tarla	Eşref Acar Gayrimenkul 0537 271 92 93	4.174	2.100.000	503
Emsal-2	Taşınmaza yakın konumda yer alan emsal yapılaşma koşullarına sahip Bağ&bahçe yapı adasında yer alan tarla	Kampüs Gayrimenkul 0535 890 48 88	27.226	17.500.000	642
Emsal-3	Taşınmaza yakın konumda yer alan emsal yapılaşma koşullarına sahip Bağ&bahçe yapı adasında yer alan tarla	Sahibinden 0507 363 96 49	12.315	6.250.000	508
Emsal-4	Taşınmaza yakın konumda yer alan emsal yapılaşma koşullarına sahip Bağ&bahçe yapı adasında yer alan tarla	Sahibinden 0545 509 12 88	24.452	6.000.000	219
Emsal-5	Taşınmaza yakın konumda yer alan yapılaşma koşullarına sahip Arsa yapı adasında yer alan tarla	Eşref Acar Gayrimenkul 0537 271 92 93	1.150	1.450.000	1.261

EMSALE ANALİZ TABLOSU					
İÇERİK	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Yüzölçümü	4174 m <sup>2</sup>	27226 m <sup>2</sup>	12315 m <sup>2</sup>	27452 m <sup>2</sup>	1150 m <sup>2</sup>
Satış Fiyatı	₺2.100.000,00	₺17.500.000,00	₺6.250.000,00	₺6.000.000,00	₺1.450.000,00
Birim Satış fiyatı	₺503,11	₺642,77	₺507,51	₺218,56	₺1.260,87
Pazarlık Oranı	3,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%
ŞEREFİYE	İmar Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Konum	-10,00%	0,00%	0,00%	-50,00%
	Yol Cephesi	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%
	Alan	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Yapılaşma Hakkı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOPLAM ŞEREFİYE	-7,00%	5,00%	3,00%	-67,00%	3,00%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	₺538,33	₺610,63	₺492,29	₺365,00	₺1.223,04
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )					645,86

**Emsal Açıklamaları :**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında, arsa m<sup>2</sup> birim değerlerinin konum ve etki yarıçaplarına göre yaklaşık 1.000/m<sup>2</sup>-1.100TL/m<sup>2</sup>, tarla m<sup>2</sup> birim değerlerinin konum ve etki yarıçaplarına göre yaklaşık 500/m<sup>2</sup>-650TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmüştür. Emsal seçimi yapılırken değerlemesi yapılan taşınmaza yakın çevreden ve benzer özelliklere sahip olan taşınmazların seçimine dikkat edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konum, cephe, ulaşım durumu ve şehre olan yakınlığı dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değeri aşağıdaki gibi öngörülmüş ve değer takdir edilmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA (PAZAR YAKLAŞIMI) YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞER TABLOSU</b>					
<b>NİTELİĞİ</b>	<b>ADA NO</b>	<b>PARSEL NO</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>BİRİM BEDEL</b>	<b>DEĞER</b>
				<b>(TL / m<sup>2</sup>)</b>	<b>(TL)</b>
Arsa	155	225	37755,96	1100	<b>₺41.531.556,00</b>
Tarla	155	226	268,93	500	<b>₺134.465,00</b>
<b>ARSANIN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>₺41.666.021,00</b>

#### 8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 155 Ada 225 Parsel için “Turizm Tesisi” 155 Ada 226 parsel için “Tarla” amaçlı kullanımıdır.

#### 8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı İş yeri Teslimlerinde %20, Arsa/Arazi Teslimlerinde %10 olup konutlar için güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan arsa ve tarla nitelikli taşınmazlar için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

<b>KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI</b>				
	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda		Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	
	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler
01/04/2022 Sonrası	% 1	% 10	150 m2 için % 1, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20	150 m2 için % 10, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20
<b>YAPI RUHSATI TARİHİ</b>	<b>** Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m2 vergi değeri</b>			<b>Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda</b>
	01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra	0 TL ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası	2.000 TL üzeri
		% 1	% 10	% 20
	01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında	0 TL ile 500 TL arası	500 TL (bu tutar dahil) ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri
	% 1	% 10	% 20	% 20
01/01/2013 öncesi	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda	Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 ile 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar ile Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır.	
	% 1	% 20		
* 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri				
** Büyükşehirlerde (rezerv yapı alanı hariç) lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)				

## **9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

**9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

**• Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkuller üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde 'acil satış' iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

Ayrıca taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan Kamu Hacizleri taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

**• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Yapılan incelemeye göre taşınmazlar üzerinde yapılmış veya inşası devam eden herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**• Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme Konusu taşınmazların Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir. Ancak halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların tapu kaydı ve mevcut kullanımı birbiriyle uyumludur.

## **10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

### **10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### **10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.



### **10.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemeye göre taşınmazlar üzerinde yapılmış veya inşası devam eden herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil 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.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

### **10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın tamamında “Korunması gerekli kültür varlığıdır” beyan kaydı yer almakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

### **10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların 155 Ada 225 Parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz Turizm Tesisi Alanı imarlı olması nedeni ile 155 Ada 226 Parsel numaralı taşınmaz Tarla vasıflı olması nedeni ile proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

### **10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

### **10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer

yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, tarla ve arsa nitelikli taşınmazların Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

### 10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın 30.09.2025 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	
<b>KDV HARİÇ (TL)</b>	<b>KDV DAHİL (TL)</b>
<b>41.700.000,00</b>	<b>45.870.000,00</b>

<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>		
<b>Yılmaz GÜNEY</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	<b>Pınar MÜFTÜOĞLU</b> Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	<b>Pelin ŞEKERCİ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		