

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

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

Rapor No: 2013R203-1- REV
Rapor Tarihi: 31.12.2013

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.a3 Pafta, 155 Ada, 225 ve 226 Parseller Karacasu/AYDIN
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 31.12.2013
Rapor No	: 2013R203-1-REV
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu (geliştirme) yaklaşımına göre piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.d05.a3 pafta, 155 ada, 225 no'lu "Arsa" ve Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.d05.a3 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 ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köyü, 225 nolu taşınmaza (31, 170 ve 172 parsellerin tevhidini 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 31.12.2013 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	: 722.000.-TL (Yediyüzyirmiikibin.-Türk Lirası)
Gayrimenkullerin 31.12.2013 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dâhil)¹	: 852.000.-TL (Sekizyüzelliikibin.-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 Turgut YAZICI
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 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 öngörülmüştür. 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 olarak 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.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; Uluslararası Değerleme Standartları'na göre hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2 Rapor Türü.....	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi.....	6
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.7 Şirket Bilgileri	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2.....	7
DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	7
2.1 Değer Tanımları	7
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	7
2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri.....	7
2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	7
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	7
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	7
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	8
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	8
BÖLÜM 3.....	9
GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER.....	9
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	9
3.1.1 Demografik Veriler	9
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	10
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.2.1 Aydın İli	11
3.2.2 Karacasu İlçesi.....	12
BÖLÜM 4.....	13
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	13
4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	13
4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	14
4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci.....	16
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 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci.....	18
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	18
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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.....	24
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	24
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Niteliği.....	24
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	25
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekân İnşaat Özellikleri.....	25
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	25
5.5 Harici ve Müteferrik İşler.....	25

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 Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi.....	27
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	28
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	28
7.2.2 Gelir Kapitalizasyonu (Geliştirme) Yaklaşımı.....	29
7.2.2.1 Genel Varsayımlar	30
7.2.3 Maliyet Yaklaşımı	36
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	36
BÖLÜM 8	37
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37
EKLER	38

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 10.12.2013 tarihli talebine istinaden 31.12.2013 tarihinde, 2013R203-1-REV rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.d05.a3 pafta, 155 ada, 225 no'lu "Arsa" ve Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.d05.a3 pafta, 155 ada, 226 no'lu "Tarla" niteliğindeki, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin 31.12.2013 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 Turgut YAZICI tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 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 20.12.2013 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 yayınlanan 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	31.12.2012	-
Rapor Numarası	2011R167-1	2012R173-1	-
Raporu Hazırlayanlar	Cansel Turgut YAZICI	Cansel Turgut YAZICI	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	484.000 TL (KDV hariç)	684.000 TL (KDV hariç)	-

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)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.²

2.1.2 Düzenli Likidasyon Değeri

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

2.1.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

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 takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

² Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011.
EVA, Rapor N°: 2013R203-1- REV, Rapor Tarihi 31.12.2013

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 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 2012 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 75.627.384 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2011 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,21 artış olmuştur. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 58.448.431, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.178.953 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	13.854.740	13.710.512	99%
Ankara	4.965.542	4.842.136	98%
İzmir	4.005.459	3.661.930	91%

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

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	64,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%

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

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%24,9
15-64 Yaş	%67,6
65 ve üstü	%7,5

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2012 yılı için 93 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 12 ile 2.666 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.666 kişi/ km ²
Ankara	193 kişi/ km ²
İzmir	333 kişi/ km ²
Türkiye Ortalaması	93 kişi/km ²

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 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.

Türkiye ekonomisi kesintisiz büyüme sürecine, 2012 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Birinci dönem %3,2, ikinci dönemde ise bu rakam %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Dünyanın ciddi anlamda krizde olduğu bir dönemde Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2012’nin son aylarında bu durum değişmemiş yılın büyük bir kısmının istikrarlı geçtiği görülmüştür.

2012 yılında bir önceki yıla oranla ekonomik büyümedeki yavaşlama hemen hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe büyüme genel büyümenin altında kalmış olup, inşaat sektörü büyümesi durmuş ve 2012’de ancak %1 seviyelerinde büyüebilmiştir. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir yavaşlama görülmesine karşın, gayrimenkul kiralama ve yatırım planlama faaliyetleri büyüme eğilimini korumuştur.

2013 yılında yürürlüğe giren yeni KDV düzenlemesinin duyurulmasıyla 2012 dördüncü çeyrekte konut satışlarında uygulanan % 1 KDV avantajı sağlayan projeler nedeniyle konut talebinde göreceli canlanma yaşanırken, konut yapı ruhsatı alımını da arttırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuştur. Otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2012 yılında yabancılara gayrimenkul satışı mütekabiliyet yasasının çıkarılmasının ardından yabancı uyruklulara satışlar son iki çeyrekte artmaya başlamıştır. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. İnşaat sektöründe gerçekleşen 2012 yılı büyüme oranı 2011 yılının altında kalmıştır, ancak gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri ise geçen yıla oranla büyüme kazanmıştır.

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 ilinin sahip olduğu 395.494 hektarlık tarım arazisi içinde 201.888 hektar ve % 51 pay ile zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplar.

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 şeridinde sahip olan Aydın'da, Dilek Yarımadası Milli Parkı, Kuşadası ve Didim plajları önemli turizm varlıklarıdır.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2007	2012
Aydın Nüfusu	564.802	652.488	824.816	950.757	946.971	1.006.541

2012 yılı sonu itibarı ile açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre il nüfusu 1.006.541 kişidir. İl nüfusunun %60'ı (611.846 kişi) şehirlerde, %40'ı ise (394.695 kişi) köylerde yaşamaktadır.

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Aydın	1.006.541	611.846	394.695	8.007 km ²	126 kişi/km ²

Aydın Sanayi Odası üyesi 687 sanayi tesisinde 22.856 kişi istihdam edilmektedir. İlde faaliyette olan 2 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Aydın ilinden 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 Afrodisias 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.

2012 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	19.936	6.524	13.412	782 km ²	25 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.

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 testcilik ve pıdicilik ünlüdür.

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.

4.1 Gayrimenkullerin 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

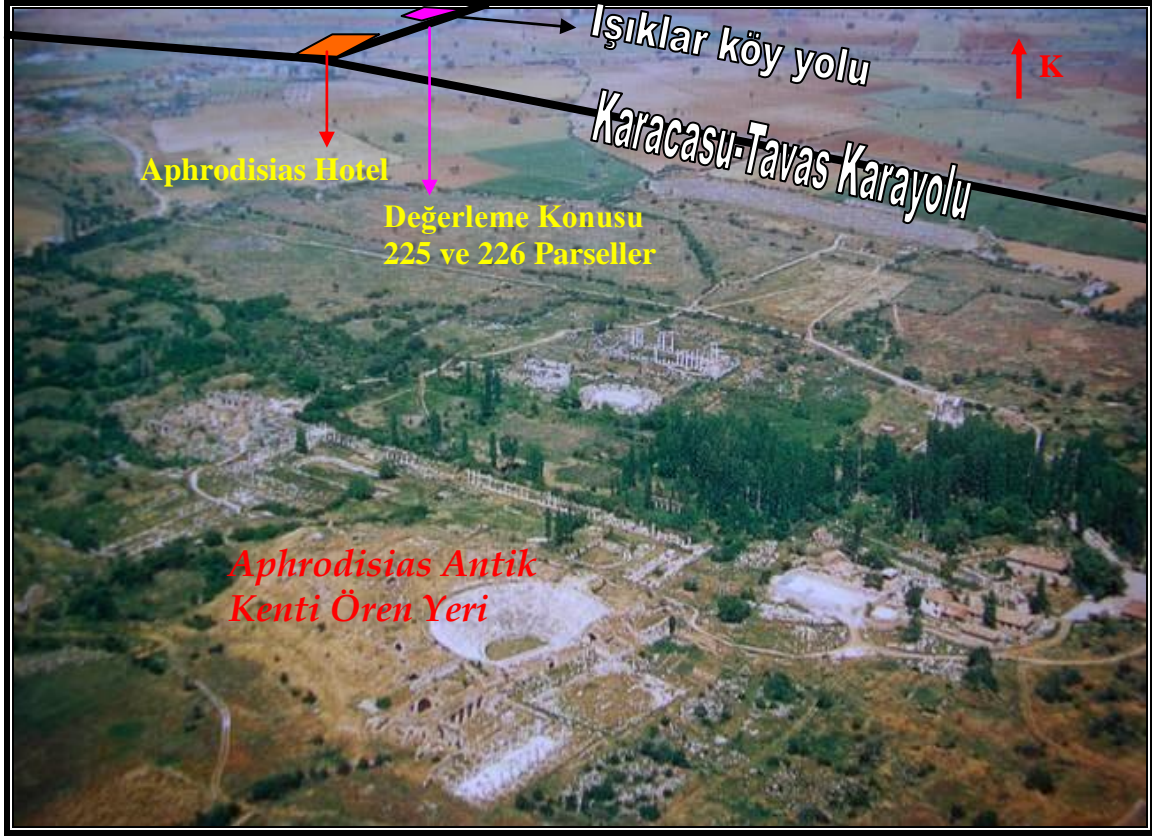
Söz konusu taşınmazlar, Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köy Yolu 1,5. km'de, yolun sol tarafında yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; Aydın-Denizli yolu üzerinde, Denizli istikametinde ilerlerken, Nazilli'yi geçtikten yaklaşık 15 km sonra sağ kolda kalan Kuyucak-Tavas yoluna dönülür. Kuyucak-Tavas 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 Yolu'ndan sapılır. Yol üzerinde yaklaşık 1,5 km ilerledikten sonra sol kolda kalan taşınmazlara ulaşılır. Değerleme konusu 155 ada, 225 ve 226 parseller Işıklar Köy Yolu'na 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 Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Geyre	~2 km.
Aphrodisias Antik Kenti	~3 km.
Karacasu Merkez	~15 km.
Pamukkale	~60 km.
Aydın Merkez	~100 km.

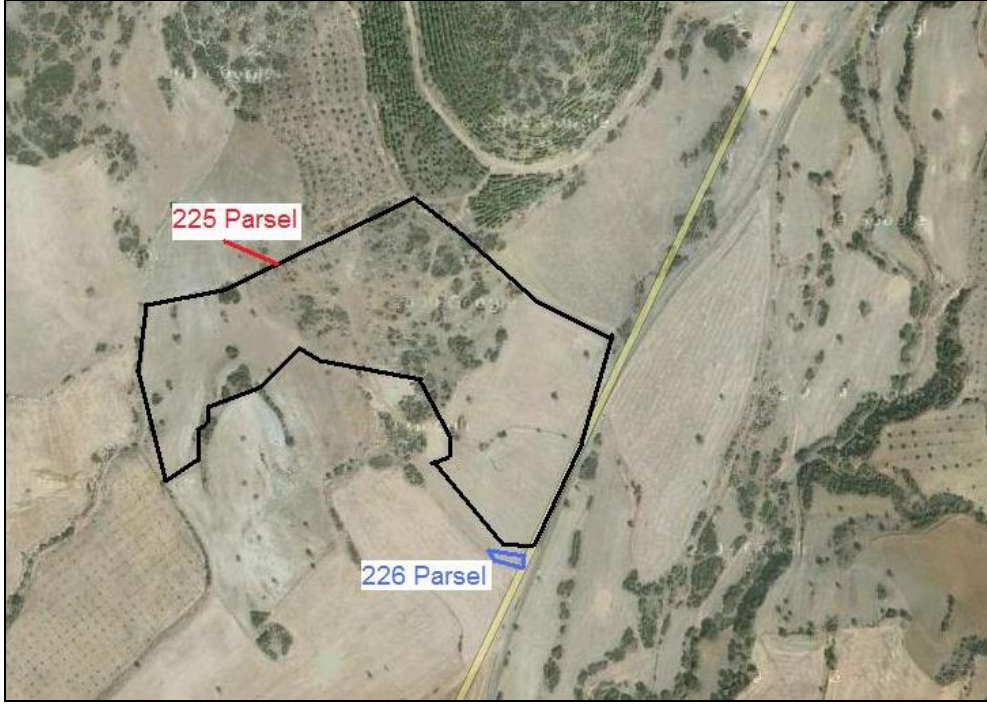




4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

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.a3	M21.d05.a3
Ada No.	: 155	155
Parsel No.	: 225	226
Ana Gayrimenkul Vasfi	: Arsa	Tarla
Sahibi ve Hissesi	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

*Müşteriden temin edilen onaylı TAKBİS belgesi üzerinden alınmış verilerdir.



Taşınmazların arazideki konumu



Taşınmazların Kadastral Paftadaki Konumu

4.3 Gayrimenkullerin 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.

Müşteri tarafından Aydın ili, Karacasu Tapu Müdürlüğü'nden alınan 20.01.2014 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	: Arsa Taşınmaz	Ada/Parsel	: 155/225		
Zemin No	: 45328908	Yüzölçüm	: 37.755,96 m2		
İl / İlçe	: AYDIN/KARACASU	Ana Tap. Nitelik	: Arsa---		
Kurum Adı	: Karacasu TM				
Mahalle / Köy Adı	: İŞIKLAR Köyü				
Mevki	: BOZUYER-ÇATALTEPE				
Çiz / Sayfa No	: 15 / 1425				
Kayıt Durumu	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Şif	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ OLAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.		18/05/2010 - 1232	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	İlana Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
181462833	MAKİT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	322010 / 3001307		39.636,13	İhaz (İlana) (TSM) - 01/02/2012 - 133 - Satış - 30/03/2012 - 589	
181462833	FAKİME GYCA NARİN - HALI' Rm	98349 / 3091307		7.294,80	İhaz (İlana) (TSM) - 01/02/2012 - 133 - Satış - 30/03/2012 - 589	
206188928	MAKİT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	37.755,96	Satış + Bakiye - 30/03/2012 - 589 - -	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Arsa Taşınmaz	Ada/Parsel	: 155/226		
Zemin No	: 45328909	Yüzölçüm	: 206,92 m2		
İl / İlçe	: AYDIN/KARACASU	Ana Tap. Nitelik	: TARLA		
Kurum Adı	: Karacasu TM				
Mahalle / Köy Adı	: İŞIKLAR Köyü				
Mevki	: BOZUYER-ÇATALTEPE				
Çiz / Sayfa No	: 15 / 1426				
Kayıt Durumu	: Aktif				


TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Şif	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ OLAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.		18/05/2010 - 1232	-

Rapor Tarihi / Saat : 20/01/2014 14:18

1

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sitesin No	Mantik	Edirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
181462334	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	253201013601333	215,49	315,49	İmar İfrazı (ISM) - 01/02/2012 - 179-	Satış - 30/03/2012 - 589
181462335	PAKİZE OYA NARİN HALİT KİM	26334773691355	31,48	31,48	İmar İfrazı (ISM) - 01/02/2012 - 179-	Satış - 30/03/2012 - 589
206188929	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM	268,02	268,02	Satış + Birleş. - 30/03/2012 - 589-	--

Raporlayan: H-39636
 Sachin Dilip KOC
 İyileştirilmiştir.
 20.03.2014
 Durum SP.GELİŞ
 Tapu Müdürü



Rapor Tarihi / Saati : 20.01.2014 / 16:19

2

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

- 155 ada 225 ve 226 parsellerde Pakize Oya Narin hisseleri; 30.03.2012 tarih 589 yevmiye numarası ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışından tescil edilmiştir.
- Konu taşınmazlara ait Karacasu Tapu Müdürlüğü'nden alınmış resmi takyidat belgesi 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 Gayrimenkullerin 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

Aydın İl Özel İdaresi'nin 27.12.2013 tarihli yazısına göre (Ekte bulunmaktadır.); gayrimenkullerin imar koşullarıyla ilgili herhangi bir değişiklik bulunmamakta olup, aşağıda ekte yer alan karar ve planlar halen yürürlüktedir.

✓ İmar Durumu:

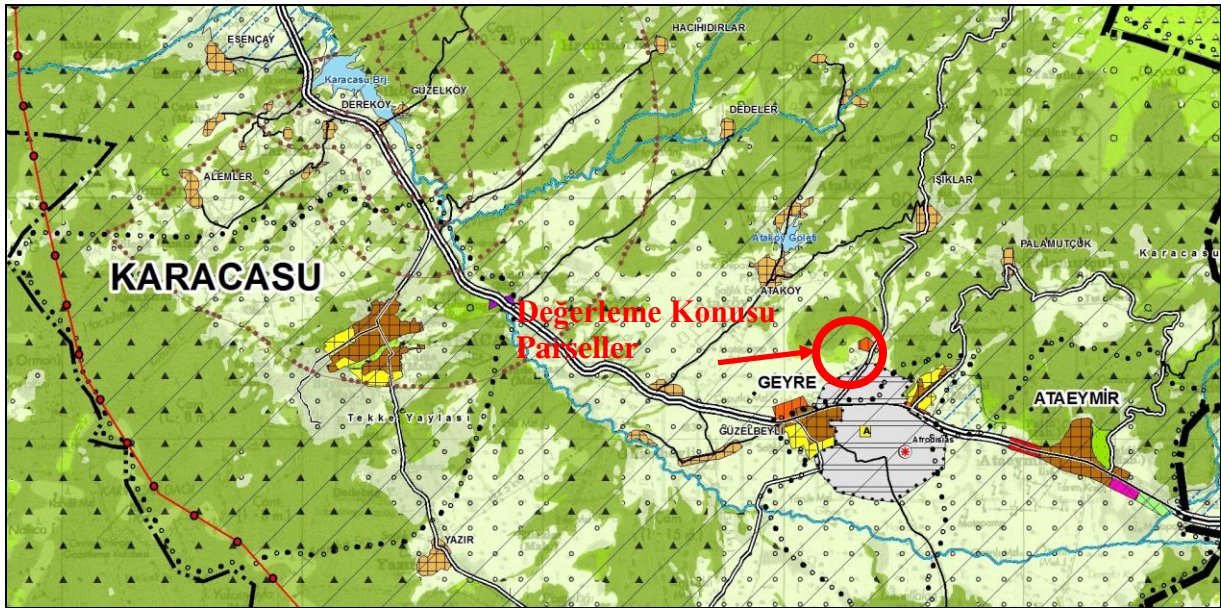
- Değerleme konusu taşınmazlar; **25.08.2009 tarihli, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı** kapsamında, “**Turizm Tesis Alanı**” lejantında kalmaktadır.
- **225 parsel; 26.04.2011 tarihli, 1/5000 ölçekli Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köyü, “Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi - Nazım İmar Planı”** kapsamında, **Turizm Tesisi 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 ilçesi, Işıklar Köyü, “Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi- Uygulama İmar Planı”** kapsamında, **Turizm Tesisi 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 Işıklar 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, 2634 Sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve ilgili Yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Kentsel yerleşme alanları içerisinde turizm tesisleri için yer ayrılabilir. Bu kullanımların yapılanma koşulları alt ölçekli 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 tesislerde 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.



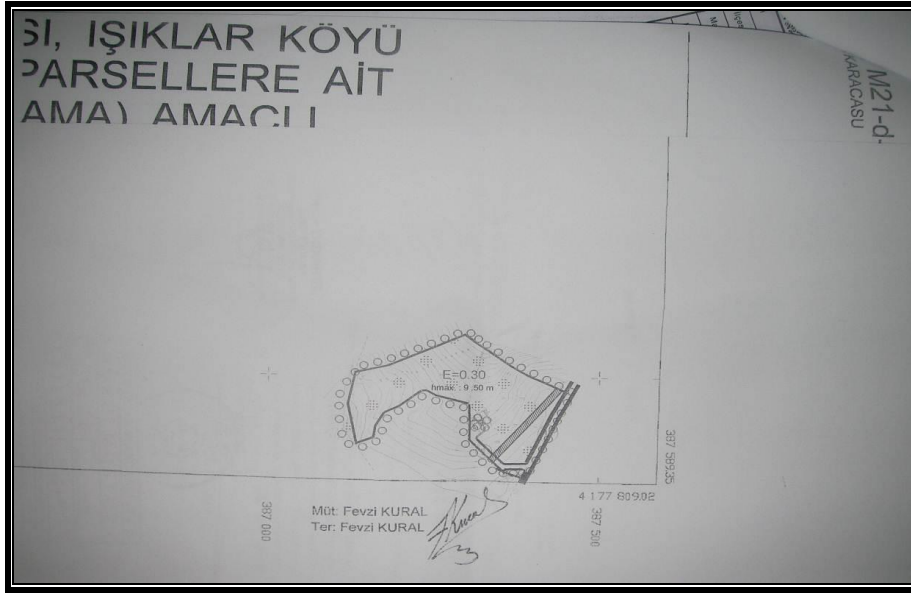
1/5000 ölçekli Mevzi- Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu Planlama Kararları:

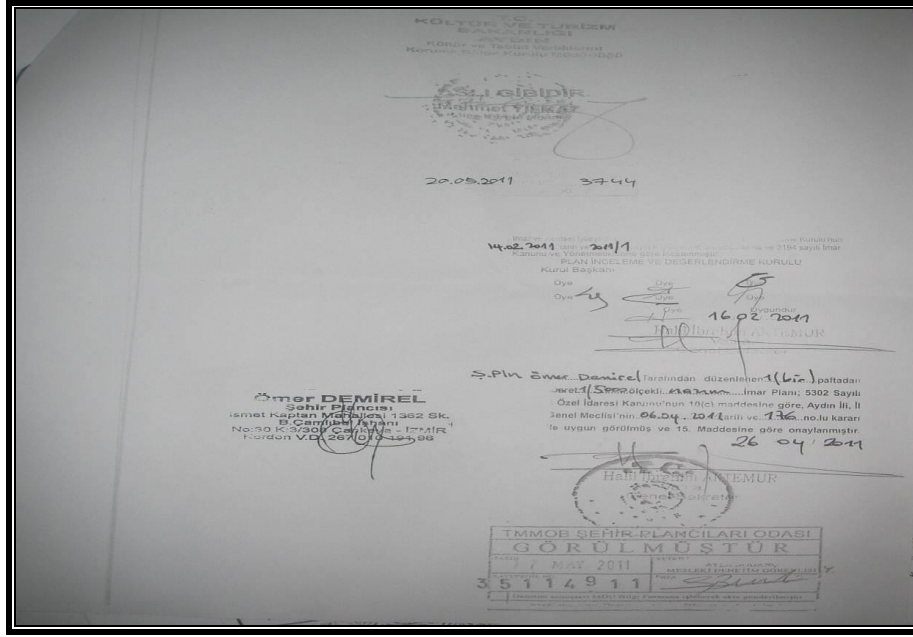
- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Turizm Tesisleri ile ilgili 8.4.2 no’lu plan notunda, yapılanma koşullarının imar planlarında belirleneceği hüküm altına alınmış olup, söz konusu imar planı ile belirlenen yapılanma koşulları ihtiyaçlar doğrultusunda emsali: 0,30, hmaks: 9,50 m’dir.
- Yapılması 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 üzerinde giriş alacaktır. Otelin restoranından aynı zamanda gününbirlik 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 KTVKKBK'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 ilçesi, Işıklar Köyü, 225 parselle ait (Eski 170, 31 ve 172 no'lu parseller) Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi-Nazım İmar Planı örneği aşağıda verilmiştir.

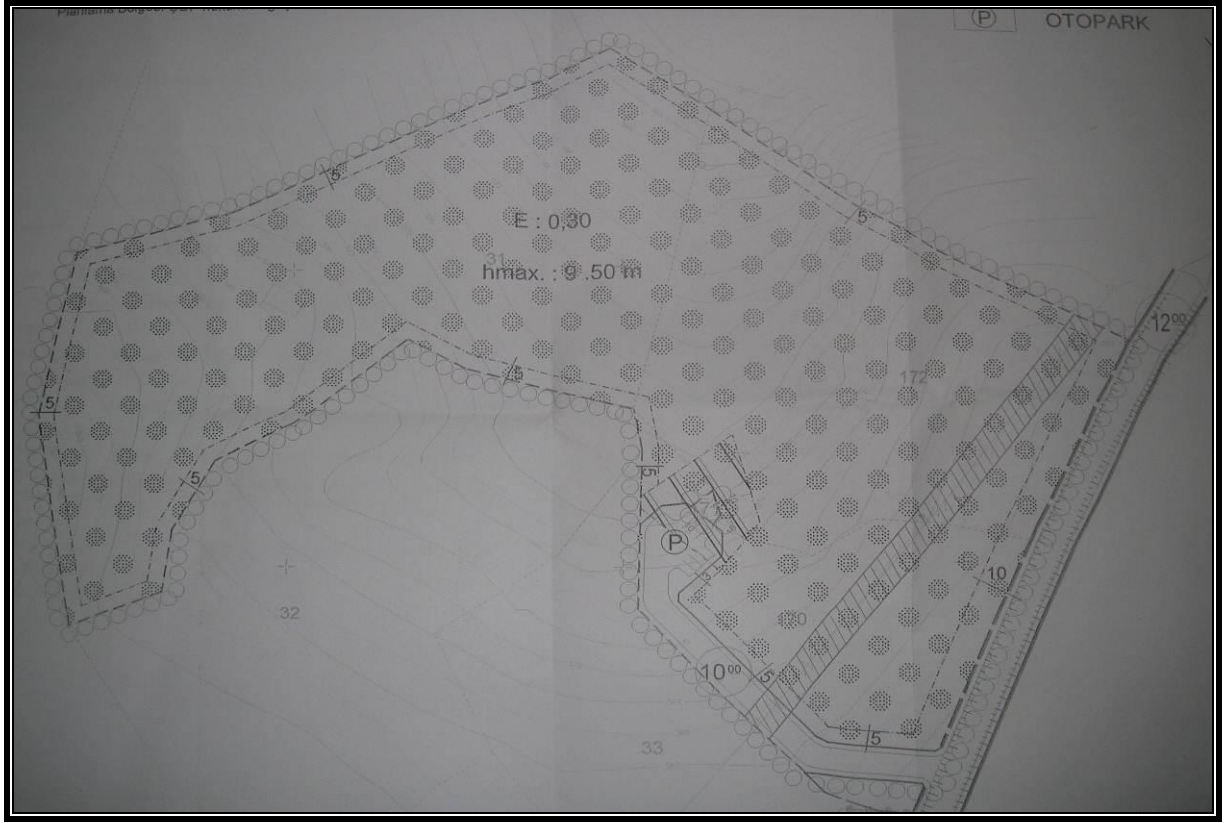




1/1000 ölçekli Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köyü, 225 parselde ait (Eski 170, 31 ve 172 no'lu parseller) Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi-Uygulama İmar Planı Plan Notları:

- Tesis ile ilgili su ve elektrik ihtiyacının 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 KTVKKB'nun 29.04.2010 tarih ve 2825 sayılı kararı ile 10 m koruma bandı bırakılmıştır ve kuruldanda 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 ilçesi, Işıklar Köyü, 225 parselde ait (Eski 170, 31 ve 172 no'lu parseller) Turizm Tesisi (Konaklama) Amaçlı Mevzi - Uygulama İmar Planı örneği aşağıda verilmiştir.



ASL KOPYASIDIR.
Mühür: **İLMAZ**
Boşluk Kurumu Müdürü

22.05.2011 3764

İmza ve Kaşe: **Ömer DEMİREL**
Şehir Plancısı
İsmet Kapitan Mahallesi 1362 Sk.
B. Camiibel İşhanı
No:30 K:3/308 Çankaya - İZMİR
Kordon V.D. 207210 131 99

İnceleme Tarihi: **14.02.2011** tarih ve **2011/1** sayılı karar ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmeliği'ne göre inceletmiş ve 16.02.2011 tarihli Kurul Başkanlığı Kurul Başkanı

Oye: **4** Oye: **5** Oye: **5**
Oye: **4** Oye: **5** Oye: **5**

16.02.2011
İLMAZ
Boşluk Kurumu Müdürü

S. Pln. **Ömer DEMİREL** tarafından düzenlenen (1 br.) paftadan hareketle 1/1000 ölçekli... uygulanan İmar Planı; 5302 Sayılı Özel İdaresi Kanunu'nun 10(c) maddesine göre, Aydın İli, İl Genel Meclisi'nin **04.04.2011** tarih ve **376** no.lu kararının görüşülmüş ve 15. Maddesine göre onaylanmıştır: **26.10.2011**

İLMAZ
Boşluk Kurumu Müdürü

İMMOB SEHİR PLANÇILARI ODASI
GÖRÜLMÜŞTÜR
31 MAY 2011
3511491

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 İli 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		IŞIKLAR		CATALTEPE,BOZYER			
(Düzeltilme) - (Ayrırma) - (Birleştirme) - (Cins Değişikliği) - (İrtifak Hakkı)									
Kütük Sa.No.	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		Cinsi	Sahibi	Değişmeler ve İşlemin Şekli	
				H	m ² dm ²				
959	m21.d 05.a.3	155	31	1	9067	90	tarla	İrtarı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	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	İrtarı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	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	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ 1932/2400	Pakize Oya Narin 468/2400	"
"	"	155	C	"	268	92	Pakize Oya Narin	"	"
"	"	155	Y	"	1888	69	"	"	Yola terk
Tescil Bildirimi İstegime Uygun Olarak Düzenlenmiştir.								KADASTRO MÜDÜRÜ	
AkdenizMartı Trizm Ve Yatırım Anonim Şti.								Pakize Oya Narin	
İmar Planına göre		Kontrol Edilmiştir		Tarih		Paftasına ve		Belediye Encümeni	
İsteğe		Düzenlenmiştir		Sayı No. ile		Klasörüne		İl İdare Kurulu	
Unvan		Kontrol Mühendisi		Tescil Edilmiştir		İşlenmiştir.		Kararının	
İsim		Tapu Sicil Müdürü		Kadastro		Tarih		No'su	

Aydın İl Özel İdaresi'nden alınmış olan tevhit-ifraz 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 Gayrimenkullerin 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 09.03.2011 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 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.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Niteliği

Değerleme konusu 225 ve 226 parseller, Aydın ili, Karacasu ilçesi, Geyre Belde Belediyesi mücavir alan sınırları dışında olup, Işıklar Köyü 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 cephesinde, 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. Taşınmaz, tevhid-ıfraz işleminden sonra, "tarla" vasıflı olarak bırakılan imarsız 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 kuzey cephesinde, değerlendirme konusu olan 225 no'lu parsel, güney yönünde, Aphrodisias Hotel, güneydoğu yönünde ise Aphrodisias Antik Kenti yer almaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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 Gayrimenkullerin 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 ekim yapılan tarlalar ve üzerinde zeytin veya meyve ağacı dikili olan tarlalar bulunmaktadır.
- Parseller kısmen eğimli topoğrafik yapıya sahiptir.
- Yerinde yapılan incelemede 225 parsel bitişikindeki 171 parsel üzerinde Roma döneminden kalmış olduğu tahmin edilen mezar kalıntısı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 225 ve 226 parseller Işıklar Köy Yolu'na 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.

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 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 gerçekleştirilebilir 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 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 Gayrimenkullerin 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,
- ✓ Parsellerin Işıklar Köy Yolu'na 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

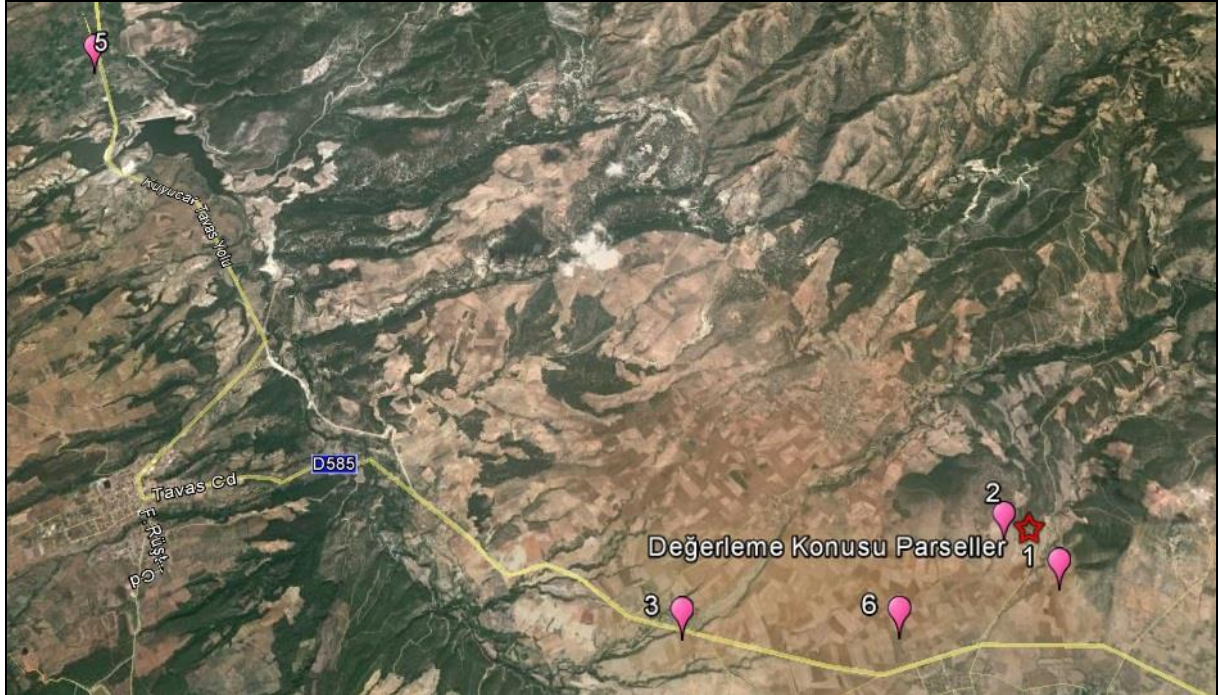
Değerleme çalışmasında, gayrimenkul değeri için emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir kapitalizasyonu (geliştirme) yaklaşımları kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda yakın çevrede yer alan satılık gayrimenkullere ilişkin aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

ARSA	AÇIKLAMA	Alan (m ²)	SATIŞ DEĞERİ	
			TL	TL/m ²
ARSA 1	Karacasu, Işıklar Köyü'nde, konu gayrimenkullere 500 m mesafede, 1 ay önce satılmış tarla.	33.000	200.000	6,06
ARSA 2	Karacasu, Işıklar Köyü'nde, konu gayrimenkullerin bitişiğindeki tarla.	17.500	175.000	10,00
ARSA 3	Karacasu, Güzelbeyli Köyü'nde, Kuyucak - Tavas Yolu'na cepheli, organik tarıma elverişli hisseli tapulu tarla. (109 ada, 1 ve 2 nolu parseller ve 101 ada, 14 nolu parsel)	561.019	2.500.000	4,46
ARSA 4	Karacasu, Geyre Köyü içinde, hisseli tapulu tarla.	21.140	250.000	11,83
ARSA 5	Karacasu, Yenice Köyü'nde, Kuyucak - Tavas Yolu'na cepheli, turizm imarlı arsa.	2.690	150.000	55,76
ARSA 6	Karacasu, Geyre Köyü'nde, 87.000 m ² 'lik kısmı tapulu, kalan bölümü maliyeden ecrimisilli olan zeytinlik.	138.000	325.000	2,36

Satılık Gayrimenkul Haritası



*Emsal mülklerin konumu yaklaşık olarak işaretlenmiştir.

Ayrıca Gelir Kapitalizasyonu'nda (Geliştirme Yaklaşımı) kullanılmak üzere proje alanı yakın ve uzak çevresinde yer alan otellerin emsal oda fiyatları ve ticari üniteler için kira değeri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Otel İsmi	Lokasyon	Türü	Oda Fiyatı (TL/gün)*	Oda Fiyatı (USD/gün)
Aphrodisias Dandalos Hotel	Karacasu	Butik Otel	365	171
Umut Thermal Spa & Wellness Hotel	Karakıran Köyü	Butik Otel	207	97
Anemon Otel	Denizli	5 Yıldızlı	251	118

*Yüksek sezon fiyatlarıdır. Fiyatlara kahvaltı dahil olup, KDV hariçtir.

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan incelemede kiraya konu emsal teşkil edebilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşamamıştır. Ancak en yakın lokasyon olan ve şehir merkezi konumunda olan Aydın ili, Nazilli ilçesi içerisindeki kiralık gayrimenkullere ilişkin ulaşılan bilgiler aşağıda yer almaktadır.

İL	İLÇE	TALEP EDİLEN KİRA (TL)	KAPALI ALAN (m2)	BİRİM KİRA (TL/m2)	BİRİM KİRA (USD/m2)
Aydın	Nazilli	3.000,00	100,00	30,00	14,08
Aydın	Nazilli	1.500,00	70,00	21,43	10,06
Aydın	Nazilli	500,00	50,00	10,00	4,69
Aydın	Nazilli	3.500,00	280,00	12,50	5,87

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

Değerlemesi yapılan konu parsellerin Işıklar Köy Yolu'na 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.

Satılık gayrimenkuller arasında yer alan 5 no'lu emsalin turizm imarlı olması ve anayola cepheli olması dikkate alınarak değerlendirme konusu 225 no'lu parselde göre daha iyi konumda olduğu düşünülmüştür. Ayrıca, parsellerin yüzölçümleri kıyaslandığında, 5 no'lu emsal arsanın daha küçük yüzölçümlü olmasının talep edilen birim fiyatı arttırdığı görülmektedir. Bu sebeple değerlendirme konusu 225 parsel no'lu arsa için yapılan değer takdirinde, 5 no'lu emsal arsa için talep edilen değer üzerinden büyüklük, konum ve pazarlık payı iskontosu yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan tarla vasfında olan 226 no'lu parselin yüzölçümü, piyasada satılık olan emsal 1-2-3-4 no'lu tarlalara göre oldukça küçüktür. Bu sebeple, 226 no'lu parselde takdir edilen birim değer piyasadaki emsallerine göre daha yüksek ancak, arsa birim fiyatlarından daha düşük olarak takdir edilmiştir.

Ada No	Parsel No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
155	225	37.755,96	19	717.363
155	226	268,92	16	4.303
		38.024,88	TOPLAM DEĞER (TL)	721.666
			TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	722.000

7.2.2 Gelir Kapitalizasyonu (Geliştirme) Yaklaşımı

Çalışma kapsamında değerlendirme konusu 155 ada, 225 parsel üzerinde imar durumu ve pazar araştırması sonuçları doğrultusunda 4 yıldızlı otel projesinin geliştirilmesi uygun bulunmuştur. Geliştirilen otel projesinin yıllar itibari ile elde edilen gelirlerinin belli bir kısmının arsa değerine denk geleceği öngörülmüş olup, söz konusu değer bu yaklaşıma göre hesaplanmıştır.

225 no'lu parselin imarlı olması ve mevcut arsa büyüklüğü ile proje geliştirmeye uygun olması sebebi ile raporda geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Ancak 226 no'lu parselin imar plan sınırları dışında olması ve "tarla" vasıflı olması sebebiyle bu parsel için geliştirme yaklaşımı uygulanamamıştır.

7.2.2.1 Genel Varsayımlar

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı/alınacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması Varsayımları:

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (Risk Free Rate of Return) ve risk primi oranının (Risk Premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının (Discount Rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiyede uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstruman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "Risksiz Getiri Oranı" (Risk Free Rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen Eurobondların belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,

Bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirilmesinde kullanılmıştır.

- Çalışmalar sırasında, uzun dönem vadeli TL kâğıtlarının; son 1 yıl içerisindeki verilerinin tüm günlerine ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer olan **% 7,18** risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
- Geliştirme yaklaşımında değerlendirilmesinde, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan **%12,50** "İndirgeme Oranı" olarak kabul edilmiştir.

Varsayımlar

- Otel projesinin alansal dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ünite	Emsale Dahil Alan (m ²)	Kattaki Emsal Dışı Alan (m ²)	Emsal Dışı Kat/Tesisat katı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı
Ticari Alan	1.750	263		2.013	13%	5.057
4* Otel	9.577	1.437	2.000	13.013	87%	32.699
TOPLAM KULLANILAN ALAN (m²)	11.327	1.699	2.000	15.026	100%	37.756

İnşaat Maliyetleri Hesabı

FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m ²)	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL/m ²)
Ticari Alan	2.013	850	1.710.625	8%	833.588	2.544.213	1.264
4* OTEL	13.013	1.600	20.821.290	92%	10.146.215	30.967.504	2.380
TOPLAM	15.026		22.531.915	100%	10.979.802	33.511.717	2.230

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
22.531.915	7%	1.577.234

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
22.531.915	20%	4.506.383

ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
22.531.915	12%	2.703.830

ARA TOPLAM MALİYET (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	22.531.915
Altyapı Maliyeti (TL)	1.577.234
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	4.506.383
Zemin İyileştirme Maliyeti (TL)	2.703.830
TOPLAM (TL)	31.319.362

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
31.319.362	7%	2.192.355

TOPLAM MALİYET (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	22.531.915
Altyapı Maliyeti (TL)	1.577.234
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	4.506.383
Zemin İyileştirme Maliyeti (TL)	2.703.830
Proje Genel Giderler (TL)	2.192.355
TOPLAM (TL)	33.511.717

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyat maliyeti, doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekomünikasyon altyapısı vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, tapu ve belediye harçları, pazarlama giderleri, proje yönetim firması bedelleri, şantiye kurulumu ve giderleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Projenin inşaatına 2014 yılı içerisinde devam edileceği ve 2015 yılı ortasında tamamlanacağı öngörülmektedir.

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	2014	2015	TOPLAM
ORAN (%)	40%	60%	100%
Ticari Alan	1.017.685	1.526.528	2.544.213
4*Otel	12.387.002	18.580.503	30.967.504
MALİYET (TL)	13.404.687	20.107.030	33.511.717

4 Yıldızlı Otel Projesi:

4* YILDIZLI OTEL	
ODA SAYISI	163
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	300
YILLIK ODA KAPASİTESİ	48.900
ODA FİYATI (TL)(2015)*	175
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (enflasyon) (%)	6,0%
DİĞER GELİR ORANI (%)	27,0%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	6,0%
BAZ ÜCRET ORANI (Ciro Üzerinden)	3,0%
BAŞARI ÜCRETİ (Kar Üzerinden)-2015	12,0%
Yenileme Fonu Oranı (%)	1,0%

*KDV hariç ve Kahvaltı dahil fiyattır.

- Otelin yılın 300 günü açık olduğu ve yıllık toplam oda kapasitesinin 48.900 oda olduğu varsayılmıştır.
- Otelin doluluk oranı ilk yıl %60, ikinci yıl %65, üçüncü yıldan itibaren %70 oranında olacağı ve diğer yıllar sabit kalacağı varsayılmıştır.
- 4 yıldızlı otelin işletmeye açılacağı 2015 yılında oda fiyatının piyasa şartları doğrultusunda 175 TL/gün olacağı varsayılmıştır.
- Oda fiyatının her yıl %6 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Diğer gelirlerin toplam brüt oda gelirlerinin %27'si olacağı varsayılmıştır.
- Otelin brüt faaliyet karının (GOP) 2015 yılında %30 oranında olacağı, 2016 yılında %32, 2017 yılında %33, 2018 yılında %35 ve 2019 yılında %38 orana ulaştıktan sonra yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Çalışmada brüt konaklama gelirlerinin %3'ü Baz Ücret ve brüt karın üzerinden %12'si Başarı Ücreti olarak işletmeci tarafından alınacağı varsayılmıştır.
- Otel projesinde kapitalizasyon oranı %6,0 olarak kabul edilmiştir.
- Otelin gider kalemleri arasında bulunan Emlak Vergisi, Bina Sigortası ve Yenileme Maliyeti ayrı ayrı hesaplanarak finansal tabloya yansıtılmıştır.

Ticari Alan:

- Proje içerisinde yer alması planlanan Ticari Ünite'lerin toplam kapalı alanlarına ilişkin hesap aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Alansal Dağılım	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m²)	Brüt İnşaat Alanı (m²)
Ticari Alan	1.750	2.012,50
Toplam	1.750,00	2.012,50

- Ticari alanlara ilişkin varsayımlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TİCARİ ALAN HESABI	
KİRALANABİLİR ALAN (m²)	2.013
KİRA DEĞERİ (2015 YILI) (TL/m²)	22,26
KİRA ARTIŞ ORANI	6,00%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8,00%
YENİLEME FONU ORANI	1,00%
EMLAK VERGİSİ ARTIŞ ORANI	3,00%
BİNA SİGORTASI ORANI	0,40%

- Ticari ünitelerin doluluk oranı; 2015 yılında %80 oranında olacağı, 2016 yılında %85, 2017 yılında %88 ve 2019 yılında %90 orana ulaştıktan sonra yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Ticari ünitelerin 2015 yılı ortalama kira değeri **22,26 TL/m²** olacağı varsayılmıştır.
- Kira fiyatının her yıl %6 oranında artacağı varsayılmıştır.
- varsayılmıştır.
- Ticari projesinde kapitalizasyon oranı %8,0 olarak kabul edilmiştir.
- Ticari ünitelerin gider kalemleri arasında bulunan Emlak Vergisi, Bina Sigortası ve Yenileme Maliyeti ayrı ayrı hesaplanarak finansal tabloya yansıtılmıştır.

4 Yıldızlı Otel Projesi Nakit Akış Tablosu:

4 YILDIZLI OTEL NAKİT AKIŞI			6 ay	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
VİLLAR													
DOLULUK ORANI (%)			60%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
YILLIK ODA KAPASİTESİ			48.900	48.900	48.900	48.900	48.900	48.900	48.900	48.900	48.900	48.900	48.900
SATILAN ODA SAYISI			29.340	31.785	34.230	34.230	34.230	34.230	34.230	34.230	34.230	34.230	34.230
ODA FİYATI (TL)			174,90	185,39	196,52	208,31	220,81	234,06	248,10	262,98	278,76	295,49	313,22
ODA GELİRİ (TL)			2.565.783	5.892.748	6.726.799	7.130.407	7.558.231	8.011.725	8.492.429	9.001.974	9.542.093	10.114.618	10.721.495
DiĞER GELİRLER (TL)			692.761	1.591.042	1.816.236	1.925.210	2.040.722	2.163.166	2.292.956	2.430.533	2.576.365	2.730.947	2.894.804
TOPLAM GELİRLER (TL)			3.258.544	7.483.790	8.543.034	9.055.617	9.598.954	10.174.891	10.785.384	11.432.507	12.118.458	12.845.565	13.616.299
İŞLETME GİDERLERİ			2.280.981	5.088.977	5.723.833	5.886.151	5.951.351	6.308.432	6.686.938	7.088.155	7.513.444	7.964.250	8.442.105
BAZ ÜCRET			97.756	224.514	256.291	271.668	287.969	305.247	323.562	342.975	363.554	385.367	408.489
GOP (%)			30%	32%	33%	35%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
GOP (TL)			879.807	2.170.299	2.562.910	2.897.797	3.359.634	3.561.212	3.774.884	4.001.378	4.241.460	4.495.948	4.765.705
BAŞARI ÜCRETİ ORANI			12,00%	11,00%	10,00%	9,00%	8,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
BAŞARI ÜCRETİ			105.577	238.733	256.291	260.802	268.771	249.285	264.242	280.096	296.902	314.716	333.599
AGOP			774.230	1.931.566	2.306.619	2.636.996	3.090.863	3.311.927	3.510.643	3.721.281	3.944.558	4.181.231	4.432.105
BİNA SİGORTASI			52.886	52.886	52.886	52.886	52.886	52.886	52.886	52.886	52.886	52.886	52.886
EMLAK VERGİSİ			70.144	72.248	74.416	76.648	78.947	81.316	83.755	86.268	88.856	91.522	94.267
YENİLEME FONU			208.213	208.213	208.213	208.213	208.213	208.213	208.213	208.213	208.213	208.213	208.213
NET NAKİT AKIŞLARI (EBİTDA)			442.987	1.598.219	1.971.105	2.299.249	2.750.817	2.969.512	3.165.788	3.373.914	3.594.603	3.828.611	4.076.739
Dönem Sonu Artık Değer													67.945.649
Nakit Akışları - 4 Yıldızlı Otel (TL)	0	0	442.987	1.598.219	1.971.105	2.299.249	2.750.817	2.969.512	3.165.788	3.373.914	3.594.603	3.828.611	4.076.739
Toplam İnşaat Maliyetleri (TL)	0	12.387.002	18.580.503	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI (EBİTDA)	0	-12.387.002	-18.137.515	1.598.219	1.971.105	2.299.249	2.750.817	2.969.512	3.165.788	3.373.914	3.594.603	3.828.611	4.076.739
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		-12.387.002	-30.524.517	-28.926.298	-26.955.193	-24.655.945	-21.905.128	-18.935.616	-15.769.828	-12.395.914	-8.801.311	-4.972.700	67.049.688

Ticari Ünitelerin Nakit Akış Tablosu:

NET BUĞÜNKÜ DEĞER HESABI			6 ay	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
GELİRLER													
Kiralanabilir Alan (m2)			2.013	2.013	2.013	2.013	2.013	2.013	2.013	2.013	2.013	2.013	2.013
Doluluk Oranı			80%	85%	88%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
m2 Birim Kira Geliri (TL/m2)			22,26	23,60	25,01	26,51	28,10	29,79	31,58	33,47	35,48	37,61	39,86
Potansiyel Kira Gelirleri (TL)			215.032	484.359	531.541	576.239	610.813	647.462	686.309	727.488	771.137	817.406	866.450
GİDERLER													
Bina Sigortası (TL)			3.156	3.156	3.156	3.156	3.156	3.156	3.156	3.156	3.156	3.156	3.156
Emlak Vergisi (TL)			4.186	4.312	4.441	4.574	4.712	4.853	4.999	5.149	5.303	5.462	5.626
Yenileme Fonu (TL)			17.106	17.106	17.106	17.106	17.106	17.106	17.106	17.106	17.106	17.106	17.106
TOPLAM İŞLETME MALİYETLERİ (TL)			24.448	24.574	24.703	24.836	24.974	25.115	25.261	25.410	25.565	25.724	25.888
NAKİT AKIŞ (TL)			190.583	459.785	506.838	551.402	585.839	622.347	661.049	702.078	745.572	791.682	840.562
Dönem Sonu Artık Değer (TL)													10.507.025
NET NAKİT AKIŞ (TL)	0	0	190.583	459.785	506.838	551.402	585.839	622.347	661.049	702.078	745.572	791.682	840.562
İnşaat Maliyetleri (TL)	0	1.017.685	1.526.528										
TOPLAM NET NAKİT AKIŞLARI (TL)	0	-1.017.685	-1.335.944	459.785	506.838	551.402	585.839	622.347	661.049	702.078	745.572	791.682	840.562

4 Yıldızlı Otel + Ticari Ünite Projesi Nakit Akış Tablosu:

	31.12.2013	31.12.2014	6 ay 31.12.2015	1 31.12.2016	2 31.12.2017	3 31.12.2018	4 31.12.2019	5 31.12.2020	6 31.12.2021	7 31.12.2022	8 31.12.2023	9 31.12.2024	10 31.12.2025
PROJE NET NAKİT AKIŞLARI													
TİCARİ ALAN													
İŞLETME GELİRLERİ	0	0	190.583	459.785	506.838	551.402	585.839	622.347	661.049	702.078	745.572	791.682	11.347.587
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	1017685,025	1526527,538	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akışı	0	-1.017.685	-1.335.944	459.785	506.838	551.402	585.839	622.347	661.049	702.078	745.572	791.682	11.347.587
4 YILDIZLI OTEL													
İŞLETME GELİRLERİ	0	0	442.987	1.598.219	1.971.105	2.299.249	2.750.817	2.969.512	3.165.788	3.373.914	3.594.603	3.828.611	72.022.388
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	12.387.002	18.580.503	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akışı	0	-12.387.002	-18.137.515	1.598.219	1.971.105	2.299.249	2.750.817	2.969.512	3.165.788	3.373.914	3.594.603	3.828.611	72.022.388
NET NAKİT AKIŞLARI (TL)	0	-13.404.687	-19.473.459	2.058.004	2.477.943	2.850.651	3.336.656	3.591.859	3.826.837	4.075.992	4.340.175	4.620.292	83.369.975
Değerleme Tablosu													
Risksiz Getiri Oranı		7,18%											
Risk Primi		5,32%											
İndirgeme Oranı		12,50%											
Net Bugünkü Değer (TL)		6.256.751											

Yukarıdaki tabloda belirtilen 4 Yıldızlı Otel +Ticari Ünite Projesi'ndeki nakit akışlarının, arsa sahibi ve yatırımcı arasındaki hasılat paylaşımı modeli aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Buna göre projenin bölge için kabul edilebilir İç Verim Oranı'nın (IRR) yaklaşık %15 olarak belirlenmesi sonucunda arsa sahibine düşen gelirlerin net bugünkü değeri olan **1.022.000.- TL** geliştirme yaklaşıma göre arsanın değeri olarak hesaplanmıştır.

ARSA SAHİBİ BAKIŞ AÇISI													
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
TOPLAM PROJE GELİRLERİ	0	0	633.571	2.058.004	2.477.943	2.850.651	3.336.656	3.591.859	3.826.837	4.075.992	4.340.175	4.620.292	83.369.975
ARSA SAHİBİNE DÜŞEN PROJE GELİRLERİ	0	0	19.007	61.740	74.338	85.520	100.100	107.756	114.805	122.280	130.205	138.609	2.501.099
ARSA DEĞERİ (TL)	1.021.772												
GELİŞTİRİCİ BAKIŞ AÇISI													
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
TOPLAM PROJE GELİRLERİ	0	0	633.571	2.058.004	2.477.943	2.850.651	3.336.656	3.591.859	3.826.837	4.075.992	4.340.175	4.620.292	83.369.975
GELİŞTİRİCİ GELİRLERİ	0	0	614.564	1.996.264	2.403.604	2.765.131	3.236.556	3.484.103	3.712.032	3.953.712	4.209.970	4.481.683	80.868.876
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	13.404.687	20.107.030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-13.404.687	-19.492.467	1.996.264	2.403.604	2.765.131	3.236.556	3.484.103	3.712.032	3.953.712	4.209.970	4.481.683	80.868.876
GELİŞTİRİCİ KARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	5.234.979												

IRR HESABI													
TARİHLER	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
NAKİT AKIŞLARI (TL)	-1.021.772	-13.404.687	-19.473.459	2.058.004	2.477.943	2.850.651	3.336.656	3.591.859	3.826.837	4.075.992	4.340.175	4.620.292	83.369.975
IRR	15%												

Otel Projesine Göre Arsa Değeri (2013)	
ARSA DEĞERİ (TL)	1.021.772 TL
ARSA BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	37.756
ARSA BİRİM DEĞERİ	27 TL

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Martı GYO A.Ş. söz konusu gayrimenkullerin tüm hisselerini 30.03.2012 tarihinde toplamış olup, 225 no'lu parselin toplam satın alma maliyeti 442.434,17-TL, 226 no'lu parselin satın alma maliyeti 5.763,65-TL'dir.

Martı GYO tarafından beyan edilen satın alma maliyetine ilişkin yazı raporun ekinde yer almaktadır.

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer takdiri sırasında **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı** ve **Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı** yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara göre hesaplanmış değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

DEĞERLEME YAKLAŞIMI	225 NO'LU PARSEL DEĞERİ	226 NO'LU PARSEL DEĞERİ
EMSAL KARŞILAŞTIRMA	717.363,00-TL	4.303,00-TL
GELİR KAPİTALİZASYONU	1.022.000,00-TL	-
MALİYET	442.434,17- TL	5.763,65-TL

Kullanılan yöntemler ile bulunan değerler arasında farklar bulunmaktadır. Gelir kapitalizasyonu yöntemi, gelecekteki tahmini kazançların günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yaklaşımda kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ayrıca çok sayıda varsayıma dayanmaktadır. Ayrıca, arsalarla ilişkin henüz inşaat ruhsatı alınmamış olması, imar durumunun kazanılmış hak olmaması, geliştirme yaklaşımı ile değer takdiri yapmanın önündeki riskler olarak görünmektedir.

Ayrıca, bölgede yeterli sayıda satılık emsal bulunmaktadır. Bu nedenle yukarıda belirtilen hususlar da dikkate alınarak nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer in esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

DEĞERLEME YAKLAŞIMI	225 NO'LU PARSEL DEĞERİ	226 NO'LU PARSEL DEĞERİ	TOPLAM DEĞER
EMSAL KARŞILAŞTIRMA	717.363,00-TL	4.303,00-TL	721.666,00-TL

Buna göre; gayrimenkullerin piyasa değeri "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"na göre KDV Hariç 722.000.-TL (Yediyüzyirmiikibin.-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 852.000.-TL (Sekizyüzelliikibin.-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 ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.d05.a3 pafta, 155 ada, 225 no'lu "Arsa" ve Aydın ili, Karacasu ilçesi, Işıklar Köyü, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.d05.a3 pafta, 155 ada, 226 no'lu "Tarla" niteliğindeki Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin;

**31.12.2013 Tarihli Toplam
Piyasa Değeri (KDV Hariç)**

722.000.-TL
(Yediyüzyirmiikibin.-Türk Lirası)

**31.12.2013 Tarihli
Toplam Piyasa Değeri
(%18 KDV dahil)³**

852.000.-TL
(Sekizyüzelliikibin.-Türk Lirası)

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Cansel Turgut 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 ve Tapu Fotokopileri
- 2 Aydın İl Genel Meclisi'nin, "Turizm tesis alanı imar planı kararı alınması ile ilgili komisyon raporunun kabulü" yazısı
- 3 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Aydın İl Özel İdaresi'nin Yazısı
- 4 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve onay sayfası
- 5 1/1000 ölçekli mevzi imar planı ve onay sayfası
- 6 Emlak Vergisi Bildirimi
- 7 Martı GYO'dan Alınan Gayrimenkulün Aktif Bilanço Kayıtları'na İlişkin Yazı
- 8 Fotoğraflar
- 9 Özgeçmiş
- 10 SPK Lisans Belgesi