RICS
Bostanci E5 Kavsagi, Sebnem Sokak Tavukcuoglu Is Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostanci-Kadikoy/Istanbul-Turkey
Tel. +90 216 361 57 57 Fax. +90 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS
eva
REAL ESTATE
APPRAISAL
CONSULTANCY

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AYDIN KARACASU IŞIKLAR KÖYÜ'NDE YER ALAN 2 ADET TARLA DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2011R167-1
Rapor Tarihi: 02.01.2012

Raporu Talep Eden: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnönü Cad., Devres Han, No:50/4
Gümüşsuyu/İstanbul

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	:	Boş durumda olan 2 adet tarla
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	:	Işıklar Köyü, M21 D 05 A3 Pafta, 155 Ada, 31 ve 172 Parseller Karacasu/AYDIN
Raporu Hazırlayan	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	:	02.01.2012
Rapor No	:	2011R167-1
Çalışmanın Tanımı	:	Gayrimenkulün emsal karşılaştırma yaklaşımı ile rayic bedel değeri yaklaşımı yöntemine göre piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	:	Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar köyü, Çataltepe mevkii, M21.d.05.a.3 pafta, 155 ada, 31 no'lu "Tarla" ve Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar köyü, Bozyer mevkii, M21.d.05.a.3 pafta, 155 ada, 172 no'lu "Tarla" niteliğindeki Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller.
İmar Durumu	:	26.04.2011 tarihli, 1/1000 ölçekli Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köyü, 31, 170 ve 172 parsellere ait Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi-Uygulama İmar Planı kapsamında, Turizm Tesisi Alanı (Konaklama Amaçlı) lejendında kalmaktadır. E:0,30, hmax:9,50, komşu parsellerden 5 mt., Işıklar-Geyre karayolundan 10 mt. çekme mesafesi, yapılaşma koşullarındadır.
Gayrimenkullerin 31.12.2011 tarihli Piyasa Değeri (KDV Hariç)	:	**484.000 TL** (Dörtyüzseksendörtbin.- Türk Lirası)
Gayrimenkullerin 31.12.2011 tarihli Piyasa Değeri (KDV Dâhil)[1]		**571.000 TL** (Beşyüzyetmişbirbin.- Türk Lirası)

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Filiz AKKAYA	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 401054	Lisans Nº: 400112, FRICS

[1] *KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı, KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.*

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- 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 tartışılsa dahi-hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk 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. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu Kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası 5
1.2 Rapor Türü 5
1.3 Raporu Hazırlayanlar 5
1.4 Değerleme Tarihi 5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi 5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar 5
1.7 Şirket Bilgileri 5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
BÖLÜM 2 6
DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI 6
2.1 Değer Tanımları 6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri 6
2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler 7
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 7
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı 7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı 7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı 7
BÖLÜM 3 8
GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER 8
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler 8
3.1.1 Demografik Veriler 8
3.1.2 Ekonomik Veriler 9
3.2 Aydın İli 9
3.2.1 Karacasu İlçesi 11
BÖLÜM 4 12
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER 12
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri 12
4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 14
4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci 15
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 17
4.4.Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği 17
4.5.Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci 17
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum 17
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 23
4.6. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 23
BÖLÜM 5 24
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER 24
5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği 24
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri 24
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri 25
5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler 25
5.5. Harici ve Müteferrik İşler 25
BÖLÜM 6 25
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 25
6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı 25
BÖLÜM 7 26
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ 26
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi 26
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi 26
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi 27
7.2.2 Rayic Bedel Değeri Yaklaşımı 27
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 28
BÖLÜM 8 29
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 29
EKLER 30

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası
Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 17.12.2010 tarihli talebine istinaden 02.01.2012 tarihinde, 2011R167-1 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü
Bu rapor, Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar köyü, Çataltepe mevkii, M21.d.05.a.3 pafta, 155 ada, 31 no'lu "Tarla" ve Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar köyü, Bozyer mevkii, M21.d.05.a.3 pafta, 155 ada, 172 no'lu "Tarla" niteliğindeki, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. gayrimenkullerin 31.12.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırla mülkiyetinde yer alan eğerleme raporudur.

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar
Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerleme uzmanı Filiz AKKAYA ve sorumlu değerleme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi
Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 07.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 02.01.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi
Bu değerleme raporu, İnönü Cad., Devres Han, No:50/4 Gümüşsuyu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirlemek üzere taraflar arasında imzalanan gayrimenkul değerleme sözleşmesine istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
Değerleme çalışması sırasında müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

1.7 Şirket Bilgileri
Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibariyle, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerleme çalışması yapılmamıştır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	-	-	-

BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

2.1 Değer Tanımları

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.

2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

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

2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

2.2.1 Emsal Karşılaştırma 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.

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi 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 değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.
Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda 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 tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

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. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. 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. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve 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.

BÖLÜM 3 GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER

3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 73 milyon 722 bin 988 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,6 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir.

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

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	13.255.685	13.120.596	%18,0
Ankara	4.771.716	4.641.256	%6,5
İzmir	3.948.848	3.606.326	%5,4

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 oranın aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	%59,0
2000	%64,9
2010	%76,3

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 29,2 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%26,6
15-64 Yaş	%67,2
65 ve üstü	%7,2

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2010 yılı için 91 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.405 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.405 kişi/ km²
Ankara	155 kişi/ km²
İzmir	2.001 kişi/ km²
Türkiye Ortalaması	91 kişi/km²

3.1.2 Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Ardından gelen yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında arz ve talep dengesinde oluşan tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Ancak 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 senesinde ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve dengeler değişmiştir.

2009 senesi gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. 2010 yılının ilk aylarında 2009 yılında borç krizine giren Yunanistan'ın Euro bölgesini etkilemesi krizin atlatılamadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda'nın da borç krizine girmesi Euro'nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

Avrupa'daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011'de Türkiye'nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Faizlerin yükselmesi, Avrupa'da devam eden Euro krizi, ekonomiyi soğutma hedefleri, cari açık riski ülkemizde iç talep beklentilerinin azalmasına yol açacağı düşünülmektedir. Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetleri konusunda daha olumlu ancak yine de temkinli durumdadır.

Bütün bu veriler ışığında gayrimenkul sektörünün 2012 yılında sakin geçeceği düşünülmektedir.

3.2 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.

Büyük Menderes Irmağının suladığı bereketli ovalar üzerinde 800.700 hektar alanda kurulu Aydın'ın 395.494 hektarında tarım yapılmaktadır. İl toprak,

iklim, topoğrafik yapı ve ekolojik özellikleri ile polikültür tarıma elverişlidir. Tarımın her kolunda yüksek bir potansiyele sahiptir. Aydın İlinin sahip olduğu 395.494 hektarlık tarım arazisi içinde 201.888 hektar ve % 51 pay ile zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplar. Geriye kalan arazilerin 319.177 hektarı orman, 24.705 hektarı çayır-mera, 14.271 hektarı göl-bataklık, 78.253 hektarı tarım dışı arazilerdir. İlde; Kemer Barajı (Depolama hacmi: 419 ,2 hm^3), Çine Topçam Barajı (Depolama hacmi: 97,7 hm^3, Yaylakavak Barajı (Depolama hacmi: 31,4 hm^3), İkizdere Barajı (Depolama hacmi: 196 hm^3) tarım sulamasına katkıda bulunan barajlar olup, Kahvederesi, Akçaova, Hıdırbeyli, Çatak, Kaçaören göletleride tarım sulamasına katkı sağlamaktadır. En çok katma değer yaratan bitkisel ürünler; incir, zeytin, pamuk ve kestanedir. İlde; zeytin, incir, kestane üretiminde Türkiye'de 1. sırada, pamuk üretiminde 4. sırada yer almaktadır.

Aydın'da tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağı turizmdir. İl ekonomisinde kültür ve turizm varlıkları önemli yer tutmaktadır. Aydın'da 4 müze (Aydın Müzesi, Afrodisias Müzesi, Milet Müzesi, Yörük Ali Efe Evi Müzesi) ve 21 önemli ören yeri mevcuttur. Yaklaşık 700 civarında kültür varlığı tescillidir. Önemli ören yerleri; Afrodisias (Karacasu), Alabanda (Çine), Alinda (Karpuzlu), Apollon Tapınağı (Didim), Gerga (Çine), Harpasa (Nazilli), Magnesia (Germencik-Ortaklar), Mastaura (Nazilli) ,Milet (Didim), Nysa (Sultanhisar), Priene (Söke), Tralleis, (Aydın-Merkez)'dir. 150 km'lik sahil şeridine sahip olan Aydın'da, Dilek Yarımadası Milli Parkı, Kuşadası ve Didim plajları önemli turizm varlıklarıdır.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2007
Aydın Nüfusu	564.802	652.488	824.816	950.757	946.971

2009 yılı sonu itibarı ile açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre İl nüfusu 979.155 kişidir. İlimiz nüfusunun nüfusun % 59'u (573.884 kişi) şehirlerde, %41'i ise (405.271 kişi) kırsal kesimde yaşamaktadır. Aydın'da 16 İlçe, 53 belediye, 489 köy, 265 mahalle kuruluşu bulunmaktadır.

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Aydın	979.155	573.884	405.271	8.007 km^2	122 kişi/km^2

Aydın Sanayi Odası üyesi 687 sanayi tesisinde 22.856 kişi istihdam edilmektedir. İlde faaliyette olan 2 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. 257 parsele sahip ASTİM OSB'de üretim yapan 94 fabrikada 3.024 kişi çalışmaktadır. 67 parselli Umurlu OSB'de faaliyette olan 45 fabrikada 2.100 kişi çalışmaktadır. İki OSB'de toplam 139 işletmede 5.100'den fazla kişinin istihdamı sağlanmaktadır. Ayrıca yapım çalışmaları devam eden 6 OSB vardır. 46 parsele sahip Nazilli OSB'de 2 firma üretimde, 3 firmanın inşaatı ise devam etmekte, 56 parsele sahip Ortaklar OSB'de 3 firma faaliyettedir. 19 adet Küçük Sanayi Sitelerinde bulunan 5417 işyerinde yaklaşık 10.000'e yakın kişinin istihdamı sağlanmaktadır. Aydın İli'nden çeşitli ülkelere; pamuklu dokuma, salamura zeytin, konserve, işlenmiş incir gibi tarımsal ürünler, tarım makineleri, zeytinyağı makineleri, otomotiv yan sanayi ürünleri, beyaz eşya ürünleri, yer altı servetleri feldispat, kuvars, mermer ile şişelenmiş içme suları ihraç edilmektedir. Sultanhisar Salavatlı'da Türkiye'nin ilk özel sektör jeotermal elektrik santrali (8,5 Megawatt) 2007 yılından beri elektrik enerjisi üretmekte iken, aynı yerde ikinci bir santral (9,5 Megawatt) Mart 2010 tarihinde üretime başlamıştır. Germencik İlçesinde özel sektörce 47 Megawatt gücünde jeotermal elektrik santrali 2009 Nisan ayında enerji üretmeye başlamıştır. Ayrıca, Didim İlçesinde özel sektörce rüzgar enerjisine dayalı 31.5 MW kurulu güçte elektrik santrali 2009 Mart ayında işletmeye alınmıştır. Santralde 2.1 MW'lık 15 türbin vardır.

3.2.1 Karacasu İlçesi

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

Aydın-Denizli Karayolunun tali yolu, Kuyucak ilçesinden Karacasu'ya giden karayolu, Dandalaz (Antik adı Marsyna 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.

782 km²'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. 1867'de Aydın'a bağlı bir kaza durumuna getirilmiş, 1923'te Aydın'a bağlı bir ilçe olmuştur.

2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçenin nüfus dağılımı aşağıdaki gibidir.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü
Karacasu	20.389	6108	14.281	782. km²

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 yerlerindendir. Bu yöre kalkerli bir yapıya sahiptir. Yeraltı ve yüzey suyu açısından çok fakirdir.

Susuzluk bu yöre köylülerinin en büyük sıkıntılarından biridir. Burada akdeniz iklimi özelliği büyük ölçüde kaybolmuştur. Yaykın düzlüğünün güneyinde bulunan Görle Vadisi insanın hayal gücünü zorlayan bir büyüklük ve coğrafi yapıdadır. Yaykın düzlüğünün iklimindeki karasallık ve toprağın kuraklığına karşın bu vadinin tabanında Akdeniz iklimi ve vadi içinde yer alan köylerin su ihtiyacını karşılayan akarsu vardır. Buradaki köylerde zeytin, nar, çeşitli meyveler ve az da olsa narenciye yetiştirilmektedir. İlçenin en doğusunda yer alan ve yüksekliği 2.308 m. yi bulan Babadağ'ın yamaçlarından tarih boyunca çıkarılan mermerler Afrodisias antik kentinin kurulmasında ve bu antik kentte heykelciliğin gelişmesinde etkili olmuştur. Babadağ'ın yamaçlarındaki mermer ocaklarından bugün de yararlanılmaktadır. Aşağılara doğru Geyre ve Eymir ovaları bulunur.

İlçenin meşhur yerleri Karacasu yaylaları ve Afrodisias'tır (Aphrodisias) Geyre Beldesine aittir. Geyre Beldesi tarih olarak Karacasu'dan daha eski bir tarihe sahiptir. Karacasu'yun 17 yaylasi

vardir. En meşhuru kahve deresidir. Halkın genelde geçim kaynaği elmacılık ve zeytinciliktir. Zanaat olarak da toprak testicilik ve pidecilikünlüdür. onun için Karacasu'ya hamura ve çamura şekil veren memleket derler. Karacasu'lu pideciler özellikle ege bölgesi olmak üzere ülkenin birçok yerine dağılmıştır.

İlçenin batısındaki Karıncalıdağ 1.705 m. yüksekliktedir. Her yanının ormanlarla kaplı olması nedeniyle bir doğal park görünümündedir. Yakın tarihte Çakırcalı, Demirci Mehmet Efe gibi pek çok Ege Zeybeğine barınak olmuştur.

Karacasu ilçe merkezinin bir taraftan Nazilli, Aydın ve İzmir ile diğer yandan Tavas üzerinden Denizli, Muğla, Fethiye ve Antalya ile karayolu bağlantısı vardır. Yaykın tarafından Denizli'nin Kale ilçesine ve Aydın'ın Bozdoğan ilçesine oradan da Muğla'ya, Ataköy tarafından Denizli'nin Babadağ ilçesine ulaşılmaktadır.

BÖLÜM 4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

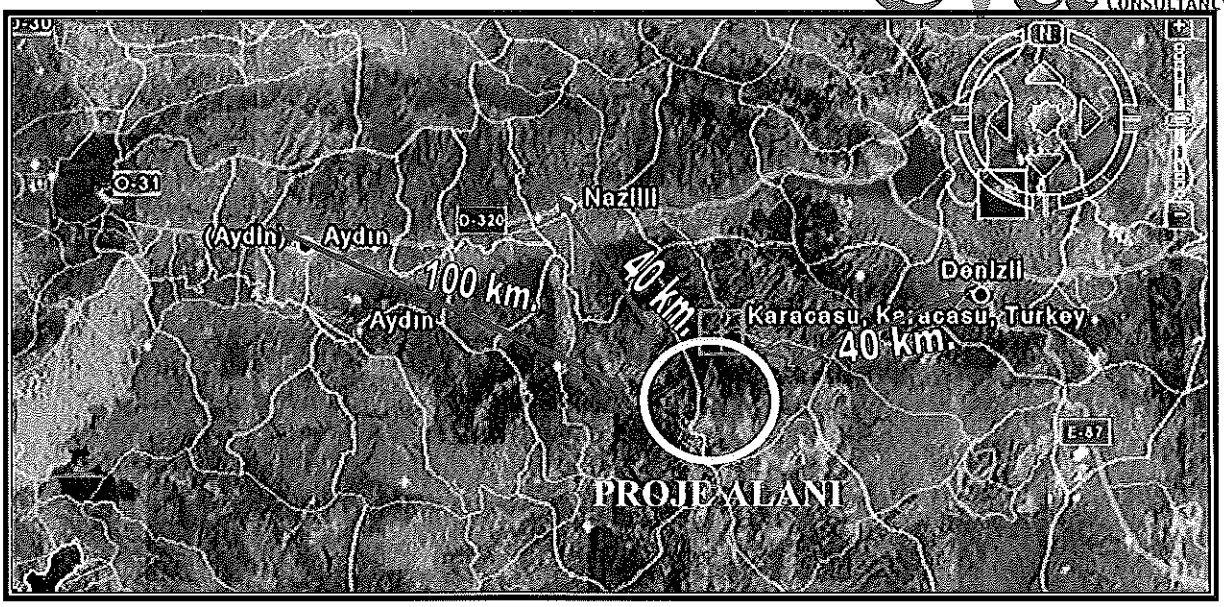
Gayrimenkullerin açık adresi: Işıklar Köyü, Işıklar köy yolu 1,5. km., 155 Ada, 31 ve 172 no'lu parseller, Karacasu / AYDIN

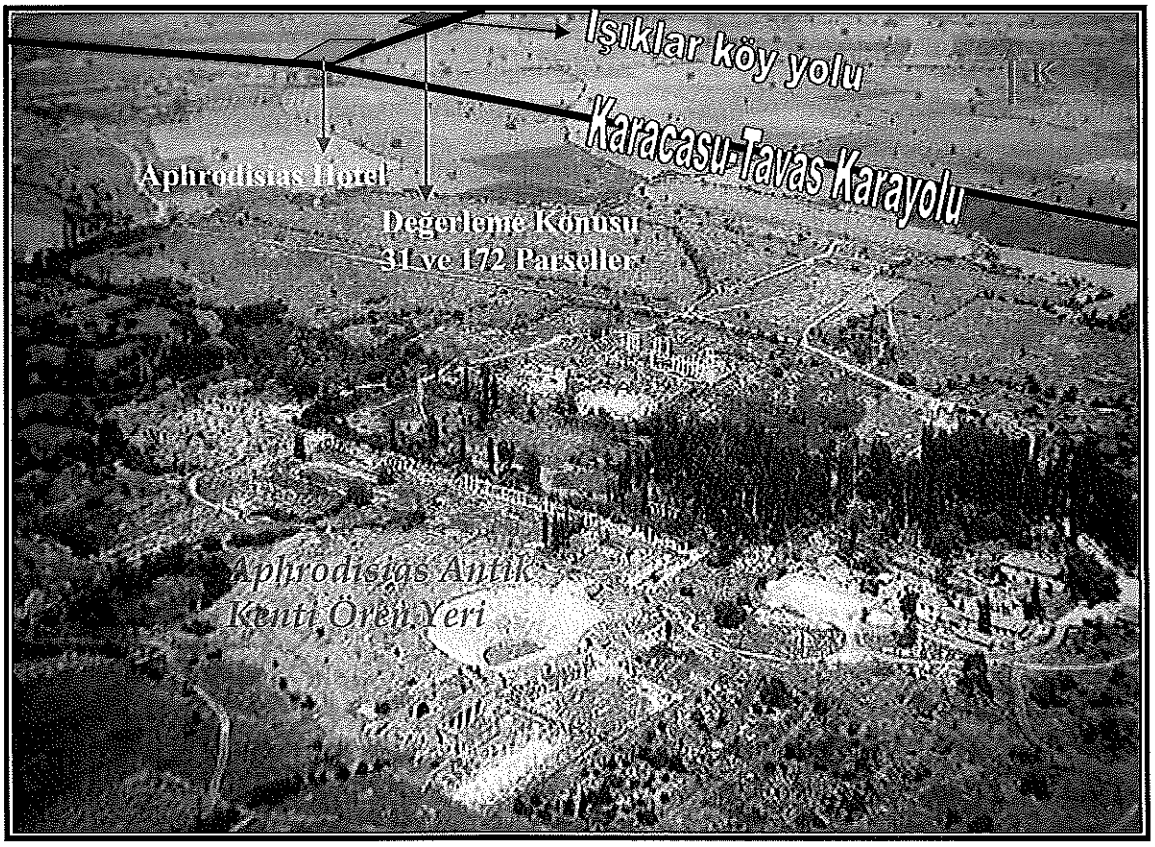
Söz konusu taşınmazlar, Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar köy yolu 1,5. km. de, yolun sol tarafında yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; Aydın-Denizli yolu üzerinde, Denizli istikametinde ilerlerken, Nazilli'yi geçtikten yaklaşık 15 km. sonra sağ kolda kalan Kuyucak-Tavas yoluna dönülür. Kuyucak-Tavas yolu üzerinde yaklaşık 24 km. ilerledikten sonra varılan Karacasu merkezde sol kolda kalan Tavas sapağından dönülür. Tavas yolunda yaklaşık 11 km. ilerleyip, Geyre beldesini geçtikten sonra sol kolda kalan Aphrodisias Hotel'in yanındaki Işıklar köy yolundan sapılır. Yol üzerinde yaklaşık 1,5 km. ilerledikten sonra sol kolda kalan taşınmazlara ulaşılır. Değerleme konusu 155 Ada 172 parsel Işıklar Köy yoluna cepheli olup, 31 parsel ise 172 parselin kuzeyinde bitişik konumludur.

Taşınmazların yakın çevresinde, Aphrodisias Hotel, Aphrodisias Antik Kenti, Geyre Beldesi, Işıklar köyü, Palamutçuk köyü, Ataköy, boş tarlalar ve zeytinlikler yer almaktadır. Değerleme konusu parsellerin yakın çevresinde daha çok köy yerleşim alanları da bulunması sebebi ile bölgenin altyapısı henüz tamamlanmamıştır.

Konu Gayrimenkul 'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

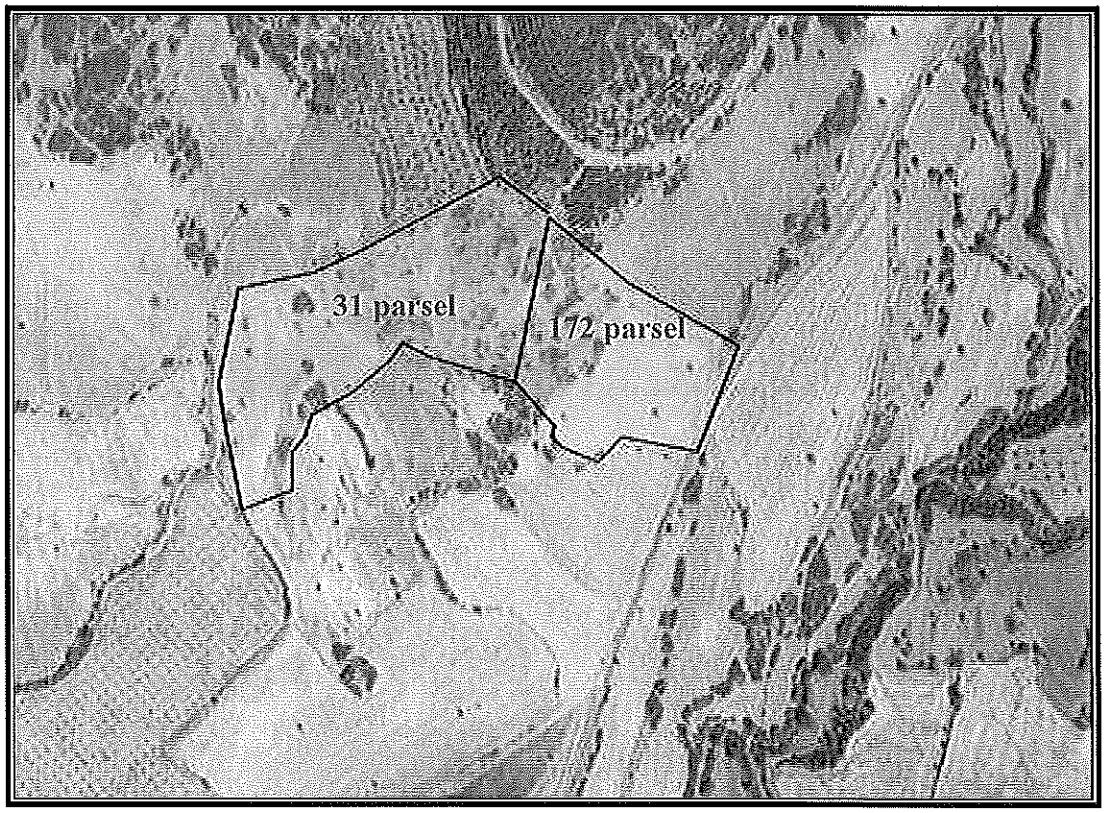
Yer	Mesafe
Karacasu	~15 km.
Aphrodisias Antik Kenti	~3-4 km.
Pamukkale	~60 km.
Geyre	~2, 1 km.
Aydın	~100 km.


O-31
(Aydın)
Aydın
O-320
Nazilli
100 km.
40 km.
Aydın
Denizli
Karacasu, Karacasu, Turkey
40 km.
E-87
PROJE ALANI

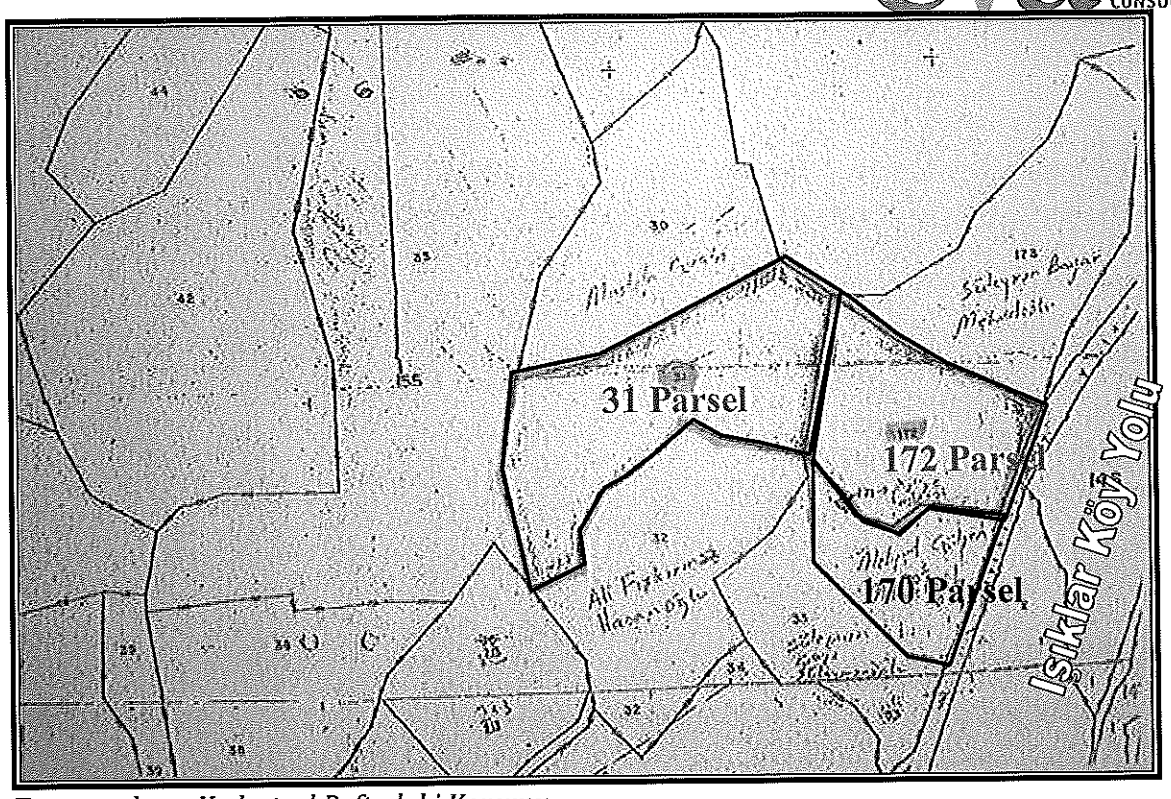

Işıklar köy yolu
Karacasu-Tavas Karayolu
Aphrodisias Hotel
Degerleme Konusu
31 ve 172 Parseller
Aphrodisias Antik
Kenti Ören Yeri

4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Aydın	Aydın
İlçesi	:	Karacasu	Karacasu
Bucağı	:	-	-
Mahallesi	:	-	-
Köyü	:	Işıklar	Işıklar
Sokağı	:	-	-
Mevkii	:	Çataltepe	Bozyer
Yüzölçümü	:	19.067,90 m²	13.212,20 m²
Pafta No.	:	M21D05A3	M21D05A3
Ada No.	:	155	155
Parsel No.	:	31	172
Ana Gayrimenkul Vasfi	:	Tarla	Tarla
Sahibi ve Hissesi	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)



Taşınmazların arazideki konumu



Taşınmazların Kadastral Paftadaki Konumu

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Aydın ili, Karacasu Tapu Müdürlüğü'nden alınan 07.12.2011 tarihli resmi takyidat yazılarına göre 155 ada 31 ve 155ada 172 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar Hanesi: 31 parsel

- Korunması gerekli olan taşınmaz kültür varlığıdır.
  (18.05.2010 tarih, 1232 yevmiye)

Beyanlar Hanesi: 172parsel

- Korunması gerekli olan taşınmaz 3.derece kültür varlığıdır.
  (18.05.2010 tarih, 1232 yevmiye)

Karacasu Tapu Müdürlüğü'nden alınan resmi takyidat yazısı ve takyidat yazısının üst yazısı aşağıda verilmiştir.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 155/31
Zemin No	: 5368213	Yüzölçüm	: 19.667,99 m2
İl / İlçe	: AYDIN/KARACASU	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Ad	: Karacasu TM		
Mahalle / Köy Ad	: IŞIKLAR Köyü		
Mevki	: ÇATALTEPE		
Cilt / Sayfa No	: 10 / 959		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	KORUNMASI GEREKLİ OLAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR		18/05/2010 - 1232	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		19.667,99	Mülkiyet ve Hisse Devir/Satışı 18/05/2010 - 1232	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 155/122
Zemin No	: 5368214	Yüzölçüm	: 13.212,20 m2
İl / İlçe	: AYDIN/KARACASU	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Ad	: Karacasu TM		
Mahalle / Köy Ad	: IŞIKLAR Köyü		
Mevki	: ÇATALTEPE		
Cilt / Sayfa No	: 10 / 959		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	KORUNMASI GEREKLİ OLAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR		18/05/2010 - 1232	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		13.212,20	Mülkiyet ve Hisse Devir/Satışı 18/05/2010 - 1232	

T.C.

Mahmut KORKMAZ
Müdür Yardımcısı

T.C
KARACASU KAYMAKAMLIĞI
Tapu Müdürlüğü

07/12/2011

SAYI :B091TKG4094001-1524
KONU :Tapu kaydı

EVA GAYRİMENKUL DEĞERLE DANIŞMANLIK AŞ
İSTANBUL

İLGİ:21.11.2011 tarih ve bimla sayılı yazınız.

İlgi yazınızda belirtilen Işıklar köyü 155 ada 31 ve 122 parsel sayılı taşınmazların tapu kaydı ekte sunulmuş olup bu taşınmazlar üzerinde son üç yıllık zaman içerisinde 18.05.2010 tarih ve 1232 yevmiye ile korunması gerekli olan taşınmaz kültür varlığıdır şerhi yeklinmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim

Turan BAŞLIK
Tapu Müdürü

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

- Taşınmazların Aydın ili Karacasu Tapu Müdürlüğü'nden alınan 07.12.2011 tarihli resmi takyidat yazısına göre taşınmaz üzerinde son üç yıl içerisinde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi olmamıştır.
- Taşınmazlar üzerinde son üç yılda; 18.05.2010 tarih ve 1232 yevmiye no ile "korunması gerekli olan taşınmaz kültür varlığıdır" şerhi verilmiştir.
- Konu taşınmaza ait Karacasu Tapu Müdürlüğü'nden alınmış resmi "takyidat belgesi" ve Takyidat belgesi üst yazısı yukarıda ve ekte yer almaktadır.

4.4.Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu gayrimenkuller, tapu kayıtlarında "tarla" vasıflıdır. Taşınmazların Aydın İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunmayan 170 parsel ile birlikte değerleme konusu 172 ve 31 parselleri kapsayan 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmıştır. Ancak değerleme konusu parsellerin onaylanan imar planlarına göre tevhid-ifraz işlemlerinin Aydın İl Encümeni tarafından onaylanmasına rağmen işlemlerin tapu kütüğünde henüz işlenmediği ve yeni parsellerin tescil edilmediği tespit edilmiştir. Değerleme tarihinde mahallinde yapılan incelemelerde, rapor konusu 155 ada 31 ve 172 numaralı parseller üzerinde şantiye amaçlı kullanılmak üzere prefabrik yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsellere ilişkin imar planlarının onaylanmasına rağmen henüz plan şartlarına göre tevhid, ifraz ve terk işlemlerinin tapuda tescil edilmemiş olması ve konu parseller üzerinde şantiye mobilizasyonu başlamasına rağmen, henüz projeye ilişkin ruhsat alınmamış olması sebebiyle Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine uyarınca "Gayrimenkul Projesi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olmadığı, **Gayrimenkul (arsa- arazi) olarak portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı** düşünülmektedir.

4.5.Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

✓ **İmar Durumu:**

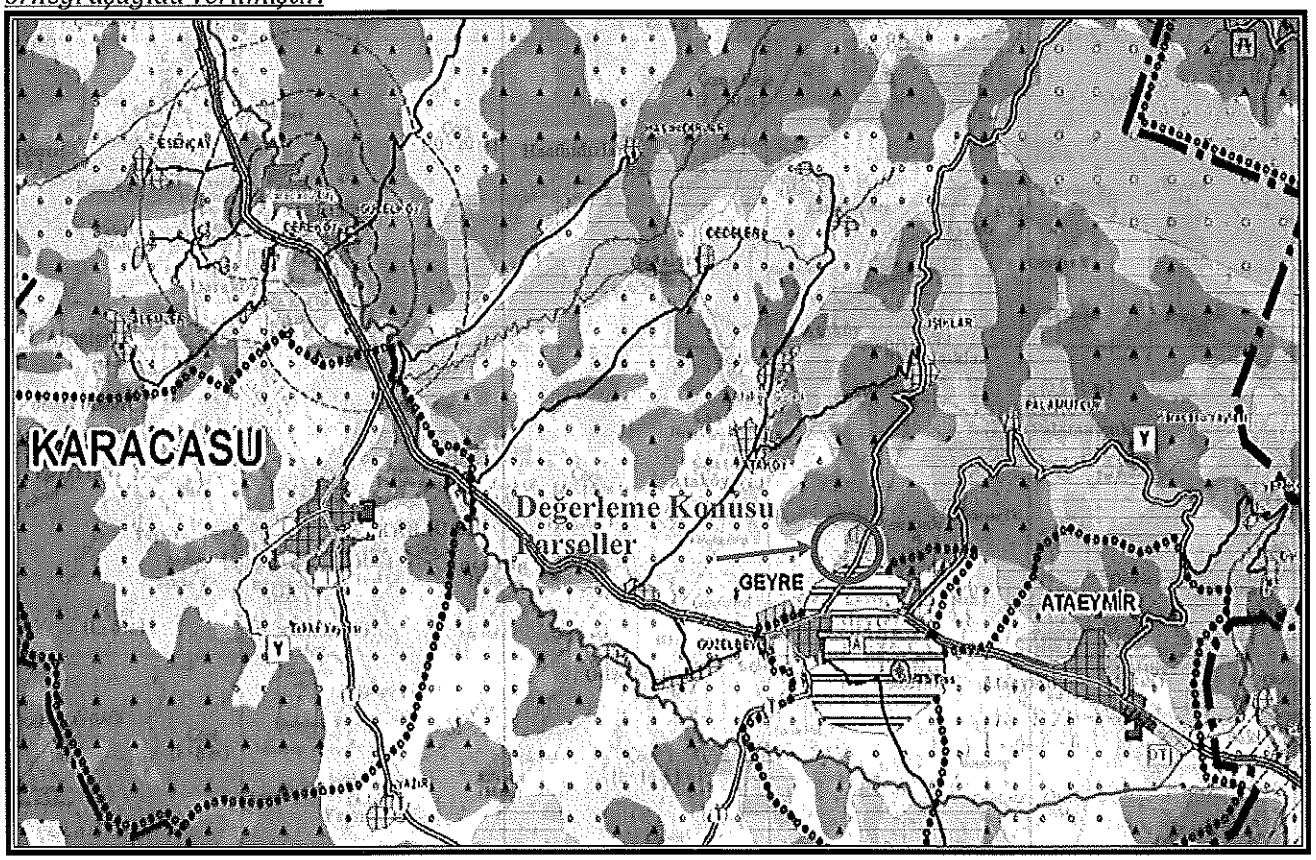
- Taşınmazlar, **25.08.2009 tarihli, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı** kapsamında, **"Turizm Tesis Alanı"** lejandında kalmaktadır.
- **26.04.2011 tarihli, 1/5000 ölçekli Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işılar Köyü, 31, 170 ve 172 parsellere ait "Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi - Nazım İmar Planı"** kapsamında, **Turizm Tesisi Alanı (Konaklama Amaçlı)** lejendında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar **26.04.2011 tarihli, 1/1000 ölçekli Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işılar Köyü, 31, 170 ve 172 parsellere ait "Turizm Tesisi (Konaklama)**

Amaçlı Mevzi- Uygulama İmar Planı" kapsamında, **Turizm Tesisi Alanı (Konaklama Amaçlı)** lejendında kalmaktadır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı; 8.4. Plan Notları:

- Turizm Tesis Alanlarında, 4957/2634 Sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu"' ve ilgili Yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Meskun ve gelişme alanları içerisinde turizm tesisleri için yer ayrılabilir. Bu kullanımların yapılanma koşulları imar planı kapsamında belirlenecektir.
- Bu alanlarda imar planları ilgili idarece onanmadan uygulamaya geçilemez.
- Bu tesislerin imar planları ile mimari projeleri topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun olarak hazırlanacaktır.
- Turistik tesilerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri vb., gibi konularda çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

Taşınmazların 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Turizm Tesis Alanı olarak belirtildiği plan örneği aşağıda verilmiştir.

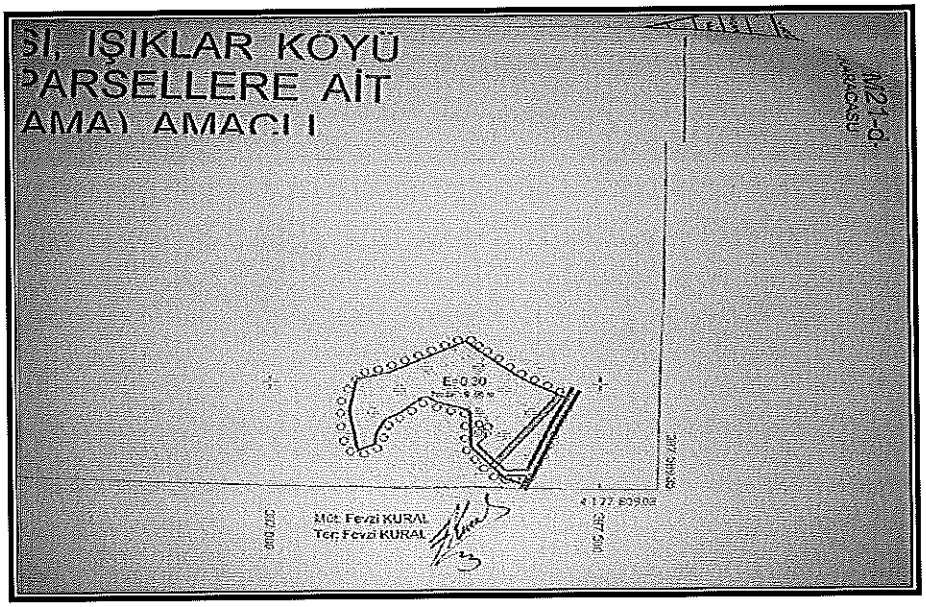


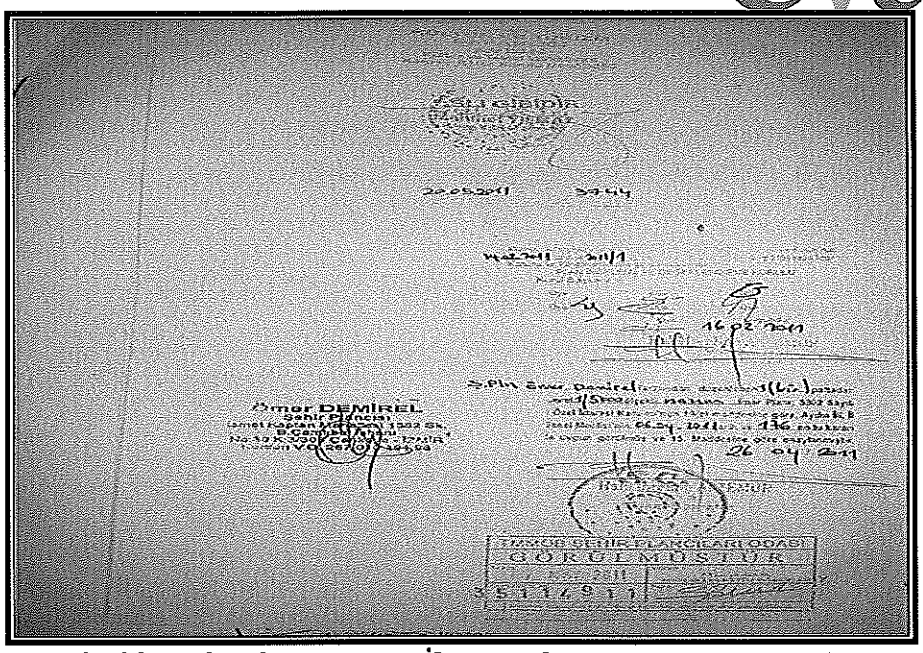
1/5000 ölçekli Mevzi- Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu Planlama Kararları:

- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının Turizm Tesisleri ile ilgili 8.4.2 noçlu plan notunda, yapılanma koşularının imar planlarında belirleneceği hüküm altına alınmış olup, söz konusu imar planı ile belirlenen yapılanma koşulları ihtiyaçlar doğrultusunda emsali:0,30, max.h:9,50 dir.
- Yapılması planlana otelin 44 odalı olması öngörülmüştür.
- Otel bünyesi içinde açık ve kapalı spor alanları, 1 yüzme havuzu, konferans salonu, çocuk oyun alanı ve el sanatlarına yönelik atölyeler yer alacaktır.
- Otel Geyre-Işıklar yolu üzeinden giriş alacaktır. Otelin restoranından aynı zamanda günübirlik ziyaretçiler de faydalanacaktır.

- 170 ve 172 parsellerden enerji nakil hattı geçmekte olup Menderes Elektrik Dağıtım A.Ş. ninAydın müessesinin,06.04.2006 tarih ve 858 sayılı yazısına göre hattın sağ ve solundan 5 mt. olmak üzere toplam 10 mt.lik emniyet mesafesi bırakılmıştır.
- Aydın KTVKBK'nun 29.04.2010 tarih ve 2825 sayılı kararı ile 10 mt. koruma bandı belirlenmiştir.
- Planlanan turizm tesisi kapasitesi itibariyle 16.12.2003 tarih ve 25318 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürülüğe giren ÇED yönetmeliği dışındadır.
- Yapı yaklaşma mesafeleri tesis alanının her yönünde, komşu parsellerden itibaren 5 mt., Işıklar-Geyre Karayolundan itibaren ise 10 mt. çekme mesafesi uygulanmıştır.
- Tesisin otopark ihtiyacı parsel içerisinde çözülecektir. 36 araçlık olması öngörülen otoparkın bir kısmı yolcu otobüsleri için ayrılacaktır.
- Planlama alanında kalan 170 parselin 3. Derece doğal sit alanında kalan güney uç kısmı sit paftalarına uygun olarak plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

1/5000 ölçekli Onaylı Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işılar Köyü, 31, 170 ve 172 parsellere ait Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi-Nazım İmar Planı örneği aşağıda verilmiştir.

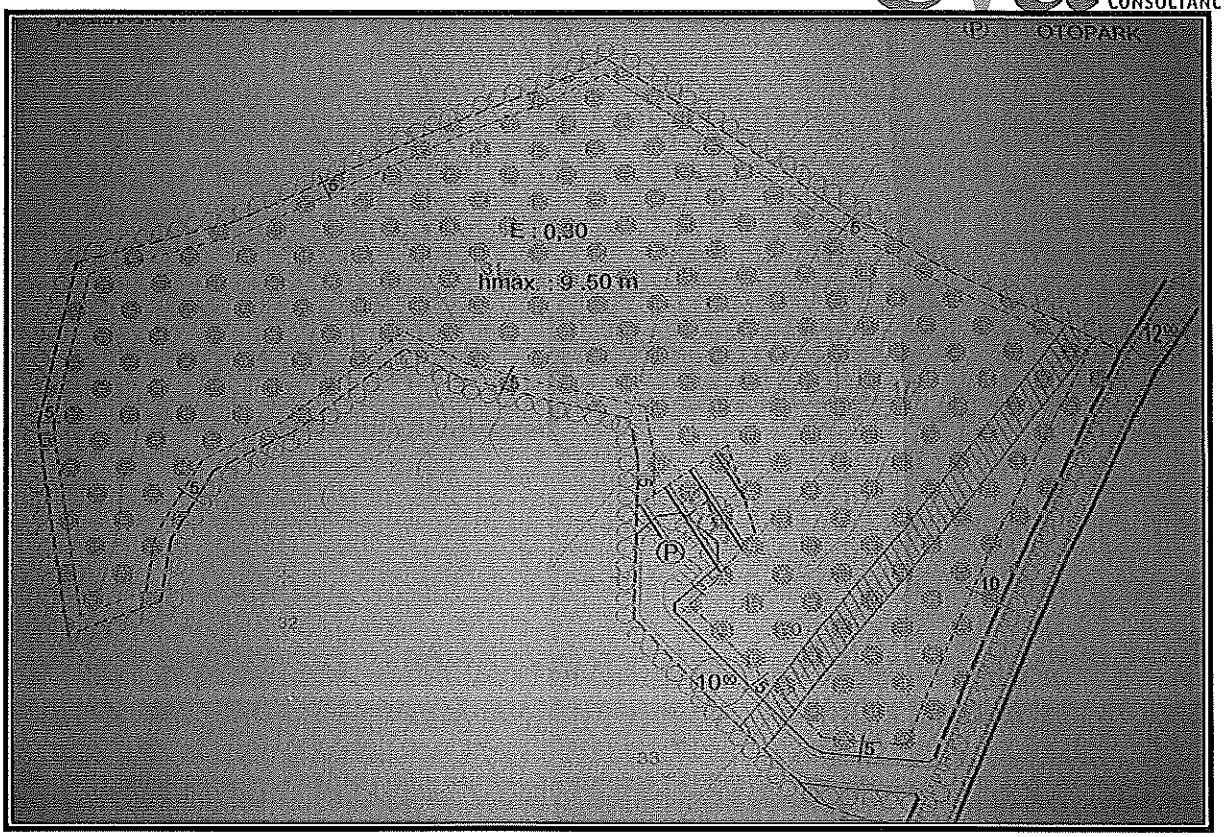


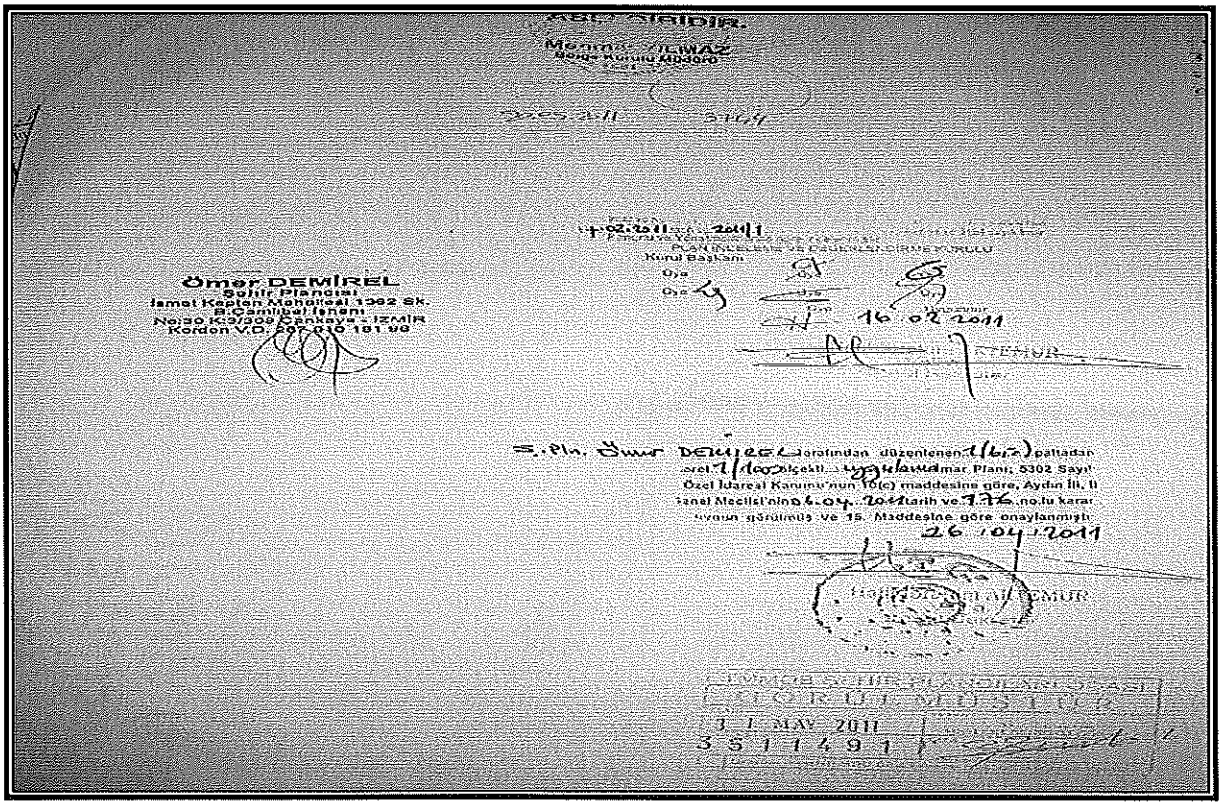


1/1000 ölçekli Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işılar Köyü, 31, 170 ve 172 parsellere ait Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi-Uygulama İmar Planı Plan Notları:

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

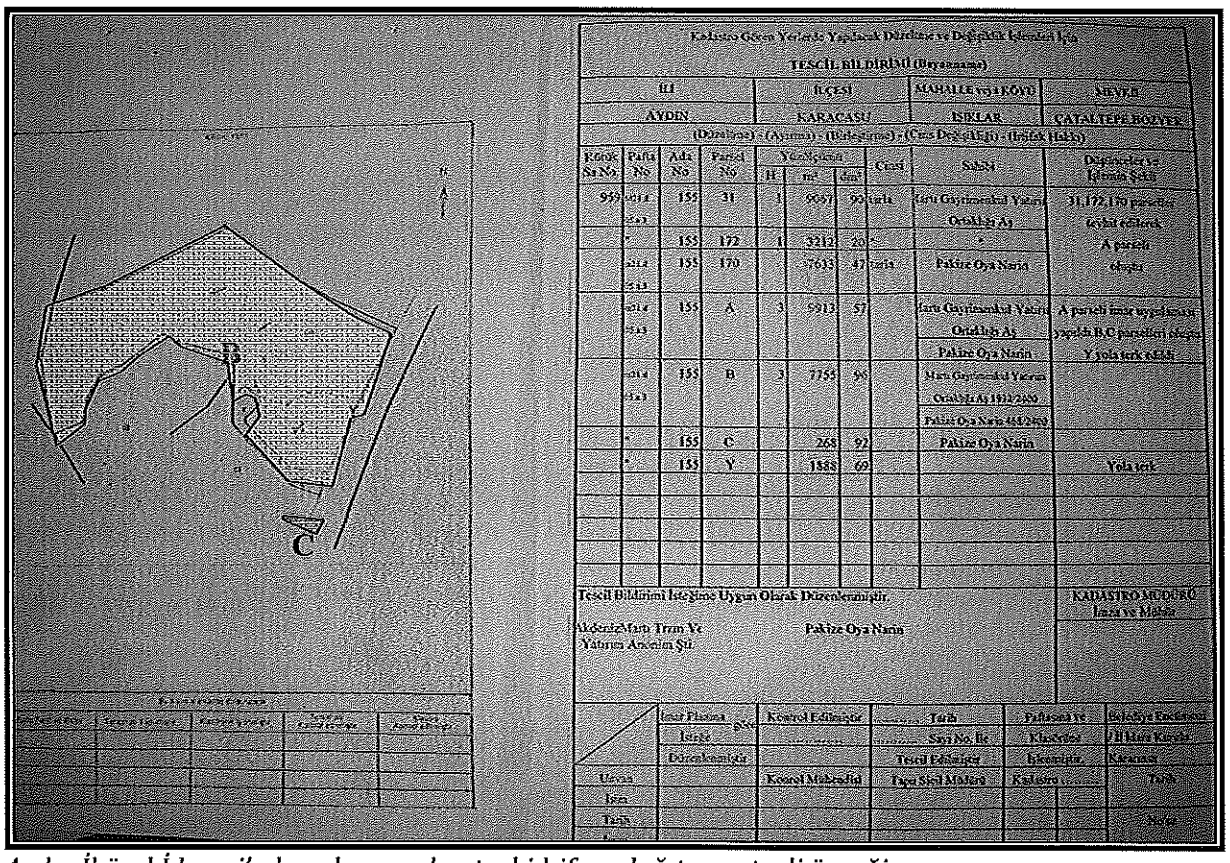
1/1000 ölçekli Onaylı Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işılar Köyü, 31, 170 ve 172 parsellere ait Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi- Uygulama İmar Planı örneği aşağıda verilmiştir.


OTOPARK
E : 0,30
hmax : 9,50 m
(P)
10m
12m


Ömer DEMİREL
Şehir Plancısı
İsmet Kaptan Mahallesi 1962 Sk.
B.Çanlıbel İşhanı
No:30 K:7/309 Çankaya - İZMİR
Kordon V.D. 297 015 181 99
Kurul Başkanı
16 02 2011
Ş. Plc. Ömer DEMİREL tarafından düzenlenen 1/(bir) paftadan ibaret 1/(bir) bölümü uygulama Imar Planı, 5302 Sayılı Özel İdareler Kanunu'nun 10(c) maddesine göre, Aydın İli, İl İdare Meclisi'nin 6.04.2011 tarih ve 176 no.lu kararı uyarınca görüldüğü ve 15. Maddesine göre onaylanmıştır.
26/04/2011
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE İMİŞLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI
11 MAY 2011
351149

Aydın İl Özel İdaresi'nden temin edilen bilgiye gore, saha araştırmalarının yapılmış olduğu 07.12.2011 tarihi itibariyle, hazırlık aşamasında olan ve onay bekleyen, planlama alanı içerisinde yapılacak düzeltme ve değişiklik işlemleri için hazırlanan tescil bildirimi belgesine gore;

- 1/1000 ölçekli Turizm tesisi amaçlı mevzi uygulama imar planı, plan onama sınırı içerisinde yer alan 31, 172 ve 170 parsellerin tevhit işlemi yapılmış ve yola terk oranı hesaplanmıştır. Bu hesaplama cetvelinin, inceleme günü 07.12.2011 tarihi itibari ile encümende onay beklemekte olduğu beyan edilmiştir.
- Belgeye göre; 31, 170 ve 172 parsellerin tevhidi yapılarak A parseli oluştuğu, A parseli imar uygulaması yapılarak B ve C parselleri oluşmuş ve Y parçası yola terk edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar; 31 parsel 19.067,90 m² alanlı, 172 parsel 13.212,20 m² alanlı ve planlama onama sınırı içerisinde değerleme konusu 31 parsel ve 172 parsel ile birlikte uygulama görecek olan maliki Pakize Oya Narin olan 170 parsel 7.633,47 m² alanlıdır. Tevhid sonucunda oluşan A parseli toplam 39.913,57 m² alanlıdır.
- Oluşan A parselininin uygulama sonrasında oluşan, B parseli 37.755,96 m² alanlı, C parseli 268,92 m² alanlı, Yola terk edilecek kısım ise 1.888,69 m² alanlıdır.
- Terk sonrasında kalan alan 37.755,96 m² (B parçası) olup, 1932/2400 hissesi Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye, 468/2400 hissesi ise Pakize Oya Narin'e aittir. Ayrıca C parçası plan sınırı dışında kalmakta olup 268,92 m² alanlı olarak Pakize Oya Narin adına kayıtlıdır.
- Yukarıda aktarılan bu işlem 22.11.2011 tarih ve 523 no ile Aydın ili Encimeni tarafından onaylanmış olup, tevhid-ifraz dosyasının tapuya tescil işlemi için Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gönderilmiş olduğu öğrenilmiştir. İlgili karar rapor ekinde sunulmuştur.



Aydın İl özel İdaresi'nden alınmış olan tevhid-ifraz dağıtım cetveli örneği

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

▪ Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin değerleme günü itibariyle alınmış herhangi bir ruhsat veya izin bulunmamaktadır.

✓ **Yapı Denetim**

▪ Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için, söz konusu gayrimenkul Yapı Denetim Kanununa tabi değildir.

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

- Taşınmazlar 17.07.2007 tarihli imar planından önce "plan dışı alanda" kalmaktadır.
- 17.07.2007 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre Turizm Tesis Alanı'nda kalmakta ve 25.08.2009 tarihli, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında da "Turizm Tesis Alanı" lejandında yer almaktadır.
- İl Genel Meclisinin 06.04.2011 tarih ve 176 numaralı kararı ile onanan ve Valilik Makamınca 26.04.2011 tarihinde onaylanan mevzi plan olarak yapılan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunduğu, onanlı imar planı üzerinde yapılaşma koşullarının E:0,30, hmax:9,50 m olarak belirlendiği tespit edilmiş ve onama tarihinden günümüze kadar imar planı üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

4.6. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller, tapu kayıtlarında "tarla" vasıflıdır. Taşınmazların Aydın İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunmayan 170 parsel ile birlikte değerleme konusu 172 ve 31 parselleri kapsayan 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmıştır. Ancak değerleme konusu parsellerin onaylanan imar planlarına göre tevhid-ifraz işlemlerinin Aydın İl Encümeni tarafından onaylanmasına rağmen işlemlerin tapu kütüğünde henüz işlenmediği ve yeni parsellerin tescil edilmediği tespit edilmiştir. Değerleme tarihinde mahallinde yapılan incelemelerde, rapor konusu 155 ada 31 ve 172 numaralı parseller üzerinde şantiye amaçlı kullanılmak üzere prefabrik yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsellere ilişkin imar planlarının onaylanmasına rağmen henüz plan şartlarına göre tevhid, ifraz ve terk işlemlerinin tapuda tescil edilmemiş olması ve konu parseller üzerinde şantiye mobilizasyonu başlamasına rağmen, henüz projeye ilişkin ruhsat alınmamış olması sebebiyle Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine uyarınca "Gayrimenkul Projesi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olmadığı, **Gayrimenkul (arsa- arazi) olarak portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı** düşünülmektedir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

Değerleme konusu 155 ada, 172 ve 31 parseller, Aydın ili Karacasu ilçesi, Geyre Belde Belediyesi mücavir alan sınırları dışında olup, Işıklar köy sınırları içindedir. Söz konusu parseller Aydın İl Özel İdaresi yetki alanı dahilindedir. Söz konusu parseller; 1/5000 ve 1/1000 ölçekli onaylı mevzi planlarda turizm tesis alanı lejantındadır

172 Parsel:
Değerleme konusu olan 13.212,20 m^2 büyüklüğündeki parsel, hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup, yamuk şeklindedir. Değerleme konusu parselin sınırları tel çit ile çevrilmiştir. Söz konusu parselin Işıklar köy yoluna yaklaşık 80 m. cephesi bulunmakta olup, parsel sınırı içerisinden enerji nakil hattı geçmektedir. Söz konusu parsel, kısmen boş, kısmen kayalık kısmen de çalılık olup, değerleme tarihi itibariyle parsel üzerinde zeytin ağaçları, nar ağaçları ve depo amaçlı kullanılan prefabrik olarak inşa edilmiş bir yapı yer almaktadır.
Taşınmazın batı ve kuzeybatı cephesine bitişik olarak, değerleme konusu olan 31 no'lu parsel, kuzey yönünde orman alanı, güney yönünde, Aphrodisias Hotel, güneydoğu yönünde ise Aphrodisias Antik Kenti yer almaktadır.

31 Parsel:
Değerleme konusu olan 19.067,90 m^2 büyüklüğündeki parsel, eğimli bir topoğrafyaya sahip olup, yamuk şeklindedir. Taşınmazın yola cephesi bulunmamakta olup orman alanına yaklaşık 55 m. cephesi bulunmaktadır. 172 parselin kuzeyi cephesinde bitişik konumdadır. Söz konusu parsel, kısmen boş, kısmen kayalık kısmen de çalılık olup, değerleme tarihi itibariyle parsel üzerinde zeytin ağaçları, nar ağaçları ve bekçi tarafından konut amaçlı kullanılan prefabrik olarak inşa edilmiş bir yapı yer almaktadır. Değerleme konusu parselin sınırları tel çit ile çevrilmiştir.
Taşınmazın doğu ve güneydoğu cephesine bitişik olarak, değerleme konusu olan 172 no'lu parsel, kuzey cephesinin bir kısmına bitişik olarak orman alanı, güney yönünde, Aphrodisias Hotel, güneydoğu yönünde ise Aphrodisias Antik Kenti yer almaktadır.

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 155 ada, 31 ve 172 parseller tarla vasfındadır. Gayrimenkullerin üzerinde şantiye binası olarak kullanılmak üzere prefabrik olarak inşa edilmiş küçük alanlı yapılar bulunmaktadır. Ayrıca parseller üzerinde, planlanan turizm tesisi ile ilgili olarak, bina temelinin atılmış olduğu görülmüştür.

Taşınmazların Aydın İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "Turizm Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunmayan 170 parsel ile birlikte değerleme konusu 172 ve 31 parselleri kapsayan 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmış olup, değerleme konusu taşınmazların tevhid-ifraz işlemlerinin yapılmadığı ve yeni parsellerin tescil edilmediği ayrıca henüz Aydın İl özel İdaresi'nde yapılması planlanan turizm tesisi ile ilgili ruhsat ve mimari proje bulunmadığı öğrenilmiştir.

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.e

5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkuller, Geyre Beldesi'ne ve Aphrodisias Antik Kenti'ne yakın konumlanmıştır. Antik kentin kalıntıları taşınmazların kotu yüksek olan bölümünden görünmektedir. Taşınmaza yaklaşık 1,5 km. mesafede Aphrodisias Hotel bulunmakta ve yaklaşık 3-4 km. mesafede ise Aphrodisias Antik Kenti yer almaktadır.
- Gayrimenkullerin yakın çevresinde ekilip biçilen tarla ve üzerinde zeytin veya meyve ağacı dikili olan tarlalar bulunmaktadır.
- Parseller kısmen eğimli olan topoğrafik yapıya sahiptir.
- Yerinde yapılan incelemede 170 ve 172 parsellerin sınırında yer alan 171 no'lu parsel üzerinde Roma döneminden kalmış olduğu tahmin edilen mezar kalıntısı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu parsellerden 155 ada 172 pasrel Işıklar Köy yoluna cepheli, 31 parsel ise 172 parselin Kuzey-batısında bitişik konumludur.
- Değerleme konusu 172 no'lu parselin sınırları içerisinden enerji nakil hattı geçmektedir.

5.5. Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu parseller üzerinde harici ve mütefferik işler kapsamında yer alabilecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6 EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. Etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirelebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

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

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımları bölgedeki talebe ve mevcut mevzi imar durumuna uygun olarak **"Turizm Tesis Alanı"** amaçlı kullanım olduğu düşünülmektedir.

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler - SWOT Analizi

- **GÜÇLÜ YANLAR**

  ✓ Taşınmazların Aphrodisias Antik Kenti'ne yakın konumlanmış olması,
  ✓ Geyre Beledesi yoluna yakın mesafede olmaları
  ✓ 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planında turizm tesis alanı imar lejandında kalmaları,
  ✓ Üst ölçekli plana uygun olarak; 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarının onaylanmış olması ve turizm tesis alanı lejantında kalmaları
  ✓ Söz konusu taşınmazlardan 155 ada 172 parselin Işıklar Köy yoluna cepheli olması,
  ✓ Yakın çevresinde, benzer büyüklükte ve özellikte sınırlı sayıda Turizm Tesis Alanı lejantlı arazi olması

- **ZAYIF YANLAR**
  - Söz konusu 31 no'lu parselin herhangi bir kadastral yola cephesinin olmaması,
  - Bölgede yer alan arazilere olan talebin düşük seviyede olması,
  - Taşınmazların altyapısının bulunmaması,
  - Bölgenin bakir bir bölge olması ve müşteri alışkanlıklarının zamanla oturacak 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,
  - Bölgeye ulaşım olanaklarının sınırlı olması,
  - İlçe merkezine ve sosyal donatılara uzak konumda olması
  - Mevzi imar planında yer alan plan onama sınırı içerisinde, değerleme konusu 31 ve 172 parsellerle birlikte 170 numaralı parsel bulunmakta olup, 170 numaralı parselin mülkyetininin, konu firmaya ait olmaması
  - Plan onama sınırı içerisinde bulunan parsellerin henüz ifraz-tevhid uygulamasının ve yola terklerinin gerçekleştirilmemiş olması,
  - Değerleme konusu 172 no'lu parselin sınırları içerisinden enerji nakil hattı geçmekte olması,

- **FIRSATLAR**

  + 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Mevzi imar planlara göre; parseller üzerinde turizm tesisi yapılabilir olması,
  + Bölgede, Aphrodisias Müzesi ve Ören yeri civarında nitelikli ve butik otel tarzında herhangi bir yapının olmaması,
  + Projenin, sektörde öncü ve tecrübeli bir firma tarafından işletilecek olması

- **TEHDİTLER**

  ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansıması,
  ? Bölgede bulunan otellerin her geçen yıl kar marjlarının düşüyor olması,
  ? Konum itibari ile yalnızca kültür turizmi potansiyeli olması ve turizm çeşitliliğinin olmaması

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında, gayrimenkül değeri için emsal karşılaştırma, rayiç bedel yaklaşımı ve maliyet yöntemi yaklaşımları kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık gayrimenkullere ilişkin aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

- Taşınmazlara yakın mevkiide, köy yolundan içeride kalan, 47.000 m² yüzölçümlü, engebeli, üzerinde zeytin ağacı bulunan tarla nitelikli arazinin 200.000-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (4,26 -TL/m²)
- Taşınmazlara yakın mevkiide, köy yolundan içeride kalan, 30.000 m² yüzölçümlü, arazinin 95.000-TL bedelle satılmış olduğu şifahi bilgisi verilmiştir. (3,17 -TL/m²)
- Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, imarı bulunmayan tarla vasıflı gayrimenkuller için talep edilen fiyatların 2 TL/m² ile 4 TL/m² arasında değiştiği bilgisi alınmıştır.
- Geyre beldesi sınırları içinde ve taşınmazlara 2-3 km. mesafede bulunan yaklaşık 5.000 m² tarla vasıflı arazinin 30.000-TL fiyatla yakın zaman once satıldığı öğrenilmiştir. (6-TL/m²)
- Değerleme konusu gayrimenkullerin Emlak Vergisi'ne Esas Rayiç Bedeli'nin 1,5 TL/ m² olduğu öğrenilmiştir.

7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemesi yapılan konu parsellerden 172 parselin Işıklar Köy yoluna cepheli olması, taşınmazların Aphrodisias Antik Kenti'ne yakın konumlanmış olması, taşınmazların yer aldığı bölgedeki tarla vasıflı gayrimenkullerin fazla talep görmemesi, taşınmazların 26.04.2011 tarihinde onaylanmış olan 1/1000 ölçekli mevzi imar planında Turizm tesis alanı lejantında olmaları, yakın çevrelerinde turizm tesis alanı imarlı sınırlı sayıda parsel olması, antik kentin yer alması gibi özellikler dikkate alınarak taşınmazlara değer takdiri yapılmıştır.

Söz konusu tarla vasıflı taşınmazların, turizm tesis alanı imarlı olmaları, ifraz-tevhid işlemlerinin henüz tapuya tescil edilmemiş olması ve parsellerin terklerinin bulunması gibi özellikleri göz önünde bulundurularak aşağıda tabloda belirtilidiği gibi değer takdir edilmiştir

Ada No	Parsel No	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	TOPLAM DEĞER (TL)
155	31	19.067,90	15	286.019
155	172	13.212,20	15	198.183
		32.280,10	TOPLAM DEĞER (TL)	484.202
			TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	484.000

7.2.2 Rayic Bedel Değeri Yaklaşımı

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle "maliyet yaklaşımı" ve değerleme konusu 172 ve 31 parselleri kapsayan 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmış olup, değerleme konusu taşınmazların **henüz plan şartlarına göre tevhid, ifraz ve terk işlemlerinin tapuya tescil edilmemiş olması** ve yeni parsellerin tescil edilmemiş olması ayrıca henüz Aydın İl özel İdaresi tarafından yapılması planlanan turizm tesisine ilişkin ruhsat ve mimari proje bulunmaması sebebiyle "geliştirme yaklaşımı" yöntemi kullanılamamıştır. Bu nedenle çalışmada ikinci yöntem olarak arsa değer takdiri Emlak Vergisi'ne Esas Rayic Bedel değeri üzerinden verilmesi uygun bulunmuştur.

Vergi Usulü Kanunu'na göre bina ve arazilerde rayic bedel değeri vergi değeri esas alınarak hesaplanmaktadır. Arazi birim değerleri her yıl belirlenen Emlak Vergisine esas birim rayic bedel, bina birim değerleri ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın her yıl belirlediği birim maliyet bedelleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Aydın İl Özel İdaresi'nden alınan şifahi bilgiye göre; değerleme konusu parsellerin yer aldığı bölgede tarlalar için "2011 Yılı Emlak Vergisi'ne Esas Arsa Rayiç Değeri"nin; **1,5.-TL/m²** olduğu öğrenilmiştir. Buna göre değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Ada No	Parsel No	Brüt Alan (m^2)	Emlak Vergisi'ne Esas Rayiç Değer (TL/m^2)	TOPLAM DEĞER (TL)
155	31	19.067,90	1,5	28.602
155	172	13.212,20	1,5	19.818
			TOPLAM DEĞER (TL)	48.420
			TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	48.000

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer takdiri sırasında **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** ve **Rayiç Bedel Yaklaşımı** yöntemleri kullanılmıştır. Değerleme konusu 172 ve 31 parselleri kapsayan 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmış olup, değerleme konusu taşınmazların tevhid-ifraz işlemlerinin henüz tapuda işlenmemiş olması ve yeni parsellerin tescil edilmemesi ayrıca henüz Aydın İl özel İdaresi tarafından yapılması planlanan turizm tesisine ilişkin ruhsat ve mimari proje bulunmaması sebebiyle "geliştirme yaklaşımı" yöntemi kullanılamamıştır.
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Rayiç Bedel Yaklaşımı'na göre değerleme konusu parseller için hesaplanmış olan değerler aşağıdaki gibidir.

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ (TL)	484.000	571.120
RAYİÇ BEDEL YAKLAŞIMINA GÖRE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ (TL)	48.000	56.640

Buna göre; gayrimenkulün piyasa değeri olarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"na göre KDV Hariç **484.000 TL (Dörtyüzseksendörtbin.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

- <u>KDV Uygulaması ile İlgili Karar</u>
  "2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Buna göre; gayrimenkulün piyasa değeri olarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"na göre KDV Dahil **571.000 TL (Beşyüzyetmişbirbin.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8 **SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Işıklar Köyü, M21 D 05 A3 Pafta, 155 Ada, 31 ve 172 no'lu Tarla niteliğindeki Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan gayrimenkullerin;

31.12.2011 tarihli Piyasa Değeri (KDV Hariç)	**484.000 TL** (Dörtyüzseksendörtbin.- Türk Lirası)
31.12.2011 Tarihli Piyasa Değeri (%18 KDV dahil)[2]	**571.000 TL** (Beşyüzyetmişbirbin.- Türk Lirası)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Filiz AKKAYA	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 401054	Lisans N°: 400112, FRICS

[2] *KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.*

EKLER

1 Tapu Fotokopisi

2 Son 3 yıl içindeki Tapu Takyidatı Değişikliklerini İçeren Yazı

3 Aydın il Genel Meclisi'nin, "Turizm tesis alanı imar planı karar alınması ile ilgili komisyon raporunun kabulü" yazısı

4 155 ada, 31, 170 ve 172 parsel numaraalrında kayıtlı taşınmazların tevhid ve ifraz işlemlerinin yapılmasına karar verildiğini belirten Aydın İli İl Encümeni tarafından onaylanmış olan 22.11.2011 tarih ve 523 no.lu karar yazısı

5 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Aydın il özel idaresi'nin Yazısı

6 1/1000 ölçekli mevzi imar planı ve onay sayfası

7 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve onay sayfası

8 Fotoğraflar

9 Özgeçmişler

10 Lisans Belgeleri

İli	AYDIN	**Türkiye Cumhuriyeti**	Fotoğraf
İlçesi	KARACASU		
Mahallesi			
Köyü	IŞIKLAR		
Sokağı		**TAPU SENEDİ**	
Mevkii	ÇATALTEPE		

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
İSİM TASHİHİ-253500	M21D05A3	155	31	1	9067	90

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	PAFTASINDA
Edinme Sebebi	TAŞINMAZIN TAMAMI AKDENİZ MARTI TURİZM VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ADINA KAYITLI İKEN.BU KERRE İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞUNUN 12.7.2006 TARİH 319630 NOLU YETKİ BELGESİNDEN ANLAŞILMAKLA ŞİRKETİN İSMİNİN MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ OLARAK TASHİHİNDEN TESCİL EDİLDİ.
Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1293	10	959		18/07/2006		Cilt No.
Sahife No.		Sicile Uygundur. UYSAL 29588						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih	19/01/2006							Tarih

NOT: * Malıyetin Gayri Ayni Kısmı ile ilgili Vergi Dairesine müracaat etmelidir.
** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

İli	AYDIN
İlçesi	KARACASU
Mahallesi	
Köyü	IŞIKLAR
Sokağı	
Mevkii	BOZYER

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
İSİM TASHİHİ 175,100-	M21D05A3	155	172	1	3212	20

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	PAFTASINDA
Edinme Sebebi	TAŞINMAZIN TAMAMI AKDENİZ MARTI TURİZM VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ADINA KAYITLI İKEN.BU KERRE İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞUNUN 12.7.2006 TARİH 319630 NOLU YETKİ BELGESİNDEN ANLAŞILMAKLA ŞİRKETİN İSMİNİN MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ OLARAK TASHİHİNDEN TESCİL EDİLDİ.
Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1293	12	1100		18/07/2006		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih	19/01/2006	NOT: * Şikayetin [illegible] müracaat etmelidir. ** Tebligat Kanunu [illegible] ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecek.						Tarih

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

T.C
KARACASU KAYMAKAMLIĞI
Tapu Müdürlüğü

SAYI :B091TKG4094001-1524 07/12/2011
KONU :Tapu kaydı

EVA GAYRİMENKUL DEĞERLE DANIŞMANLIK AŞ
İSTANBUL

İLGİ:21,11,2011 tarih ve bimla sayılı yazınız.

İlgi yazınızda belirtilen Işıklar köyü 155 ada 31 ve 172 parsel sayılı taşınmazların tapu kaydı ekte sunulmuş olup bu taşınmazlar üzerinde son üç yıllık zaman içerisinde 18,05,2010 tarih ve 1232 yevmiye ile korunması gerekli olan taşınmaz kültür varlığıdır şerhi verilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim

Turan SAĞLIK
Tapu Müdürü

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	**Ada/Parsel**	: 155/31
Zemin No	: 53468213	**Yüzölçüm**	: 19.067,90 m2
İl / İlçe	: AYDIN/KARACASU	**Ana Taş. Nitelik**	: TARLA
Kurum Adı	: Karacasu TM		
Mahalle / Köy Adı	: IŞIKLAR Köyü		
Mevkii	: ÇATALTEPE		
Cilt / Sayfa No	: 10 / 959		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ OLAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.		18/05/2010 - 1232	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
151403035	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	19.067,90	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 18/07/2006 - 1293-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	**Ada/Parsel**	: 155/172
Zemin No	: 53468514	**Yüzölçüm**	: 13.212,20 m2
İl / İlçe	: AYDIN/KARACASU	**Ana Taş. Nitelik**	: TARLA
Kurum Adı	: Karacasu TM		
Mahalle / Köy Adı	: IŞIKLAR Köyü		
Mevkii	: BOZYER		
Cilt / Sayfa No	: 12 / 1100		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ OLAN TAŞINMAZ 3. DERECE KÜLTÜR VARLIĞIDIR.		18/05/2010 - 1232	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
151403606	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	13.212,20	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 18/07/2006 - 1293-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2011 16:56

T.C. Aydın Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü

Mahmut KORKMAZ
Müdür Yardımcısı

T.C.
AYDIN İLİ
İL GENEL MECLİSİ

Karar No : 176 Karar Tarihi: 06/04/2011

Konu : Karacasu İlçesi Işıklar Köyü Çataltepe Mevkii "Turizm Tesis Alanı" İmar Planı kararı alınması talebi ile İlgili hazırlanan komisyon raporunun Kabulüne karar verildi.

Aydın İl Genel Meclisi Meclis Başkanı Akan EVREN başkanlığında 06/04/2011 Çarşamba günü saat 14: 00 de 52 İl Genel Meclis Üyesinin iştiraki ile toplandı.

Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, Çataltepe Mevkii, mülkiyeti Pakize Oya NARİN'e ait 7633,47 m^2 alan büyüklüğündeki 170 numaralı parseller üzerinde "Turizm Tesis Alanı" yapılmak suretiyle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 10 (c) maddesine göre karar alınması talebi ile ilgili talebi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun hazırlamış olduğu rapor okundu ve gereği görüşüldü.

KARAR

Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, Çataltepe Mevkii, tapunun M21-D05A3 pafta, mülkiyeti Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım Anonim Şirketi'ne ait 155 ada, 13212,20 m^2 alan büyüklüğündeki 172 numaralı, 19067,90 m2 alan büyüklüğündeki 31 numaralı ve mülkiyeti Pakize Oya NARİN'e ait 7633,47 m^2 alan büyüklüğündeki 170 numaralı parseller üzerinde "Turizm Tesis Alanı" yapılmak suretiyle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 10 (c) maddesine göre karar alınması talebinin görüşülerek bir rapor hazırlanmak üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havalesine İl Genel Meclisinin 07/03/2011 günlü bileşiminde 147 nolu karar ile mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

İl Genel Meclisinin üçüncü yıl toplantılarının 06/04/2011 Çarşamba günü saat 14:00 de yapmış olduğu Nisan ayı üçüncü birleşiminde;

Söz konusu; Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, Çataltepe Mevkii, tapunun M21-D05A3 pafta, mülkiyeti Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım Anonim Şirketi'ne ait 155 ada, 13212,20 m^2 alan büyüklüğündeki 172 numaralı, 19067,90 m^2 alan büyüklüğündeki 31 numaralı ve mülkiyeti Pakize Oya NARİN'e ait 7633,47 m^2 alan büyüklüğündeki 170 numaralı parseller üzerinde "Turizm Tesis Alanı" yapılmak suretiyle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 10(c) maddesine göre karar alınması talebi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonunun hazırlamış olduğu 21/03/2011 tarihli rapor okunarak İl Genel Meclisinde görüşüldü. Müzakereler sonucunda raporun hazırlandığı şekliyle uygun görülerek kabulü İl Genel Meclisinin oylarına sunuldu. Yapılan işaretli oylama sonucunda Ali Metin AKAR'ın 1 (çekimser) oyuna karşılık mevcudun oy çokluğu ile İmar ve Bayındırlık [illegible] uygun görülerek kabulüne, gereğinin ifası için karar sureti ve komisyon raporunun İl Özel İdaresi İmar Kentsel ve İyileştirme Müdürlüğüne tevdiine İl Genel Meclisinin 06/04/2011 tarihli birleşiminde karar verildi.

Akan EVREN
İl Genel Meclis Başkanı

Tuğrul OZAN
Katip Üye

İsmail KAYA
Katip Üye

ASLINIK AYNISIDIR
15/04/2011
Encümen Müdürü

T.C.
AYDIN İLİ
İL ENCÜMENİ

KARAR TARİHİ : 22/11/2011
KARAR SAYISI : 523
TOPLANTI GÜNÜ : SALI

KARAR ÖZETİ: Karacasu ilçesi, Işıklar köyü Çataltepe mevkiinde kâin, tapunun - pafta,155 ada 31 - 170 ve 172 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların Turizm Tesis Alanı amaçlı hazırlanan planlamaya ait 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı ve Plan notlarına uygun olarak taşınmazların tevhidi ile meydana gelen (A=39913.57m2) lik miktardan 1888.69m2 sinin yol ve otopark olarak kamu lehine bedelsiz terkininden sonra Plan dışında kalan (C=268.92m2) parçasının tarla,Plan içindeki (B=37755.96m2) parçasının ise arsa olmak üzere iki (2) parçaya ifraz işleminin yapılmasına karar verildi.

İl Encümeni Vali Kerem AL Başkanlığında, Üyeler Genel Sekreter H.İbrahim AKTEMUR,H.İbrahim KARAÇAM, Turan TÜRKMEN, Mehmet BOZDAĞ, Orhan ATEŞ, İsmail KAYA,Hasan SARIOĞLU,Remzi AKSOY, Özay GÜL, H.İlker KIRDÖK 'ün iştirakı ile toplandı.

İlimiz Karacasu ilçesi, Işıklar köyü Çataltepe mevkiinde kâin, tapunun - pafta,155 ada 31 - 170 ve 172 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların Turizm Tesis Alanı amaçlı hazırlanan planlamaya ait 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı ve Plan notlarına uygun olarak taşınmazların tevhidi ile meydana gelen (A=39913.57m2) lik miktardan 1888.69m2 sinin yol ve otopark olarak kamu lehine bedelsiz terkininden sonra Plan dışında kalan (C=268.92m2) parçasının tarla,Plan içindeki (B=37755.96m2) parçasının ise arsa olmak üzere iki (2) parçaya ifraz işlemi ile ilgili olarak İL ÖZEL İDARESİNİN 16/11/2011 tarih ve 13/18849 sayılı yazısı okundu ve gereği görüşüldü.

KARAR

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6/b maddesi uyarınca İmar Uygulamaları Belediye sınırları dışında İl Özel İdaresinin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

İlimiz Karacasu ilçesi, Işıklar köyü Çataltepe mevkiinde kâin, tapunun - pafta,155 ada 31 - 170 ve 172 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların Turizm Tesis Alanı amaçlı hazırlanan planlamaya ait 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı içinde kaldığı anlaşılmıştır. Söz konusu taşınmaza ait hazırlanan 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı İl Genel Meclisinin 06.04.2011 tarih ve 176 sayılı kararı ile onaylandığı ve İmar uygulamasına ilişkin ifraz işleminin,onaylı plan notlarına uygun olarak yapıldığı görülmüştür.

1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı ve Plan notlarına uygun olarak yapılan 155 ada 31 - 170 ve 172 parsel numaralarında tarla vasfında kayıtlı taşınmazların tevhidi ile meydana gelen (A=39913.57m2) lik miktardan 1888.69m2 sinin yol ve otopark olarak kamu lehine bedelsiz terkininden sonra Plan dışında kalan (C=268.92m2) parçasının tarla,Plan içindeki (B=37755.96m2) parçasının ise arsa olmak üzere iki (2) parçaya ifraz işleminin 3194 Sayılı İmar Kanununun 3194 Sayılı İmar Kanununun 15.ve 16. maddelerinde göre uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu nedenle; Karacasu ilçesi, Işıklar köyü Çataltepe mevkiinde kâin, tapunun - pafta,155 ada 31 - 170 ve 172 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların Turizm Tesis Alanı amaçlı hazırlanan planlamaya ait 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı ve Plan notlarına uygun olarak yapılan 155 ada 31 - 170 ve 172 parsel numaralarında tarla vasfında kayıtlı taşınmazların tevhidi ile meydana gelen (A=39913.57m2) lik miktardan 1888.69m2 sinin yol ve otopark olarak kamu lehine bedelsiz terkininden sonra Plan dışında kalan (C=268.92m2) parçasının tarla,Plan içindeki (B=37755.96m2) parçasının ise arsa olmak üzere iki (2) parçaya ifraz işleminin, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler uyarınca yapılmasına ve gereğinin ifası için karar suretinin İl Özel İdaresine (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) tevdiine;

İl Encümeninin 22.11.2011 günlü toplantısında oy birliği ile karar verildi.

Kerem AL
Vali
Başkan
(imza)

H.İbrahim AKTEMUR
Genel Sekreter
(imza)

H.İbrahim KARAÇAM
Üye
(imza)

Turan TÜRKMEN
Üye
(imza)

Mehmet BOZDAĞ
Üye
(imza)

Orhan ATEŞ
Üye
(imza)

İsmail KAYA
Üye
(imza)

Hasan SARIOĞLU
Genel Sekreter Yard.
(imza)

Remzi AKSOY
Mali Hiz.Müd.
(imza)

Özay GÜL
İmar ve Kentsel İyil.Müd.
(imza).

H.İlker KIRDÖK
Plan Prj. Yat. ve İnş. Müd.V.
(imza)

Hatice ...
Encümen Müdürü
Aslının aynısıdır

ASLININ AYNISIDIR.
Özay GÜL
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürü
... 2011

T.C.
AYDIN İL ÖZEL İDARESİ
İmar Ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı :M.09.0.İÖİ.0.13.00.00/754/~~Otomatik~~ 20352
Konu :İfraz.

13 Aralık 2011

KARACASU KAYMAKAMLIĞI
(Kadastro Şefliği)

İlimiz Karacasu ilçesi Işıklar köyünde tapunun 155 ada 31-170 ve 172 parsele ilişkin 22.11.2011 tarih ve 523 sayılı Encümen kararı ve değerlendirme raporu ekte gönderilmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Halil İbrahim AKTEMUR
Vali a.
Genel Sekreter

EKLER :
1)Dosya (1 adet)
2)Karar (2 adet)

Efeler Mah. Hürriyet Bulv. 2275 Sok. No:17 Ayrıntılı bilgi için irtibat:O.AKMAN
Telefon: (___)___.__.__ Faks: (___)___.__.__
e-posta: Elektronik Ağ: www.icisleri.gov.tr

RAPOR

İlimiz Karacasu ilçesi, Işıklar köyü Çataltepe mevkiinde kâin, tapunun - pafta,155 ada 31 – 170 ve 172 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların Turizm Tesis Alanı amaçlı hazırlanan planlamaya ait 1/1000 Ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı içinde kaldığı anlaşılmıştır. Söz konusu taşınmazlara ait hazırlanan 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı İl Genel Meclisinin 06.04.2011 tarih ve 176 sayılı kararı ile onaylandığı ve İmar uygulamasına ilişkin ifraz işleminin, Onaylı Plan notlarına uygun olarak yapıldığı tespit edilmiştir.

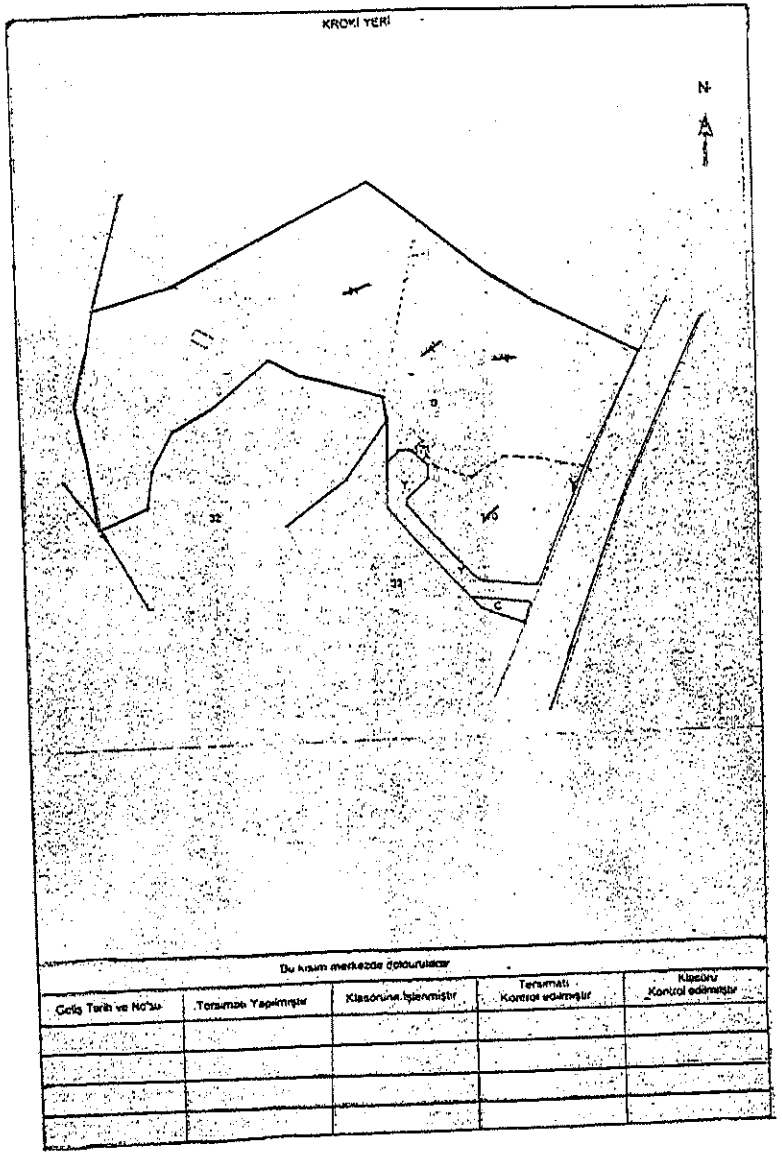
1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı ve Plan notlarına uygun olarak yapılan 155 ada 31 – 170 ve 172 parsel numaralarında tarla vasfında kayıtlı taşınmazların tevhidi ile meydana gelen (A=39913.57m2) lik miktardan 1888.69m2 sinin yol ve otopark olarak kamu lehine bedelsiz terkininden sonra Plan dışında kalan (C=268.92m2) parçasının tarla olarak, Plan içindeki (B=37755.96m2) parçasının arsa olmak üzere iki (2) parçaya ilişkin yapılan tevhit ve ifraz işleminin 3194 sayılı İmar Kanununun 15.ve 16. maddelerine uygun olduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu taşınmaza ilişkin yapılan ifraz işlemi için 5302 İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6 (b) maddesine göre karar alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

TANZİM EDEN
Ramazan SARISAKAL
Harita Mühendisi

TETKİK EDEN
Özay GÜL
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürü

TASTİK EDEN
.../ 2011
Hasan SARIOĞLU
Genel Sekreter Yardımcısı



Bu kısım merkezde doldurulacak

Geliş Tarih ve No'su	Tersimde Yapılmıştır	Klasörüne İşlenmiştir	Tersimatı Kontrol edilmiştir	Klasörü Kontrol edilmiştir

Kadastro Gören Yerlerde Yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemi

TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

İLİ	İLÇESİ	MAHALLE veya KÖYÜ
AYDIN	KARACASU	IŞIKLAR

(Düzeltme) - (Ayırma) - (Birleştirme) - (Cins Değişikliği) - (İrtifak

Kütük Sa.No.	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü H	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²	Cinsi	Sahibi
959	M21.d. 05.a.3	155	31	1	9067	90	tarla	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Aş
	"	155	172	1	3212	20	"	"
	m21.d 05.a.3	155	170		7633	47	tarla	Pakize Oya Narin
	m21.d 05.a.3	155	A	3	9913	57		Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Aş Pakize Oya Narin
	m21.d 05.a.3	155	B	3	7755	96		Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Aş 1932/2400 Pakize Oya Narin 468/2400
	"	155	C		268	92		Pakize Oya Narin
	"	155	Y		1888	69		

Tescil Bildirimi İsteğime Uygun Olarak Düzenlenmiştir.

AkdenizMartı Trzm Ve Yatırım Anonim Şti.

Pakize Oya Narin

	İmar Planına göre İsteğe Düzenlenmiştir	Kontrol Edilmiştir	..... Tarih	Paftas
		.....	..... Sayı No. İle	Klasö
			Tescil Edilmiştir	İşlenm
Unvan		Konrol Mühendisi	Tapu Sicil Müdürü	Kadastro
İsim				
Tarih				
İmza				

T.C.
AYDIN İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı :M.09.0.İÖİ.0.13.00.00-310-20621 13/12/2011
Konu :Karacasu, 155 ada-31 parsel, 155 ada-172 parsel

EVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK
CUMHURİYET BLV. MAYIS İŞHANI
NO:123 KAT:5 D:502
ALSANCAK-KONAK/İZMİR

İlgi : a) 25.11.2011 tarihli yazınız.
b) Martı Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 24.11.2011 tarihli yazısı.

İlgi yazılar ile İlimiz, Karacasu İlçesi, 155 ada, 31 numaralı parsel ile 155 ada, 172 numaralı parsellere ait güncel imar durumu (gayrimenkule ait imar plan örneği, plan notları, yapılaşma koşullar) ile 3 yıl içerisinde imar durumunda meydana gelen değişikliklerin tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede; İlimiz, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, 155 ada, 31,170,172 numaralı parseller üzerinde İl Genel Meclisinin 06.04.2011 tarih ve 176 numaralı kararı ile onanan ve Valilik Makamınca 26.04.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunduğu, onanlı imar planı üzerinde yapılaşma koşullarının E:0,30, hmax:9,50m. olarak belirlendiği tespit edilmiş olup, onama tarihinden günümüze kadar imar planı üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Halil İbrahim AKTEMUR
Vali a.
Genel Sekreter

EKLER :
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı örneği
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı örneği
Plan notları
İl Genel Meclisi Kararı
DAĞITIM :

Gereği:
Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık
Cumhuriyet Blv. Mayıs İşhanı
No:123 Kat:5 D:502
Alsancak-Konak/İZMİR

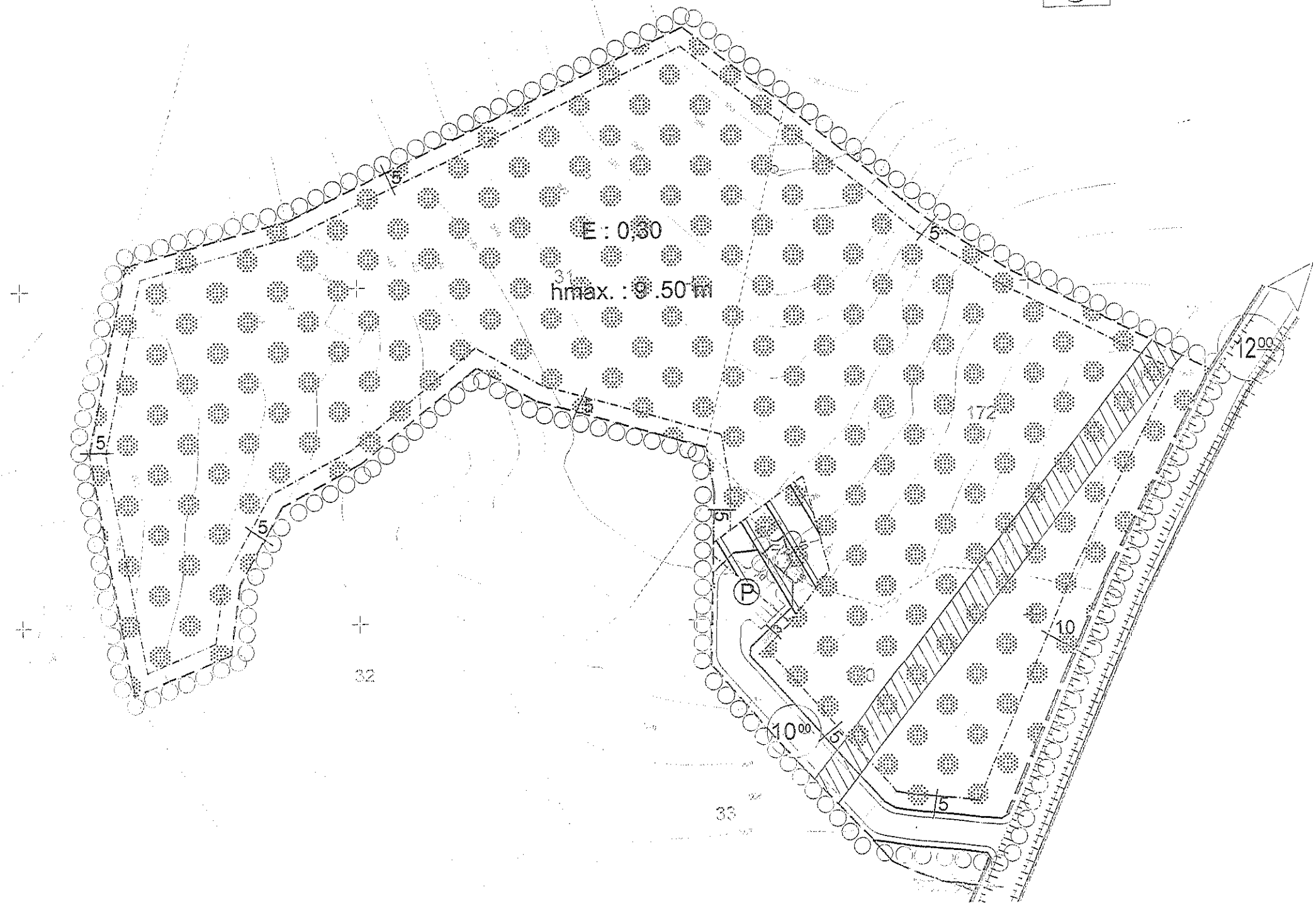
Bilgi:
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnönü Cad. Derves Han. 50/4
Gümüşsuyu-Bayoğlu/İSTANBUL

Not: Bu evrak 5070 Sayılı Kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Efeler Mah. Hürriyet Bulv. 2275 Sok. No:17 Ayrıntılı bilgi için irtibat:T.GÖKÇEN
Telefon: (256)214 06 14 Faks: (256)212 88 09
e-posta: imarkentsel@aydinozelidaresi.gov.tr Elektronik Ağ: www.icisleri.gov.tr

Plan Bölg DP leri dir.

Ⓟ OTOPARK



ASLI GİBİDİR.

Mehmet YILMAZ
Bölge Kurulu Müdürü

20.05.2011 3764

İmar ve ... Bölge Kurulu'nun
14.02.2011 tarih ve 2011/1 ... sayılı ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine göre incelenmiştir.

PLAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KURULU

Kurul Başkanı

Üye Üye

Üye Üye Üye

Üye Uygundur

16.02.2011

Müh. Nur ... DEMİR
Vekil
Genel Sekreter

Ömer DEMİREL
Şehir Plancısı
İsmet Kaptan Mahallesi 1362 Sk.
B.Çamlıbel İşhanı
No:30 K:3/308 Çankaya - İZMİR
Kordon V.D. 267 010 191 96

S.Pln. Ömer DEMİREL tarafından düzenlenen 1 (bir) paftadan ibaret 1/100 ölçekli ... uygulama imar Planı; 5302 Sayılı Özel İdaresi Kanunu'nun 10(c) maddesine göre, Aydın İli, İl Genel Meclisi'nin 06.04.2011 tarih ve 176 no.lu kararı uygun görülmüş ve 15. Maddesine göre onaylanmıştır.

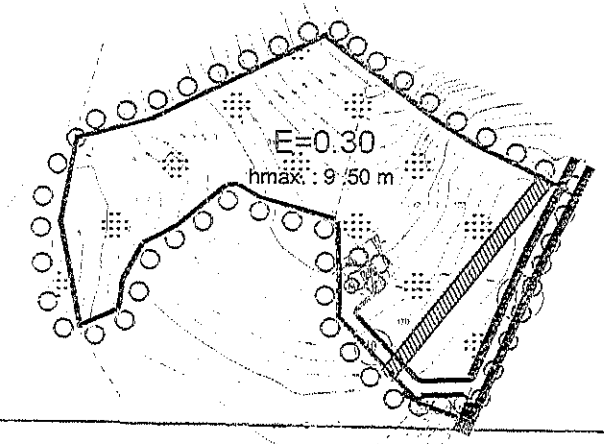
26.04.2011

Müh. Nur ... DEMİR
Vekil
Genel Sekreter

11 MAY 2011
35116911

...SI, IŞIKLAR KOYU
...PARSELLERE AİT
...AMA) AMACLI

M21-d.
...ARAÇASU



387 589.35

4 177 809.02

387 500

387 000

Müt: Fevzi KURAL
Ter: Fevzi KURAL

KOPYA

ASLI GİBİDİR
Mehmet YILMAZ
Müdürlüğe Kurulu Üyesi

20.05.2011 3744

İmar ve Kentsel İyileştirme ... İmar Kurulu'nun 14.02.2011 tarih ve 2011/1 sayılı Kararı ile ... ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine göre incelenmiştir.

PLAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KURULU

Kurul Başkanı

Üye Üye Üye

Üye Üye Üye

Üye Uygundur

16.02.2011

Halil İbrahim ANTEMUR
Vekil
Genel Sekreter

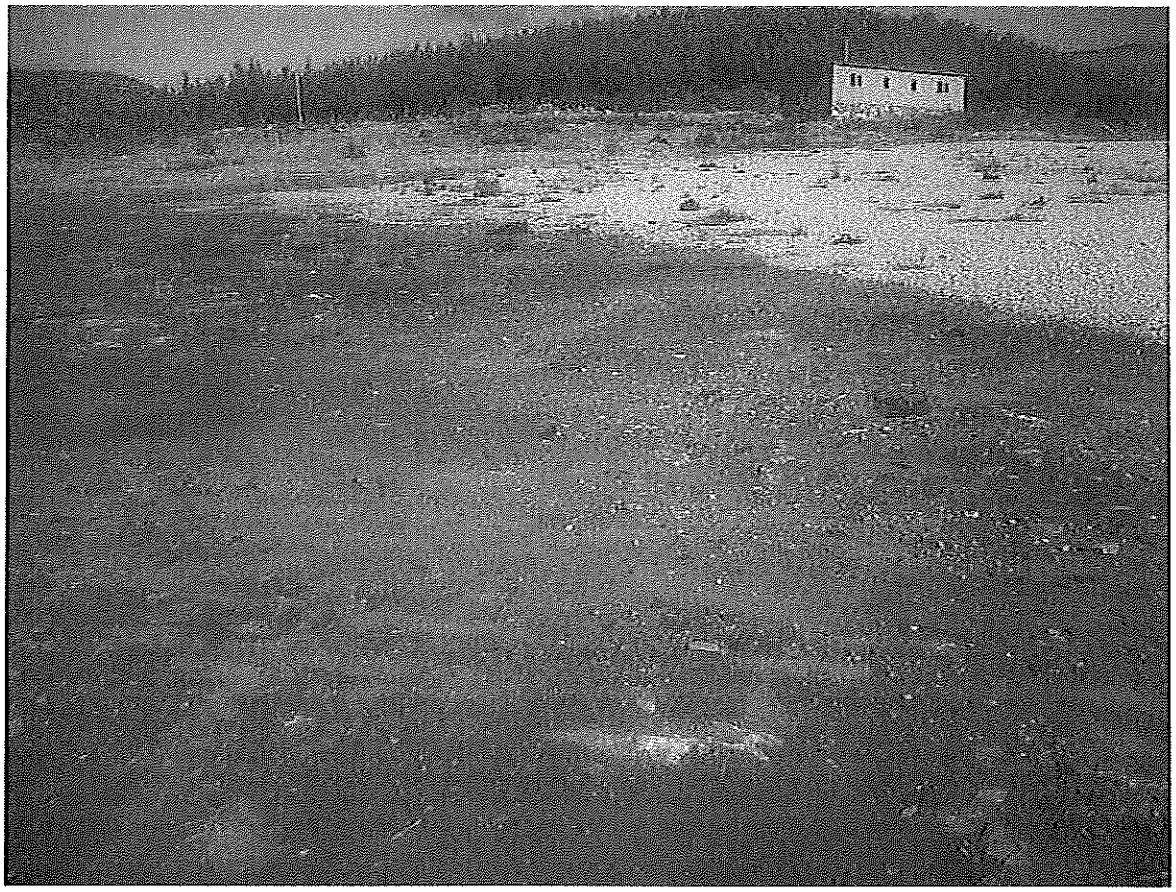
Ş.Pln Ömer Demirel Tarafından düzenlenen 1 (bir) paftadan oluşan 1/5000 ölçekli nazım İmar Planı; 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 10(c) maddesine göre, Aydın İli, İl Genel Meclisi'nin 06.04.2011 tarih ve 176 no.lu kararı ile uygun görülmüş ve 15. Maddesine göre onaylanmıştır.

26/04/2011

Halil İbrahim ANTEMUR
Vekil
Genel Sekreter

Ömer DEMİREL
Şehir Plancısı
İsmet Kaptan Mahallesi 1362 Sk.
B.Çamlıbel İşhanı
No:30 K:3/308 Çankaya - İZMİR
Kordon V.D. 267 010 194 96

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
GÖRÜLMÜŞTÜR
Tarih: 2011
Sayı: 35114911
Adı Soyadı: ... MESLEKİ DENETİM GÖREVLİSİ
Belgenin ... DEK Belge Formatına uygunluğu esas alınarak gözden geçirilmiştir



Ad/ Soyad	:	Filiz AKKAYA
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Banaz, 25.01.1981
Meslek/ Eğitim Durumu	:	Pamukkale Üniversitesi Mühendislik Fakültesi **İnşaat Müh. Bölümü Mekanik Anbd.. (Yüksek Lisans) (2005)** Pamukkale Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Müh. Bölümü (Lisans) (2003)
Pozisyon	:	Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Müdür- İzmir Şube
İş Tecrübesi	:	2011- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. İzmir Şube Müdürü 2008-2011 Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. İzmir Bölge Müdürü 2006-2008 TSKB Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 2005-2006 Avrupa Birliği Eğitim ve Gençlik Programları Ofisi Koordinatör Yardımcısı 2003-2005 Denizli Yapı Denetim A.Ş. Yardımcı Kontrol Mühendisi
Seminer & Kurslar	:	✓ TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, İzmir Şubesi, TC. Resmi Kamulaştırma Bilirkişisi Eğitim Semineri ✓ ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi Genel Bilgilendirme Eğitimi ✓ Uygulamaya Yönelik Tapu İşlemleri Eğitimi-DUD ✓ Otel Değerlemesi-TSKB ✓ ARCGIS 8.3 Programı eğitim semineri-Pamukkale Üniversitesi
Yabancı Diller	:	İngilizce
Lisanslar/Yeterlilikler	:	**SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-401054**
Dernek Üyeliği	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD)

Ad/ Soyad	:	Cansel (Turgut) YAZICI
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Samsun, 15.08.1971
Meslek/ Eğitim Durumu	:	Marmara Üniversitesi, Sermaye Piyasası ve Borsa (1995) Lisans Üstü Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisi, (1992) Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür- Kurucu Ortak
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür 2008-2008 REAG- Real Estate Advisory Group Genel Müdür /Lisanslı Değerleme Uzmanı 2003-2008 TSKB Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür/ Lisanslı Değerleme Uzmanı 1998-2003 Metro Asset Management , Geliştirme ve Değerleme Müdürü 1994-1998 McDonald's Restaurantları AŞ, Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü 1992-1994 Rant Finansal Kiralama AŞ, Leasing Pazarlama Uzmanı
Seminer & Kurslar	:	✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ Gayrimenkul finansmanı ve analizi konularında çeşitli zamanlarda alınan eğitimler, ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, kuruluş, hukuki yapısı ve halka açılması konusunda kurslar, ✓ Yatırım Projelerinin teşviklendirilmesi konusunda seminerler, ✓ Alışveriş Merkezleri, değerlemesi ve fizibilitesi konusunda eğitim (Almanya), ✓ Ticari Gayrimenkul yer seçimi, geliştirme ve koordinasyonu eğitimi (Amerika) ✓ Yönetim, liderlik ve koordinasyon eğitimi (Amerika) ✓ Toplam Kalite Yönetimi ve medya ilişkileri konusunda şirket içi eğitimler YAZICI, Değişik platformlarda Değerleme Teknikleri ve Değerleme Uzmanlığı konusunda eğitimler vermektedir.
Yabancı Diller	:	İngilizce
Lisanslar/Yeterlilikler	:	**SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-400112**
Dernek Üyeliği	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD) Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği (YTUMED) Üyeliği

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.03.2009

No : 401054

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Filiz AKKAYA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

01/02/2011

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400112

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TORGÖZ
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği ★ TSPAKB
KURULUŞ:2001

Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI