

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**AYDIN İLİ DİDİM İLÇESİ'NDE YER ALAN
2567 ADA 1 PARSEL NUMARALI ARSAYA AİT
KESİN TAHSİSİ YAPILMIŞ ÜST HAKKI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	17.11.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	22.12.2014
RAPOR TARİHİ	25.12.2014
RAPOR NO	OZGY-1411003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSAYA AİT KESİN TAHSİSİ YAPILMIŞ ÜST HAKKI
DEĞERLEME ADRESİ	FEVZİPAŞA MAHALLESİ, ŞEKERTUR SİTESİ MEVKİİ, 2567 ADA 1 PARSEL DİDİM/AYDIN
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK (Değerleme Uzmanı)- SPK Lisans No: 402403 A.Ali YERTUT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) - SPK Lisans No: 400544

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Nakit Akışı Tablosu
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Kesin Tahsis Belgesi ve Diğer Yazışmalar
- Ek 6 - Turizm Yatırım Belgesi
- Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki kesin tashihi yapılmış üst hakkı bedelinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/17

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın, değerleme tarihindeki kesin tahsisi yapılmış üst hakkı değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor 25.12.2014 tarih OZGY-1411003 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Ali YERTUT değerleme işleminde görev almıştır.

A.Özgün HERGÜL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış raporu bulunmamaktadır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : AYDIN
İlçesi : DİDİM
Bucağı :
Mahallesi : DİDİM
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : MERCİMEK VE GÜLLÜDAM
Pafta No :
Ada No : 2567
Parsel No : 1
Alanı : 163.705,28
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : HAZİNE
Yevmiye No : 6288
Cilt No : 402
Sayfa No : 39629
Tapu Tarihi : 09.05.2013

Yukarıda tapu bilgileri belirtilmiş "arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesi gereği ve 2012/15 sayılı Genelge çerçevesinde Başbakanlıkça Aktay Tur. Yat. ve İşl. A.Ş. adına kesin tahsisi gerçekleşmiştir. Değerlemeye konu yukarıda mülkiyet bilgileri belirtilmiş taşınmaz üzerinde kesin tahsisi gerçekleşmiş üst hakkıdır.

* 19.08.2014 tarihli Maliye Bakanlığı - Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin başvuru dilekçesinde; Aydın ili, Didim İlçesi, Didim Mahallesi'nde bulunan ve Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde kalan mülkiyeti Hazineye ait 2567 ada 1 parsel numaralı 163.705,28 m² yüzölçümlü taşınmazın üzerinde 800 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel tesisi yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. adına 49 yıl süreyle kesin tahsis yapıldığı belirtilmiş olup, üst hakkı tesisi talep edilmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu parsel 163.766,15 m², "orman" vasıflı, 12662 parsel (kadastral parsel), 2 nolu özel parsel iken 09.05.2013 tarih 6288 yevmiyle imar uygulaması görmüş olup, 2567 ada 1 parsel numarasıyla "arsa" vasfına dönüşmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerleme konusu parsel; 1/1000 Ölçekli 21.01.2013 tasdik tarihli Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Mercimek Güllüdam Mevkii Uygulama İmar Planı Değişikliği içerisinde, büyük kısmı 'Turizm Tesis Alanı'nda ve bir kısmı günöbirlik tesis alanında kalmaktadır. Bu alanlarda otel veya tatil köyü yapılabilir. Otelde KAKS:0.50 H(max): 18.00 m.(5 kat) olup tatil köyü uygulamalarında KAKS:0.50 H(max): 7.50 m.'dir (2 kat).

Plan Notları:

Genel Hükümler:

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 sayılı imar kanunu, 3830 sayılı kanun kapsamı dışında kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ve onaylı 1/25000 ölçekli Didim (Aydın) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.
2. Yapılacak tüm yapılarda 03.05.2007 tarih 26511 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
3. 23.05.2007 tarihinde Aydın Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğünce onaylanmış jeolojik jeoteknik etütlere belirtilen hükümlere uyulacaktır.
4. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
5. Pissu kanalları hiçbir şekilde deniz, akarsu ve tabii araziye deşarj edilemez.
6. Turizm tesis alanlarında Kültür ve Turizm Bakanlığından Turizm Yatırım Belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. Turizm işletmesi belgesi alınmadan işletmeye açılmaz.

Yapılanma Koşulları - Turizm Tesis Alanlarında:

1. Turizm tesis alanlarında otel ve tatil köyü yapılabilir Otelde E=0.50, h(max)=5 kat (18.00m.), tatil köylerinde E=0.50, h(max)=2 kat (7.50m.)'dir.
2. Bodrum katlarda turistik tesislerin yatak üniteleri dışında iskana yönelik diğer kullanımlar yer alabilir. Bodrum katlarında yapılacak bar, gece kulübü, diskotek, satış üniteleri, restoran, hamam, yüzme havuzu, toplantı salonu ve jimnastik salonu kullanımları, otopark, işlik, mutfak gibi üretim alanı ve depo, çamaşırhane, kuru temizleme birimi, soğuk hava depoları, personele ait büro, kafeterya, soyunma odaları, duş, wc gibi turistik tesisin bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlar yapılması halinde bu alanlar emsale dahil değildir.
3. Bir imar parselinde birden fazla yapı yapılabilir. İnşaat cephesi ve derinliği herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir.
4. Tesis girişlerinde yer alacak ana giriş kapısı yapıları, anıtsal yapılar, bekçi kulubesi ve kontrol birimleri mülkiyet sınırı ve yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilir.
5. İnşaat emsali imar parseli bütününden alınır. Ancak 0 ile gösterilen alanlarda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez.

Günöbirlik Tesis Alanlarında;

1. Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir. Bu alanlarda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu alanın %20'sini geçemez. Bu alanlarda h(max)=1 kat (4.50 m.) asma kat kat yapılması halinde h(max)=5.5 m.'dir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; taşınmaz ön izin belgesinde belirtildiği üzere 05.07.2010 tasdik tarihli Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Plan Değişikliği, 05.07.2010 tasdik tarihli Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Mercimek Güllüdam Mevkii Nazım İmar Planı Değişikliği, 05.07.2010 tasdik tarihli Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Mercimek Güllüdam Mevkii Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmaktayken, hali hazırda geçerli 21.01.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Aydın Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamındadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün Aktay Tur. Yat. Ve İş. A.Ş.'ne 19.10.2011 tarih B 17 0 YİGM 0 08 03/091580002-213667 sayılı yazısına göre "Şirket'in Turizm Yatırımcılarına Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2011/1 kapsamında Bakanlığa yapmış olduğu tashis talebine istinaden, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunun 8. maddesine dayanılarak çıkartılan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 16.maddesi kapsamında, Aktay Tur. Yat. ve İşl. A.Ş. adına 4 ay süre ile ön izin verilmiştir."

* Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün Aktay Tur. Yat. Ve İş. A.Ş.'ne 23.06.2014 tarih 42418407-306.03-121913 sayılı yazısına göre;
"2634 sayılı Turiz Teşvik Kanunu'nun 8. maddesi gereğince Bakanlığa tahsisi yapılan kamu taşınmazının, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesi gereğince ve 2012/15 sayılı genelge çerçevesinde Başbakanlıkça bahse konu Lnin aktay Tur.Yat. ve İşl. A.Ş. adına kesin tahsis işleminin gerçekleştirilmesi ve firma lehine irtifak hakkının kurulması için gerekli iznin verilmesi üzerinde, firma lehine irtifak hakkı yolu ile kesin tahsisin yapılması, aşağıda belirtilen koşullarla uygun görölmüştür. Yazı tarihinden itibaren 1 ay içerisinde irtifak hakkı tesisi işlemlerinin sağlanabilmesi için Maliye Bakanlığı'na müracaat edilmesi gerekmektedir."

* Kesin Tahsis Belgesinde Belirtilen Koşullar:

Parsel No: 2567 ada, 1 numaralı parsel

Yüzölçümü: 163.705,28 m²

İrtifak Hakkı Süresi: 49 yıl (Kesin tahsis yazısı tebliği olan 14.05.2014'den itibaren)

Kesin tahsis koşullarının kabul ve taahhüt edildiğine ilişkin taahhütname Bakırköy 25. Noterliği'nde 10.06.2014 tarih 22334 sayı ile düzenlenmiştir.

Kurulacak Tesisin:	;
Türü ve Sınıfı	: 5 yıldızlı otel
Kapasitesi	: 800 yatak
Birim Maliyeti (2014)	: 102.688,00 TL/Yatak
Toplam Yatırım Maliyeti	: 82.150.400,00 TL
Turizm Yatırım Belgesinin	;
Düzenlenme Tarihi	: 20.06.2013
No	: 01.04.1939
Yan Hizmet Üniteleri	: Belgede belirtilen tüm üniteler
İlk Yıl İrtifak Hakkı Bedeli	: 410.752,00 TL

Tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazineye %1 oranında pay ödenecektir.

* 19.08.2014 tarihli Maliye Bakanlığı - Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş.'nin başvuru dilekçesinde; Aydın ili, Didim İlçesi, Didim Mahallesinde bulunan ve Didim Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde kalan mülkiyeti Hazineye ait 2567 ada 1 parsel numaralı 163.705,28 m² yüzölçümlü taşınmazın üzerinde 800 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel tesisi yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. adına 49 yıl süreyle kesin tahsis yapıldığı belirtilmiş olup, üst hakkı tesisi talep edilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kesin Tahsis Belgesi alınmış, üst hakkı tesisi talep edilmiştir. Üst hakkı tesisi için işlemler devam etmekte olup, tapu da üst hakkına ilişkin herhangi bir beyan, şerh bulunmamaktadır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, Mercimek ve Güllüdam mevkinde yer alan 2567 ada 1 parselde kain 163.705,28 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde kesin tahsisi gerçekleşmiş üst hakkıdır.

Parsel üzerinde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. Adına 49 yıl süre ile 800 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otel tesisi kurmak amacı ile üst hakkı için kesin tahsisi yapıldığı bilgisi alınmıştır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir inşaat faaliyeti bulunmamaktadır. Parsel boş durumdadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz Didim İlçe merkezine yaklaşık 3-4 km mesafede yer almaktadır. Denize oldukça yakın bir konumda yer almaktadır. Sahil bandının hemen arkasında yer almaktadır. Hemen yakınında Şekertur Sitesi, Zonguldaklılar Sitesi ve Konya Kültür Sitesi villa yerleşimleri yer almaktadır.

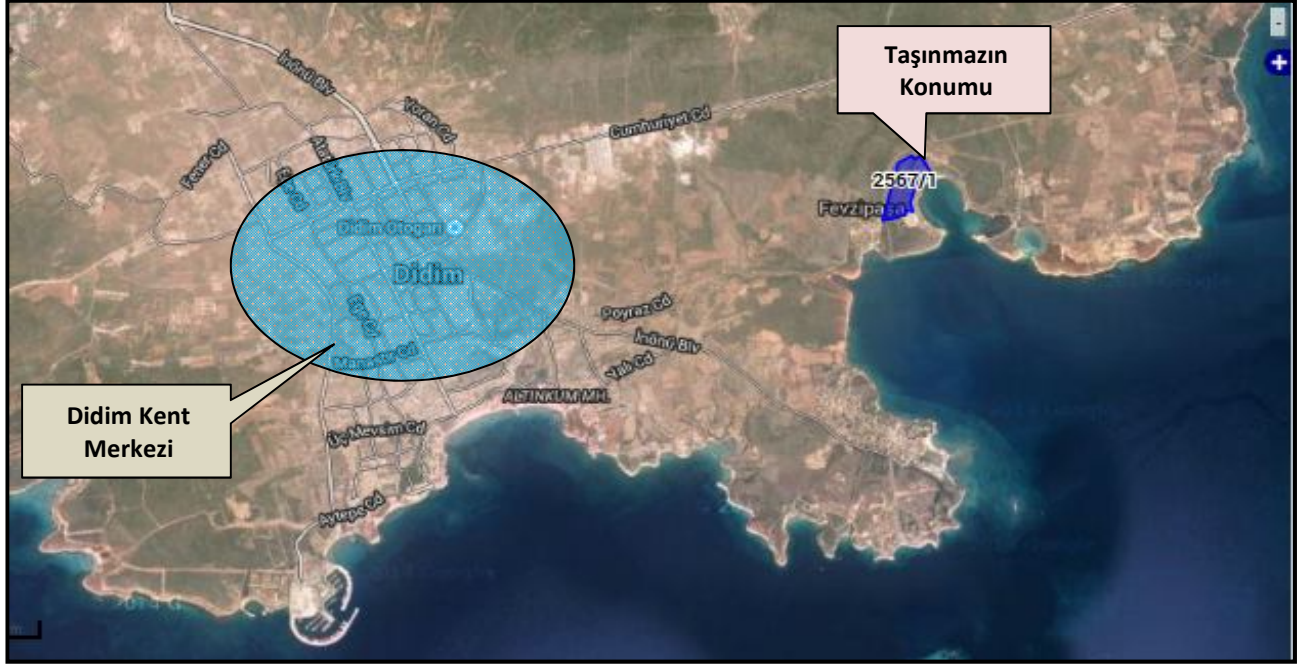
Bölgede yapılaşma yoğunluğu düşük seviyededir. Taşınmazın ana yola uzaklığı yaklaşık 1 km. dir. Parselin hemen yakınında askeri alan ve diğer boş hazine arazileri yer almaktadır. Üst kısımda bahsedilen villa yerleşimleri dışında yakın çevrede yapılaşmaya rastlanmamıştır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu noktaya özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Milas Didim yolunda Bafa ve Denizköy yerleşimleri geçildikten sonra Didim'e yaklaşık 3.5-4 km kala sola (deniz istikametine doğru) dönmek vasıtası ile taşınmazın bulunduğu noktaya ulaşılabilir.

Zonguldaklılar Sitesi, Konya Kültür Sitesi ve Şekertur Sitesi yakın civardaki bilinen nirengi noktalarıdır. Toplu taşıma alternatifleri sınırlı olmakla birlikte Didim'e ulaşan tüm toplu taşıma araçları taşınmazın yaklaşık 1 km. kuzeyinde yer alan Cumhuriyet Caddesi'nden geçmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Kesin Tahsisi Gerçekleşmiş Üst Hakkının tahsis edildiği parsel, 163.705,28 m² yüzölçümüne sahiptir. Girintili çıkıntılı bir geometrik yapıya sahiptir. Parselin üzerinde elektrik hattı ve elektrik direkleri, 1 adet trafo binası, beton ve asfalt kullanımlı oluşturulmuş tali yollar, birkaç adet metruk tarzda kullanılamaz durumda yapı yer almaktadır.

Parsel az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Arazi zemin yapısı ağırlıklı olarak topraktır. Kısmen taşlık ve ağaçlık bir yapıya sahiptir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Aydın İli

Aydın, Anadolu'nun batısında, Ege Bölgesi'nin güneybatı kesiminde kıyı Ege bölümündedir. Kuzeyinde İzmir, Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla ve batısından Ege Denizine açılır. Kuzey ve güneyi dağlık, engebelidir, iki bölüm arasında iki yandan faylarla sınırlanmış ve sonradan alüvyonlarla örtülmüş genç bir çöküntü alanı olan Büyük Menderes ovası yer alır. 1. derece deprem alanı olan bölge bir çok kez yıkıcı depremlere maruz kalmıştır. Yüzölçümü 8.007 km² dir. 37-38 kuzey enlemleri ile 27-29 doğu boylamları arasındadır. Nüfusu, 2010 yılı nüfus sayımına göre 1.089.862'dir.

Aydın iline bağlı 16 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar ve Yenipazar'dır.



Harita 1 - Aydın'ın Konumu

Aydın ili, tarihi, kültürel ve doğal değerlerine sahip olmanın ötesinde, turizm faaliyetlerinin en yoğun olduğu Batı Anadolu'nun orta yerinde bulunmaktadır. Ayrıca, turizm açısından en önemli deniz sınır kapısına sahip olması, Aydın'ı, sektörün en gelişmiş illerinden biri haline getirmiştir. Aydın'ın batısı Ege denizine açıldığından, Kuşadası ve Didim ilçeleri turizmin her alanında, diğer ilçeler ise daha çok folklorik ve arkeolojik değerler açısından güneylik ziyaretlere daha uygundur. Bu nedenle yatırımlar, bu iki kıyı ilçesinde toplanmış olup, ileriye dönük taleplerde bu bölgede yoğunlaşmaktadır.

Aydın ilinin bir diğer önemi, İzmir metropoliten alana çok yakın ve doğrudan etki alanı içinde olmasıdır. İzmir'e otoyol bağlantısı ile 100 km uzaklıkta olan Aydın kent merkezi, İstanbul'a 930 km, Ankara'ya 530 km uzaklıktadır. Deniz yolu, il içinde Kuşadası limanından sağlanmakta, daha büyük liman kullanımı için İzmir limanından yararlanılmaktadır.

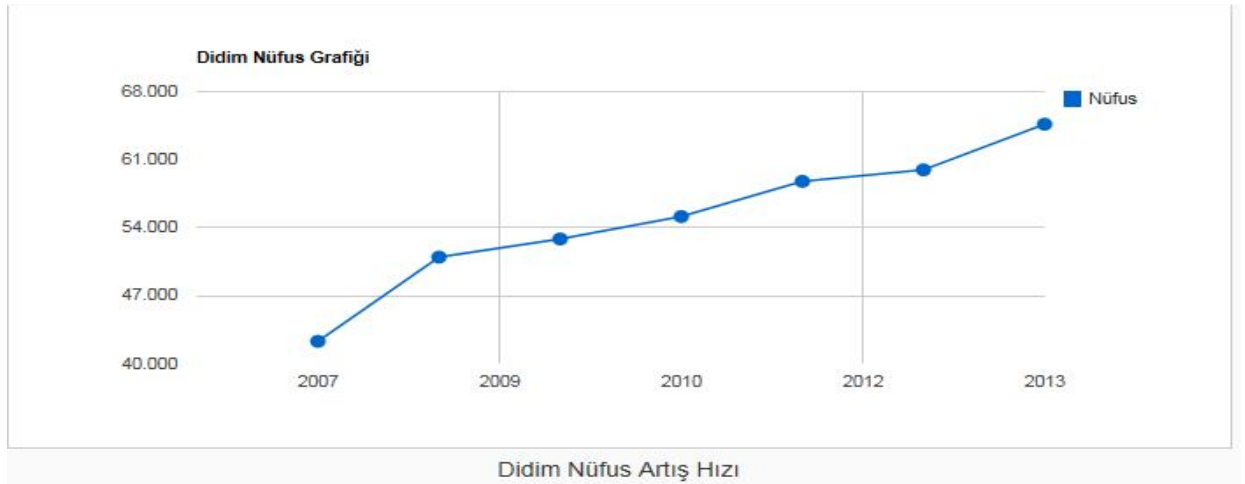
4.1.2 - Didim İlçesi

Didim Ege Bölgesi kıyısında, Büyük Menderes Nehrinin denize döküldüğü yerden başlayarak, güneyde Aydın-Muğla il sınırına (Akbük Körfezi) kadar uzanan bir kıyı bölgesidir. Bölgenin batısında Didim Yerleşimleri ile Altınkum, doğusunda ise Akbük körfezi yer almaktadır. Denizle doğanın, doğa ile tarihin birleştiği Didim, Aydın'ın turizm alanında iki büyük ilçesinden biridir. Kuzeyi Söke Ovası, Kuzey Doğusu Bafa Gölü, Güneyi, Batısı ve Doğusu Ege Denizi ile çevrili olan Didim bir yarımada görünümündedir.

Şehir Merkezi Aydın'a 103 km, İzmir'e 173 km, Başkent Ankara'ya 700 km, Söke'ye 55 km ve Milas'a 80 km. uzaklıktadır. Yüzölçümü 11.000 hektar olan Didim'de arazi, genellikle, Akdeniz'e özgü maki bitki örtüsüyle kaplıdır. Kimi yerleri eğimli, kimi yerleri düz olan arazinin toprak yapısı killi ve taşlıdır. 2.900 hektar yerleşim alanı, 60 km.kıyı bandı, 13 km. lik plajı bulunan bu tatil beldesinin kıyıları irili ufaklı sayısızca koylarla çevrelenmiştir.

İzmir Hava Limanı Didim İlçe Merkezine 140, Bodrum Hava Limanı ise 90 km. uzaklıktadır. İzmir Hava Limanı'ndan karayoluyla 1,5 saatte, Bodrum Havalimanı'ndan ise 45 ila 60 dakikada Didim'e ulaşmak mümkündür. Ulaşım; taksi, dolmuş ve otobüsler ile yapılmaktadır.

2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Didim'in nüfusu 64.643 kişidir. Bu nüfusun 33.249'u erkek; 31.394'ü ise kadındır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış verişi merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Turizm Sektörü

Ülkemizde turizmin gelişmesi, Bakanlar Kurulu'nun 18.09.1969 gün ve 6/12209 sayı ile yayınlanan kararnamesi gereğince, Balıkesir-Çanakkale il sınırının denize saplandığı nokta ile Antalya-Mersin sınırını denize saplandığı nokta arasında uzanan Ege ve Akdeniz kıyılarında 3 km derinliğe kadar uzanan bir bantın "Turizm Gelişim Alanı " olarak tanımlanmasıyla başlamıştır.

Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi'nin temeli olan "Çevre Düzeni Planları " da yine bu kararname tanımları doğrultusunda aynı yıllarda hazırlanmış, mevzuattaki güçlükler ancak 8 yıllık bir süre de aşıl原因arak, 07.07.1977 tarihinde yürürlüğe girmiş ve fiziki uygulamaya başlanılmıştır. Tüm zorluklara rağmen "Güney Antalya Turizm Projesi"nde elde edilen deneyimler, ülkenin yeni turizm politikaları ile birleştirildiğinde, "Turizm Bölge Alan ve Merkezleri" kavramları adı altında yeni bir olguyu ortaya çıkarmıştır. Bu kavrama paralel olarak da Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın planlama ve uygulamadaki yetki sınırları reorganize edilmiştir. 1982 yılında yürürlüğe giren 2634 sayılı yasa ile elde edilen bu yetkiler ile de bugüne kadar değişik bölgelerde (9.04.1987 tarihine kadar) 74 adet "Turizm Bölge Alanı ve Merkezi" ilan edilmiştir. Turizmin planlı gelişmesine öncülük ederek, örnek olabileceği düşünülen bu projenin, ülkemizde, plan, program, finansman ve işletme konularını beraberce ele alan ilk ve tek "entegre turizm projesi " olma özelliği de bulunmaktadır.

Türkiye turizmde 2006'dan beri, gelen ziyaretçi ve turizm gelirinde yükselen bir çizgi yakalamıştır. Turizmdeki yükseliş eğilimi 2012'de kırıldığı görülmektedir. 'Arap Baharı' olarak nitelendirilen olayların turizme olumsuz etkilediği düşünülmektedir. Bu dönemde Türkiye'nin, başta Rusya olmak üzere diğer pazarlarda da son yıllardaki büyüme eğilimi sona ermiştir. Buna karşılık rakipler ise aynı dönemde bu pazarlarda yitirdiklerini yeniden kazanmaya başladılar.

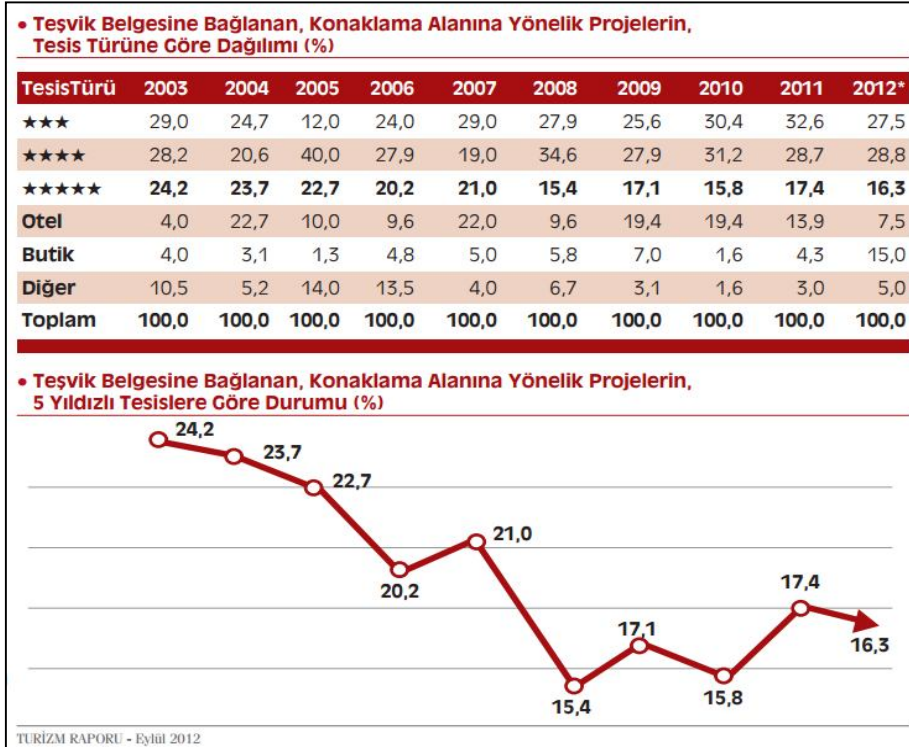
'Arap Baharı' denilen süreçte Mısır, 2011 yılında, 2,5 milyon dolayında ziyaretçi yitirmiştir. Mısır, 2012 yılının ilk aylarında, o dönemde yitirdiği ziyaretçilerin yarısından fazlasını geri kazanmıştır. Benzer durum İspanya ve Yunanistan için de geçerlidir. İspanya, Rusya'dan aldığı ziyaretçi sayısını yüzde 30 artırmıştır. Yunanistan diğer pazarlarda kayba uğrarken, Rusya'da ise önemli artışlar elde etmiştir.

Türkiye'ye toplam yatak kapasitesinin tesis türlerine göre dağılımı aşağıdaki tabloda görülmektedir.



Kıyı, plaj, marina ve deniz ile ilgili diğer birim ve alanların temizliği ve çevre koruma konusundaki durumlarını gösteren Mavi Bayrak'lı tesis sayısı artmaktadır. Uluslararası Çevre Eğitim Vakfı (FEE)'nin yaptığı değerlendirmeler ile verilen 'Mavi Bayrak' alan 38 ülke içinde Türkiye en çok mavi bayraklı 4'üncü ülke oldu. FEE'nin verilerine göre, dünyada 38 ülkede toplam 3089 mavi bayraklı tesis bulunuyor. Mavi Bayrak'ın ülkelere göre dağılımında İspanya 540 ile listenin başında bulunuyor. En çok Mavi Bayrak'a sahip ülkeler listesinde Türkiye 355 ile 4. sırada yer alıyor.

Türkiye'de son 2 yıldaki tesis sayılarına ilişkin tablo aşağıda görülmektedir. Ayrıca bu tablodan da görüleceği üzere 5 yıldızlı tesis sayısında ciddi bir artış gözlemlenmektedir.



• Son 2 Yılda Tesis Sayıları (Adet)

	2010	2012	Artış
5 * OTEL	310	379	69
4 * OTEL	517	579	62
3 * OTEL	650	720	70
2 * OTEL	568	499	-69
1 * OTEL	74	59	-15
TATILKÖYÜ	70	84	14
TERMAL OTEL	14	42	28
BUTİK OTEL	26	53	27
ÖZEL KON.TES.	208	230	22
MOTEL	16	11	-5
PANSİYON	51	43	-8
DİĞER	296	404	108
TOPLAM	2800	3103	320

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini kısıtlayıcı ve/veya sınırlayıcı bir unsur bulunamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Didim Belediyesi, Didim Tapu Sicil Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü ve Müşteri şirket ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Parsel Turizm Alanı ve Günü Birlik Tesis Alanı imarlıdır.
- * Parsel proje geliştirmeye uygun büyüklük ve niteliktedir.
- * Yakın çevrede ve Didim genelinde benzer tipte turistik tesislerinin çok az sayıda olduğu ve oluşturulacak turistik projelerin rantabl olacağı düşünülmektedir.
- * Parsel deniz kenarında konumlanmıştır.
- * Parsel için Kesin tahsisi gerçekleşmiş üst hakkı bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yatırım konusunda kıış nüfusuna göre yardım alınması nedeniyle belediye hizmetleri yetersiz kalmaktadır.
- * Didim'de su kaynaklarının nüfusa göre yetersiz kaldığı gözlemlenmiştir.
- * İlçede en yakın büyük sağlık kuruluşu 100 km mesafede olup, ilçenin yoğun göç almakta ve nüfus artış hızı yüksek düzeydedir.
- * Didim'de kentsel yapılaşmanın çarpık olduğu ve planlama kararlarının uygulanmadığı görülmüştür.
- * Tapu kayıtlarında parselin Üst Hakkı Tescili henüz yapılmamıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı) Yöntemi,
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı , arsa değerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* Eskiğji Didim Temsilciliği

Tel 0256 813 60 63

Yapılan görüşmede İmbat mevkisinde 30.000 m² yüzölçümlü turizm imarlı arsanın 18.000.000 TL bedelle satıldığı belirtilmiştir. Bu arsanın 10.000 m² lik kısmının güneybirlik tesis alanı 20.000 m² lik kısmının ise otel imarlı olduğu bilgisi alınmıştır. (600 TL/m²)

SATILMIŞ	30.000	.-M ²	18.000.000	.-TL	600	.-TL/M ²
-----------------	--------	------------------	------------	------	-----	---------------------

* Eskiğji Didim Temsilciliği

Tel 0256 813 60 63

Didim merkezinde yer alan denize yakın % 20 imarlı 2.5 kat izni olan villa arsalarının 400 TL/m² bedellerle satıldığı ifade edilmiştir. Yakın zamanda 500 m² yüzölçümlü arsanın 200.000 TL den satıldığı belirtilmiştir.

SATILMIŞ	500	.-M ²	200.000	.-TL	400	.-TL/M ²
-----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

* Eskiğji Didim Temsilciliği

Tel 0256 813 60 63

Denize uzak konumda yer alan 52.000 m² yüzölçümlü tarla vasfında arazi için 5.000.000 TL istenmektedir. Parselin imar uygulaması görmediği belirtilmiş olup brüt parsel olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	52.000	.-M ²	5.000.000	.-TL	96	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	------	----	---------------------

* Turyap Didim Temsilciliği

Tel 0256 813 14 00

İmbat mevkisinde 46.000 m² yüzölçümlü arsanın 10.000.000.-\$ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. 22.200.000 TL istenmektedir. Turizm imarlıdır.

SATILIK	46.000	.-M ²	22.200.000	.-TL	483	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	------------	------	-----	---------------------

*** Özelleştirme İdaresi Başkanlığı İhalesi**

Aydın İli Didim İlçesi Didim mahallesi 2534 ada 1 parsel ile ilgili olarak 20.06.2014 tarihinden itibaren verilen ilanlarla ihale açılmıştır. Parsel deniz kenarında olup 31.921,93 m² yüzölçümlüdür. Maliye mülkiyetinde olduğu bilgisi alınmıştır. Üzerinde muhtelif kullanılmayan binalarında bulunduğu parsel turizm imarlıdır. Kaks:0.50 Hmax:7 kattır. En yüksek teklif 16.09.2014 tarihinde yapılmış ve en yüksek teklif 16.050.000 TL olarak verilmiştir. (Taşınmaz Tüğsaş arsası olarak bilinmektedir.)

SATILIK	31.922	.-M ²	16.050.000	.-TL	503	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	------------	------	-----	---------------------

*** Remax Zeytin Temsilciliği**

Tel 0256 813 57 57

Denize sıfır konumlu arsa Denizköy'de yer almaktadır. 20.000 m² yüzölçümlüdür. Halihazırda imarının bulunmadığı belirtilmiştir. Taşınmaz için 5.000.000 TL istenmektedir.

SATILIK	20.000	.-M ²	5.000.000	.-TL	250	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** Remax Zeytin Temsilciliği**

Tel 0256 813 57 57

Taşınmaz Akbük'ün güney kısmında deniz kenarında yer almaktadır. Şahıs mülkiyetinde olup turizm imarlı olduğu bilgisi alınmıştır. 20.000 m² yüzölçümlü arsa için 16.500.000 TL istenmektedir.

SATILIK	20.000	.-M ²	16.500.000	.-TL	825	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	------------	------	-----	---------------------

*** Remax Zeytin Temsilciliği**

Tel 0256 813 57 57

Denizköy'de yer alan parsel denize yaklaşık 1 km uzaklıkta yer almaktadır. 40.000 m² yüzölçümüne sahip olduğu belirtilmiş olup parsel brüt parsel niteliğindedir. 5.000.000 TL istenmektedir.

SATILIK	40.000	.-M ²	5.000.000	.-TL	125	.-TL/M ²
----------------	--------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

*** Turyap Didim Temsilciliği**

Tel 0256 813 14 00

Konya Kültür Sitesi'nde yer alan villa nitelikli taşınmaz 180 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. 3 katlıdır. Yaklaşık 18-20 yıllık bir binadır. Arsa payının hemen hemen 500 m² civarında olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz için 250.000 TL istenmektedir.

SATILIK	180	.-M ²	250.000	.-TL	1.389	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Özelleştirme İdaresi İhalesi	Eskidji Gayrimenkul	Remax Zeytin Temsilciliği
SATIŞ FİYATI		16.050.000	18.000.000	16.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	163705,28	31.922	30.000	20.000
BİRİM M ² DEĞERİ		503	600	825
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	Kaks: 0,50			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Turizm Tesis Alanı			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME			-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-20%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	520	453	480	619

Bölgede yer alan Taks=0.15, E=0.30 emsalli konut arsalarının M² birim değerinin 500.-TL/M² civarında olduğu, denizle arasında mesafe bulunan E=0,50, turizm tesis alanı imarlı arsaların M² birim değerinin konum ve özelliklerine göre 450.-TL/M² ile 650.-TL/M² arasında değiştiği görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın konumu ve özellikleri dikkate alındığında, arsa m² birim değeri 520,00 TL/M² olarak hesap ve takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan bu değer parselin çıplak arsa değeri olup, parsel üzerinde kesin tahsis yapılmış üst hakkı tahsis edilmiştir. Değerlemeye konu parsel; üzerinde 49 yıl süre ile kesin izin belgesi alınmış üst hakkıdır. Üst Hakkının Tapuya Tescili henüz yapılmamış olup değerlendirme yapılırken Üst Hakkı üzerinden risk faktörü ile indirgenme yapılmıştır. Üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanunun 64 ncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak kabul edilmiştir (*). Taşınmazın üst hakkı işlemi henüz tapuya tescil edilmemiş olduğundan taşınmazın mevcut hali daimi ve müstakil hak olarak nitelendirilemeyen bir hak olarak değerlendirilmiştir. Bu durumda taşınmazın birim değeri için %20 risk payı faktörü düşülmüş ve bulunan değerinin %80 'i kesin tahsis yapılmış üst hakkı bulunan arazinin değeri olarak belirlenmiştir. (***)

ARSA BİRİM DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Birim Değeri	520	-TL/M ²
Üst Hakkı Oranı Katsayısı*	67%	
Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**	1,00	
Risk Primi Katsayısı***	80%	
Birim Arsa Değeri (TL)	279	-TL/M²
Birim Arsa Değeri (USD)	120	USD/M²

480 PARSEL ARSA TOPLAM (İRTİFAK HAKKI) DEĞERİ HESAPLAMASI		
Arsa Üst Hakkı (Kesin Tahsisi yapılmış) Birim Değeri	279	-TL/M ²
Arsa Yüzölçümü	163.705	M ²
Toplam Arsa Değeri	45.627.936	-TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	45.628.000	-TL
Toplam Yaklaşık Arsa Değeri (USD)	19.594.606	USD

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunamakta olup, yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde 5 yıldızlı, 800 yatak kapasiteli otel geliştirmek için kesin tahsisi yapılmış üst hakkı tahsisi yapılmış olup, herhangi bir proje görülmemiştir. Kesin tahsis belgesinde belirtilen koşullar çerçevesinde ve bölgede daha önce yapılan çalışmalar ışığında kabul ve varsayılara dayalı 49 yıl süreli nakit akışı tablosu hazırlanmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Kesin Tahsis Belgesinde Belirtilen Koşullara Göre:

163.705,28 m² yüzölçülü, 2567 ada, 1 numaralı parsel üzerinde Aktay Tut. Yat. ve İşl. A.Ş. adına 49 yıl süre ile kesin tahsis belgesi verilmiştir. Kesin tahsis yazısı tebliğ tarihi olan 14.05.2014 tarihi itibarıyla irtifak hakkı süresi başlamış bulunmaktadır.

Kurulacak Tesisin:	;
Türü ve Sınıfı	: 5 yıldızlı otel
Kapasitesi	: 800 yatak
Birim Maliyeti (2014)	: 102.688,00 TL/Yatak
Toplam Yatırım Maliyeti	: 82.150.400,00 TL
Turizm Yatırım Belgesinin	;
Düzenlenme Tarihi	: 20.06.2013
No	: 14336
Yan Hizmet Üniteleri	: Belgede belirtilen tüm üniteler
İlk Yıl İrtifak Hakkı Bedeli	: 410.752,00 TL

Yıllık irtifak hakkı bedelinin her yıl %6 oranında artacağı öngörülmüştür.

Tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazineye %1 oranında pay ödenecektir.

Varsayım ve Kabuller:

Gelire ilişkin kabuller:

* Bölge geneli incelendiğinde otelin 6 ay süre ile çalışacağı kabul edilmiştir. (1 ay 30 gün kabul edilmiş, otelin bir yılda açık kalacağı gün sayısı 180 gün olarak belirtilmiştir.)

* Denize sıfır, 5 yıldızlı otellerde kişi başı oda fiyatları incelenmiş olup, geliştirilecek otelde 300.- TL/kişi olarak öngörülmüştür. Doluluk oranının açılış yılı için %60 olacağı sonraki yıllarda artarak %72 de sabitleneceği kabul edilmiştir.

* Yıllık konaklama gelir artış oranı %4 olarak kabul edilmiştir.

* Ekstra Gelirlerin, konaklama gelirlerinin %8'i ve diğer yiyecek içecek gelirlerinin de konaklama gelirlerinin %5'i oranında olacağı öngörülmüştür.

Maliyete ilişkin kabuller:

Kesin tahsis belgesinde belirtildiği üzere 5 yıldızlı olarak inşa edilecek otelin yatak kapasitesi 800 olarak belirtilmiştir. 800 yatak için 2014 yılı birim maliyeti 102.688.-TL/m² olarak belirtilmiştir. Otel için öngörülen toplam maliyet (102.688.-TL/m² X 800 yatak) = 82.150.400.-TL olarak belirtilmiştir.

Parselin yapılaşma haklarına ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

	Turizm Tesis Alanı	Günübirlik Tesis Alanı
Arsa Alanı	138.405,28	25.300,00
Emsal	0,50	0,20
Emsal İnşaat Alanı	69.202,64	5.060,00

Tanımlanmış olan 392 odalı, 800 yataklı 5 yıldızlı otel tesisinin öngörülen emsal inşaat alanı (60 m²/oda x 392 oda) yaklaşık 23.520 m² olarak öngörülmekte olup emsal hakkının oldukça altındadır. Bunun dışında yapılacak emsale dahil olmayan inşaat alanları ile birlikte toplam yapı ruhsat alanının 45.000 m² civarında olması beklenmektedir.

Giderlere İlişkin Kabuller:

* Yenileme giderlerinin yatırım maliyetinin %1 i oranında her yıl ayrılacağı kabul edilmiş olup bu değer yıllara bağlı olarak %2 arttırılmıştır.

* İlk yıl irtifak hakkı bedeli 410.752.-TL olup, her yıl %6 oranında artacağı öngörülmüştür.

* Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Tesisin kar marjının yıllık %37 olup yıllar itibariyle bu değerde sabit kalacağı varsayılmıştır.

* Satış ve pazarlama giderlerinin, konaklama gelirlerinin %1 oranında olacağı kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Projenin özellikleri, risk faktörleri göz önünde bulundurularak TL para birimi cinsinden %12,00 indirgeme oranı kullanılmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının turizm amaçlı bir tesis projesi olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın kesin tahsisi yapılmış üst hakkı toplam değeri yaklaşık: **45.628.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın kesin tahsis yapılmış üst hakkı toplam değeri yaklaşık: **47.781.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırma yaklaşımının daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

14.05.2014 tarihinde Aktay Turizm Yatırımları ve İşletmeleri A.Ş. lehine Kesin Tahsis yazısı tebliğ edilmiş olup, 19.08.2014 tarihinde Maliye Bakanlığı'ndan üst hakkı tesisi talep edilmiştir. Üst hakkı tesisi için işlemler devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla tapu kayıtlarında üst hakkına ilişkin herhangi bir beyan, şerh bulunmamaktadır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde kesin tahsisi yapılmış üst hakkı tahsis edilmiş olup, tapu sicilinde henüz irtifak hakkı tescil edilmemiştir. İrtifak hakkının tapuya daimi ve müstakil hak olarak tescili ile ilgili süreç başlamış olup yazışmalar devam ettiği öğrenilmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve imar bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, Yatırım ve Faaliyetlere İlişkin Sınırlamalar başlıklı 22.Maddesinde;

"Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Değerlemeye konu olan kesin tahsis niteliğindeki üst hakkının henüz tapuda daimi ve müstakil nitelikte üst hakkı olarak tescil edilmemiş olduğu, bu nedenle söz konusu kesin tahsis belgesi karşılığında Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca portföye alınmasının uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

25.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

45.628.000 .-TL

(Kırkbeşmilyonaltıyüzirmisekizbin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

53.841.040 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
45.628.000	19.594.606	16.062.804	53.841.040

1 USD = 2,3286 .-TL

1 EURO = 2,8406 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.