

2012



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM ve İNŞ.TİC.A.Ş.



İZMİR, ÇEŞME, SAKARYA MAHALLESİNDE
YER ALAN 197 ADA 1 PARSELDEKİ ZEYTİN
AĞAÇLI TARLA VASFINDAKİ 1 ADET
TAŞINMAZIN DEĞERLEME TARİHİ
İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA KOŞULLARI
ALTINDA PİYASA RAYİC DEĞERİNİN TESPİTİ

ÇEŞME / İZMİR
ZEYTİN AĞAÇLI TARLA
RAPOR NO: ÖZEL-2012-0169
TALEP TARİHİ: 04.12.2012
EKSPERTİZ TARİHİ: 13.12.2012
RAPOR TARİHİ: 28.12.2012



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
 - 3.5.5. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BİLGİ VE BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN PROJE DEĞERİ
- 4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU
- 4.13. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ
- 4.14. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
 - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
 - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
 - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

- 11.1. DEĞERLEME UZMANININ LİSANS ÖRNEĞİ
- 11.2. SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA

1. GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	: 04.12.2012
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	: 28.12.2012
1.3. RAPOR NUMARASI	: ÖZEL-2012-0169
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	: 23.12.2012
1.5. RAPORUN TÜRÜ	: TL cinsinden piyasa rayiç değer tespiti
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	: Burcu EKİLDİ – Değerleme Uzman Yardımcısı Cem ERKAN – Sorumlu Değerleme Uzmanı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Cem ERKAN – 400 369 / Şehir ve Bölge Plancısı
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	: 04.12.2012 /2012-14
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	: RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ VARDIR. HALKA ARZ AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirketimiz, 14.02.2008 tarih ve 249114 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş ve Ceyhan Atuf Kansu Caddesi, Sümer İş Merkezi, No: 15/9 Balgat/ Çankaya – ANKARA adresinde hizmet vermektedir. Ödenmiş Kuruluş Sermayesi 230.000.-TL'dir.

*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN

Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnş.Tic. A.Ş.

İlkbahar Mahallesi, Turan Güneş Bulvarı, 606.Sokak, No: 12
Çankaya Ankara

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI

İzmir İli, Çeşme ilçesi, Sakarya Mahallesi hudutları içerisinde yer alan, 4.103 m2 yüzölçümlü, "Zeytin Aaçlı Tarla" nitelikli arazinin değerlendirme tarihindeki net (KDV hariç) piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın Sermaye Piyasası Kurulu değerlendirme rapor formatında düzenlenmesidir.

2.4. YAYLA İNŞAAT TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

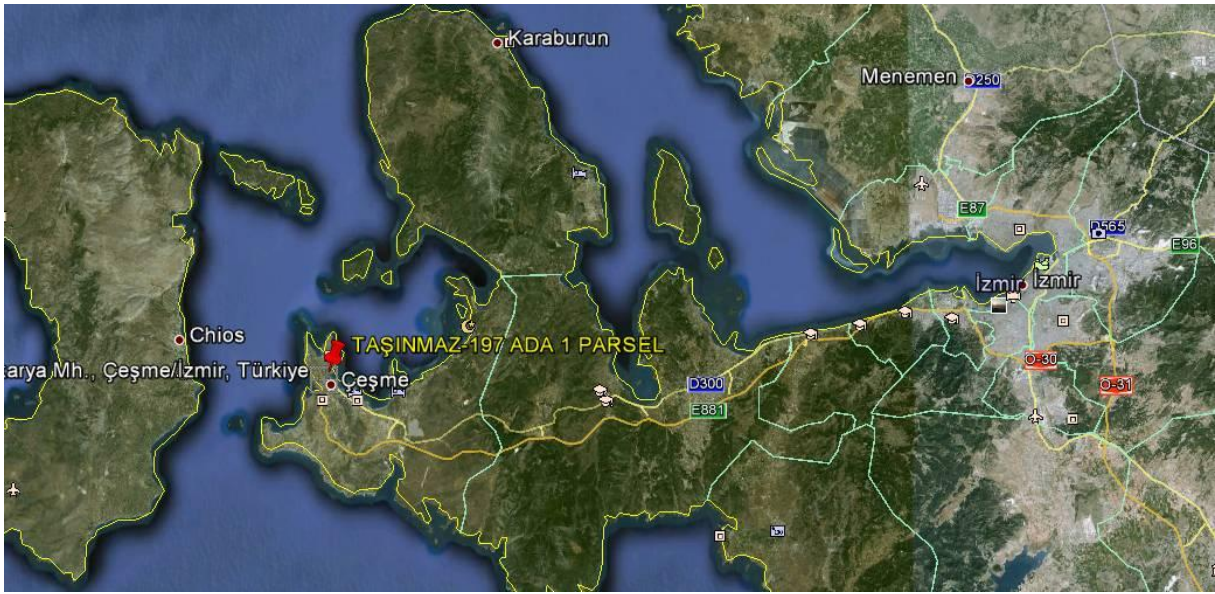
Değerlemeyi talep eden Yayla İnşaat tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI1

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı mevkiinde yer alan 4.103 m² alanlı "Zeytin ağaçlı tarla" vasfındaki 197 ada 1 numaralı parselidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur. Sadece taşınabilir 8 adet konteyner ve zeytin ağaçları bulunmaktadır. Taşınmaz, denize 2. Parsel konumunda olup, deniz kıyısına yaklaşık 150 m mesafededir.



Taşınmaza ulaşım İzmir Çeşme otoyolu üzerinden sağlanmaktadır. Otoyol Çeşme bağlantısından ilçeye giriş yapıldığında Otogar bitişiğinden Çevre yoluna girilerek, oradan Dalyan yoluna girilerek, yaklaşık 3 km devam edildiğinde sağda kalan Aya Yorgi koyu yoluna girilerek 1 km sahil yönüne devam edilerek taşınmaza ulaşılır. Taşınmaza ulaşılan Aya Yorgi yolu asfalt kaplama olup, parselin ulaşım imkanları iyidir.



Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde yaklaşık 100 adet 30 – 35 yıllık zeytin ağacı bulunduğu, bölgede mülkiyet yapısının düzenli olduğu tespit edilmiştir. Bölge, turizm amaçlı gelişmiş olup, yakın çevresindeki parseller günübirlik tesis alanı olarak düzenlenmiştir.



İzmir merkez ve Çeşme ilçe merkezine ulaşım sağlayan ana akslar asfalt ve duble yollardan oluşmakta olup, taşınmazın Çeşme ilçe merkezine, turistik ilçeler olan Urla, Güzelbahçe, Seferihisara yakınlığı avantaj sağlamaktadır.





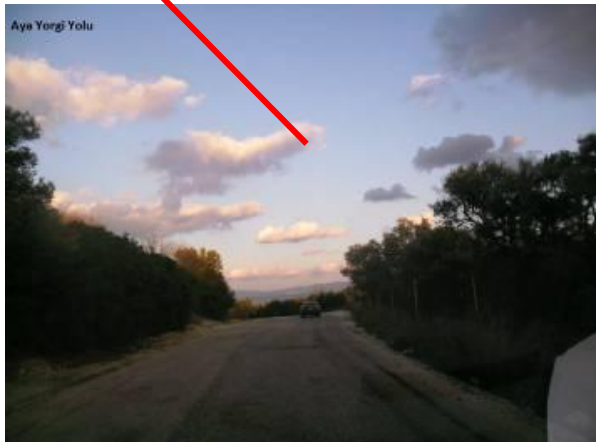
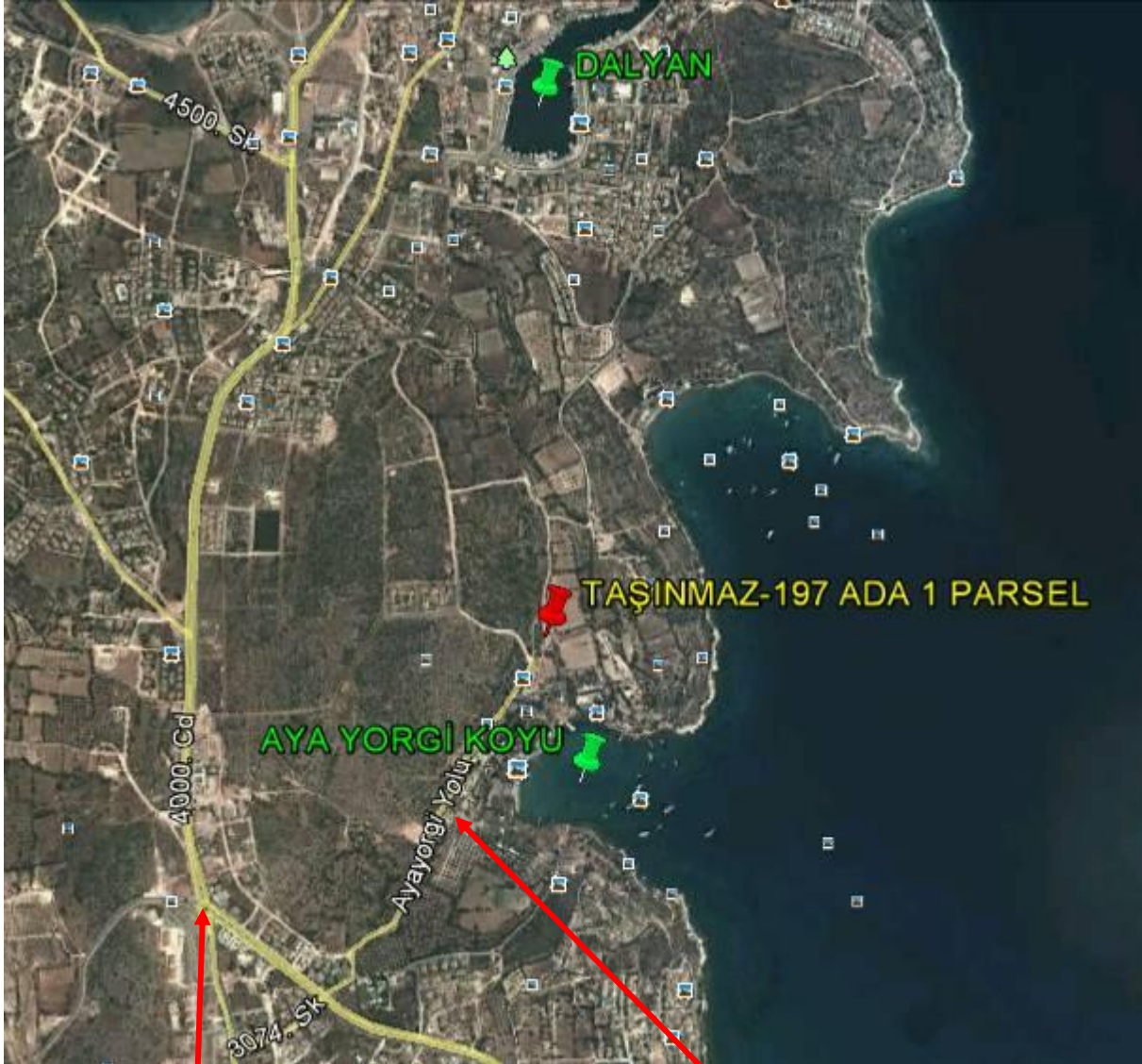
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA ANA ULAŞIM ARTERLERİ

Değerleme konusu taşınmaza iki ana arterden ulaşılmaktadır; birisi otoban olan Çeşme çevre yolu diğeri ise Çeşme merkezden geçen eski İzmir Çeşme yoludur. Her iki yolda Sakarya Mahallesi'nin merkezinden geçen Dalyan yoluna bağlanır. Dalyan yolundan ayrılan Aya Yorgi yolu ile taşınmaza ulaşılır.

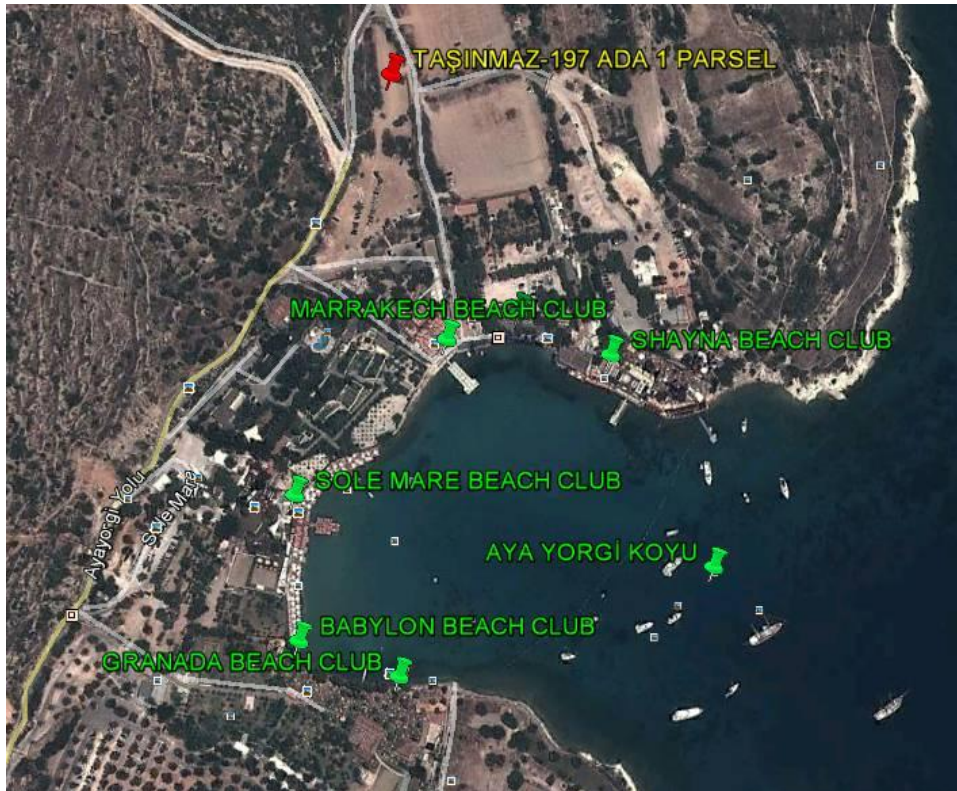
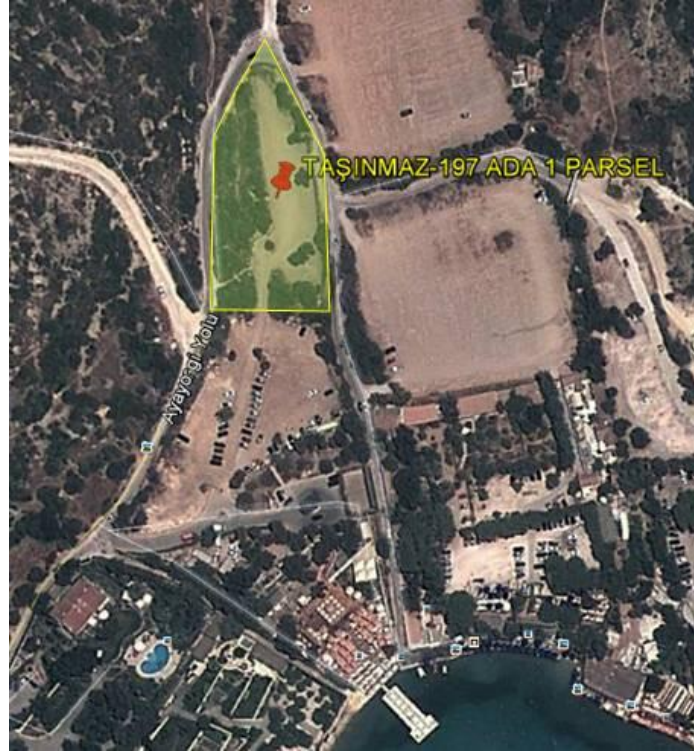
Taşınmazın merkezlere mesafesi	
İzmir Kent Merkezi	90 km
Çeşme İlçe Merkezi	5 km
Alaçatı Belde merkezi	9 km
Adnan Menderes Hava Alanı	95 km

Konu taşınmaz üzerinde yer alan zeytin ağaçları bakımsız olup ; tarımsal üretime ilişkin elde edilen veriler, raporun ilerleyen bölümlerinde verilmiştir.

Ayayorgi olarak bilinen bölgede, tarımsal faaliyet yaygın olmayıp, turizm amaçlı, günü birlik tesis alanlarının yoğunlukta bulunduğu bölgedir. Bölge 2. Derece doğal sit, 3. Derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Kentsel altyapı tamamlanmamıştır. Elektrik ve şebeke suyu bulunmakla birlikte, kanalizasyon sistemi yoktur. Bölgede inşaa edilen yapılar fosseptik sistemini kullanmaktadır.



Bölgede yapılaşma oranı oldukça düşüktür. Genel yapılaşma gününbirlik Beach Club tarzı işletmeler ve birkaç yazlık siteden oluşmakta, büyük ölçekli turizm tesisi bulunmamaktadır. Bölge imar planı uygulamasının yapılmamış olmasının, yapılaşma oranının çok düşük olmasında etkilidir. Bölge yapılaşma açısından bakir durumda, ancak turizm açısından gelecek vadetmektedir.

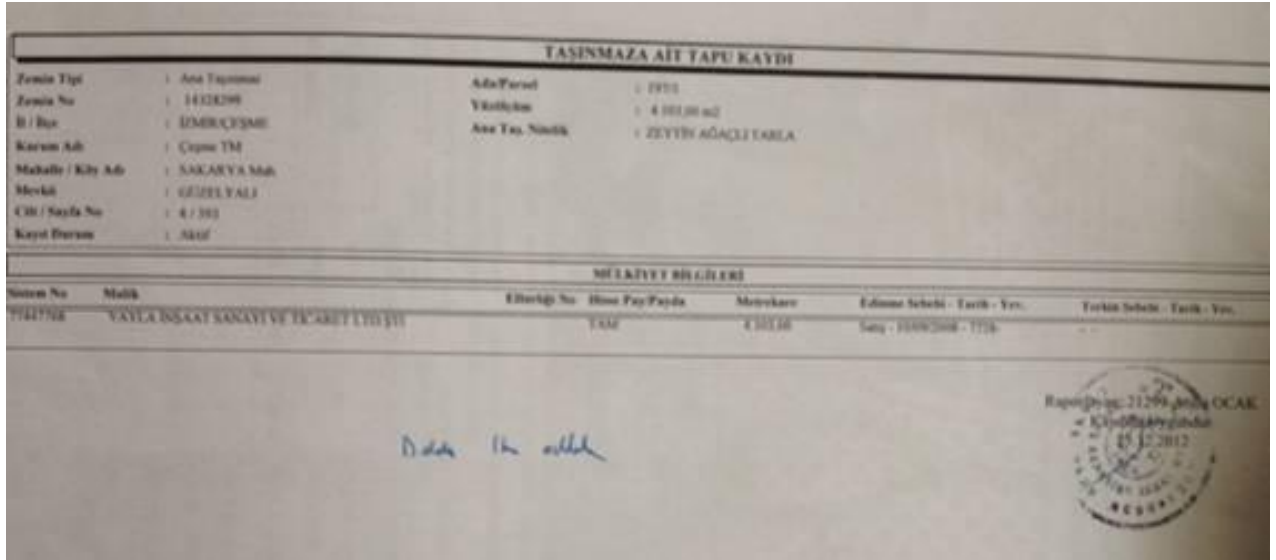
3.1.2. TAPU BİLGİLERİ

Çeşme Tapu Sicil Müdürlüğü Arşivlerinde 13.12.2012 Tarihi itibarı ile yapılan incelemelerde, değerleme konusu taşınmazın 10.09.2008 tarih, 7728 yevmiye numarası ile Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

İLİ	İZMİR
İLÇESİ	ÇEŞME
MAHALLESİ	SAKARYA
MEVKİİ	GÜZELYALI
PAFTA	22 L-1
ADA NUMARASI	197
PARSEL NUMARASI	1
YÜZÖLÇÜMÜ	4.103 m2
NİTELİĞİ	ZEYTİN AĞAÇLI TARLA
YEVMIYE NUMARASI	7728
CİLT NUMARASI	4
SAYFA NUMARASI	393
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	10.09.2008
ARSA PAYI	TAM
MALİK	YAYLA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Değerleme konusu taşınmazın tamamı, değerleme tarihi itibarıyla Yayla İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti. adına kayıtlıdır ve başkaca mülkiyet ve haklar yoktur.



3.2. TAPU TETKİKİ

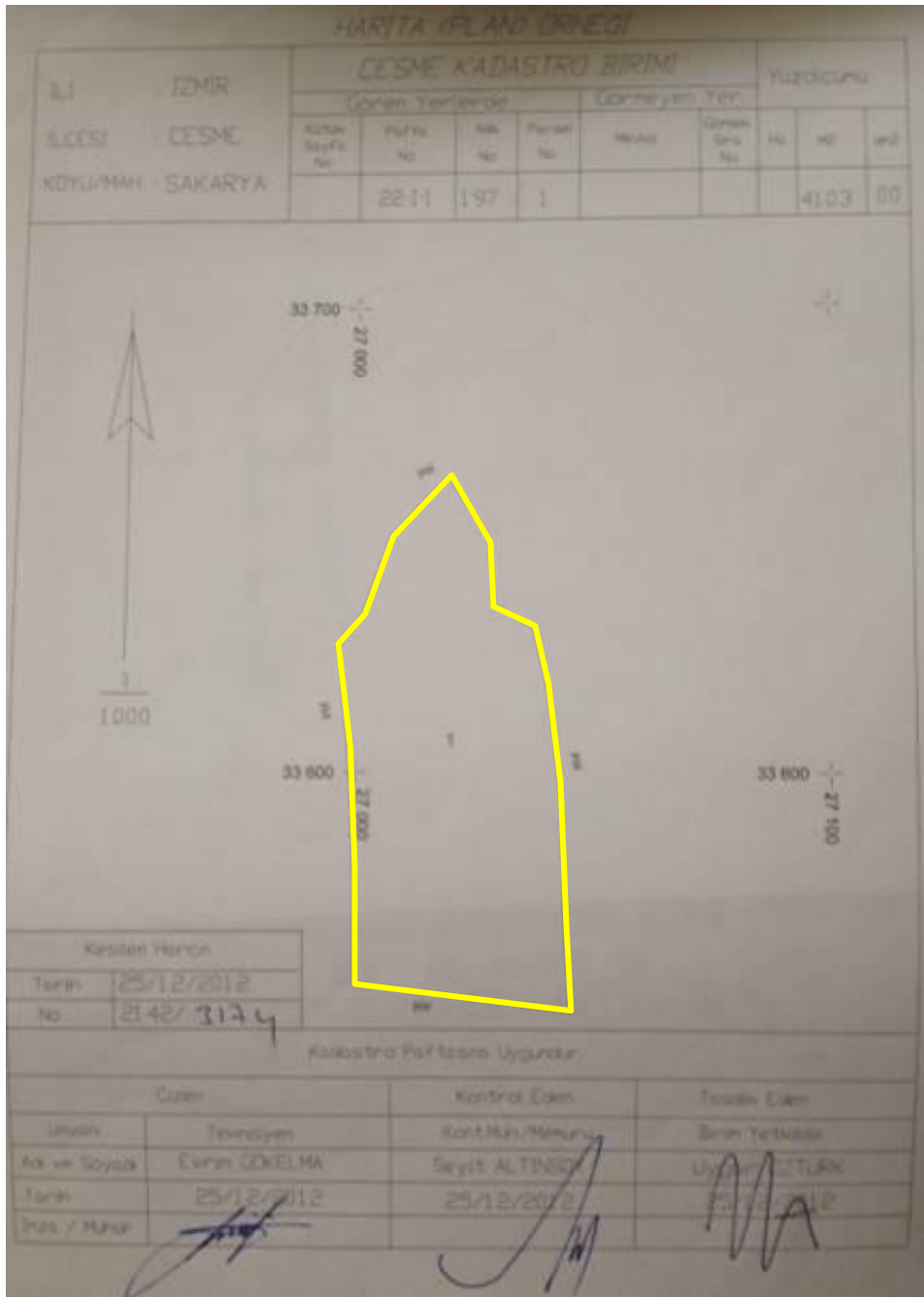
3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Çeşme Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen 13.12.2012 Tarih, 10:30 saati itibarı ile alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat yoktur.

İzmir ili Çeşme ilçesi, Sakarya Mahallesi 22L-1 pafta 197 ada 1 parsel 4.103 m² alanlı olup, "Zeytin ağaçlı tarla" vasfındadır.

3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Taşınmaz Erdoğan Şen adına kayıtlı iken 10.09.2008 tarih 7728 yevmiye numarası ile satışından Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazın son üç yıl içerisinde alım-satım veya hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Taşınmazlar Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlıdır.



KADASTRO KROKİ KOPYASI (ASLI RAPOR EKİNDEDİR)

3.4. İMAR DURUMU

Değerlemeye konu 197 ada 1 parsel 01.04.2005 tarih, 479 sayılı Anıtlar Yüksek Kurulu kararı ile onaylanan 1/2500 ölçekli Çeşme Koruma Amaçlı imar planı sınırlarında, 2. Derece doğal sit alanı, 3. Derece arkeolojik sit alanında konumlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölge 3194 sayılı İmar kanununun 18. Maddesi uygulamasına tabi olup, **"Turistik Tesis Alanı"** lejandına sahiptir.

Taşınmaz imarlı alanda olmasına rağmen, imar uygulaması ve parselasyonu yapılmadığı için inşaat izni alabilecek durumda değildir. İmar uygulaması sonrasında, Düzenleme Ortaklık payı kapsamında, en fazla % 40 arazi kesintisi yapılabilecektir.

Arazinin üzerine inşaa edilebilecek yapılaşma nizamı, yoğunluğu ve yüksekliği ile yapı çekme mesafeleri, yapılacak olan arkeolojik sondaj sonrasında karara bağlanacaktır.

T.C. ÇEŞME BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Sayı: 1988 Geliş: 26.12.2012		MÜRAACAT SAHİBİ: YAYLA İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ			
- Doğal Zemin bozulamaz. Proje aşamasında Jeolojik etüd raporu aranacaktır. - Kötü Belediyeshöceverilecektir. - Toplu açapçılar bina konumlandırılmasıamndatikkate alınacaktır. - Yollar fiilen açılmadan inşaatla başlanılmaz.					
					
Söz konusu parsel 09.08.2011 gün 5216 sayılı kurul kararı gereği II Densce Doğru Sit ve III Densce Arkasoluk Sit alanında kalmaktadır.					
01.04.2005 tarih 479 sayılı kurul kararıyla onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planında Tınsak Tesis alanında kalmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesine tabidir.					
Kültür ve Tabiat Varlıkların Koruma Kurulunun 25.11.1999 gün ve 558 sayılı ilke kararı uyarınca somuk kazaamı ilgili Müze denetiminde yapılmamışdır sonra ilgili zmi verilecektir.					
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN					
İlçe Bucağı:	ÇEŞME		İnş Nizami ve Nisbeti	-	
Mahallesi:	SAKARYA		Kat Adedi	-	
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Bina Yüksekliği	-
	2211	197	1	Ön Bahçe Mesafesi	-
				Komşu Mesafeler	-
Ölçek	1/2500		Arka Bahçe Mesafesi:		-
Tasdik Tarihi	01.04.2005		Çatı	Kiremit (en az 3 katlı)	
Not: Harita müdürlüğü tarafından 1/2500 ölçek haritası alınmıştır. Tesis her parçanın bir mülkiyet hakkı taşıdığından, bu harita alanıdır.					
İMZA YERİ HİLYA İÖK			İMZA YERİ FEMAL TAYLAN		

İMAR DURUM BELGE KOPYASI (ASLI RAPOR EKİNDEDİR)



KADASTRO PAFTA GÖRÜNTÜSÜ

3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi : Arazi ve arsa düzenlemesi

Madde 18 - İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

(Değişik fıkra: 03/12/2003 - 5006 S.K./1. md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkarda sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüylanma sadece zemine ait olup, şüyuun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur. Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz. Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir. Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler. Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

Doğal sit alanları koruma ve kullanma koşulları :

Doğal (Tabii) Sit: Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır. Bu alanlarda yapılacak tespit çalışmalarında, alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması esastır.

II. Derece Doğal (Tabii) Sit : Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yanında kamu yararı gözönüne alınarak kullanıma açılacak alanlardır. Bu alanlarda, turizm yatırım ve turizm işletme belgeli turistik tesisler ile hizmete yönelik yapılar dışında herhangi bir yapılaşmaya gidilemeyeceğine,

a) Kullanıma açılacak bölgelerde geçici dönem yapılanma koşullarının ilgili kurumların görüşleri alınarak Koruma Kurullarınca belirlenmesine, bu belirlemede varsa çevre düzeni planı veya nazım plan kararları ile arazinin topografya, peyzaj, silüet vb. karakteristiklerinin gözönünde tutulmasına, ancak hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı kriterlerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunluktaki uygulamalara Koruma Amaçlı İmar Planı yaptırılmadan izin verilemeyeceğine,

- b) Taş, toprak, kum alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine, ancak sit kararı ilanından önce ruhsat almış olan işletmelerde sahanın rehabilite edilerek yasal süresi içinde işlerinin tasfiyesine,
- c) Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetlerin Koruma Kurulu izni doğrultusunda sürdürülebileceğine,
- ç) Mevcut tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürülebilmesinin yanısıra, koruma kurulundan izin almak koşuluyla yeni tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılabileceğine Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nca Karar verilmiş olup, Arkeolojik, Doğal, Tarihi, Kentsel Sit Alanları ile Tescilli Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile ilgili yapılacak tüm uygulamalar için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden izin alınması gerekmektedir.

Arkeolojik sitler, koruma ve kullanma koşulları :

Arkeolojik Sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

III. Derece Arkeolojik Sit : Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

Bu alanlarda,

a) Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesinde;

- Öneri yapı yoğunluğunun, mevcut imar planı ile belirlenmiş yoğunluğu aşmamasına,

- Alana gelecek işlevlerin uyumuna,

- Gerekli alt yapı uygulamalarına,

- Öneri yapı gabarilerine,

-Yapı tekniğine ve malzemesine, Mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunması ve değerlendirilmesini sağlayacak bir biçimde çözümler getirilmesine,

b) Varsa onaylı çevre düzeni ve nazım plan kararları ile yerleşime açılmış kesimlerinde arkeolojik değerlerin korunmasını gözeterek, koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına,

c) Bu ilke kararının alınmasından önce Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmış yerlerde planın öngördüğü koşulların geçerli olduğuna.

d) Bu alanlarda, belediyesince veya valilikçe inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebileceğine,

e) III. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen arkeolojik sit alanlarında koruma kurullarının, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabileceğine,

f) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,

g) Bu alanlarda, taş, toprak, kum vb. alınmasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine,

h) Ülke enerji üretimine getireceği katkı ve kamu yararı doğrultusunda bu alanlarda koruma kurulunca uygun görülmesi halinde rüzgar enerji santralleri yapılabileceğine,

i) Sit alanlarındaki su ürünleri üretim ve yetiştirme tesislerine ilişkin yürürlükteki ilke kararının geçerli olduğuna Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nca Karar verilmiş olup, Arkeolojik, Doğal, Tarihi, Kentsel Sit Alanları ile Tescilli Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile ilgili yapılacak tüm uygulamalar için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden izin alınması gerekmektedir.

3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çeşme Belediyesi, İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazın 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı içerisinde kaldığı tespit edilmiş ve İmar durumu belgesi ve plan notu temin edilmiştir. Kadastro müdürlüğünden kadastro çapı ve Tapu Sicil müdürlüğünden Takbis belgesi temin edilerek rapor ekinde sunulmuştur.

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

SPK mevzuatı gereğince, konu gayrimenkulün değerlendirme çalışması, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Raporun, bu doğrultuda kullanılmayacağına yönelik alınan taahhüt rapor ekindedir. Değerleme çalışması, Müşterinin Halka Arz çalışmasında kullanılmak için yapılmıştır.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, değerleme tarihinde 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a 01.01.2011 itibariyle tabidir.

Ancak değerlendirme konusu arazide herhangi bir yapı yer almamaktadır.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Değerlemeye konu taşınmaz, değerlendirme tarihinde, İzmir İli, Çeşme ilçesi, Sakarya mahallesi, 197 ada 1 nolu parseldir, belirli bir projenin kapsamında değildir. Değerleme çalışmasının kapsamı, gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

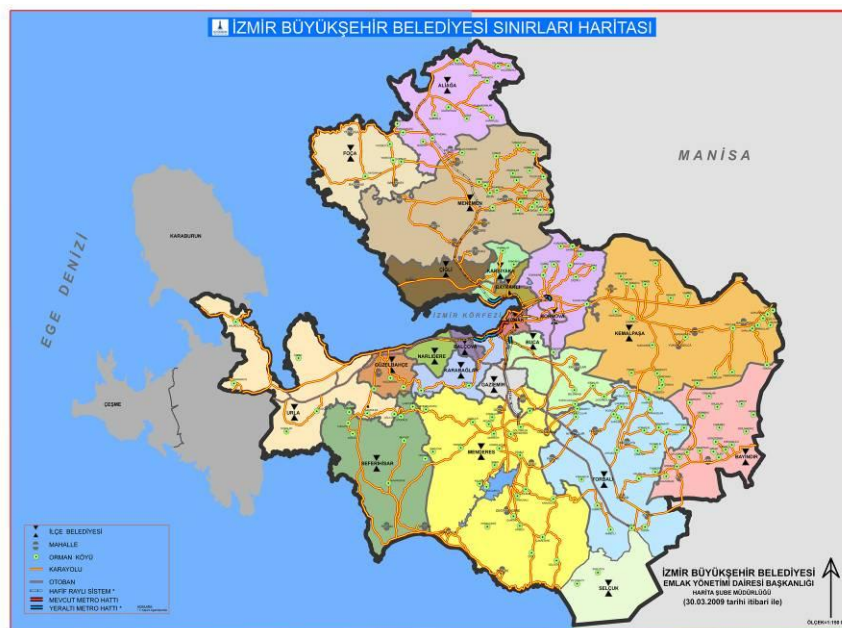
3.5.5. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BİLGİ VE BELGELER

Değerleme çalışması esnasında rapor içerisinde bahsi geçenler dışında herhangi başka bir belge elde edilmemiştir.

- 1/2500 ölçekli Çeşme Koruma amaçlı uygulama imar planı kopyası,
- Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan Takbis belgesi,
- Kadastro müdürlüğünden alınan, Kadastro kroki kopyası,

4.DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER



İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Mavra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır.

İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlın kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km² dir. İzmir il nüfusu : 3.965.232 kişidir (2011 TÜİK, ADNKS'e göre).

İZMİR İLİ KONAKLAMA VERİLERİ	YEME İÇME TESİSLERİ	KONAKLAMA TESİSLERİ (Adet)		
		TESİS SAYISI	ODA	YATAK
İŞLETME BELGELİ	67	145	13.890	29.046
YATIRIM BELGELİ	4	45	4.660	10.556

İzmir ilinin bazı merkezlere olan uzaklıkları :

İzmir-İstanbul > 565 km

İzmir-Ankara > 580 km

İzmir-Bursa > 322 km

İzmir-Antalya > 446 km

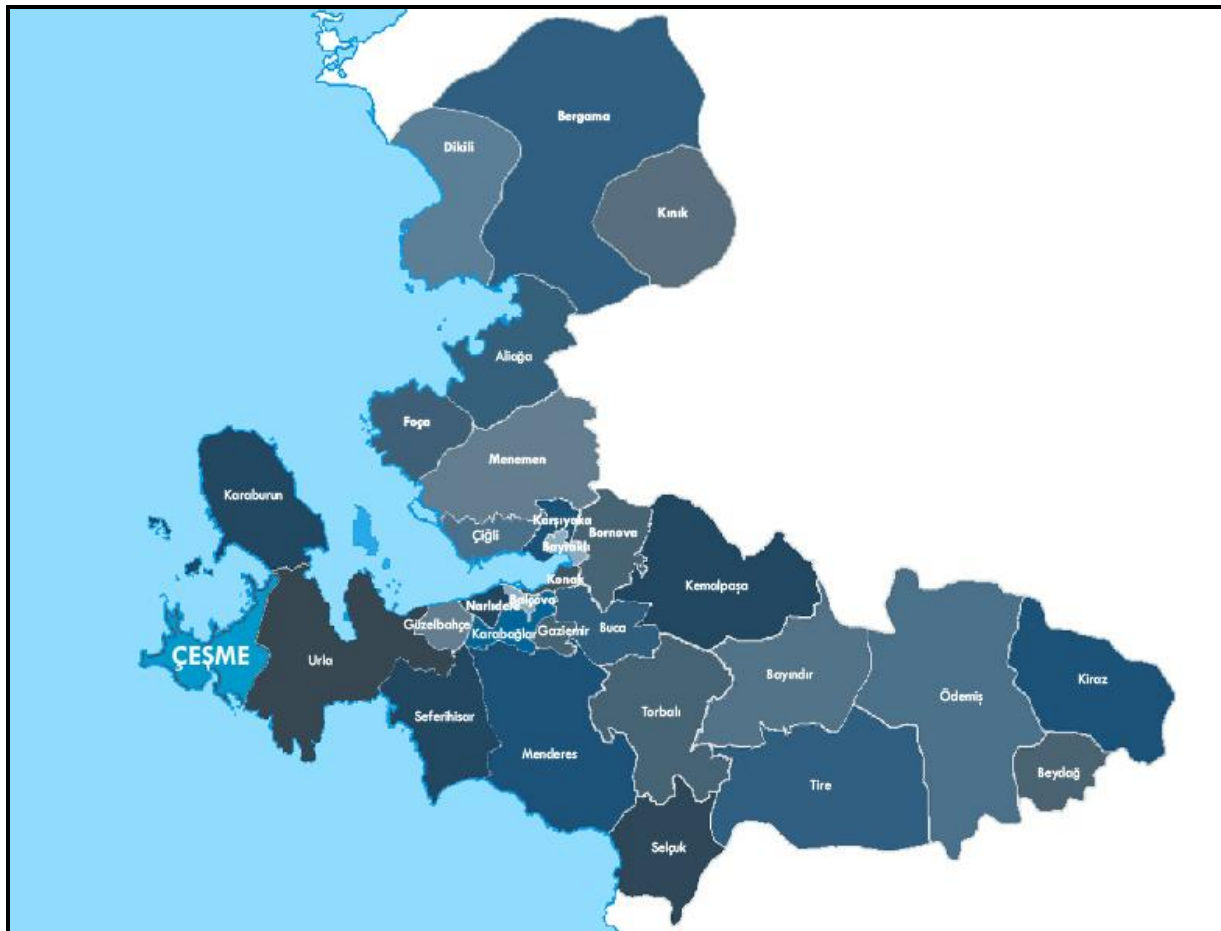
İzmir-Eskişehir > 412 km

İzmir-Afyonkarahisar > 323 km

İzmir-Manisa > 36 km

İzmir-Aydın > 130 km

İzmir-Konya > 546 km



İZMİR İLÇE SINIRLARI HARİTASI

YILLAR İTİBARIYLA İŞLETME BELGELİ TESİS VERİLERİ - İZMİR

YILLAR	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
2006	130	11.622	24.639
2007	134	11.871	25.182
2008	133	12.268	26.115
2009	130	12.442	26.479
2010	135	12.503	26.627
2011	141	13.279	28.137
2012(KASIM SONU)	145	13.890	29.046

(*) 2012 Kasım Sonu

İzmir ilinin tamamı 1. Derece deprem bölgesinde yer almakta ve bölgede sürekli küçük ve orta çaplı depremler olmaktadır. Ayrıca il genelinde zemin sıvılaşma oranı yüksek olup yer altında bodrum kat inşaa edilmesi, inşaat maliyetlerini artırması sebebiyle çok tercih edilmemektedir.

İZMİR	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM (*)		
İLÇELER	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
ALİAĞA	3	113	232				3	113	232
BALÇOVA	2	423	852	1	134	268	3	557	1120
BAYRAKLI				1	10	20	1	10	20
BERGAMA	1	57	114	1	72	144	2	129	258
BORNOVA	2	190	384	1	175	350	3	365	734
ÇEŞME (**)	29	2785	6088	21	1551	3483	50	4336	9571
ÇİĞLİ	1	78	156				1	78	156
DİKİLİ	6	286	583	3	728	1780	9	1014	2363
FOÇA	7	329	677	2	44	92	9	373	769
GAZEMİR	2	100	200	1	122	244	3	222	444
KARABURUN	1	15	30				1	15	30
KARŞIYAKA	1	15	30	1	99	198	2	114	228
KEMALPAŞA	1	24	50	1	116	232	2	140	282
KONAK	53	3796	7629	8	838	1737	61	4634	9366
MENDERES	11	2527	5304				11	2527	5304
NARLIDERE	1	316	636				1	316	636
ÖDEMİŞ	2	81	162	1	20	40	3	101	202
SEFERİHİSAR	5	440	978	2	716	1898	7	1156	2876
SELÇUK	12	2094	4499				12	2094	4499
TİRE	1	35	70				1	35	70
TORBALI	2	109	218	1	35	70	3	144	288
URLA	2	77	154				2	77	154
TOPLAM	145	13890	29046	45	4660	10556	190	18550	39602

(*) 2012 Kasım Sonu - (**) İzmir ilindeki toplam yatak sayısının % 24'ü Çeşme ilçesindedir.

ÇEŞME İLÇESİ :

Türkiye'nin batısında üç tarafı denizlerle çevrili kendi adını taşıyan yarımada'nın üzerinde ve en ucunda kurulmuş bir ilçedir. Toprakları doğudan Urla İlçesine, güney ve batıda Ege Denizi, Kuzeyde Karaburun İlçesi ile çevrili olan Çeşme, İzmir'e 80 Km. Yunanistan'ın Sakız Adasına da 8 mil uzaklıktadır. 1/200.000 ölçekli harita üzerinden yapılan çalışma sonucunda Çeşme İlçesinin Kıyı şeridinin toplam uzunluğu 90 km olduğu tespit edilmiştir.

ÇEŞMENİN KÖYLERİ	İlçe Merkezine Uzaklığı (km)
Germiyan	22
Ildır	25
Karaköy	20
Ovacık	5

İlçenin yüzölçümü 260 km² dir. Deniz seviyesinden yüksekliği 5 metredir Gerek iç ve gerekse dış turizm yönünden Türkiye'nin sayılı plajlarına sahiptir. Sayısız koyları, berrak denizi, güneşi ince kumu ve deniz içinde kaynayan kükürtlü suları ile doğal turistik olanaklara sahip plajları yarımada'nın 29 km ye varan çeşitli koyları arasında dağılmıştır.

İlçe Merkez Nüfusu 21.394, Belde ve köyler 12.537 olmak üzere toplam 33.931 nüfusa sahiptir. Yıllık nüfus artış hızı Binde 26,30 dur. Çeşme ilçesinin 1 beldesi ve 4 köyü ve 20 mahallesi bulunmaktadır. İlçenin beldesi Alaçatı dır.

Çeşme İlçe Merkezine Bağlı Mahalleler :

1- İsmet İnönü	8- Üniversite	15- Şehit Mehmet
2- Fahrettin Paşa	9- Dalyan	16- Reisdere
3- Çakabey	10- Ilıca	17- Şifne
4- Sakarya	11- Celal Bayar	18- Yalı
5- Boyalık	12- Ardıç	19- 16 Eylül
6- Altınyunus	13- Çiftlik	20- Musalla
7- Cumhuriyet	14- Altinkum	

Sağlık hizmetleri 1 devlet hastanesi, 1 özel hastane, 2 sağlık ocağı, 1 sağlık evi tarafından verilmektedir. Bu kurumlarda 27 doktor, 4 sağlık memuru, 26 hemşire ve 28 ebe görev yapmaktadır. İlçede ekonomik yapıyı turizm belirlemektedir. İç ve dış turizm açısından ülkemizin sayılı merkezlerinden olan Çeşme'nin, turizmdeki öneminin önümüzdeki yıllarda çok daha artacağı öngörülebilir. Yarımada'nın ilk antik yerleşim yeri olan Ildırı (Erythrai), ilçenin görülmeye değer tarihi zenginliklerinden biridir.

SANAYİ : İlçede sanayi yatırımı yoktur. Turistik yönden büyük gelişmeler kaydeden ve yakın bir gelecekte dünyanın sayılı turizm beldelerinden biri olmaya aday olan İlçede yapılacak her türlü sanayi kuruluşu bölgeyi turizm karakterinden uzaklaştıracığı için imar planlarında sanayi yatırımlarına yer ayrılmamıştır.

TARIM VE HAYVANCILIK : İlçedeki tarımsal faaliyetin değişim ve karakteristiği 1930'lu yıllara kadar ilçedeki tarım alanlarının % 50'sine kadar varan ve yer yer % 50'nin üstüne çıkan Bağcılık, kısmen zeytincilik hâkim ürün desenini teşkil ederken 1930'lu yıllardan itibaren floksara zararlısı nedeniyle yavaş yavaş bağ alanları daralmaya başlamış, 1950'li yılların başlarında kalan bağ alanları da sökülerek tütün ziraatine başlanmış, 1980'li yılların başlarına kadar öncelikli ürün durumuna gelmiştir. 1980'li yılların başından itibaren tütün alanlarına kavun ikame olmuş, halen kavun alanları mevcut ekilen tarım alanları içerisinde yerini birinci derecede önemini korumaktadır. İlçede zeytin, enginar üretimi de

önem arz etmektedir. Bölgede tarım her ne kadar önemli bir gelir kaynağı olsa da turizm faaliyetlerinin çokluğundan dolayı bu tarım faaliyetleri daha çok ikinci planda kalmıştır.

TURİZM : Çeşme İzmir'in turistik bir tatil beldesidir. Bu bölgede ekonomik faaliyetler bu yüzden turizme dayalıdır. Bölge yaz aylarında oldukça fazla turist çekmektedir. Bunun sebebi tabii ki Çeşme'nin doğal güzelliğidir. Yarımadanın tüm kıyıları; kumsalları, termal kaynakları, temiz ve farklı kıyılarda alternatif sıcaklıklara sahip denizi, farklı rüzgârlara kapalı koyları turizm açısından önemli bir avantajdır.

ULAŞIM : Karayolu: İzmir'e 77 Km`lik dar bir asfalt, 80 Km`lik otoyol olmak üzere iki yolla bağlanan Çeşme`nin ulaşım merkezi İzmir`dir. Kara, hava ve deniz yoluyla gelen turistler önce İzmir`e oradan da otobüslerle Çeşme ve Ildırı`ya ulaşırlar. Otobüs seferleri turizm mevsiminin en kalabalık günlerinde dahi ihtiyacı rahatlıkla karşılar. Çeşme ilçe merkezi, otobüs ve minibüslerin son durağıdır. Çiftlik, Dalyan, Alaçatı, Reisdere, Ovacak ve diğer plajlara minibüs ile belediye otobüsleri çalışmaktadır

DENİZYOLU : Çeşme-Sakız Adası arasında feribot seferleri düzenlenmektedir. Yunanistan`dan Çeşme`ye deniz yoluyla giriş yapan turistler Sakız Adası (Chios) Çeşme arasında çalışan Türk ve Yunan feribotlarıyla taşınır. Ada ile Çeşme arası 8 mil yani bir saattir. İzmir-Çeşme-Kuşadası-Yunanistan ve İtalya seferi yapan feribotlar da limana uğramaktadırlar.

ÇEŞME İLÇESİNDEKİ FAAL OTELLER

TK1	Altinyunus T.K.	Boyalık Mevkii, Kalem Burnu
*****	Ilıca Spa Wellness Termal Resort	Boyalık Mevk 3447 Sok No:31
*****	Ontur II Otel	Kumudi Mevkii,Dalyan Köyü
*****	Radisson Blue Resort @spa	Altinyunus mah. 3435 Sok No:25
*****	Sheraton Çeşme Resort&SPA	Ilıca Mevkii
****	Babaylon Otel	Aliören Mevkii, Çiftlik
****	Erytraı Otel	Ildırı Alaçatı
***	Albano Otel	Çevre Yolu, Deniz Cad.No:35
***	İn-Kim Otel	İzmir Cad.İlıca Mevkii
***	Kerasus Resort Otel	Ayasaranda Mevkii
***	Port Alaçatı Otel	Hacı Memiş Mah.Liman Mevkii Alaçatı
**	Alabanda Otel	İzmir Caddesi No:74 Ilıca
**	Ali Doruk Otel	Dalyan Caddesi No:23
**	Kabasakal Otel	Yıldızburnu mevkii Ilıca
**	Kerman Otel	Yalı Caddesi No:14
**	My Solmaz Otel	İsmet İnönü Mah.2122 Sok. No:5/1
**	Rıdvan Otel	Cumhuriyet Meydanı No:11
**	Pasifik Otel	16 Ey.M.Dalyan y 3011 Sok No:36
**	Z Otel	PTT Arkası, Ilıca
B	Solto Alaçatı Otel	H. Memiş Mah. 8000 Sk.No:8 AÇatı
P	Büke Pansiyon	Liman Mevkii, Alaçatı
P	Sakız Çiçeği	Sakarya Mah.3086 Sok. No:3
		kalkandere Mevkii/Çeşme
Ö	Çeşme Kanuni Kervansaray	Mus Mah. Çarşı Mevkii 1015 Sok 5
Ö	My Stone Home Otel	5082 Sokak No:54 Ilıca
Ö	SİSUS	Dalyan Köyü Karşıyaka Mevkii
A	KAMER 1	Üniversite Mah.4258 Sok.No:1
A	KAMER 2	Üniversite Mah.4258 Sok.No:1
		(3.Blok) Dalyanköy
MAO	7800	Boyalık mah. 3424 Sok No:5

Çeşme Ilıcaları: İzmir – Çeşme yolu üzerinde ve Çeşme'ye 5 km. uzaklıkta deniz kıyısında bulunan Çeşme Ilıcaları plajı ve ılıcası aynı yerde olan dünyanın en ilginç ve zor bulunur ılıcalarından biridir. Suların sıcaklığı 58 °C dolayındadır. Romatizmanın kronik her şekli, gut şişmanlık gibi metabolizma bozuklukları ile raşitizm, kadın, deri, hastalıkları, karaciğer ve idrar yollarının ağırlı hastalıklarında yararlı olmaktadır. Kaplıca civarında modern konaklama tesisleri mevcuttur. Ayrıca bu konaklama tesislerinde termal özellikte havuz ve banyolar bulunmaktadır. Çeşme kaplıcalarına ulaşım Üçkuyular'dan kalkan Çeşme otobüsleri ile mümkündür.

Şifne (Reisdere) Kaplıca ve Çamuru: Çeşme Ilıcalarının 5 km kuzey doğusunda Şifne körfezinde küçük bir yarımada üzerinde bulunan etrafında çeşitli konaklama ve yeme- içme tesisleri yer almaktadır. Romatizma, raşitizm, kadın hastalıkları ve idrar yolları, mide, bağırsak, egzama, kan çıbanı gibi deri hastalıklarında yararlıdır.

Rapor konusu taşınmazın bulunduğu Sakarya Mahallesi, genel kentsel yerleşime ve turizm amaçlı yapılara ayrılmış mevkidedir. Aya Yorgi koyunda turistik amaçlı yapılar, boş parseller ve bilinen eğlence alanları ile günübirlik tesis alanları yer almaktadır. Bölgede tarımsal üretim çok yapılmamakla birlikte denize yakınlığı ve tuz oranı yüksek olması sebebi ile üretim verimi çok yüksek değildir. Tarımsal Üretim, Zeytin, Sakız ve kısmen buğday üzerine kuruludur.

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Dünya ölçeğinde düşünüldüğünde, finans piyasalarında 2008 yılı; yüksek değişkenlik beklentileri ile geçilmiştir. Küresel anlamda ekonomik büyümede katı yavaşlama en büyük senaryo olarak gösterilmiştir. Ancak bu senaryo en kötü senaryo olarak gerçekleşmemiştir. Özellikle 2008 yılının ikinci yarısında IMF ve OECD (Ekonomik kalkınma ve İşbirliği Örgütü) gibi uluslararası kuruluşların öngörüsü; dünya finans piyasalarında istikrar ve büyümenin tekrar mütevazı bir şekilde gerçekleşeceği yönünde olmuştur. Bu senaryo neticesinde gelişmekte olan ülkeler için sermaye akışının orta vade devam edeceğine dayalı olarak, gayrimenkul piyasasında talep artışı ön görülmüştür. Bu öngörüler doğrultusunda ortaya konulan piyasadaki talep artışı 2008 yılında Türkiye'de beklentiler dahilinde gerçekleşmiştir. İç siyasetteki dinamikler ve ekonomi konusunda hükümetin yapısal reformlara girişme isteğine bağlı olarak, piyasa araştırmaları sonucunda, ekonomik büyüme sırasıyla %6,5 ve 4,8 civarında gerçekleşmiştir. Faiz oranlarındaki düşüş neticesinde de 2008 yılında gayrimenkul talebinde iç özel tüketimin de devreye girmesi ile mütevazı bir artış olmuştur.

Ancak 2008 yılı ortalarında dünyada meydana gelen ekonomik kriz nedeniyle oluşan durgunluktan dolayı Türkiye ekonomisi ve bankacılık sistemi olumsuz etkilenmiş ve piyasa beklentileri 2010 yılı sonlarına kadar ötelenmiştir. Gayrimenkul sektöründe ve onu tetikleyen kredi pazarında ciddi bir hareketlenme, ancak bu dönemden sonra bahsedilebilir hale gelecektir.

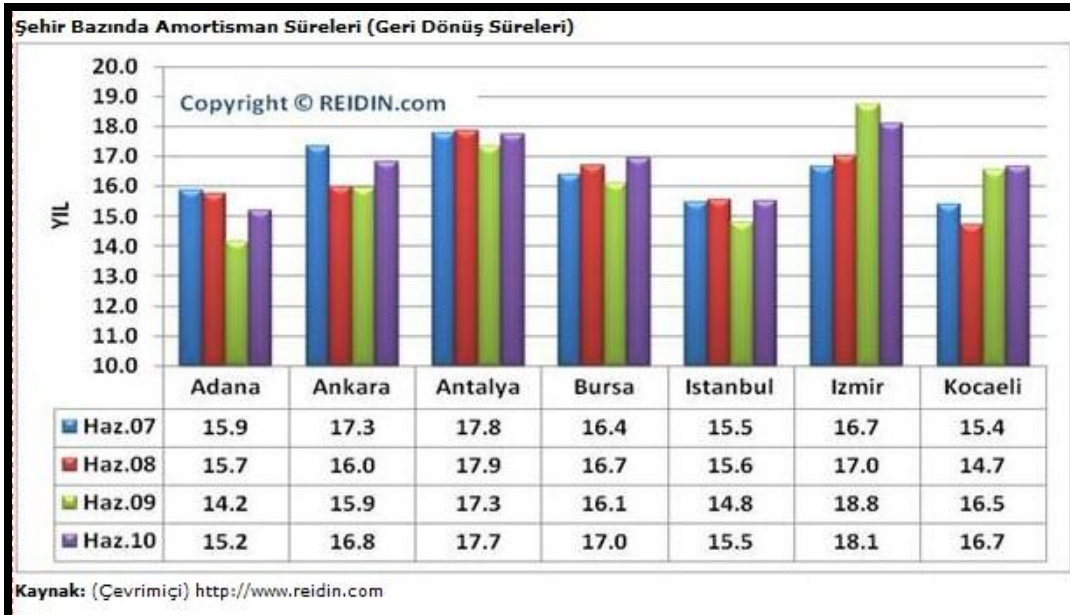


Beklentiler doğrultusunda; 2009 yılında, Gayrimenkul piyasasının içinde bulunduğu durgunluk ve reel satışların uzun süredir gerçekleşmemesi nedeniyle, normal piyasa koşulları oluşmamıştır ve piyasa rayiç fiyatı aslında alıcının teklif ettiği fiyat olarak ortaya çıkmıştır. Sektörde artık satıcılar tarafından istenen fiyatlar değil alıcıların ödeyeceği bedeller hâkim olmuştur. Arzın talebin üzerinde olduğu ve genel ekonomik göstergelerin durgunluğunun işaret ettiği bu dönem "Alıcı Gayrimenkul Piyasası" olarak değerlendirilebilmektedir. Bu nedenle 2009 yılı tam bir alıcı piyasası olarak geçmiştir.

Ülkemizde tüm sektörler gibi gayrimenkul sektöründeki yatırımların da durma noktasına gelmesi, ekonomik verilerdeki ciddi olumsuzluklar, taşınmazlar için oluşabilecek talebi olumsuz yönde etkileyeceği mutlaklıdır. Bu nedenle piyasada pazarlanan gayrimenkuller için istenen fiyatlar gayrimenkullerin değerleri olmakla beraber, piyasa fiyatları % 20 - % 30 arasında daha düşük oluşmaktadır.

Konut piyasasında; Mortgage ile ilgili yasal düzenlemeler, nitelikli konut üretimi konusunda hızlı bir gelişim sağlamıştır. Bu nedenle Türkiye (özellikle İstanbul - Ankara gibi metropoller başta olmak üzere) orta ve üst gelir grubuna yönelik nitelikli konut üretiminde arz - talepte hızlı talep artışlarının olduğu bir süreçten geçmiştir. Bu süreç, tüketici (konut) kredilerinden ve TOKİ projelerinden destek bulmuş ve konut sektörü çok iyi, karlı ve canlı bir dönem yaşamıştır.

Ancak; emlak sektöründe yaşanan karlı ve canlı dönem, Dünyada ve Türkiye'de sona ermiş durumdadır. (Emlak sektöründeki aşırı ve kontrolsüz bir büyüme süreci sonrasında, piyasaların konuta doyması ile ortaya çıkan arz fazlası nedeniyle ABD ekonomisi krize girmiş ve kontrol altına alınamayan bu kriz küresel krize dönüşmüştür.) Emlak sektöründeki mevcut dalgalanma, sorunların derinleşmesiyle beraber inşaatların, inşaat harcamalarının ve emlak satışlarının hızla azalmasına neden olmuştur. Bu durumun iyi lokasyondaki lüks ve pahalı konutlar ile kent merkezinde yer alan nitelikli arsalar hariç, fiyatlarda genel düşüşe neden olmuştur. Emlak sektörünün aktörlerinin; arsa sahipleri, inşaat şirketleri, taşeronlar, kredi veren bankalar, inşaat malzemelerini üretenler ve ticaretini yapanlar, çalışanlar ve konut alanlar, özellikle de borçlanarak konut alanlar (tüketiciler) olduğunu, ekonominin genelindeki gelişmeleri, petrol fiyatlarındaki artışları ve etkilerini dikkate aldığımızda; ekonomik krizin küresel piyasalarda ve ulusal piyasalarda genişleme ve yayılma riskinin büyüklüğü ve önemi açıkça görülmüştür. Dolayısıyla 2009 yılı, ekonomik, sosyal, mali bakımından zor bir yıl olmuştur.



Gelecek dönemde gayrimenkul sektörünü en çok etkileyecek etkenler; katı kredi koşulları, bankacılık sektöründeki gelişmeler, küresel Mali durum, tüketici eğilimleri, ulusal ve uluslararası ölçekte hükümet programları, konut piyasası ve gayrimenkul piyasasındaki gelişmeler, piyasaya yönelik yapılacak

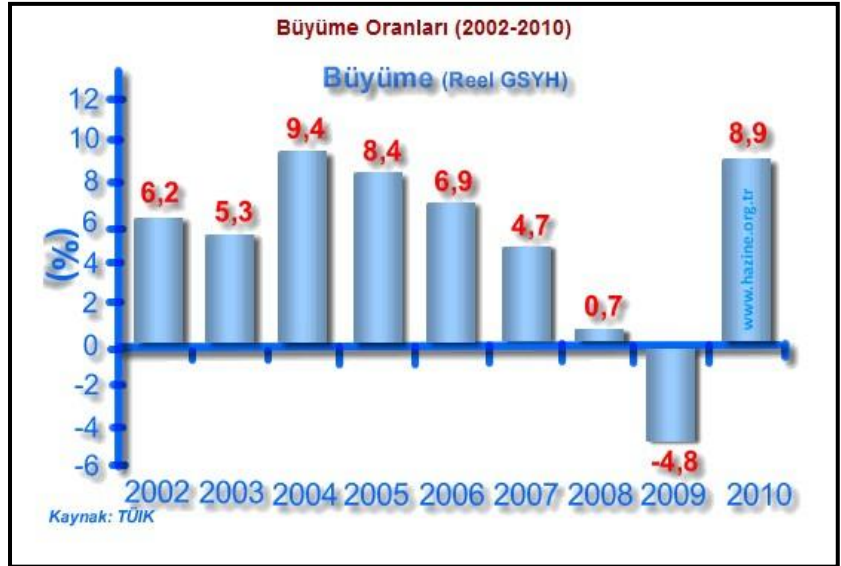
düzenlemeler olacaktır. Bu yönüyle ele alındığında 2010-2011 yıllarında gayrimenkul piyasası açısından; bankacılık sektöründe ülkemizdeki gelişmelerin piyasayı canlandırıcı nitelikte olacağı tahmin edilmektedir. Ekonomik göstergeler dâhilinde bankalardaki kredi faizlerinin istikrarlı oranlarda seyir etmesi ve hatta beklentiler dâhilinde faiz oranlarındaki olası düşüşler özellikle konut piyasasında alım-satım işlemlerini olumlu yönde etkileyebilecektir.

Küresel mali duruma baktığımızda ise 2009 yılı küresel ekonomik krizin yavaşlaması, küresel piyasaların iyimser senaryolar çizmesi, Amerika'da yaşanan krizin normale dönmeye başlaması piyasalar açısından sevindirici olarak değerlendirilmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan ülkemizde de bu gelişmelerin olumlu yönde etki etmesi beklenmekte olup Türkiye'deki ekonomik göstergelerin ve gayrimenkul piyasasının önümüzdeki yıllarda çıkış halinde olacağına işaret edilmektedir.

Küresel anlamda piyasa mekanizmasını doğrudan etkileyen ülkeler ve bu ülkelerin mevcut hükümetleri, kriz dönemlerinde piyasaya müdahaleden kaçınmamaktadır. Bu nedenle olası bir kriz durumuna önleme olarak düşünülen ekonomik hükümet paketleri hazırlanmaktadır. Olası krizlerde krizin etkilerinin minimuma indirilmesi amaçlanmaktadır. Bu ise kriz anında piyasayı en az hasarla atlattmak için alınan önlemlerdir.

Bu gelişmeler de ekonomiyle paralel seyreden gayrimenkul piyasasına olumlu etki yapacaktır. Hâlihazırda Türkiye'de gayrimenkul piyasasına ilişkin elle tutulur hükümet programları namevcuttur. Ancak önümüzdeki yıllarda piyasayı canlandırmaya yönelik bir takım hükümet programları ile piyasa canlı tutulabilecektir. Diğer taraftan ülkemizde konut piyasasında el değiştirmelere bağlı olarak ekonomide ve gayrimenkul piyasasında bir canlılık olması ön görülmektedir. Gayrimenkul piyasasının canlanması beklentisini destekler en büyük etken ise tüketicinin gayrimenkule olan ilgisindeki amacın değişmiş olmasıdır. Öncesinde gayrimenkul edinme amaçlı düşünce tarzı yavaş yavaş yerini yatırım amaçlı gayrimenkul edinmeye yönelik olarak değişmektedir.

Tüketici artık elde etmiş olduğu birikimi fon, hisse senedi, döviz vs ile değerlendirmekten ziyade gayrimenkul alımına yönelerek yatırıma yönelmiştir. Bir evi olan tüketici kendi konut ihtiyacını doyurmakla kalmayıp, ikinci bir evi, arsayı, vs. gibi gayrimenkul alımını düşünür olmuştur. Özellikle ülkemize gelen yabancı uyruklu vatandaşların, gayrimenkul alımı ile yatırım elemanları oluşturması piyasayı etkiler niteliktedir. Yabancılar ayak uyduran Türk vatandaşları da bu eğilim ile birlikte yatırım



imkânları geliştirme yoluna gitmektedir. Özellikle büyük çaplı inşaat firması ve şirketleri sadece konut ihtiyacına yönelik binalar inşa etmemektedir. Daha büyük çapta, konut projeleri, kentsel dönüşüm projeleri, yaşam alanları projeleri, alışveriş merkezi projeleri, şehir planlama projelerine yatırım yaptıkları gözlemlenmektedir. Bu ise uzun soluklu düşünüldüğünde piyasanın gelişim kaydedeceğine işaret edebilecektir. Tüm bu gelişmeler ışığında, 2008-2009 yılındaki, ekonomik durum ve gayrimenkul piyasasındaki olumsuz gelişmeler nedeniyle yaşanan krizlerin neden olduğu durgunluğun aksine 2012-2013 yılındaki piyasa beklentilerinin olumlu olacağı kanaati ağır basmaktadır. Ancak bu iyimser senaryo uzun vadede düşünülmektedir. Uluslararası piyasalar ve küresel mali göstergelerin her zaman için beklentileri tersine çevireceği de unutulmamalıdır.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ **OLUMLU ÖZELLİKLER**

- Taşınmazın turizm açısından tercih edilen bir bölgede olması, Aya Yorgi koyunun Çeşme ilçesinde en çok tercih edilen bölge olması,
- Turizm Tesis Alanı imarlı olması,
- Taşınmaza ulaşımın kolay ve asfalt yol ile sağlanması,
- Parselin iki tarafının yol olması,
- Parselin deniz manzarası olması,
- Parselin denize doğru sahip olduğu eğimin, imar durumuyla uyumlu olarak avantaj sağlaması.

❖ **OLUMSUZ ÖZELLİKLER**

- Parselin imarlı olmasına rağmen, imar uygulaması yapılmamış olması,
- 3194 sayılı mar kanunu 18. Madde kapsamında imar uygulaması ile yapılaşma izni alabilecek olması ve bu uygulamanın yapılacağı zamanın belli olmaması,
- Koruma amaçlı imar planında 2. Derecede doğal sit ve 3. Derece arkeolojik sit alanında kalması,
- Arazinin turizm tesisi inşaa etmek için küçük alana sahip olması,
- Arazinin, yapılaşma açısından düzgün olmayan geometrik şekle sahip olması.

❖ **FIRSATLAR**

- ❖ Bölgede arsa talebinin arzın çok üzerinde seyretmesi,
- ❖ Bölgenin, turizm açısından bakir ve gelişme potansiyeli olması,
- ❖ 18. Madde İmar Uygulaması sonrası, Turizm tesis alanı lejandı ile yapılaşma izninin bulunması ,
- ❖ Deniz kıyısında olan komşu parselin Günübirlik tesis alanı imarlı olması, bu parsel ile birlikte turizm tesisi projesi geliştirilebilmesi,
- ❖ Aya Yorgi koyunun Çeşme ilçesinin en çok tercih edilen koyu olması.

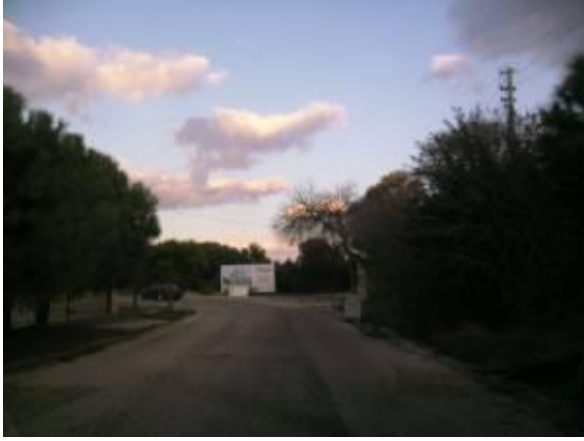
❖ **TEHDİTLER**

- 18. Madde İmar Uygulaması sonrası, Düzenleme Ortaklık Payı oranının belli olmaması, ve parselin yerinde oluşabilecek değişiklikler,
- 3. Derece arkeolojik sit alanında kalması, müze ile kazı yapılarak inşa izninin verilip verilmemesine karar verilecek olması (arazi içerisinde arkeolojik bulgu çıkması durumunda inşaat izni verilmeyecektir),
- Bölgedeki arazi spekülasyonları.

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Çeşme Kadastro Biriminde yapılan Kadastral pafta incelemelerinde 197 ada 1 parselin 4.103 m² alanlı olduğu, kuzeyinde doğu ve batısında Kadastral yola cepheli olduğu, düzgün olmayan geometrik şekle sahip olduğu görülmüştür. Mahalinde kısmen eğimli bir bölgede yer almakta olup, parselin denize doğru ~ % 5 eğimi mevcuttur paftasında görülen Kadastral yollar açık ve kullanılmaktadır.

TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI



Konu taşınmazın mahallinde yapılan keşifte; üzerinde zeytin ağaçlarının bulunduğu ancak bakımsız kaldığı görülmüştür. Taşınmazın üzerinde yaklaşık 110 adet 30 – 35 yıllık zeytin ağacı yer almaktadır. Arazi üzerindeki ağaçlar tarımsal üretim amaçlı kullanılmamaktadır. Arazi üzerinde ayrıca, taşınabilir 15 m² alanlı 8 adet işçi konteyneri bulunmaktadır. Taşınmazın Kuzey – doğu ve batısında kadastral yol cephesi bulunmakta olup, su ve elektrik altyapısı mevcut, Kanalizasyon ve Yağmur kanalı altyapısı mevcut değildir. Taşınmaz güneyinde 197 ada 2 parsel cepheli olup, denize yaklaşık 150 m mesafededir.



Taşınmazın sınırları, kısmen kadastral yollar ile belirlenmiştir, sınırlarını net olarak belirleyen bir tel örgü yoktur. Parsel, yol cephelerinde, yol ile aynı seviyede, iç kesimlerde yükselmektedir. Parselin komşu parsel ~46 m., Doğudaki kadastro yoluna ~80 m. ve batıdaki kadastro yoluna ise ~100 m. cephesi vardır

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi : Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları calibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi,

asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayıç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda toplanan veriler ışığında;

- Çeşme ilçesi, Sakarya mahallesinde yer alan Turizm imarlı arazilere talebin zaman içerisinde artacağı,
- Taşınmazın imar uygulamasının yapılarak, yapılaşma koşullarına kavuşacağı,
- Bölgedeki yapılaşma oranının zaman içinde artacağı,
- Kentsel teknik altyapının tamamlanacağı,
- Arsanın imar durumu ile uyumlu En iyi ve En verimli kullanımına uygun olarak yapılaşacağı varsayılmıştır.

4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN PROJE DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda tarımsal üretim amaçlı kullanılmamakta olup, imar planında 18. Madde uygulaması yapılacak olması, yapılaşma koşullarının belirlenmemiş olması ve inşaat ruhsatı alabilmek için uygulamanın sonuçlanması gerektiğinden, değerleme konusu gayrimenkul için proje geliştirilmemiştir.

4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz tarımsal üretim amaçlı kullanılmamaktadır. Ancak arazi üzerinde yer alan zeytin ağaçlarından yola çıkarak, zeytin üretimine ilişkin aşağıdaki veriler bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

Tarım İlçe Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre bölgede 30-40 Yıllık zeytin ağaçlarında ; yıllık ortalama ağaç başına verim 60 kg ile 80 kg aralığında değişmektedir. Bölgede kapitalizasyon oranı % 5 olarak uygulanmaktadır.

Zeytin periyodisitesi olan ve iki yılda bir bol ürünveren uzun ömürlü bir ağaçtır. Dolayısı ile iki yıllık verim ortalaması alınmalıdır. Buna göre bir ağaçtan **VAR** yılında **80** kg, **YOK** yılında **20** kg zeytin alınmaktadır. 110 ağaç bulunan taşınmazdan yıllık ortalama $80 + 20 = 100 / 2 = 50$ kg/ağaç zeytin alınır. $110 \text{ ağaç} \times 50 \text{ kg} = 5.500 \text{ kg}$ taşınmazın yıllık ortalama zeytin verimidir. Arazinin Zeytinlik'e yakınlığı, yapısı, verimi ve diğer objektif unsurlar dikkate alınarak kapitalizasyon faiz oranı % 5 olarak belirlenmiştir.

Ortalama yıllık verim : 5.500 kg Yağlık zeytinin fiyatı : 3.00 TL/kg

Gayri safi hasıla : $5.500 \text{ kg} \times 3.00 \text{ TL/kg} = 16.500 \text{ TL}$

Burada yapılan masraflar gayri safi hasılanın % 20 kadarı olduğundan;

Masraflar: $16.500 \times 0,2 = 3.300 \text{ TL}$

Net gelir : G.S.H. – Masraflar : $16.500 - 3.300 = 13.200 \text{ TL}$ Arazinin Yıllık Net Geliri olmaktadır.

4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme çalışmasında "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ



EMSALLERİN KROKİSİ

EMSAL 1 : Taşınmaza yakın konumlu Sole Mare gece klübü bitişiğinde, benzer şekilde imar uygulaması yapılmamış, aynı sit alanında yer alan 9.180 m² alanlı taşınmaz için 3.500.000.- TL pazarlıklı son fiyat olarak belirlenmiştir. Taşınmaz anılan rakamla sözleşme aşamasındadır. (Çeşme Turyap – 0532741 42 31)(381.-TL/m²)

EMSAL 2 : Taşınmaza yakın konumlu, Aya Yorgi koyunun güneyinde yer alan, 5.600 m² alanlı, turizm tesis alanında ancak aynı şekilde imar uygulaması yapılmamış, benzer özelliklerdeki tarla 2.000.000.-TL bedel ile bir yıl önce satılmıştır. (Çeşme Kale Emlak – 0536 475 99 43)(357.-TL/m²)

EMSAL 3 : Taşınmaza bitişik, 11.300 m² alanlı, denize sıfır Günöbirlik Tesis alanı imarlı ancak imar uygulaması yapılmamış, 197 ada 2 parselin 4 yıl önce 3.000.000.-USD bedel ile satıldığı beyan edilmiştir. (Çeşme Nil Emlak – 532 322 49 74)(478.-TL/m²)

EMSAL 4 : Taşınmaza yakın konumlu, imar izni bulunan, arkeolojik sit alanı içerisinde kalmayan, deniz manzaralı, TAKS:15 - KAKS:30 imarlı 600 m² arsaların 300.000.-TL bedel ile satış gördüğü öğrenilmiştir. (Çeşme Em- SA gayrimenkul 544 644 86 08)(500.-TL/m²)

Emsal 5: Taşınmaza yakın konumlu, imar uygulaması ve imar terkleri yapılmış, KAKS : 0,30 inşaat izni olan, turizm tesis alanı imarlı 7.000 m² alanlı arsa 7.000.000.-TL bedel ile satılık olup, parsel denize sıfır özelliktedir. (İzmir 35 Emlak : 505 789 09 47)(1.000.-TL/m²)



EMSAL 6 : Taşınmaza yakın konumlu, Aya Yorgi koyuna 300 m. mesafede, 4 farklı ada üzerinde 34 adet parselden oluşan, brüt 36.000 m², imardan sonra kalan 20.400 m², ~600 m² lik parsellere ayrılmış, Emsal : 0,25, ayrık nizam, konut alanı imarlı arazi 11.500.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. GDG Emlak : (232) 712 79 84 - (534) 389 71 08 (564.-TL/m²)

Emsal 7 : Taşınmaza yakın konumlu, imar uygulaması ve imar terkleri yapılmış, KAKS : 0,30 inşaat izni olan, Konut alanı imarlı 730 m² alanlı arsa 420.000.-TL bedel ile satılık olup, parsel

Aya Yorgi koyu manzaralıdır. Pazarlık payı azdır. Çağdaş Emlak-Sinan Gökçer : 542.206 33 00 – 537.516 88 75 (575.-TL/m²)

Emsal 8 : Taşınmaza yakın konumlu, İnşaat emsali % 5 olan, yol terkleri yapılmış, Günübirlik Tesis alanı imarlı 6.822 m² alanlı arazi, 4.000.000.-\$ (~7.200.000.-TL) bedel ile satılık olup, parsel denize sıfır konumdadır. Pazarlık payı vardır. Engel & Völkers : 232.712 10 00 – 530.443 56 27 (1.055.-TL/m²)

Emsal 9 : Taşınmaza yakın konumlu, Taşınmazın kuzeyinde, ~2 km. Mesafede, Dalyan çevresinde, İmar durum bilgisi verilmeyen, 8.500 m² alanlı arazi, 3.750.000.-TL bedel ile satılık olup, parsel denize sıfır konumdadır. Pazarlık payı vardır. Murat CANPOLAT : 232.448 44 15 - 532.173 48 27 (441.-TL/m²)

Görüş 1 : Stork Hormes Emlak Ofisi yetkilisi Harun bey ile yapılan görüşmelerde taşınmazın emsalindeki imar uygulaması yapılmamış tarlaların 1.750.000.-TL ile 2.500.000.-TL aralığında rahatlıkla satış görebileceği bilgisi edinilmiştir. (0507 740 75 56)(400 – 600.-TL/m²)

Görüş 2 : Villa VIP Emlak Ofisi yetkilisi Mehmet Ali bey ile yapılan görüşmelerde benzer özelliklerdeki tarlaların m² birim fiyatının 400.-TL/m² ile 600.-TL/m² aralığında satış gördüğü, acil satış rakamının 2.000.000.-TL, normal şartlarda ise satış fiyatının 2.500.000.-TL ile 2.750.000.-TL aralığında olacağı beyanı alınmıştır. (532 331 92 16)

Görüş 3 : Çeşme Turyap ile yapılan görüşmelerde, taşınmazın emsalindeki tarlaların 2.000.000.-TL ile 2.500.000.-TL aralığında satış görebileceği, spesifik özellikleri dolayısıyla Aya Yorgi Koyu'nda emsal nitelikli satışın fazla olmadığı beyanı alınmıştır. (0532 741 42 31)

PİYASA YÖNTEMİ ANALİZİ

Benzer komumdaki tarla emsalleri incelenerek ve yörenin ileri gelenleri ile yapılan görüşmeler sonucunda; Bölgedeki benzer şekilde doğal sit alanı ve arkeolojik sit alanındaki arazilerin, tercih edilirliliğinin yüksek olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu Aya Yorgi Koyu'nda satılık emsalın, arsa arzının çok az olduğu ve talep fazlalığı görülmüştür.

Bölgenin ileri gelenleri ve gayrimenkul piyasası aktörleri ile yapılan görüşmeler sonucunda, 18. madde imar uygulaması yapılacak olan, Arkeolojik ve Doğal sit içerisinde yer alan Turizm Tesis Alanı imarlı ancak imar uygulaması yapılmadığı için tarla nitelikli taşınmazların 500.-TL/m² ile 600.-TL/m² aralığında değişik rakamlar ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın denize doğru eğimli olması ve deniz manzarası değerini olumlu etkilemektedir.

Değerleme konusu taşınmazın, İmar planı uygulamasının yapılmamış ve imar kanunu 18. Madde imar uygulamasına tabi olması, 2. Derece doğal sit alanında 3. Derece arkeolojik sit alanında kalması göz önüne alınarak değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın 3. Derece arkeolojik sit alanında kalması sebebi ile yapılaşma izni, müze ile yapılacak sondaj çalışmalarına göre verilecek olup, bu durumun taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi mevcuttur. Taşınmaz

mevcut pazar koşullarında, satılabilir nitelikte olup, imar uygulaması ve sit alanı bilgileri alıcı kitlesini sınırlayacak, satış sürecine olumsuz etki edecektir.

Bölgede yapılan analizde değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı ve daha iyi konumda satılık arsa emsalleri tespit edilmiştir. Bölgede pazarlanan arsa nitelikli taşınmazların m2 birim fiyatları, yapılaşma koşullarına, konumuna ve yüz ölçümüne göre farklılık göstermektedir. Bölgede geçmiş dönemlerde yapılan değerlendirme çalışmaları ve bölgede faal olarak çalışmakta olan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda açıklanan olumlu ve olumsuz özellikler dikkate alınarak, emsal ortalaması ile belirlenen değer kalibre edilmiş, arsa m2 birim değeri **575.-TL/m²** olarak kabul edilmiştir.

197 Ada 1 Parsel

ARSA DEĞERİ

$$4.103 \text{ m}^2 \times 575.-\text{TL/m}^2 = \sim \mathbf{2.350.000.-\text{TL}}$$

4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan araştırmalarda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arazi kiralama geleneği bulunmadığı tespit edilmiş, bu nedenle Kira değeri analizi yapılamamıştır.

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU

Değerleme konusu taşınmazın, değerlendirme tarihi itibarıyla tüm kullanım ve tasarruf hakları Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ne aittir.

Taşınmaz "Turizm Tesis Alanı" imarlı olmasına rağmen imar uygulaması ile parselasyon planı yapılmadığından, inşaat izni alınabilmesi için 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesinin uygulanacağı bilgisi alınmış olup, bölgenin Düzenleme Ortaklık Payı kesinti oranı belli olmamakla birlikte (3194 sayılı imar kanununa göre en fazla % 40 olarak kesilebilir), bölgede yapılacak imar uygulama çalışması ; uygulamaya giren Kadastral parsellerin denize göre konumunu, alan ve alan değerini, ada içerisindeki parsellerin konumunu ve hisse durumunu değiştirebilecektir.

Taşınmazın 3. Derece arkeolojik sit alanının kalması sebebi ile uygulama sonrası yapılacak olan inşaat faaliyetleri öncesinde Anıtlar Yüksek Kurulu tarafınca sondaj çalışmaları yapılarak yapılaşma müsaadesi verilecek olması, taşınmazın yapılaşma müsaadesi konusunu muallakta bırakmaktadır. Arazinin üzerine inşaa edilebilecek yapılaşma nizamı, yoğunluğu ve yüksekliği ile yapı çekme mesafeleri, yapılacak olan arkeolojik sondaj sonrasında karara bağlanacaktır.

Değerlemeye konu gayrimenkul hali hazırda tapu kayıtlarında zeytin ağaçlı tarla olarak görünmekle birlikte, bölgede turistik yapılar, turizm tesis alanları bulunmaktadır. 3573 sayılı Zeytinciliğin ve zeytin ağaçlarının ıslahı hakkında kanun ile zeytin ağaçları koruma altına alınmış olup, ağacın kesimi izne bağlanmıştır. Taşınmazın üzerinde yoğunlukta bulunan zeytin ağaçları ve tapu kaydında cins tashihi işleminin "Zeytin Ağaçlı Tarla" olarak yapılmış olması dolayısı ile arazi üzerinde yapılacak yapılaşmayı sınırlayabilecektir.

Taşınmazın alım-satımına engel bir durumu yoktur.

4.13. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

Mahallinde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir. Taşınmazın imar durumu ve denize yakın konumda yer alması dikkate alındığında, üzerine inşaa edilebilecek turizm amaçlı kullanılacak yapının en yüksek ve en iyi kullanım olacağı öngörülmektedir.

4.14. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ

Değerleme konusu mülklerde, hâsılât paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları bu raporun konusu değildir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar ile yapılan görüşme neticesinde de arsa m² birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vs. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibarıyla birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin karşılaştırılması ve uyumlaştırılması" kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre ayrılarak değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış emsalleri olacaktır.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslar arası değerleme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Değerlemeye konu taşınmazın; Yapılan incelemelerde arazinin gerekli tüm yasal belgelerine ulaşılmış ve incelenmiştir.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için yapılmamıştır

6. SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme çalışması sırasında, konu taşınmaza ilişkin, değer takdirinde bulunmak üzere yeterli veriye ulaşılarak gerekli analizler yapılmıştır.

Taşınmaz; konum, coğrafi özellikleri, imar planı notları göz önüne alındığında mevcut pazar koşullarında "SATILABİLİR" niteliktedir. Taşınmazın değeri itibarıyla, kısıtlı alıcı kitlesine hitap edecek olması, imar planı notlarındaki 18. Madde uygulaması, arkeolojik sit ve doğal sit alanı içerisinde kalmasının, satış sürecine negatif etki edeceği göz önüne

alınarak, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden satış kabiliyeti "Düşük / Alıcısı Az" olarak tahmin edilmiştir.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

% 18 KDV HARIÇ TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ
2.350.000.-TL
İKİ MİLYON ÜÇ YÜZ ELLİ BİN TÜRK LİRASI

% 18 KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ (*) (**)
2.773.000.-TL
İKİ MİLYON YEDİ YÜZ YETMİŞ ÜÇ BİN TÜRK LİRASI

% 18 KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ	
1.307.000.- \$	~990.000.- €

(*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(**) "2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde % 1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır." Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

28.12.2012 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Alış Kurları

1 \$ = 1,7979 TL / 1 € = 2,3765

ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mahallesi Ceyhan Altı Kısası Gaddesi
12/1 Sokak Edmer İş Merkezi Kat: 5/5 Balgat
Tel: 0312 444 74 74 Fax: 0312 474 00 66 ANKARA
Beşikent Vergi Dairesi 069 042 9124

DEĞERLEME UZMAN YRD.
BURCU EKİLDİ (*)

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
CEM ERKAN – 400 369

*Söz konusu personel, değerlendirme çalışmasına yardımcı olarak katılmış, veri toplama süreçlerinde yardımcı olmuş, rapora ilişkin sorumluluğu bulunmamaktadır.

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında değişiklik olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirlletici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- İlgili Belediye İmar Müdürlüğü
- İlgili Tapu ve Sicil Müdürlüğü
- Piyasa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren müteahhit firmalar, emlak komisyoncuları
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartların haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen ya da kısmen yayınlanması raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanlarının adlarının yada mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

11. EKLER

11.1. DEĞERLEME UZMANININ LİSANS ÖRNEĞİ

11.2. SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA

11.1. DEĞERLEME UZMANININ LİSANS ÖRNEĞİ



11.2. SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme konusu taşınmaz için, daha önce şirketimiz tarafından değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.