

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

**AYDIN KARACASU
IŞIKLAR KÖYÜ'NDE
YER ALAN 1 ADET
ARSA VE 1 ADET TARLA
DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2012R173-1

Rapor Tarihi: 31.12.2012

Raporu Talep Eden:

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İNÖNÜ CADDESİ, DEVRES HAN

NO: 50/4 GÜMÜŞSUYU / İSTANBUL

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: Boş durumda olan 1 adet arsa ve 1 adet tarla
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Işıklar Köyü, M21.d05.03 Pafta, 155 Ada, 225 ve 226 Parseller Karacasu/AYDIN
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 31.12.2012
Rapor No	: 2012R173-1
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yaklaşımı ile rayiç bedel değeri yaklaşımına göre piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.d05.03 pafta, 155 ada, 225 no'lu "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.d05.03 pafta, 155 ada, 226 no'lu "Tarla" niteliğindeki Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller
İmar Durumu	: 26.04.2011 tarihli, 1/1000 ölçekli Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, 225 nolu taşınmaza (31, 170 ve 172 parsellerin tevhibi ile oluşan) ait Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi-Uygulama İmar Planı kapsamında, Turizm Tesisi Alanı (Konaklama Amaçlı) lejantında kalmaktadır. Emsal: 0,30, hmaks: 9,50 m, komşu parsellerden 5 m, Işıklar-Geyre Karayolu'ndan 10 m çekme mesafesi, yapılaşma koşullarındadır. 226 Parsel plan sınırı dışında kalmakta olup, tarla vasfındadır.
Gayrimenkullerin 31.12.2012 Tarihli Piyasa Değeri (KDV Hariç)	: 684.000 TL (Altyüzseksendörtbin,-Türk Lirası)
Gayrimenkullerin 31.12.2012 Tarihli Piyasa Değeri (KDV Dâhil)¹	: 807.000 TL (Sekizyüzyedibin,-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 değerlendirme 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 gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cansel Şirin YAZICI
Lisans N°: 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 tartışılrsa dahi-hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının 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 edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu Kabul ederek, genel bir değerlendirme 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 değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin 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 değerlerin 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 değerlendirme 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, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

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	5
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	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	6
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	6
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 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
3.2.1 Aydın İli	9
3.2.2 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	18
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	23
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
BÖLÜM 5	25
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	25
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	25
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	26
5.5 Harici ve Müteferrik İşler	26
BÖLÜM 6	26
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	26
BÖLÜM 7	27
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	27
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler - SWOT Analizi	27
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	27
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	27
7.2.2 Rayiç Bedel Değeri Yaklaşımı	28
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	29
BÖLÜM 8	30
SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	30
EKLER	31

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 07.12.2012 tarihli talebine istinaden 31.12.2012 tarihinde, 2012R173-1 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.d05.03 pafta, 155 ada, 225 no'lu "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.d05.03 pafta, 155 ada, 226 no'lu "Tarla" niteliğindeki, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 31.12.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 11.01.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, İnönü Caddesi, Devres Han, No:50/4 Gümüşsuyu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.12.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak 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 yayımlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, 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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	02.01.2012	-	-
Rapor Numarası	2011R167-1	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Cansel Şirin YAZICI	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	484.000 TL (KDV hariç)	-	-

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 değer 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 değerlendirme 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 tahmini yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

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

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

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

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.

3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2011 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 74 milyon 724 bin 269 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,4 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 57.385.706, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.338.563 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	13.624.240	13.483.052	%99
Ankara	4.890.893	4.762.116	%97
İzmir	3.965.232	3.623.540	%91

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

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, 2011 yılı için 92 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.622 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.622 kişi/km ²
Ankara	190 kişi/km ²
İzmir	331 kişi/km ²
Türkiye Ortalaması	92 kişi/km ²

3.1.2 Ekonomik Veriler²

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 atlatılmadığını 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.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Aydın İli



Aydın; tarım, turizm ve sanayi sektörlerindeki potansiyeli, vasıflı insan gücüyle Ege Bölgesi ve Ülkemizin hızla gelişen illerinden biri durumundadır. Orta ve batı kesiminde verimli ovalar, kuzey ve güneyi dağlar ile çevrili Büyük Menderes Havzası üzerinde 8.007 km²’lik bir alan üzerine kuruludur. Rakımı 65 metredir.

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 hm³), Çine Topçam Barajı (Depolama hacmi: 97,7 hm³, Yaylakavak Barajı (Depolama hacmi: 31,4 hm³), İkizdere Barajı (Depolama hacmi: 196 hm³) 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. İl; 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, Afrodiasias Müzesi, Milet Müzesi, Yörük Ali Efe Evi Müzesi) ve 21 önemli ören yeri mevcuttur. Yaklaşık 700 civarında kültür varlığı tescillidir. Önemli ören yerleri; Afrodiasias (Karacasu), Alabanda (Çine), Alinda (Karpuzlu), Apollon Tapınağı (Didim), Gerga (Çine), Harpasa (Nazilli), Magnesia (Germencik-Ortaklar), Mastaura (Nazilli), Milet (Didim), Nysa (Sultanhisar), Priene (Söke), Tralleis, (Aydın-Merkez)'dir. 150 km'lik sahil şeridinde sahip olan Aydın'da, Dilek Yarımadası Milli Parkı, Kuşadası ve Didim plajları önemli turizm varlıklarıdır.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2007	2011
Aydın Nüfusu	564.802	652.488	824.816	950.757	946.971	999.163

2011 yılı sonu itibarı ile açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre İl nüfusu 999.163 kişidir. İl nüfusunun % 60'ı (599.973 kişi) şehirlerde, %40'ı ise (399.190 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	999.163	599.973	399.190	8.007 km ²	125 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 parselde 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 parselde sahip Nazilli OSB'de 2 firma üretimde, 3 firmanın inşaatı ise devam etmekte, 56 parselde sahip Ortaklar OSB'de 3 firma faaliyettedir. 19 adet Küçük Sanayi Sitelerinde bulunan 5.417 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 sektörçe 47 Megawatt gücünde jeotermal elektrik santrali 2009 Nisan ayında enerji üretmeye başlamıştır. Ayrıca, Didim İlçesinde özel sektörçe

rüzgar enerjisine dayalı 31.5 MW kurulu güçte elektrik santrali 2009 Mart ayında işletmeye alınmıştır. Santralde 2.1 MW'lık 15 türbin vardır.

3.2.2 Karacasu İlçesi



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

Aydın-Denizli Karayolu'nun 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.

2011 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilçenin nüfus dağılımı aşağıdaki gibidir.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Karacasu	20.074	6.191	13.883	782 km ²	26 kişi/km ²

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.

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 Afrodiasias antik kentinin kurulmasında ve bu antik kentte heykelticiliğin 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 (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.

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 Zeybeği'ne 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. Yakın 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, 225 ve 226 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 225 ve 226 parseller Işıklar Köy yoluna cephelidir.

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.

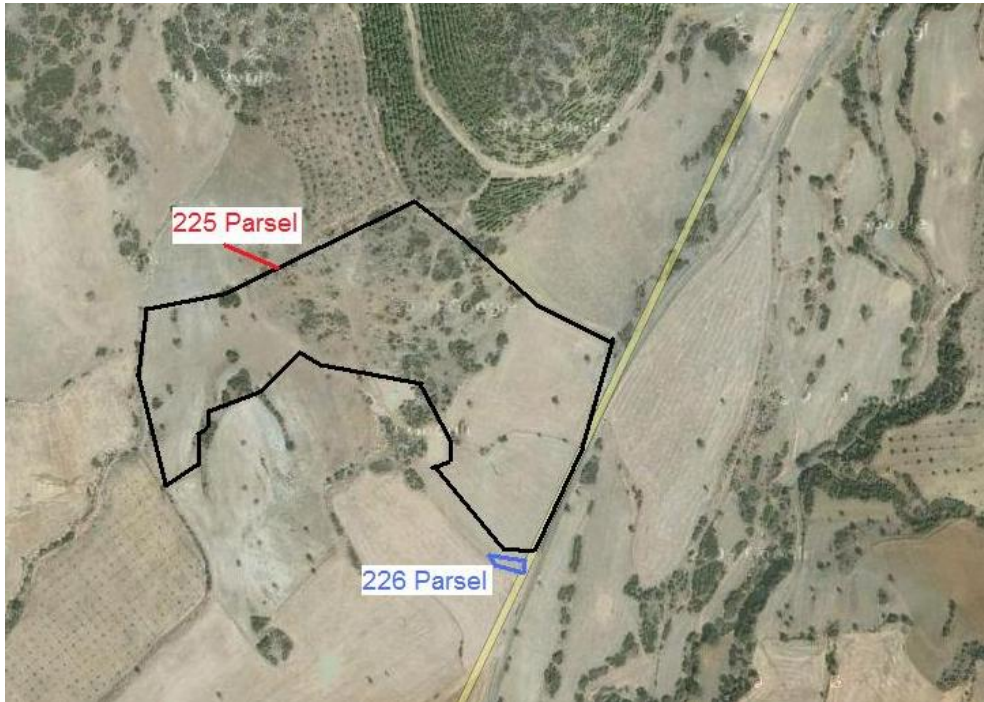
Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

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



4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	: Aydın	Aydın
İlçesi	: Karacasu	Karacasu
Bucağı	: -	-
Mahallesi	: -	-
Köyü	: Işıklar	Işıklar
Sokağı	: -	-
Mevkii	: Bozyer-Çataltepe	Bozyer-Çataltepe
Yüzölçümü	: 37.755,96 m ²	268,92 m ²
Pafta No.	: M21.d05.03	M21.d05.03
Ada No.	: 155	155
Parsel No.	: 225	226
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Arsa	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 03.01.2013 tarihli resmi takyidat yazılarına göre 155 ada 225 parsel numaralı arsa vasıflı ve 155 ada 226 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar Hanesi: 225 parsel

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

Beyanlar Hanesi: 226 parsel

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

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 155/225			
Zemin No	: 65328908	Yüzölçümü	: 37.755,96 m2			
İl / İlçe	: AYDIN/KARACASU	Ana Taş. Nitelik	: Arsa----			
Kurum Adı	: Karacasu TM					
Mahalle / Köy Adı	: IŞIKLAR Köyü					
Mevki	: BOZYER-ÇATALTEPE					
Cilt / Sayfa No	: 15 / 1425					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	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	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
206188928	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		37.755,96	Satış - 30/03/2012 - 589-	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 155/226			
Zemin No	: 65328909	Yüzölçümü	: 268,92 m2			
İl / İlçe	: AYDIN/KARACASU	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Karacasu TM					
Mahalle / Köy Adı	: IŞIKLAR Köyü					
Mevki	: BOZYER-ÇATALTEPE					
Cilt / Sayfa No	: 15 / 1426					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	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	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
206188929	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		268,92	Satış - 30/03/2012 - 589-	
Rapor Tarihi / Saati : 03.01.2013 14:45						

T.C
KARACASU KAYMAKAMLIĞI
Tapu Müdürlüğü

Sayı : B091TKG4092043598B00000-090/ 03/01/2012
Konu : Taşınmazmal kaydı.

EVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
İSTANBUL

İlçemiz Işıklar köyü 155 ada 225 ve 226 parsel sayılı taşınmazların geldiği olan parsellerden 155 ada 31 parsel 18.07.2006 tarih 1293 yevmiye ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tashihen tescil edilmiş; 155 ada 1270 parsel 29.03.2006 tarih 600 yevmiye ile Halit kızı Pakize Oya Narin adına satış işleminden; 155 ada 172 parsel 18.07.2006 tarih 1293 yevmiye ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına tashihen tescil edilmiş işbu 3 adet taşınmaz 01.02.2012 tarih 173 yevmiye ile 155 ada 224 parselde 3228010/3991357 pay Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına; 7633477/3991357 pay Halit kızı Pakize Oya Narin adına tevhidten tescil edilmiş 01.02.2012 tarih 177 yevmiye ifraz nedeniyle 155 ada 225 ve 155 ada 226 parsellere ayrılmıştır.

155 ada 225 ve 226 parsellerde Pakize Oya Narin hisselerini 30.03.2012 tarih 589 yevmiye ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.ne satışından tescil edilmiştir.

Tapu kaydı ekte sunulmuş olup bilgilerinize rica ederim.

Turan SAĞLIK
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 03.01.2013 tarihli resmi takyidat yazısına göre; 18.07.2006 tarih, 1293 yevmiye numarası ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tashihsen tescil edilmiş 155 ada 31 parsel, 29.03.2006 tarih, 600 yevmiye numarası ile Halit kızı Pakize Oya Narin adına satış işlemiyle tescil edilmiş 155 ada 1270 parsel ile 18.07.2006 tarih, 1293 yevmiye numarası ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tashihsen tescil edilmiş 155 ada 172 parsel; 01.02.2012 tarih, 173 yevmiye numarası ile 155 ada 224 parselde 3228010/3991357 pay Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına; 763347/3991357 pay Halit kızı Pakize Oya Narin adına tevhidden tescil edilmiş; 01.02.2012 tarih, 177 yevmiye numarası ile ifraz nedeniyle 155 ada 225 parsel ve 155 ada 226 parsellere ayrılmıştır. 155 ada 225 ve 226 parsellerde Pakize Oya Narin hisselerini 30.03.2012 tarih 589 yevmiye numarası ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışından tescil edilmiştir.
- Taşınmazlar üzerinde son üç yılda; 18.05.2010 tarih ve 1232 yevmiye no ile "korunması gerekli olan taşınmaz kültür varlığıdır" şerhi konulmuştur.
- Konu taşınmazlara ait Karacasu Tapu Müdürlüğü'nden alınmış resmi takyidat belgesi ve resmi takyidat üst yazısı yukarıda ve ekte yer almaktadır.

4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu gayrimenkullerden 155 ada 225 parsel tapu kayıtlarında "arsa", 155 ada 226 parsel tapu kayıtlarında "tarla" vasıflıdır. Gayrimenkuller Aydın İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "Turizm Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır. Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan değerlendirme konusu 155 ada 225 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmıştır. 155 ada 226 parsel plan sınırının dışında yer almaktadır. Parseller, onaylanan imar planlarına göre tevhid-ifraz işlemleri görmüş ve tapu kütüğüne bu şekilde tescil edilmiştir. Değerleme tarihinde mahallinde yapılan incelemelerde, rapor konusu 155 ada 225 numaralı parsel üzerinde şantiye amaçlı kullanılmak üzere yapılmış prefabrik yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu parseller üzerinde şantiye mobilizasyonu başlamasına rağmen, henüz yapı ile ilgili onaylı mimari proje ve ruhsat alınmamış olması sebebiyle taşınmazların Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "gayrimenkul projesi" olarak alınmasının uygun olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne, "**Gayrimenkul (arsa - arazi)**" olarak alınabileceği düşünülmektedir.

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

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme 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

Müşteri tarafından temin edilen Aydın İl Özel İdaresi'nin 13.12.2011 ve 15.02.2013 tarihli yazıları incelenmiş ve aşağıdaki bilgiler temin edilmiştir:

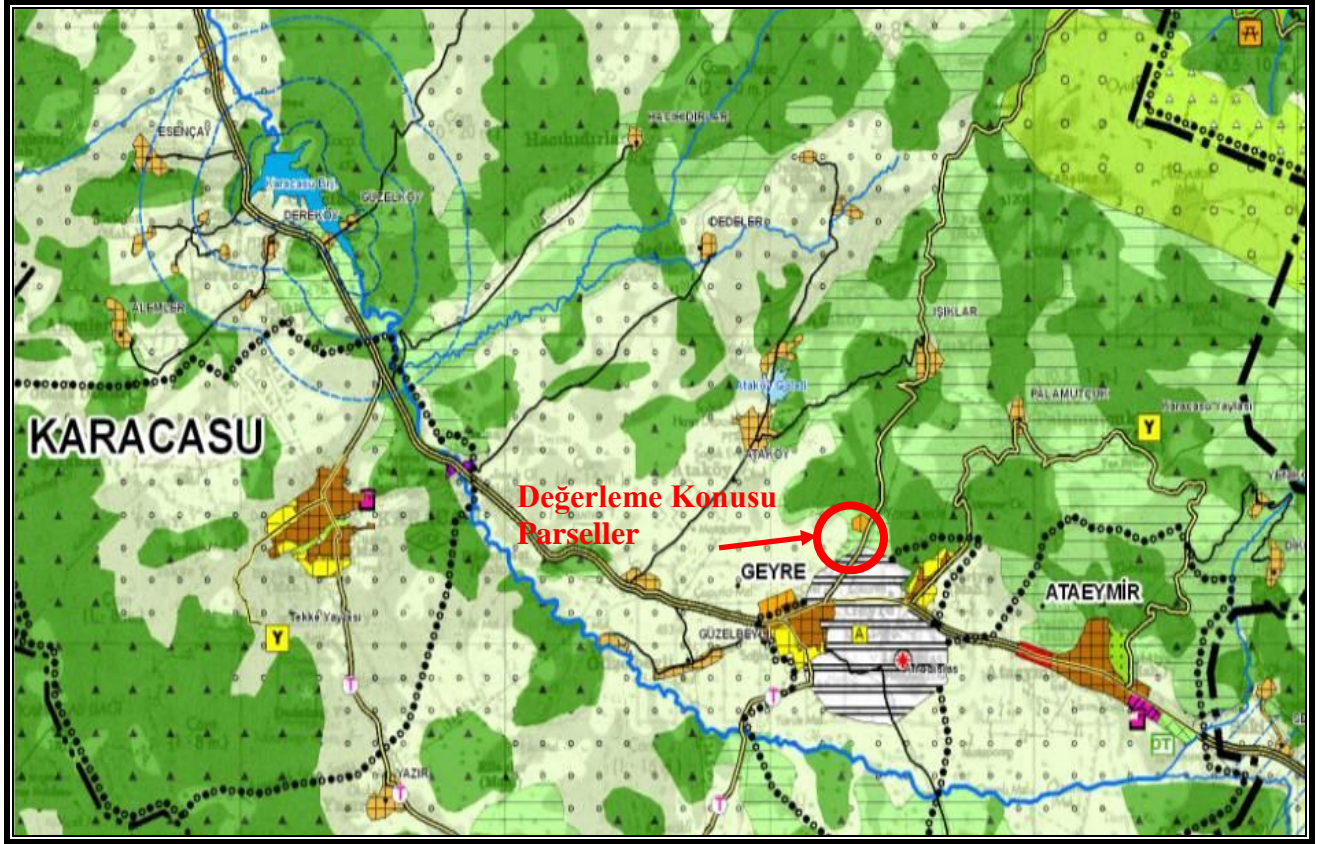
✓ **İmar Durumu:**

- Değerleme konusu taşınmazlar; **25.08.2009 tarihli, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı** kapsamında, **"Turizm Tesis Alanı"** lejantında kalmaktadır.
- **225 parsel; 26.04.2011 tarihli, 1/5000 ölçekli Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işlar Köyü, "Turizm Tesis (Konaklama) Amaçlı Mevzi - Nazım İmar Planı"** kapsamında, **Turizm Tesis Alanı (Konaklama Amaçlı)** lejantında kalmaktadır. **226 parsel** söz konusu plan sınırlarının dışında yer almaktadır.
- **225 parsel; 26.04.2011 tarihli, 1/1000 ölçekli Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işlar Köyü, "Turizm Tesis (Konaklama) Amaçlı Mevzi- Uygulama İmar Planı"** kapsamında, **Turizm Tesis Alanı (Konaklama Amaçlı)** lejantında kalmaktadır. **226 parsel** söz konusu plan sınırlarının dışında yer almaktadır.
 - 06.04.2011 tarih ve 176 nolu İl Genel Meclisi kararı ve Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.05.2011 tarih, 3744 sayılı kararı ile onaylanan Aydın Karacasu Işklar Köyü, 155 ada, 31, 170, 172 parseller (yeni 225) Turizm Tesis Alanı Amaçlı İmar Planı hükümlerine uyulacaktır.
 - Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlar için 3194 sayılı imar kanununa ilişkin tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
 - İnşaat alanı 200 m²'nin üstünde 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu veya 200 m²'nin altında olduğu için 5205 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında ruhsat düzenlenecektir.
 - Yapıda deprem ve sığınaklarla ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
 - Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün "Zemin ve Temel Etüdü" raporu hükümlerine uyulacaktır.
 - Yoldan kot alınacaktır.
 - Yapılanma koşulu Emsal: 0,30, hmaks: 9,50 m'dir.
 - 171 nolu parselde yer alan tescilli yapı ve koruma alanı nedeniyle Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu izni alınmadan yapı izni verilmez.
- Mevcut durumda, 226 parsel için yapılaşma izni bulunmadığı, Aydın İl Özel İdaresi İmar Servisi yetkililerinden öğrenilmiştir.

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 topoğrafya 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.

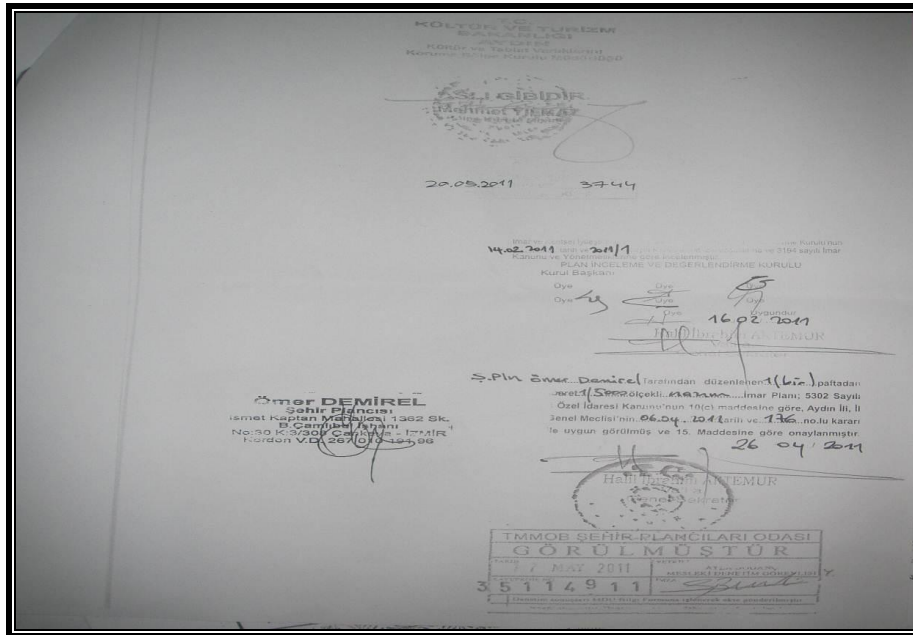
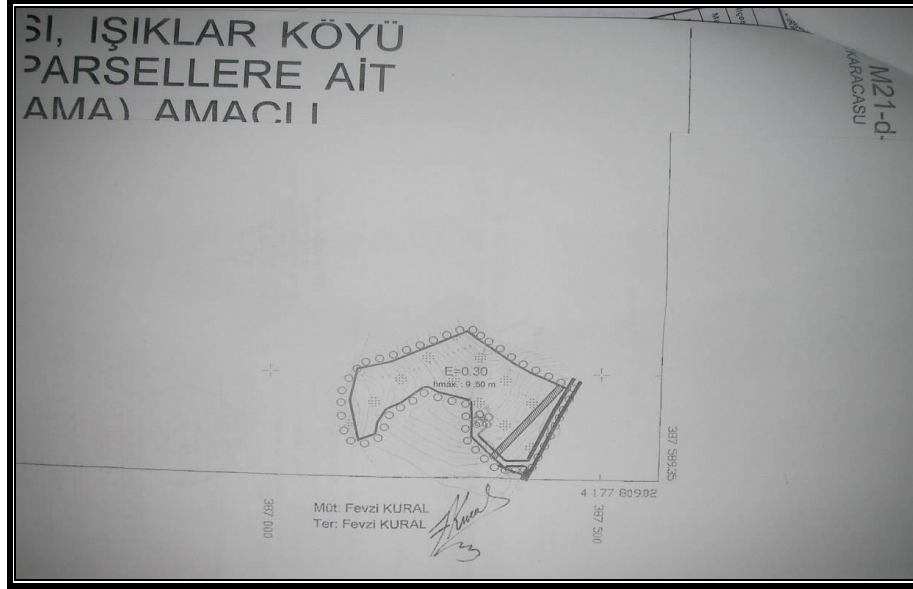


1/5000 ölçekli Mevzi- Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu Planlama Kararları:

- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının Turizm Tesisleri ile ilgili 8.4.2 no'lu plan notunda, yapılanma koşullarının imar planlarında belirleneceği hüküm altına alınmış olup, söz konusu imar planı ile belirlenen yapılanma koşulları ihtiyaçlar doğrultusunda emsali: 0,30, hmaks: 9,50 m'dir.
- Yapılması planlanan otelin 44 odalı olması öngörülmüştür.
- Otel bünyesi içinde açık ve kapalı spor alanları, 1 yüzme havuzu, konferans salonu, çocuk oyun alanı ve el sanatlarına yönelik atölyeler yer alacaktır.
- Otel Geyre-Işıklar yolu 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. nin Aydın müessesinin, 06.04.2006 tarih ve 858 sayılı yazısına göre hattın sağ ve solundan 5 m olmak üzere toplam 10 m'lik emniyet mesafesi bırakılmıştır.
- Aydın KTVKKB'nun 29.04.2010 tarih ve 2825 sayılı kararı ile 10 m koruma bandı belirlenmiştir.
- Planlanan turizm tesisi kapasitesi itibariyle 16.12.2003 tarih ve 25318 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED yönetmeliği dışındadır.
- Yapı yaklaşma mesafeleri tesis alanının her yönünde, komşu parsellerden itibaren 5 m, Işıklar-Geyre Karayolu'ndan itibaren ise 10 m çekme mesafesi uygulanmıştır.
- Tesisin otopark ihtiyacı parsel içerisinde çözülecektir. 36 araçlık olması öngörülen otoparkın bir kısmı yolcu otobüsleri için ayrılacaktır.

- Planlama alanında kalan 170 parselin 3. derece doğal sit alanında kalan güney uç kısmı sit paftalarına uygun olarak plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

1/5000 ölçekli Onaylı Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, 225 parsele ait (Eski 170, 31 ve 172 no'lu parseller) Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi-Nazım İmar Planı örneği aşağıda verilmiştir.

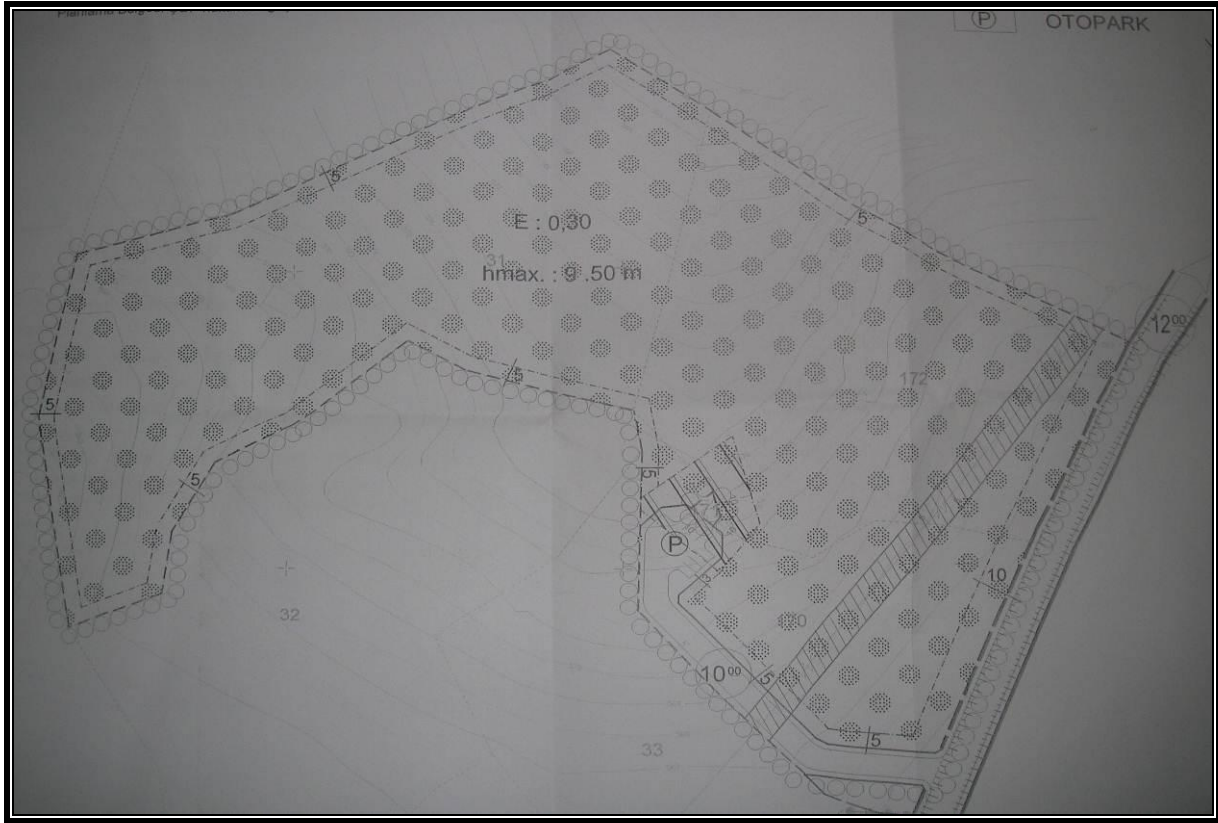


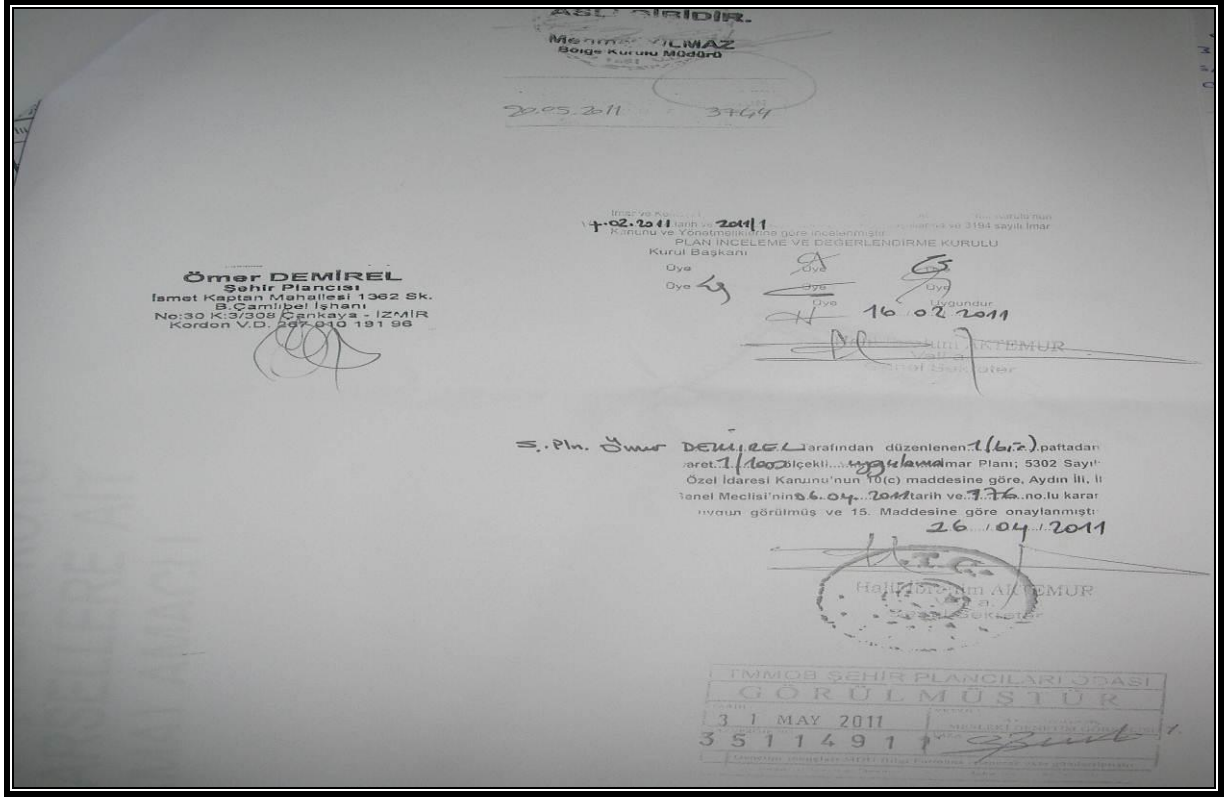
1/1000 ölçekli Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, 225 parsele ait (Eski 170, 31 ve 172 no'lu parseller) Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi-Uygulama İmar Planı Plan Notları:

- Tesis ile ilgili su ve elektrik ihtiyacı ilgisinin kendi imkanları ile karşılanacaktır.
- Yapılaşma emsali: 0,30, hmaks: 9,50 m olarak düzenlenecektir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri tesisin her yönünde, komşu parsellerden itibaren 5 m, yoldan çekme mesafesi 10 m olacaktır.

- Planlama alanında bulunan mezar yapısı etrafında, Aydın KTVKKBK'nun 29.04.2010 tarih ve 2825 sayılı kararı ile 10 m 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 terkinin yapılmadan inşaat ruhsatı verilmez.
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ile buna ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Yapılarda deprem yönetmelikleri ve sığınaklarla ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Lağım mecrası ve inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümlerine uygun fosseptik çukurları yapılacaktır.
- 21.06.2007 tarih onaylı Jeolojik etüd raporunun sonuç ve öneriler kısmına uyulacaktır.
- Bu imar planında belirtilmeyen hususlar için 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı alanlar Tip Yönetmeliği'ne göre 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla Denizli Planlama Bölgesi ÇDP Hükümleri geçerlidir.

1/1000 ölçekli Onaylı Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işlar Köyü, 225 parselde ait (Eski 170, 31 ve 172 no'lu parseller) Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi - Uygulama İmar Planı örneği aşağıda verilmiştir.





Aydın İl Özel İdaresi'nden temin edilen bilgiye göre, 225 ve 226 no'lu parseller için 22.11.2011 tarih ve 523 no ile Aydın ili Encümeni tarafından onaylanmış tevhid-ifraz tescil bildirim belgesi mevcut olup, tevhid-ifraz dosyasının tapuya tescil işlemi yapılmıştır. Bunun ardından değerlendirme konusu 155 ada 225 ve 226 no'lu parseller oluşmuştur. Aşağıda bu belge görülmektedir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 155 ada 225 parsel arsa nitelikli, 155 ada 226 parsel tarla vasıflıdır. Taşınmazların yeni parsel numaraları mevzi imar planına henüz işlenmemiştir.

Kadastro Gören Yerlerde Yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri İçin									
TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)									
İLİ		İLÇESİ		MAHALLE veya KÖYÜ		MEVKİİ			
AYDIN		KARACASU		İŞIKLAR		ÇATALTEPE,BOZYER			
(Düzeltilme) - (Ayırma) - (Birleştirme) - (Cins Değişikliği) - (İrtifak Hakkı)									
Kütük Sa.No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			Cinsi	Sahibi	Düzeltilme ve İşlem Şekli
				H	m ²	dm ²			
959	m21.d 05.a.3	155	31	1	9067	90	tarla	İrtifak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	31,172,170 parseller tevhit edilerek A parseli oluştu
"		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	İrtifak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Pakize Oya Narin	A parseli imar uygulaması yapıldı.B,C parselleri oluştu Y yola terk edildi
	m21.d 05.a.3	155	B	3	7755	96	Maru Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1932/2400	Pakize Oya Narin 468/2400	"
"		155	C		268	92	"	"	"
"		155	Y		1888	69	"	"	Yola terk
Tescil Bildirimi İsteğine Uygun Olarak Düzenlenmiştir.								KADASTRO MÜDÜRÜ	
Akdeniz/Maru Tranz V4 Yatırım Anonim Şti.								İmza ve Mühür	
Bu imar planında değişiklikler									
İmar Planında Değişiklik	Tescilinde Yapılmıştır	Klasörüne İşlenmiştir	Tescilinde İşlenmiştir	Klasörüne İşlenmiştir					
İmar Planında Değişiklik	Tescilinde Yapılmıştır	Klasörüne İşlenmiştir	Tescilinde İşlenmiştir	Klasörüne İşlenmiştir					
Unvan	İmar Planına göre	Kontrol Edilmiştir	İsteğe	Sayı No. İle	Tarih	Paftasına ve Klasörüne	Belediye Encümeni / İl İdare Kurulu		
İsim	Düzenlenmiştir	Kontrol Mühendisi	Tescil Edilmiştir	Tapu Sicil Müdürü	Tarih	Kadastro	Kararın		
Tarih							Tarih		
							No/sa		

Aydın İl özel İdaresi'nden alınmış olan tevhit-ıfraz dağıtım cetveli örneği

✓ Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin değerlendirme günü itibariyle alınmış herhangi bir ruhsat veya izin bulunmamaktadır. Aydın İl Özel İdaresi'nde yapılan incelemede, 225 no'lu parsel üzerinde yapılması planlanan 4.006,00 m² inşaat alanlı, 4 yıldızlı otel için hazırlanmış mimari proje tespit edilmiştir. Ancak söz konusu proje henüz onaylanmamıştır.

✓ Yapı Denetim

- Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için, söz konusu gayrimenkul Yapı Denetim Kanunu'na 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 vb.) 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" lejantında yer almaktadır.
- İl Genel Meclisi'nin 06.04.2011 tarih ve 176 numaralı kararı ile onanan ve Valilik Makamı'nca 26.04.2011 tarihinde onaylanan mevzi plan olarak yapılan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nın bulunduğu, onanlı imar planı üzerinde yapılaşma koşullarının Emsal: 0,30, hmaks: 9,50 m olarak

belirlendiği ve onama tarihinden günümüze kadar imar planı üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 155 ada 225 parsel tapu kayıtlarında “arsa”, 155 ada 226 parsel tapu kayıtlarında “tarla” vasıflıdır. Gayrimenkuller Aydın İl Özel İdaresi’nden alınan bilgiye göre; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, “Turizm Tesis Alanı” lejantında kalmaktadır. Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan değerleme konusu 155 ada 225 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmıştır. 155 ada 226 parsel plan sınırının dışında yer almaktadır. Parseller, onaylanan imar planlarına göre tevhid-ifraz işlemleri görmüş ve tapu kütüğüne bu şekilde tescil edilmiştir. Değerleme tarihinde mahallinde yapılan incelemelerde, rapor konusu 155 ada 225 numaralı parsel üzerinde şantiye amaçlı kullanılmak üzere yapılmış prefabrik yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu parseller üzerinde şantiye mobilizasyonu başlamasına rağmen, henüz yapı ile ilgili onaylı mimari proje ve ruhsat alınmamış olması sebebiyle taşınmazların Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “gayrimenkul projesi” olarak alınmasının uygun olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne, “**Gayrimenkul (arsa - arazi)**” olarak alınabileceği düşünölmektedir.

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

Değerleme konusu 155 ada, 170 - 172 ve 31 parsellerin tevhid ve ifrazından sonra oluşan 155 ada, 225 parsel ve 226 parseller, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Geyre Belde Belediyesi mücavir alan sınırları dışında olup, Işıklar köy sınırları içindedir. Söz konusu parseller Aydın İl Özel İdaresi yetki alanı dahilindedir. 155 ada 225 parsel; 1/5000 ve 1/1000 ölçekli onaylı mevzi planlarda turizm tesis alanı lejantındadır. 155 ada 226 parsel; 225 parseli kapsayan planın sınırları dışında kalmaktadır.

225 Parsel:

Değerleme konusu olan 37.755,96 m² büyüklüğündeki parsel, hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup, belirgin bir şekle sahip değildir. Değerleme konusu parselin sınırları tel çit ile çevrilmiştir. Söz konusu parselin Işıklar köy yoluna yaklaşık 80 m cephesi bulunmakta olup, parsel sınırı içerisinde enerji nakil hattı geçmektedir. Söz konusu parsel, kısmen boş, kısmen kayalık kısmen de çalılık olup, değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerinde zeytin ağaçları, nar ağaçları ile bekçi tarafından kullanılan ve depo amaçlı kullanılan prefabrik olarak inşa edilmiş üç yapı yer almaktadır.

Taşınmazın güneydoğu cephesine değerlendirme konusu olan 226 no'lu parsel, kuzey yönünde orman alanı, güneybatı yönünde Aphrodisias Hotel, güneydoğu yönünde ise Aphrodisias Antik Kenti yer almaktadır.

226 Parsel:

Değerleme konusu olan 268,92 m² büyüklüğündeki parsel, eğimli bir topoğrafyaya sahip olup, yamuk şeklindedir. Taşınmazın, tevhid-ifraz işleminden sonra, imarsız alan "tarla" vasıflı olarak bırakılan alan olduğundan, söz konusu parsel, 225 parselden ayrı olarak parsel numarası almıştır. 225 parselin güneydoğu cephesinde bitişik konumdadır. Söz konusu parsel, kısmen boş, kısmen kayalık kısmen de çalılık olup, değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerinde zeytin ağaçları ve nar ağaçları yer almaktadır. Değerleme konusu parselin bir sınırı tel çit ile çevrilmiştir.

Taşınmazın güneydoğu cephesine bitişik olarak, değerlendirme konusu olan 226 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, 225 parsel "arsa", 226 parsel ise "tarla" vasfındadır. Gayrimenkullerin üzerinde şantiye binası olarak kullanılmak üzere prefabrik olarak inşa edilmiş küçük alanlı ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. (Bu yapılar yasal olmadığından dolayı, değerlendirme dışı bırakılmıştır.) Ayrıca 225 parsel üzerinde, planlanan turizm tesisi ile ilgili olarak, bina temelinin atılmış olduğu görülmüştür.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapı bulunmamaktadır.

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 225 parsel bitişiğindeki 171 parsel üzerinde Roma döneminden kalmış olduğu tahmin edilen mezar kalıntısı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 225 ve 226 parseller Işıklar Köy yoluna cephelidir.
- Değerleme konusu 225 no'lu parselin sınırları içerisinde enerji nakil hattı geçmektedir.
- Parseller üzerindeki ağaçların sulaması artezyen kuyu ile sağlanmaktadır.

5.5 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu parseller üzerinde harici ve müteferrik 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 getiriye sağlayan en verimli kullanımını 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 gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 155 ada 225 parselin en etkin ve verimli kullanımının, bölgedeki talebe ve mevcut mevzi imar durumuna uygun olarak "**Turizm Tesis Alanı**" amaçlı kullanım olduğu düşünülmektedir. 155 ada 226 parsel plansız alanda yer aldığından, en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanım durumu olduğu öngörülmektedir.

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Taşınmazların Aphrodisias Antik Kenti'ne yakın konumlanmış olması,
- ✓ Geyre Beldesi yoluna yakın mesafede olmaları
- ✓ 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planında turizm tesis alanı imar lejantında kalmaları,
- ✓ Üst ölçekli plana uygun olarak; 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarının onaylanmış olması ve 225 parselin turizm tesis alanı lejantında kalması
- ✓ 225 ve 226 parsellerin Işıklar Köy yoluna cepheli olması,
- ✓ Yakın çevresinde, benzer büyüklükte ve özellikte sınırlı sayıda Turizm Tesis Alanı lejantlı arazi olması.

• ZAYIF YANLAR

- Söz konusu 226 no'lu parselin plansız alanda yer alıp, "tarla" vasıflı olarak belirtilmiş olması,
- Bölgenin bakir bir bölge olması ve müşteri alışkanlıklarının zamanla oturacak olması,
- Bölgede yer alan arazilere olan talebin düşük seviyede olması,
- Bölgeye ulaşım olanaklarının sınırlı olması,
- İlçe merkezine ve sosyal donatılara uzak konumda olması
- Değerleme konusu 225 no'lu parselin sınırları içerisinde enerji nakil hattı geçmekte olması,
- Aphrodisias Müzesi ve Ören yerlerinin sadece Kültür Turizmi çerçevesinde ziyaret edildiği göz önüne alındığında, proje alanında yapılması öngörülen butik otel projesinin müşteri portföyünün sınırlı olması.

• FIRSATLAR

- + 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Mevzi imar planlara göre; 225 parsel 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 yansımaları,
- ? 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 ve rayiç bedel yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

- Taşınmazlara yakın mevkiide, köy yolundan içeride kalan, 14.000 m² yüzölçümlü, üzerinde zeytin ağacı bulunan tarla nitelikli arazinin 120.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (8,57 TL/m²)
- Taşınmazlara yakın mevkiide, Aphrodisias Antik Kenti'nin güneyinde kalan, altyapısı olmayan, 6.000 m² yüzölçümlü boş tarlanın 45.000 TL bedelle yakın zaman önce satıldığı bilgisi edinilmiştir. (7,50 TL/m²)
- Taşınmazların bitişiğinde yer alan, köy yoluna cepheli, 9.000 m² yüzölçümlü, üzerinde zeytin ağacı bulunan tarla nitelikli arazi için 100.000 TL teklif edildiği fakat mal sahibinin mülkü satmadığı bilgisi edinilmiştir. (11,11 TL/m²)
- Karacasu Merkez'e yakın konumda, altyapısı mevcut, 47.000 m² yüzölçümlü, üzerinde zeytin ağacı bulunan tarla nitelikli arazinin 265.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5,64 TL/m²)
- Taşınmazlara yakın mevkiide, Yenice Köyü'nde, Aphrodisias Antik Kenti yolunda, 3.880 m² yüzölçümlü, turizm imarlı, ruhsatı ve projesi bulunan arsanın 150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (38,66 TL/m²)
- Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, imarı bulunmayan tarla vasıflı gayrimenkuller için talep edilen fiyatların 2 TL/m² ile 10 TL/m² arasında değiştiği, imarlı arsalarda ise bu değerlerin yaklaşık 18-20 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

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

Değerlemesi yapılan konu parsellerin Işıklar Köy yoluna cepheli olması, taşınmazların Aphrodisias Antik Kenti'ne yakın konumlanmış olması, 26.04.2011 tarihinde onaylanmış olan 1/1000 ölçekli mevzi imar planında 225 parselin "turizm tesis alanı" lejantında kalması, yakın çevrelerinde turizm tesis alanı imarlı sınırlı sayıda parsel olması gibi özellikler dikkate alınmıştır. 225 parselin arsa nitelikli olması ve alanının büyük olması, verilen emsal mülklerdeki pazarlık payları göz önünde bulundurularak taşınmazlara değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan tarla vasfında olan 226 parselin yüzölçümünün küçük olması sebebi ile, değer takdiri piyasa değerinin üzerinde tutulmuştur.

Ada No	Parsel No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
155	225	37.755,96	18	679.607
155	226	268,92	15	4.034
		38.024,88	TOPLAM DEĞER (TL)	683.641
			TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	684.000

7.2.2 Rayiç Bedel Değeri Yaklaşımı

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle "maliyet yaklaşımı" ve henüz Aydın İl Özel İdaresi tarafından yapılması planlanan turizm tesisine ilişkin ruhsat ve onaylı mimari proje bulunmaması sebebiyle "geliştirme yaklaşımı" yöntemi kullanılamamıştır. Bu nedenle çalışmada ikinci yöntem olarak arsa değer takdirinin Emlak Vergisi'ne Esas Rayiç Bedel değeri üzerinden yapılması uygun bulunmuştur.

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

Karacasu Belediyesi'nden alınan yazılı belgeye göre; değerlendirme konusu parsellerin "2013 Yılı Emlak Vergisi'ne Esas Arsa Rayiç Değeri"nin; **0,09 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	225	37.755,96	0,09	3.398
155	226	268,92	0,09	24
TOPLAM DEĞER (TL)				3.422
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)				3.420

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer takdiri sırasında **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** ve **Rayiç Bedel Yaklaşımı** yöntemleri kullanılmıştır. Değerleme konusu 225 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmış olup, Aydın İl Özel İdaresi tarafından yapılması planlanan turizm tesisine ilişkin ruhsat ve onaylı mimari proje bulunmaması sebebiyle "geliştirme yaklaşımı" yöntemi kullanılamamıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Rayiç Bedel Yaklaşımı'na göre değerlendirme konusu parseller için hesaplanmış olan değerler aşağıdaki gibidir.

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ (TL)	684.000	807.120
RAYİÇ BEDEL YAKLAŞIMINA GÖRE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİ (TL)	3.420	4.035

Buna göre; gayrimenkulün piyasa değeri "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"na göre KDV Hariç **684.000 TL (Altyüzseksendörtbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

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

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**
"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 "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"na göre KDV Dahil **807.000 TL (Sekizyüzyedibin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

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.

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.d05.03 pafta, 155 ada, 225 no'lu "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.d05.03 pafta, 155 ada, 226 no'lu "Tarla" niteliğindeki Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin;

**31.12.2012 Tarihli Piyasa Değeri
(KDV Hariç)**

684.000 TL
(Altıyüzseksendörtbin Türk Lirası)

**31.12.2012 Tarihli
Piyasa Değeri (%18 KDV dahil)³**

807.000 TL
(Sekizyüzyedibin Türk Lirası)

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cansel Şirin YAZICI

Lisans N°: 400112, FRICS

³ *KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.*

EKLER

- 1 Takbis Belgeleri
- 2 Son 3 yıl içindeki Tapu Takyidatı Değişikliklerini İçeren Yazı
- 3 Aydın İl Genel Meclisi'nin, "Turizm tesis alanı imar planı kararı alınması ile ilgili komisyon raporunun kabulü" yazısı
- 4 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Aydın İl Özel İdaresi'nin Yazısı
- 5 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve onay sayfası
- 6 1/1000 ölçekli mevzi imar planı ve onay sayfası
- 7 Fotoęraflar
- 8 Özgeçmişler
- 9 Lisans Belgeleri