



Bostancı Es Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS



# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## MUĞLA ORTACA FEVZİYE'DE 1 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU

Rapor No:2011R167-6  
Rapor Tarihi:02.01.2012

Raporu Talep Eden:  
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.  
İNÖNÜ CD. DEVRES HAN NO:50/4  
GÜMÜŞSUYU-BEYOĞLU/İSTANBUL

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: 1 adet boş durumda olan arsa
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: 136 ada, 2 no'lu parsel, Akçagöl-Sarısı Mevkii, Sarıgerme / Muğla
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 02.01.2012
Rapor No	: 2011R167-6
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkul üzerinde Martı GYO A.Ş. lehine 02.12.2051 tarihine kadar kurulmuş olan üst hakkının emsal karşılaştırma yaklaşımı ile rayic bedel değeri yaklaşımı yöntemine göre piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçagöl-Sarısı mevkii, 021D05C2D pafta, 136 ada, 2 no' lu parselde kayıtlı "orman" vasıflı, 79.081,51 m <sup>2</sup> yüzölçümlü Maliye Hazinesi mülkiyetindeki orman vasıflı gayrimenkul üzerinde 02.12.2051 tarihine kadar Martı GYO A.Ş. lehine kurulmuş olan üst hakkı
İmar Durumu	: Değerleme konusu gayrimenkul; Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı ve II.Derece Doğal Sit Alanında kaldığından koruma amaçlı imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmadan uygulama yapılamamaktadır.

**02.12.2051 TARİHİNE KADAR  
MARTI GYO A.Ş. LEHİNE  
KURULMUŞ OLAN ÜST  
HAKKININ 31.12.2011 TARİHLİ  
TOPLAM**

**15.000.000.-TL  
(Onbeşmilyon Türk Lirası)**

**02.12.2051 TARİHİNE KADAR  
MARTI GYO A.Ş. LEHİNE  
KURULMUŞ OLAN ÜST  
HAKKININ 31.12.2011 TARİHLİ  
TOPLAM  
PIYASA DEĞERİ (%18 KDV  
Dâhil)<sup>1</sup>**

**17.700.000.-TL  
(Onyedimilyonyediyüzbin- 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 değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Cansel Şirin YAZICI**

Lisans No: 400112, FRICS

**Değerlemeye Yardım Edenler**

Erhan SARAÇ

<sup>1</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve 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 değerinde 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 değerinde düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK****İÇİNDEKİLER**

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>5</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>6</b>
<b>DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI</b>	<b>6</b>
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	6
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>8</b>
<b>GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>8</b>
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
3.2.1 Muğla İli	9
3.2.2 Ortaca İlçesi	10
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>11</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>11</b>
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	11
4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	13
4.2.1 Gayrimenkullerin Üst Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri	13
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	14
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	14
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	14
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	14
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	15
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	15
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	15
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>16</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>16</b>
5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	16
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	16
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	16
5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	16
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>17</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	<b>17</b>
6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	17
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>18</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>18</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	18
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	18
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	18
7.2.2 Rayic Bedel Değeri Yaklaşımı	21
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	21
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>23</b>
<b>SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>	<b>23</b>
<b>EKLER</b>	<b>24</b>

**BÖLÜM 1****RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 17.10.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 02.01.2012 tarihinde, 2011R167-6 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2 Rapor Türü**

Bu rapor, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçagöl-Sarısı Mevkii, O21D05C2D pafta, 136 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı "orman" vasıflı, 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Maliye Hazinesi mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde Martı GYO A.Ş. lehine 02.12.2051 tarihine kadar kurulmuş olan üst hakkının 31.12.2011 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

**1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır. Erhan SARAÇ çalışmalar sırasında destek vermiştir.

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.11.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 02.01.2012 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 - Beyoğlu / 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 15.11.2011 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. Bölgenin imar planlarına yönelik yürütmeyi durdurma kararı nedeni ile yapılaşmaya ilişkin bir işlem değerlendirme tarihi itibarı ile yapılamamaktadır. Karar nedeni ile üst hakkının iptali olmayacağı ve söz konusu hakkın süresi boyunca korunacağı varsayılmıştır. Tahsisi talep edilen ek elanlar ile değerlendirme konusu Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan değerlendirme konusu 136 ada, 2 no'lu Parselin Birleşmesi Sonucu Oluşacağı düşünülen Parselin Değer hesaplaması müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

**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.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evayyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

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

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

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

## BÖLÜM 2

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

### 2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

#### 2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

#### 2.1.2 Düzenli 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; değerlendirilmesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evayyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### 2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

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

### **Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)**

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması,

Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

### 2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

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

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

### 2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

**BÖLÜM 3****GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER****3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler****3.1.1 Demografik Veriler**

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

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

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

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

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

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

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

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2010 yılı için 91 kişi/km<sup>2</sup> iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.405 kişi/km<sup>2</sup> arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.405 kişi/ km <sup>2</sup>
Ankara	155 kişi/ km <sup>2</sup>
İzmir	2.001 kişi/ km <sup>2</sup>
Türkiye Ortalaması	91 kişi/km <sup>2</sup>



### 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 atlattılamadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda’nın da borç krizine girmesi Euro’nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

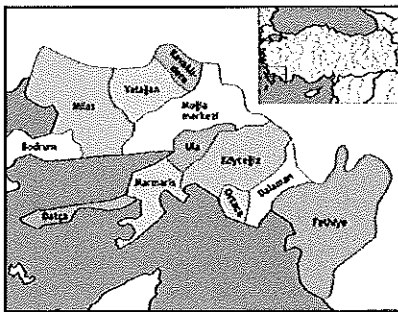
Avrupa’daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011’de Türkiye’nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

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

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

## 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.2.1 Muğla İli



Topraklarının bir bölümü Akdeniz Bölgesi’nde, bir bölümü de Ege Bölgesi’nde yer alan Muğla, kuzeyde Aydın, doğuda Denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir. Ege Bölgesi’nin güneyinde, Anadolu’nun güneybatı köşesinde yer alan Muğla ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılıdır. İç kesimlere doğru yüksekliği artan il topraklarını kuzeyinde, kuzeybatı-güneydoğu, doğu ve güneydoğusunda kuzeydoğu - güneybatı yönünde uzanan dağlar engebelenendir.

İl topraklarının düzlük kesimleri oldukça azdır. Milas, Gökova, Köyceğiz ve Dalaman Ovaları ilin başlıca düzlükleridir. İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük’ tedir. Ayrıca ilde iki de havaalanı (Bodrum-Milas ve Dalaman) bulunmaktadır.

İlin yüzölçümü 12.851 km<sup>2</sup>, 2000 Yılı Genel Nüfus Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu da 715.328'dir. 2008 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre ilin toplam nüfusu 791.424 olarak açıklanmıştır. 2010 yılında ise nüfusu 817.503'e çıkmıştır.

İlin ekonomisi turizm, tarım, hayvancılık, ticaret, ormancılık ve inşaata dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, buğday, arpa, mısır, susam, çığıt, fasulye, patates, şeker pancarı, pamuk, tütün, zeytin, üzüm, kavun ve karpuzdur. İlin ikinci bir gelir kaynağı olan hayvancılık turizmin gelişmesi ile gerilemiştir. İl ormanlarındaki ağaçlandırma, kesim ve bakım çalışmaları orman işçilerinin gelir kaynağıdır. Bu ormanlardan elde edilen defneyaprağı, adaçayı, reçine ve sığla yağının bir bölümü yurtdışına ihraç edilmektedir. Yaygın biçimde arıcılık da yapılmakta olup, Türkiye'de en çok bal üreten ve balı ile ünlenen illerden biridir. Süngercilik eski önemini yitirmiştir. Turizmin gelişmesine paralel olarak balıkçılık önem kazanmıştır. Bafa ve Köyceğiz göllerinde de tatlı su balıkçılığı yapılmaktadır.

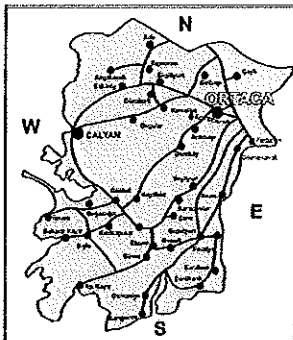
Turizmin gelişmesi ile birlikte inşaat sektöründe de büyük hareketlilik ve canlılık olmuştur. Muğla'da sanayi pek fazla gelişmemiştir. Önemli sanayi kuruluşları ise çırçır, yün iplik ve halı atölyeleri, zeytinyağı, sabun, deterjan, çimento, tarım alet ve makineleri, kireç, yem ve süt ürünleri fabrikalarıdır. Küçük sanayinde metal eşya, dokumacılık, orman ürünleri ve zeytinyağı üretimi yapan kuruluşlar vardır. İlin kıyı kesimlerinde tekne yapım yerleri bulunmaktadır.

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Yoğunluk
Muğla	817.503	350.050	467.453	12.851	63,6 kişi/km <sup>2</sup>

### 3.2.2 Ortaca İlçesi

Ortaca Muğla ilinin 11 ilçesinden biridir. 2008 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçe merkezinde 25.009 kişi yaşamakta olup; 14 köy ve 1 beldesiyle birlikte 40.649 genel toplam nüfusa sahiptir. İlçe sınırları içine bağlı 1 belde, 14 köy vardır. Belde olarak ilçeye 13 km. uzaklıkta olan Dalyan turizm ağırlıklı bir kasabadır. Sarıgerme turizm bakımından önemli bir yere sahiptir. Diğer köyler; Akıncı, Dereköy, Ekşiliyurt, Eskiköy, Fevziye, Gökbel, Gölbaşı, Güzelyurt, Karadonlar, Kemaliye, Mergenli, Okçular, Tepearası, Yeşilyurt olarak sıralanabilir.

Batı Toros Dağlarından gelen uzantı kollarıyla Sandıras Dağı ilçenin Kuzeyinde yer almaktadır. Kızılan ve Çiçekbaba Dağı ile Güney Batısında Çoban Dağı, Bozburun ve İncirlik Tepeleri arasında yer alan Ortaca geniş bir ovaya sahiptir. İlçenin kuzeyinden gelip, batı kıyısından geçen 229 km. uzunluğunda ki Dalaman Çayı Akdeniz ile Ege Bölgesi sınırından geçmektedir. Köyceğiz Gölü, Ortaca İlçesine bağlı Dalyan kasabasından bir kanal oluşturarak Akdeniz'e bağlanmaktadır. Ortaca, denizden 18 km. içeride olup; sınırları 32 km. uzunluğunda sahil şeridinde sahiptir. Bunlar Sarıgerme Kumsalı, Dişibilmez Koyu, Aşı Koyu, Bakardi koyu ve İztuzu Plajından oluşmaktadır. Ortaca ilçe merkezi 2.500 hektar olup; köyleriyle beraber 22.000 hektarlık bir alana sahiptir.



Ortaca, Akdeniz Bölgesinin bitki örtüsüne sahiptir. Toprakların, tarıma elverişli olması nedeniyle bölgede her türlü zirai faaliyet mevcuttur. Bölgede yetişen başlıca ağaçlar ise Dünyada eşine az rastlanan 10 milyon yıldır, Buzul Çağı öncelerinden süregelen Sığla (Günlük) ağacı ilçede yetişmektedir. Bu ağaç, Türkiye'den başka Dünya'da Amerika'nın California bölgesinde bulunur. Bundan ayrı ilçe sınırları içerisinde Çam, Karaağaç, Okalptüs, Pınar, Çınar, Kavak, Sulfata yetişmektedir. Ortaca ilçesi Akdeniz ve Ege Bölgesi arasında olduğundan her iki bölgenin iklim özelliğini taşımaktadır. Bu nedenle kışın bol yağışlı ve ılıman geçer. Yaz ayları ise, oldukça sıcak ve kuraktır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK****BÖLÜM 4****GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER****4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

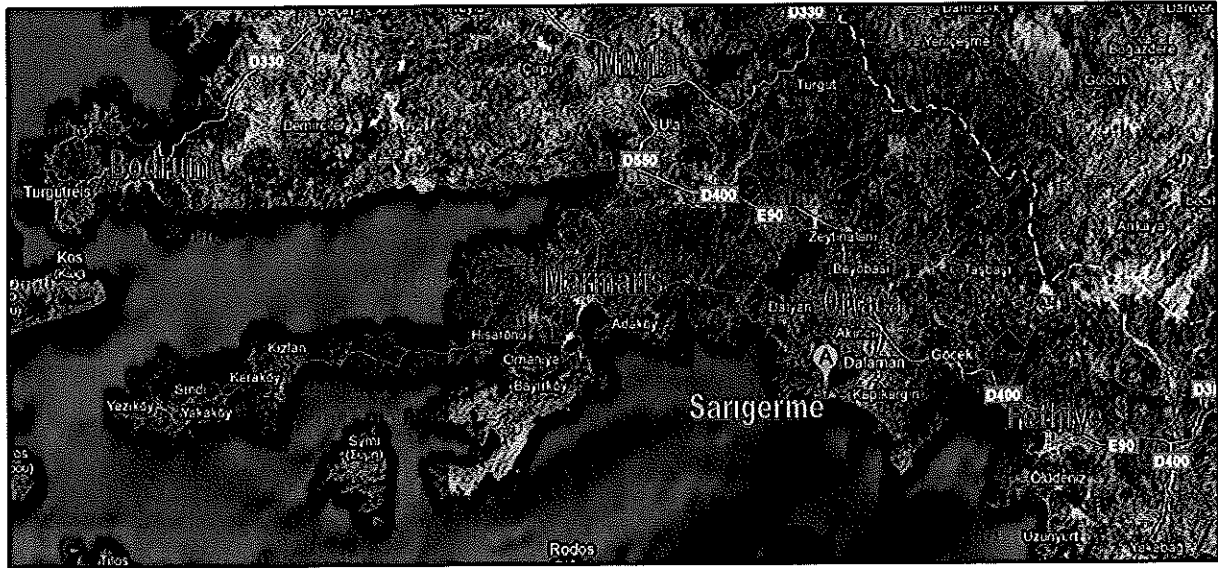
**Gayrimenkulün açık adresi: Akçagöl-Sarısı Mevkii, 136 ada, 2 no'lu parsel, Ortaca / Muğla**

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için Dalaman Havaalanı'ndan Muğla - Fethiye istikametinde yaklaşık 4,5 km ilerledikten sonra Sarıgerme sapağından sola dönlür. Bu yol üzerinde yaklaşık 6 km. ilerlenir ve Fevziye ardından Güzelyurt köyleri geçilir. Yaklaşık 5 km. daha devam ettikten sonra Sarıgerme Köyü'ne ulaşılır. Köy içinden ilerleyen yol takip edilerek sahil yoluna girilir. Robinson Club Sarıgerme Park ve Ortaca Belediyesi Günöbirlik tesisi geçilerek, yaklaşık 200 m. daha ilerledikten sonra değerleme konusu gayrimenkule ulaşılır. Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup denize yaklaşık 300 m. mesafededir.

Değerleme konusu gayrimenkul ile kumsal arasında 136 ada 3 parsel konumlu olup bu parselin kumsal uzunluğu yaklaşık 320 metredir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede Robinson Club Sarıgerme Park, Pegasos Tropical Otel, Pegasos Palace Otel, Hilton Dalaman Golf Resort&SPA, İberotel Sarıgerme Park, Club Magic Life Sarıgerme, Club Seno, Caria Holiday Resort ve Alinn Club gibi butik, 4 ve 5 yıldızlı oteller ile köy içinde müstakil konutlar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Ortaca ilçesi içerisinde bilinirliği yüksek olan bir konumda yer almaktadır. Söz konusu gayrimenkulün, Sarıgerme Plajı'nda konumlu olması sebebi ile reklam kabiliyeti ve denizden faydalanma imkânı oldukça yüksektir.

Yakın çevresinde sezonluk hizmet veren 9 tesis bulunmaktadır. Tesislerin büyük bir kısmı denize cepheli konumdadır. Bölgenin en büyük avantajı ise Dalaman Havaalanı'na oldukça yakın konumda olmasıdır. Bölge olarak Sarıgerme Köyü kongre turizmi ve kurvaziyer turizmi açısından uygun bir konumda olup gelecek yıllarda turizm açısından daha aktif hale gelmesi beklenmektedir.

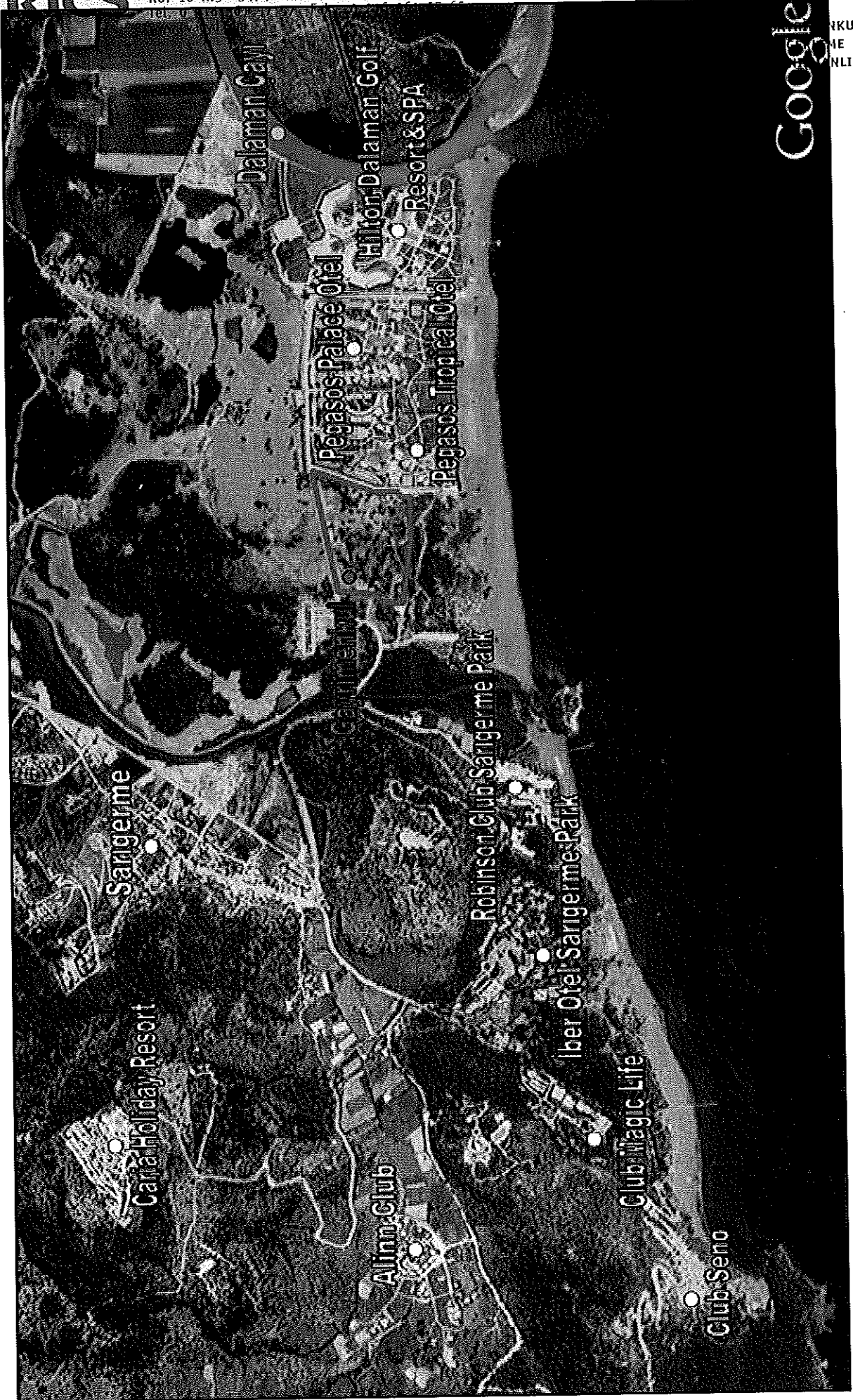




RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul

Regulated by RICS



Google

ANKUL  
ME  
NLİK

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagytd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

## Konu Gayrimenkul' den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Muğla Merkez	~90 km
Dalaman Havalimanı	~16 km
Ortaca Merkez	~16 km
Marmaris	~95 km
Fethiye	~50 km

### 4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	: Muğla
İlçesi	: Ortaca
Bucağı	: -
Mahallesi	: Fevziye
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: Akçagöl-Sarısı
Yüzölçümü	: 79.081,51 m <sup>2</sup>
Pafta No.	: 021D05C2D
Ada No.	: 136
Parsel No.	: 2
Gayrimenkulün Vasfı	: Orman
Sahibi	: Maliye Hazinesi
Hissesi	: Tam

\* Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 19.06.2006 tarih ve 2059 yevmiye numarası ile 02.12.2051 tarihine kadar "üst (inşaat) hakkı" kurulmuştur.

### 4.2.1 Gayrimenkullerin Üst Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri

İli	: Muğla
İlçesi	: Ortaca
Bucağı	: -
Mahallesi	: Fevziye
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: Akçagöl-Sarısı
Yüzölçümü	: 79.081,51 m <sup>2</sup>
Pafta No.	: 021D05C2D
Ada No.	: 136
Parsel No.	: 2
Gayrimenkulün Vasfı	: 02.12.2051 tarihine kadar 534 sahifedeki 136 ada 2 parsel üzerindeki üst hakkı
Sahibi	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	: Tam

\* Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 19.06.2006 tarih ve 2059 yevmiye numarası ile 02.12.2051 tarihine kadar "üst (inşaat) hakkı" kurulmuştur.

#### 4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

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

Muğla ili, Ortaca Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan tapu kütüğü fotokopisi ve takyidat belgesine göre;

Değerleme konusu gayrimenkulün 6 cilt, 534 no' lu ana sayfasında yer alan kayıtlarına göre:

##### Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 02.12.2051 tarihine kadar süre ile 673 sahifede tescil edilmiştir (Başlama Tarih:19.06.2006, Bitiş Tarih:02.12.2051) (19.06.2006 tarih, 2059 yevmiye no).

##### Beyanlar Hanesinde:

- 2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (05.08.2011 tarih, 3645 yevmiye no).

Kaydının bulunduğu ve 7 cilt, 673 no'lu sayfada, 136 ada, 2 parsel no'lu gayrimenkul üzerinde, üst (inşaat) hakkı tescil kaydının gerçekleştiği öğrenilmiştir.

##### Rehinler Hanesinde:

- Credit Suisse International lehine 30.000.000.-USD bedel ile, FBK müddetli, %8,85 faiz oranlı, 02.05.2007 tarih 1347 yevmiye no ile kayıtlı olan 1.derece ipotek 29.09.2010 tarih 5477 yevmiye ile terkin edilmiştir.
- Üst Hakkı kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Ortaca Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 23.11.2011 tarihinde yapılan tapu kaydı incelemesinde; parsel üzerinde son üç yılda herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmediği görülmüştür.

Söz konusu bilgi ve belgeler, SPK mevzuatına uygun olarak kamu kurumlarından yazılı olarak talep edilmiştir. Talebe, Ortaca Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen 23.11.2011 tarihli "takyidat belgesi" ve tapu kütüğü fotokopileri ekte yer almaktadır.

#### 4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak yapılan mülkiyet ve imar bilgisi incelemelerin sonucunda, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince gayrimenkul (üst hakkı) olarak GYO portföyünde yer almasına herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

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

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



**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

#### 4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

Muğla İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden alınan 23.12.2011 tarihli imar durum belgesine göre;

##### ✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu gayrimenkul; Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı ve II.Derece Doğal Sit Alanında kaldığından koruma amaçlı imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmadan uygulama yapılamamaktadır.

Danıştay 6.Dairesince alınan karar doğrultusunda 1/5000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar planları doğrultusunda uygulama yapılmaması belirtilmiştir.

##### ✓ Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu 136 ada 2 parsel için Muğla İl Özel İdaresi ve T.C. Kültür Bakanlığı tarafından onaylanmış herhangi bir yasal evrak (yapı ruhsatı, mimari proje... vb) bulunmamaktadır.

##### ✓ Yapı Denetim

- Gayrimenkul üzerinde yapı bulunmaması nedeniyle 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul Sarıgerme Turizm Alanı kapsamında kalan Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü kıyı kesimine ilişkin T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 03.09.2007 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar planında "Turizm Tesis Alanı" sınırları içerisinde yer almakta olup söz konusu planlar aleyhine açılan 2008/3888 esas nolu davada "yürütme durdurma" kararı alınması ile uygulama durdurulmuştur. Gayrimenkul halihazırda Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı ve II.Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup koruma amaçlı imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmadan uygulama yapılamamaktadır.

23.12.2011 tarihli son üç yıla dair imar durumu belgesi ekte yer almaktadır.

Bilgi ve belgeler SPK mevzuatına uygun olarak, kamu kurumlarından yazılı olarak talep edilmiştir. Taleplere gelen cevaplar rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak yapılan mülkiyet ve imar bilgisi incelemelerin sonucunda, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince gayrimenkul (üst hakkı) olarak GYO portföyünde yer almasına herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK****BÖLÜM 5****GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER****5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği**

Değerleme konusu gayrimenkul; Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçagöl-Sarısı Mevkii, 021D05C2D pafta, 136 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı "orman" vasıflı gayrimenkuldür. Gayrimenkul üzerinde sabit bir yapı bulunmamaktadır.

Gayrimenkul yaklaşık yamuk formunu andıran bir geometrik şekle ve düz bir topoğrafiye sahiptir. Tapuda kayıtlı 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip gayrimenkul, güneyde Akdeniz'e yaklaşık 320 m boyunca cepheli konumdadır. Gayrimenkulün doğusunda Pegasos Tropical Otel, batısında Ortaca Belediyesi günübirlik tesisi yer almaktadır.

Değerlemeye konu olan taşınmazın yakın çevresinde; Robinson Club Sarıgerme Park, Pegasos Tropical Otel, Pegasos Palace Otel, Hilton Dalaman Golf Resort&SPA, İberotel Sarıgerme Park, Club Magic Life Sarıgerme, Club Seno, Caria Holiday Resort ve Alinn Club isimli turizm tesisleri yer almaktadır.

**5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri**

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yapı bulunmamaktadır.

**5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri**

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yapı bulunmamaktadır.

**5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler**

- Değerlemeye konu olan gayrimenkul değerlendirme günü itibariyle Maliye Hazinesi kayıtlı olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır.
- Yerinde yapılan incelemede gayrimenkulün düz bir yapıda olduğu ve çok kenarlı bir forma sahip olduğu görülmüştür.
- Gayrimenkul, Akdeniz'e cepheli konumdadır.
- Tesisin doğusunda Pegasos Tropical Otel, batısında Ortaca Belediyesi günübirlik tesisi yer almaktadır.
- Gayrimenkule toplu taşıma araçları ile kısmi, özel araçlarla ulaşım ise rahatlıkla ulaşım mümkündür.
- Tesisin yer aldığı Sarıgerme mevki, Dalaman Havalimanı'na oldukça yakın bir konumda olmasından dolayı, Marmaris, Fethiye gibi turistik alanlara göre oldukça avantajlı bir konumdadır.



**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

## BÖLÜM 6

## EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

### 6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımınıdır. En 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 kullanımınıdır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün etkin ve verimli kullanımının, imar durumu, bölgenin yapısı ve konumu dikkate alındığında **"turizm tesisi"** amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

**BÖLÜM 7****GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ****7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi****• GÜÇLÜ YANLAR**

- ✓ Gayrimenkulün bilinirliği yüksek bir turizm bölgesinde konumlu olması,
- ✓ Bölgede altyapı hizmetlerinden istifadenin tam olması,
- ✓ Gayrimenkulün Dalaman Havaalanına yakın olması,
- ✓ Gayrimenkulün yakın çevresindeki denize cepheli turizm imarlı başka boş arsa olmaması,
- ✓ Gayrimenkulün alternatif turizm tesisi projeleri için elverişli büyüklüğe sahip olması,

**• ZAYIF YANLAR**

- Gayrimenkulün bulunduğu bölge için düzenlenen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar için “yürütmeyi durdurma” kararı alınması nedeniyle uygulama yapılamıyor olması ve mülkü tapudaki vasfı,
- Kıyı kenar çizgisinde yapılan değişiklik sonucu gayrimenkul ile deniz arasında ek bir parsel oluşması, bu ek parsel için yapılan tahsis talebi ile ilgili sürecin devam etmesi,
- Gayrimenkul için tahsis süresinin azalması ve uzun bir süredir yatırım yapılamamış olması,

**• FIRSATLAR**

- + Gayrimenkul ile birlikte oluşan ek alanın tahsisi alınması halinde bölgede Sarıgerme plajına cephe konumda turizm alanı projesi geliştirilebilecek tek boş arsa olacak olması,
- + Türkiye’de turizm sektöründe son dönemde görülen önemli olumlu gelişimler,

**• TEHDİTLER**

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları,
- ? Gayrimenkul projelerinin hayata geçirilmesinde yaşanan finansman problemleri.

**7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında arsa üzerinde 02.12.2051 tarihine kadar kurulmuş olan üst hakkının piyasa değeri takdiri için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi” ve ikinci yöntem olarak “Emlak Vergisi’ne Esas Rayic Bedel” değeri verilmesi uygun bulunmuştur.

**7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen satılık arsa bilgileri aşağıda yer almaktadır.

**Satılık Arsalar**

**Arsa 1:** Değerleme konusu gayrimenkulün yaklaşık 2 km kuzey batısında bulunan, Caria Holiday Resort otelle aynı bölgede konumlanmış, TAKS: %15, iki kat “Konut Alanı”nda kalan, net 14.000 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki arsa için; 1.400.000.-GBP talep edilmektedir. (285.-TL/m<sup>2</sup>)

**Arsa 2:** Değerleme konusu gayrimenkulün yaklaşık 2 km kuzey batısında bulunan, Caria Holiday Resort otelle aynı bölgede konumlanmış, net 3.200 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki arsa için; 1.000.000.-TL talep edilmektedir. (313.-TL/m<sup>2</sup>)

**Arsa 3:** Değerleme konusu gayrimenkulün yaklaşık 1,5 km kuzeyinde bulunan, konut için TAKS: %10, iki kat, otel için TAKS: %15, üç kat, konut ve turizm tesis alanında bulunan, net 7500 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki arsa için; 725.000.-GBP talep edilmektedir. (275.-TL/m<sup>2</sup>)

**Arsa 4:** Değerleme konusu gayrimenkulün yaklaşık 4 km kuzey-doğusunda bulunan, TAKS: %15, iki kat yapılaşma izni bulunan, net 26.000 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki arsa için; 4.000.000.-TL talep edilmektedir. (154.-TL/m<sup>2</sup>)

**Arsa 5:** Değerleme konusu gayrimenkulün yaklaşık 6 km kuzey-doğusunda bulunan, TAKS: %15, iki kat yapılaşma izni bulunan, net 25.000 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki arsa için; 3.000.000.-TL talep edilmektedir. (120.-TL/m<sup>2</sup>) (68.-USD/m<sup>2</sup>)

**Arsa 6:** Değerleme konusu gayrimenkulün yaklaşık 5 km kuzey doğusunda, kükürt bölgesinde bulunan, TAKS: %20-%40, Hmax: 6,5 m, turizm tesis alanında yer alan, 79.422 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki arsa için; 12.214.000.-TL talep edilmektedir. (153.-TL/m<sup>2</sup>)

**Arsa 7:** Değerleme konusu gayrimenkule yaklaşık 10 km mesafede bulunan Fevziye Köyü mevkiinde bulunan, Dalaman Çayı'na sıfır konumda yer alan, Emsal: 0.15-0.30, "turizm tesis ve konut" alanında kalan, %15-%20 yapılaşma izni bulunan, net 29.600 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki arsa için; 3.800.000.-TL talep edilmektedir. (128.-TL/m<sup>2</sup>)



Emsal haritası

Sarıgerme bölgesindeki yapılan emsal incelemeleri sonucunda; bölgede denize cepheli olan "Turizm Tesis Alanı" lejantında kalan ve büyük yüzölçüme sahip, satılık arsa emsaline rastlanmamış ancak denize yakın ve "Turizm tesisi ve konut alanı" imarına sahip küçük alanlı arsalar için 250-350.-TL/m<sup>2</sup> aralığında talep edildiği bilgisine ulaşılmıştır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

Değerleme konusu gayrimenkul için Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi kullanılarak profesyonel tecrübelerimizden de yararlanılarak piyasa değeri takdir edilmiştir. Aşağıda tabloda belirtilen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 02.12.2051 tarihine kadar kurulmuş olan "Üst Hakkı" için değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir:

- Piyasa genel kabulü olarak bir gayrimenkulün Üst Hakkı değeri çıplak mülkiyet hakkı değerinin 2/3'ü olarak kabul edilmektedir. Yapılan çalışmada, arsa birim değeri olarak 325 TL'ye binaen kalan üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.
- "Üst hakkı"nın 47 yıl süreyle kurulmuş olması sebebiyle, kalan sürenin toplam yıla oranı (41/47) 0,87 olarak öngörülmüştür. Üst hakkı değerinin hesaplanmasında bu oran göz önünde bulundurulmuştur.

**EMLAK KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

<b>ARSANIN PİYASA DEĞERİ</b>		
ARSA PİYASA BİRİM DEĞERİ	325	.-TL/M <sup>2</sup>
ARSA ALANI	79.081,51	M <sup>2</sup>
ARSA PİYASA DEĞERİ	25.701.490,75	.-TL

<b>ÜST HAKKININ PİYASA DEĞERİ</b>		
ÜST HAKKI DEĞER KATSAYISI (2/3)	0,67	
ARSA PİYASA DEĞERİ	25.701.490,75	.-TL
ÜST HAKKI DEĞERİ (47 YILLIK)	17.219.998,80	.-TL
ÜST HAKKI KALAN SÜRE ORANI (41/47)	0,87	
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	15.021.701,08	.-TL

Tahsisi talep edilen ek elanlar ile değerlendirme konusu Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan 136 ada, 2 no'lu Parselin Birleşmesi Sonucu Oluşacağı düşünülen Parselin Değer hesaplaması müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak aşağıda tabloda gösterilmiştir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (BİLGİ AMAÇLI)**

<b>ARSANIN PİYASA DEĞERİ</b>		
ARSA PİYASA BİRİM DEĞERİ	325	.-TL/M <sup>2</sup>
ARSA ALANI	113.850,59	M <sup>2</sup>
ARSA PİYASA DEĞERİ	37.001.441,75	.-TL

<b>ÜST HAKKININ PİYASA DEĞERİ</b>		
ÜST HAKKI DEĞER KATSAYISI (2/3)	0,67	
ARSA PİYASA DEĞERİ	37.001.441,75	.-TL
ÜST HAKKI DEĞERİ (47 YILLIK)	24.790.965,97	.-TL
ÜST HAKKI KALAN SÜRE ORANI (41/47)	0,87	
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	21.568.140,40	.-TL

\*Bu değer müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı verilmiş olup tahsis işlemi gerçekleşmeden herhangi bir işlemde kullanılamaz

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

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

Gayrimenkulün turizm açısından elverişli ve bilinirliği yüksek Sarıgerme'nin plajında konumlu olması nedeniyle, yine turizm tesis alanı lejantında kalan arsalar araştırılmış ancak, bölgede bu tür arsaların oldukça az olmasından dolayı farklı imar durumundaki arsalar da incelenmiştir. Turizm tesis alanı imarlı arsaların Sarıgerme plajına cepheli arazilerin hazine arazisi olması, diğer turizm tesis alanı imarlı arsaların Sarıgerme plajına uzaklıkları, yapılaşma özellikleri ve manzara özellikleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

### **7.2.2 Rayic Bedel Değeri Yaklaşımı**

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle "maliyet yaklaşımı" ve gayrimenkulün bulunduğu bölge için hazırlanan 03.09.2007 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar planları aleyhine açılan 2008/3888 esas nolu davada "yürütme durdurma" kararı sonrasında uygulamanın durdurulması nedeniyle "geliştirme yaklaşımı" yöntemi kullanılmamıştır. Bu nedenle çalışmada ikinci yöntem olarak arsa değer takdiri Emlak Vergisi'ne Esas Rayic Bedel değeri üzerinden verilmesi uygun bulunmuştur.

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

Ortaca Belediyesi Emlak Servisi'nden edinilen şifahi bilgiye göre; değerlendirme konusu 136 ada, 2 parsel no'lu gayrimenkul için emlak beyanının verilmemesi, ancak belediyenin, gayrimenkulün bulunduğu Sarıgerme plajı için belirlendiği "2010 Yılı Emlak Vergisi'ne Esas Arsa Rayic Değeri"nin; 55.-TL/m<sup>2</sup> olduğu, 2011 yılı için bu değer %3,85 arttırılarak 57,118.-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplandığı bilgisi alınmıştır.

### **RAYİC BEDEL YAKLAŞIMI**

<b>ARSANIN PİYASA DEĞERİ</b>		
<b>ARSA RAYİC BEDELİ</b>	57,118	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>ARSA ALANI</b>	79.081,51	M <sup>2</sup>
<b>ARSA PİYASA DEĞERİ</b>	4.516.977,69	.-TL
<b>ÜST HAKKININ PİYASA DEĞERİ</b>		
<b>ÜST HAKKI DEĞER KATSAYISI (2/3)</b>	0,67	
<b>ARSA RAYİC BEDEL DEĞERİ</b>	4.516.977,69	.-TL
<b>ÜST HAKKI DEĞERİ (49 YILLIK)</b>	3.026.375,05	.-TL
<b>ÜST HAKKI KALAN SÜRE ORANI (41/47)</b>	0,87	
<b>ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ</b>	2.640.029,30	.-TL

### **7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**

Yapılan çalışmada; arsanın 02.12.2051 tarihine kadar kurulmuş olan üst hakkının piyasa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ve Emlak Vergisi'ne Esas Rayic Bedel değeri üzerinden verilmesi uygun bulunmuştur. Gayrimenkulün bulunduğu bölge için hazırlanan 03.09.2007 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar planları aleyhine açılan 2008/3888 esas nolu davada "yürütme durdurma" kararı sonrasında uygulamanın durdurulması nedeniyle ikinci yöntem olarak "geliştirme yaklaşımı" yöntemi kullanılmamış olup, ikinci değer takdiri Rayic Bedel Değeri Yaklaşımı'na göre yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde, Martı GYO A.Ş. lehine 02.12.2051 tarihine kadar kurulmuş olan "üst hakkı" değeri takdiri yapılmıştır. Konu ile ilgili kabul ve varsayımlar aşağıda belirtildiği gibidir:

	KDV HARIÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE ÜST HAKKI DEĞERİ (TL)	15.021.701	17.725.607
RAYIÇ BEDEL YAKLAŞIMINA GÖRE ÜST HAKKI DEĞERİ (TL)	2.640.029	3.115.235

Buna göre; gayrimenkulün piyasa değeri olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre arsanın 02.12.2051 tarihine kadar kurulmuş olan üst hakkı değeri karşılığı **KDV Hariç; 15.000.000.-TL (Onbeşmilyon Türk Lirası) 'nın** nihai değer olarak takdir edilmesinin uygun olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkullerin KDV uygulaması ile ilgili olarak 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 olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre arsanın 02.12.2051 tarihine kadar kurulmuş olan üst hakkı değeri karşılığı **KDV Dahil; 17.700.000.-TL (Onyedimilyonyediyüzbin- Türk Lirası) 'nın** nihai değer olarak takdir edilmesinin uygun olduğu düşünülmektedir.

**BÖLÜM 8****SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

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

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

Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçagöl-Sarısı Mevkii, O21D05C2D pafta, 136 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı "orman" vasıflı gayrimenkullerin üzerinde;

**02.12.2051 TARİHİNE KADAR MARTI  
GYO A.Ş. LEHİNE KURULMUŞ OLAN  
ÜST HAKKININ 31.12.2011 TARİHLİ  
TOPLAM  
PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)**

**15.000.000.-TL  
(Onbeşmilyon Türk Lirası)**

**02.12.2051 TARİHİNE KADAR MARTI  
GYO A.Ş. LEHİNE KURULMUŞ OLAN  
ÜST HAKKININ 31.12.2011 TARİHLİ  
TOPLAM  
PİYASA DEĞERİ (%18 KDV Dâhil)<sup>2</sup>**

**17.700.000.-TL  
(Onyedimilyonyediyüzbin- Türk Lirası)**

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

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Cansel Şirin YAZICI**

Lisans No: 400112, FRICS

**Değerlemeye Yardım Edenler**

Erhan SARAÇ

<sup>2</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.



**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

## EKLER

- 1 Tapu Fotokopisi
- 2 Vaziyet Planı
- 3 Muğla İl Özel İdaresi'nin Son Üç Yıla Ait İmar Durumu Yazısı
- 4 Ortaca Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen takyidat belgesi ve tapu kütüğü fotokopisi
- 5 Fotoğraflar
- 6 Özgeçmişler
- 7 SPK lisans Belgeleri





**RICS**

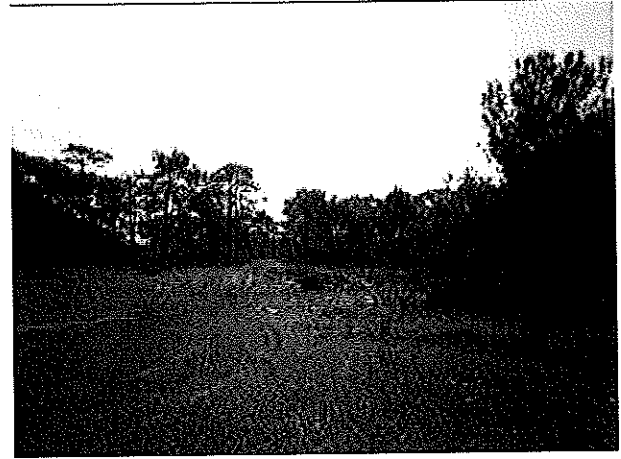
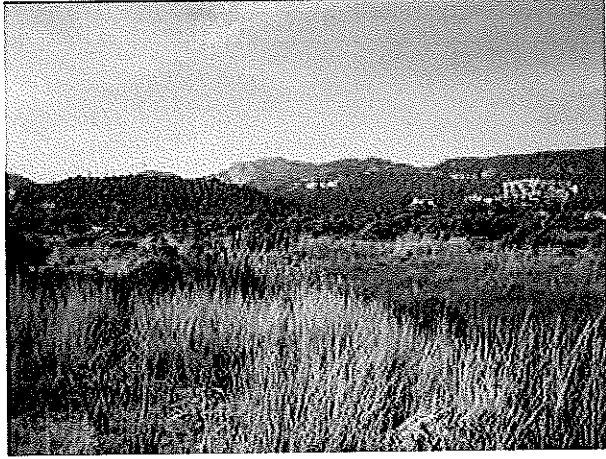
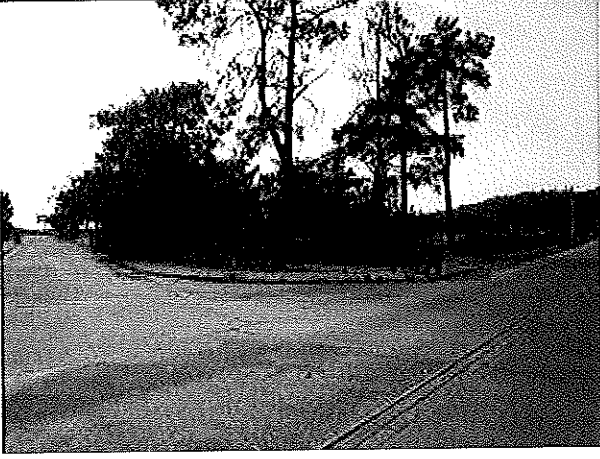
Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

## FOTOĞRAFLAR



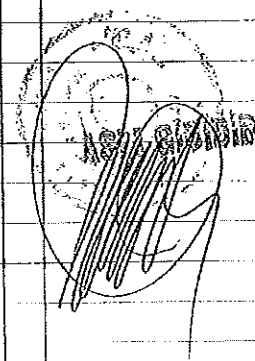




# TAPU

SAHİFE No.  673  534. Sahifesi gayrimenkul Emlak ait müstakil ve dâim hak.	PAFTA No. : 021005022D	YÖZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİ
	ADA No. : 136	Hektar	M <sup>2</sup>	Daf	Değişiklik	
PARSEL No. : 2	Serhi	ÜST HAKKI				02/12/2001 tarihine kadar 5 ki 13 bada 2 parsel üzerindeki
Eski Sahife No. : 534	Mahallesi					
Yeni Sahife No.	Kayıd					
Malbeati Sahife No.	Mevki					
Bağmsız Bölümün Sahife No.	Sokağı					Umum No. Husus No. Nevi:

ŞERHLER	MÜLKİYET						İRTİFAK HAKLARI ve GAYRİMENKUL MÜKELLEFLİYETLERİ	
	Mülkin adı, Soyadı ve Baba adı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt Tarihi	Yatırım No su	Harf	H: Hak M: Mükellefiyet	
	Marmaris Mord. Okul İşletmecileri	-	Üst Hakki	13.06.2006 1108.1004	2059 2378			
	Arsain Ziraati			11.4.2007 18.06.124	1148 2037			
	Mardi Gayrimenkul Yatırım		13025.000 Satış					
	Ortaçlı A.Ş.			28.6.2007 11.4.1007	1983 1148			
	Ortaçlı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tasfiye					
	Mardi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tasfiye	28.6.2007	1983			





**TASINMAZ BELGİLERİ**

Zemin Tipi : Ara Tasınmaz  
Zemin No : 49526087  
H / İçer : MUĞLA-ORTAÇA  
Korum Adı : Ortaç IM  
Mahalle / Köy Adı : FEVZİYE Köyü  
Mevki : AKCAĞOL-SARISU  
Cilt / Sayfa No : 6 / 534  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parşel : 136/2  
Yüzölçüm : 79.081,51 m2  
Ana Tap. Niteliği : ORMAN

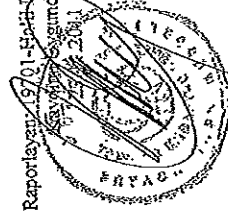
**TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK**

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yermiye	Terhîn Sebepi - Tarih - Yev
İrtifak	MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE OLAN ÖST HAKKI MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 02.12.2051 TARİHİNE KADAR SURE İLE 673 SAHİFEBE TESCİL EDİLMİŞTİR (Başlama Tarihi:19/06/2006.Bitis Tarihi:02/12/2051 - Sure:-)	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ	19/06/2006 - 2059	-
Beyan	2. derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Başlama Tarihi:05/08/2011.Bitis Tarihi:05/08/2011 - Sure:-)		05/08/2011 - 3665	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Esas Pay/Payda	Mürdara	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terhîn Sebepi - Tarih - Yev.
139775865	MALİYE HAZİNESİ			79.081,51	Tes Kautusrosu - 02/08/2000 - 0-	-

Raporlayan: 19701-HA-H-DEMİRTAŞ  
Savunma Müdürü



05-OCA-2012 20:40 From:

02522142788

To:02163615765

Page:1/1

23 Aralık 2011

T.C.  
MUĞLA İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme MüdürlüğüSayı :M.48.0.İÖİ.0.13.00.00-310.05-Ötematik 23368  
Konu :İmar durumu hk. (Ortaca İlçesi, Fevziye Köyü, 136 ada, 2 parsel)Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
İnönü Cad. Devres Han 50/4 34437  
Gümüşsuyu, Beyoğlu / İSTANBULİlgi : a) 17.11.2011 tarihli dilekçeniz ve ekleri  
b) 21.12.2011 tarih ve 23165 sayılı yazımız

İlgi (a) dilekçenizle Ortaca İlçesi, Fevziye Köyü, Sarıgerme mevkiinde bulunan tapunun 136 ada 2 nolu parselin son 3 yıl içerisinde imar durumunda meydana gelen değişikliklerin bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu taşınmazın imar durumu hakkındaki değişiklikler ilgi (b) yazımız ile bildirilmiş ancak ilgi yazımızda söz konusu parselin Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı ve III. Derece Doğal Sit Alanında kaldığı belirtilmiştir.

Söz konusu parselin ilgi (b) yazımızda III. Derece Doğal Sit Alanında kaldığı sehven belirtilmiş olup, anılan parsel II. Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

  
Veli ÇELİK  
Vali a.  
Genel Sekreter V.

İlke beyin dikkatine

22/12/2011 Har.Tek. : V. ELMACI /E  
22/12/2011 İmar ve Kent. İy. Md. V. : V.Ş. GÜNER

T. T. 28.12.2011

T.C.  
MUĞLA İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme MüdürlüğüSayı :M.48.0.İÖİ.0.13.00.00-310.05-Otomatik 23165  
Konu :İmar durumu hk.(Ortaca İlçesi, Fevziye Köyü, 136 ada, 2 parsel)

21 Aralık 2011

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
İnönü Cad. Devres Han 50/4 34437  
Günlücsuyu, Beyoğlu / İSTANBULİlgi : 17.11.2011 tarihli dilekçeniz ve ekleri

İlgi dilekçeniz ile İlimiz, Ortaca İlçesi, Fevziye Köyü, Sarıgerme Mevki'nde bulunan tapunun 136 ada, 2 nolu parselin son 3 yıl içerisinde İmar durumunda meydana gelen değişikliklerin bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu taşınmaz Turizm Alan ve Merkezinde ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nce 03.09.2007 tarihinde onaylı 1/1000 ölçekli Sarıgerme III.kısım Golf Alanı ve Turistik Tesisler koruma amaçlı İmar planında Turizm Tesis Alanı, Günlücbirlik Alan ve II. Derece Doğal Sit Alanında kalmakta idi.

Danıştay Altıncı Dairesinin 2010/7158 sayılı kararına istinaden söz konusu planlar Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce 30.12.2010 tarihinde iptal edilmiştir.

Bu nedenle; söz konusu taşınmaz Kültür ve Turizm Bakanlığı'nce onaylı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı ve(III.) Derece Doğal Sit Alanında kaldığından koruma amaçlı İmar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nce onaylanmadan uygulamaya yapılamamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

İ.

  
Veli ÇELİK  
Vali'a.  
Genel Sekreter V.





**RICS**

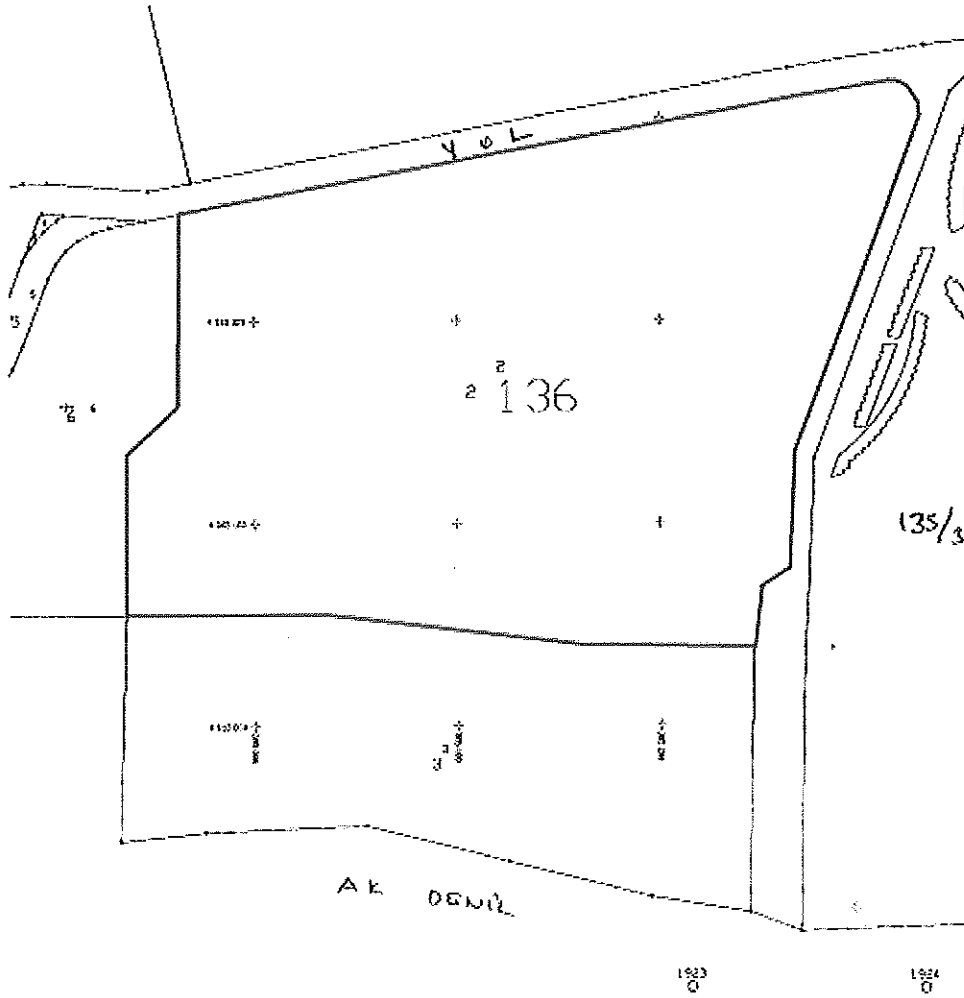
Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

MUGLA  
FIRKASI  
AON. 06  
PARSEL 2



*[Handwritten signature]*  
Özgür Özkan  
Kadastro Mühürü

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

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003


No : 400112

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

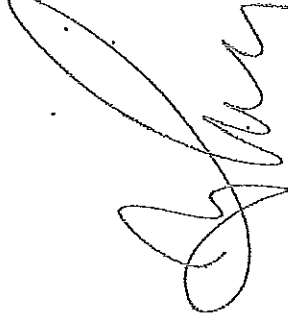
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y. Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI