

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, KARACA KÖYÜ
228/1- 229/6 - 229/7 - 229/12 – 232/1 - 232/2 - 233/1 - 233/4 - 233/7
ADA/PARSEL DE YER ALAN 9 ADET TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

31.03.2025 – ÖZEL- 0038

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2133.sokak No:2 Daire :5 Çankaya/ANKARA
Tel:0 312 286 80 80 Faks: 0 312 285 72 30
etkin@etkindegerleme.com www.etkindegerleme.com

**Yılmaz
Güney**



Bu belge
***** kimlik
numaralı Yılmaz
Güney tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/03/2025
23:00

**Pinar
Müftüoğlu**



Bu belge *****
kimlik numaralı
Pinar Müftüoğlu
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/03/2025
23:03

**Pelin
Sekerci**



Bu belge *****
kimlik numaralı
Pelin Sekerci
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/03/2025
22:50

RAPOR ÖZET

Raporu Talep Eden	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	16.02.2025
Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)	16.03.2025-26.03.2025
Rapor Tarihi	31.03.2025
Rapor No	2025-ÖZEL-0038
Rapor Kapsamı	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"ın (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü Mahallesi, 228/1- 229/6 - 229/7 - 229/12 - 232/1 - 233/7 - 232/2 - 232/1 - 233/1 - 233/4 Ada/Parsel De Yer Alan 9 Adet Taşınmaz
Raporun Kullanım Amacı	GYO portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi	Karaca Köyü Mahallesi, 228/1- 229/6 - 229/7 - 229/12 - 232/1 - 232/2 - 233/1 - 233/4 - 233/7 Ada/Parsel Marmaris/MUĞLA
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR

Yılmaz GÜNEY Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	Pınar MÜFTÜOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	Pelin ŞEKERCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- ∞ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ∞ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ∞ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ∞ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ∞ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ∞ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ∞ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ∞ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ∞ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ∞ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ∞ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ∞ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ∞ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ∞ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
1- RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:.....	6
1.2. Raporun Konusu ve Amacı.....	6
1.3. Raporun Kapsamı.....	6
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları.....	6
1.5. Değerleme Tarihi	6
1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi.....	6
1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su.....	6
1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6
1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	7
2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	7
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı	7
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi	7
2.3. Hizmet Alan Müşteri.....	7
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı	7
2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ	8
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı	8
3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri	8
3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:	11
3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	11
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.....	11
3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu.....	12
3.3.2. Proje Bilgileri:.....	14
3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:	14
3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:	14
3.4. 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
3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:.....	15
3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:	15
3.7. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu.....	15
3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)	15
3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15

3.11 Diğer İzin ve Belgeler.....	15
4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ	16
4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	16
4.1.1 Muğla İli.....	16
4.1.2. Marmaris İlçesi	17
4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri.....	17
5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	19
5.1. Demografik Veriler.....	19
5.1.1. Türkiye.....	19
5.1.2. Muğla.....	19
5.2. Ekonomik Veriler	19
6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	21
6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	21
6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
7. SWOT ANALİZİ.....	21
7.1 Güçlü Yanlar	21
7.2 Zayıf Yanlar	22
7.3 Fırsatlar	22
7.4 Tehditler.....	22
8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	22
8.1. Değer Tanımları.....	22
8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri).....	22
8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri).....	22
8.2. Değerleme Yaklaşımları	22
8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)	22
8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi.....	23
8.2.3 Maliyet Yöntemi	23
8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,.....	23
8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	23
8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti	24
8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti	26
8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	27
8.5- KDV Konusu	27
9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	27

<i>9.1- 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş</i>	27
10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ	28
<i>10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi</i>	28
<i>10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri</i>	28
<i>10.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş</i>	28
<i>10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş</i>	29
<i>10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</i>	29
<i>10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi</i>	29
<i>10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</i>	29
<i>10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlelen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması</i>	29
<i>10.9 Nihai Değer Takdiri</i>	30
11. EKLER	31
Tapu Kaydı (Kopya)	
Yapı Kullanım İzin Belgeleri	
Taşınmaz İmar Durumu	
Taşınmazın Fotoğrafları	
Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları	
Firmanın SPK Yetki Belgesi	
Firmanın BDDK Yetki Belgesi	

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:

31.03.2025 tarih ve 2025-ÖZEL-0038 numaralı rapor.

1.2. Raporun Konusu ve Amacı

Bu rapor; tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü Mahallesi, 228 ada 1 parsel numaralı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla", 229 ada 6 parsel numaralı 11.295,91 m² yüzölçümlü "Tarla", 229 ada 7 parsel numaralı 6.759,71m² yüzölçümlü "Tarla", 229 ada 12 parsel numaralı 3.375,60 m² yüzölçümlü "Tarla", , 233 ada 7 parsel numaralı 5.796,35 m² yüzölçümlü "Tarla", 233 ada 4 parsel numaralı 15.295,29 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 233 ada 1 parsel numaralı 8.560,45 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 232 ada 2 parsel numaralı 14.096,66 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 232 ada 1 parsel numaralı 17.050,55 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası" Niteliğindeki taşınmazların rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 16.03.2025-26.03.2025 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanları, Yılmaz GÜNEY (SPK Lisans No: 405932), Pınar MÜFTÜOĞLU (SPK Lisans No: 901706) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Pelin ŞEKERCİ (Lisans No: 405934) tarafından hazırlanmıştır.

1.5. Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerlendirme uzmanları 16.03.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 26.03.2025 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 31.03.2025 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha öncesinde 07.10.2024 tarih 2024-0062 numaralı rapor hazırlanmıştır.

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü Mahallesi, 228 ada 1 parsel numaralı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla", 229 ada 6 parsel numaralı 11.295,91 m² yüzölçümlü "Tarla", 229 ada 7 parsel numaralı 6.759,71m² yüzölçümlü "Tarla", 229 ada 12 parsel numaralı 3.375,60 m² yüzölçümlü "Tarla", , 233 ada 7 parsel numaralı 5.796,35 m² yüzölçümlü "Tarla", 233 ada 4 parsel numaralı 15.295,29 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 233 ada 1 parsel numaralı 8.560,45 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 232 ada 2 parsel numaralı 14.096,66 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 232 ada 1 parsel numaralı 17.050,55 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası" Niteliğindeki taşınmazların değerlendirme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirkettir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133.sokak, No:2/5 Çankaya- ANKARA

e-posta : etkin@etkindegerleme.com

web : www.etkindegerleme.com

tel : 312-286 80 80

faks : 312-285 72 30

2.3. Hizmet Alan Müşteri

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adresi : Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul

Web : <https://www.martigyo.com.tr>

Tel : +90 212 334 88 50

Faks : +90 212 334 88 52

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü Mahallesi, 228 ada 1 parsel numaralı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla", 229 ada 7 parsel numaralı 6.759,71m² yüzölçümlü "Tarla", 229 ada 12 parsel numaralı 3.375,60 m² yüzölçümlü "Tarla", 229 ada 6 parsel numaralı 11.295,91 m² yüzölçümlü "Tarla", 233 ada 7 parsel numaralı 5.796,35 m² yüzölçümlü "Tarla", 233 ada 4 parsel numaralı 15.295,29 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 233 ada 1 parsel numaralı 8.560,45 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 232 ada 2 parsel numaralı 14.096,66 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 232 ada

1 parsel numaralı 17.050,55 m² yüzölçümlü “2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası” nitelikli taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazların piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla “Pazar değeri” tespiti talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirilmesi konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı

	228/1	229/6	229/7	229/12	232/1	232/2	233/1	233/4	233/7
İL	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA
İLÇE	MARMARİS	MARMARİS	MARMARİS	MARMARİS	MARMARİS	MARMARİS	MARMARİS	MARMARİS	MARMARİS
MAHALLE	KARACA KÖYÜ	KARACA KÖYÜ	KARACA KÖYÜ	KARACA KÖYÜ	KARACA KÖYÜ	KARACA KÖYÜ	KARACA KÖYÜ	KARACA KÖYÜ	KARACA KÖYÜ
MEVKİ	AYIN	AYIN	AYIN	AYIN	KUÇUKAYIN	KUÇUKAYIN	AYIN	-	AYIN
PAFTA	O20-A-08-C-3-A	O20-A-08-C-3-A	O20-A-08-C-3-A	O20-A-08-C-3-A	O20-A-08-C-3-A	O20-A-08-C-3-A	O20-A-08-C-3-A	O20-A-08-C-3-A	O20-A-08-C-3-A
YÜZÖLÇÜMÜ	1053,37	11295,91	6759,71	3375,60	17050,62	14096,66	8560,45	15295,29	5796,35
NİTELİĞİ	TARLA	TARLA	TARLA	TARLA	2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası	2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası	iki Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası	2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası	TARLA
CİLT NO	8	8	8	8	8	8	8	8	8
SAYFANO	749	757	750	756	773	772	767	766	765
TERİH/YEVMIYE	16-07-2019 5793	16-07-2019 5794	16-07-2019 5795	16-07-2019 5796	16-07-2019 5797	16-07-2019 5798	16-07-2019 5799	16-07-2019 5800	16-07-2019 5801
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri

Taşınmazların tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 28.03.2025 tarih, saat: 10:57 itibarı ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekinde.

Değerlemeye Konu Taşınmazların Tamının Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

* Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır.) Tarih: 20.12.2017 Sayı: 2885803 (22.12.2017 Tarih 11165 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazların Tamamının Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

* İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı : EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. (08.06.2016 Tarih 4754 Yevmiye)

*Kamu Haczi : BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3037060.60 TL (Alacaklı : 0) (28.03.2018 Tarih 2897 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İSTANBUL 6. İCRA DAİRESİ nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı : atako destek araç kiralama ve ticaret anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir.(05-09-2018 Tarih 7532 Yevmiye)

*İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290530264.25 TL . (Alacaklı : DENİZBANK A.Ş.) (11-09-2018 Tarih 7754 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22.10.2018 Tarih 9187 Yevmiye)

*İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN bila tarih 2018/31787 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513 TL . (Alacaklı : deniz faktoring A.Ş.) (22-10-2018 Tarih 9190 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı : Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2009 Tarih 7729 Yevmiye)

* İcrai Haciz : İstanbul 6. İcra Dairesi nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı : Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019 Tarih 9071 Yevmiye)

*Kamu Haczi : BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 28/02/2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 482543.98 TL (Alacaklı : 0) (28.02.2020 Tarih 2799 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 6. İcra Dairesi nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı : Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020 Tarih 2889 Yevmiye)

* Kamu Haczi : BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/03/2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :7.681.001,51 TL (03.03.2020 Tarih 2904 Yevmiye)

* Kamu Haczi : BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/03/2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :2.964.239,93 TL (03.03.2020 Tarih 2910 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15.12.2022 Tarih 17226 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 233 Ada 4 Parsel ile 233 Ada 7 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

* İcrai Haciz : Antalya 7. İcra Dairesi nin 10/10/2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1242.78 TL bedel ile Alacaklı : Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. (12.10.2019 Tarih 8873 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 229 Ada 6 Parsel, 229 Ada 7 Parsel, 229 Ada 12 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

*İcrai Haciz : İstanbul 23. İcra Dairesi nin 20/02/2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı : Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2020 Tarih 2333 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 228 Ada 1 Parsel, 229 Ada 6 Parsel ile 229 Ada 7 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020 Tarih 12941 Yevmiye)

* İcrai Haciz : İstanbul 23. İcra Dairesi nin 02/03/2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı : Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021 Tarih 2729 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 228 Ada 1 Parsel, 229 Ada 6 Parsel ile 229 Ada 7 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

*İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğünün 29/06/2016 tarih 2016/18356 haciz yazısı ile 156.138,63 TL borca istinaden Emre Hurda lehine haciz şerhi işlenmiştir. (28.07.2016 tarih, 5943 yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 228 Ada 1 Parsel, 229 Ada 6 Parsel, 229 Ada 7 Parsel ile 229 Ada 12 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

* İhtiyati Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513.00 TL . (Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi) (19.04.2021 Tarih 5009 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 229 Ada 12 Parsel, 232 Ada 1 Parsel, 232 Ada 2 Parsel, 233 Ada 1 Parsel, 233 Ada 4 Parsel ile 233 Ada 7 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020 Tarih 12944 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 25. İcra Dairesi nin 17/02/2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175527.65 TL bedel ile Alacaklı : Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (18.02.2021 Tarih 2149 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 229 Ada 12 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

*İcrai Haciz : İstanbul 23. İcra Dairesi nin 02/03/2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı : Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021 Tarih 2696 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 232 Ada 1 Parsel, 232 Ada 2 Parsel, 233 Ada 1 Parsel, 233 Ada 4 Parsel ile 233 Ada 7 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

*İhtiyati Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6808513.00 TL . (Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi) (19.04.2021 Tarih 5010 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 232 Ada 1 Parsel, 232 Ada 2 Parsel, 233 Ada 1 Parsel ile 233 Ada 4 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

* Kamu Haczi 034266 Beyoğlu Dairesi nin 07/04/2022 tarih 382039 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2738415.8 TL (Alacaklı : 034266 BEYOĞLU Vergi Dairesi) (07.04.2022 Tarih 4536 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 229 Ada 12 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

* Kamu Haczi : 034266 BEYOĞLU Vergi Dairesi nin 05/03/2024 tarih 326144 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1936642.68 TL (Alacaklı : 034266 BEYOĞLU Vergi Dairesi) (05.03.2024 Tarih 3026 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazların Tamının Mülkiyete Ait Rehin Bilgileri Hanesinde

* 13.02.2015 Tarih 1266 Yevmiye no ile Denizbank A.Ş. lehine 1.0 dereceden 11.812.500,00 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır.

* 14.07.2017 Tarih 6096 Yevmiye no ile Denizbank A.Ş. lehine 2.0 dereceden 7.887.500,00 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır.

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 228 Ada 1 Parsel, 229 Ada 6 Parsel, 229 Ada 7 Parsel, 229 Ada 12 Parsel 233 Ada 4 Parsel ile 233 Ada 7 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Bilgileri Hanesinde

* İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. (10.12.2018 Tarih 10778 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 232 Ada 1 Parsel, 232 Ada 2 Parsel ile 233 Ada 1 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Bilgileri Hanesinde

* İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. (17.12.2018 Tarih 10993 Yevmiye)

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

-Takyidat kayıtları çok sayıda olduğu için rapor eki olarak ayrıca sunulmuştur.

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 28.03.2025 tarih, saat: 10.55 de alınan TAKBİS kaydına göre; 16.07.2016 tarih ve 5793 yevmiye nolu 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescilleri yapılmış olup son üç yıllık dönemde herhangi bir alım, satım işlemine konu olmamışlardır. .

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

6 Aralık 2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 6360 sayılı 14 ilde büyükşehir belediyesi ve 27 ilçe kurulması ile bazı kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanuna göre kurulmuş ve ilin bütün sınırları Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir. Yapılan bu düzenleme ile taşınmazların konumlu olduğu bölge yetkisi Muğla İl Özel İdaresinden alınarak Marmaris bölgesine verildiği ve arşiv dosyalarının Marmaris belediyesine gönderildiği bilgisi ilgili belediyesinden şifahen alınmış olup Marmaris Belediyesinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların dosyasına ulaşılammıştır.

Müşteridne temin edilen yapı kullanım izin belgelerinin doğruluğu ilgili belediyesinden teyit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş olan yapı kullanım izin belgeleri Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından verilmiştir.

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir mimari projeye ulaşılamamış ancak Muğla Kadastro müdürlüğünde yapılan incelemelerde cins tahsisi yapılmış olan 232 ada 1 parsel, 232 ada 2 parsel, 233 ada 1 parsel ile 233 ada 4 parselin üzerlerinde yer alan yapıların kadastro paftası üzerine işli oldukları ve oturma alanı olarak paftaları ile uyumlu oldukları tespit edilmiştir. Kadastro paftalarına rapor eklerinde yer verilmiştir.

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, Orman alanı olup değerlemeye konu taşınmazlar ile çok az sayıda tarım alanları bulunmaktadır. Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 27.03.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Çevre Ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı tarafından 16.05.2003 tarihinde onaylanan Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Muğla 3. İdare Mahkemesinin 25.11.2021 tarih ve E.2020/1105-K.2021/1419 sayılı kararı gereği iptal edilmiş olduğundan, bahse konu taşınmazlar için meri imar planı bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı olduğu 16.05.2003 onay tarihli "Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı", Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2020/1105 esasına kayden Bakanlık aleyhine açılan davada "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiş olup, plansızdır.

Müşteri tarafından Marmaris Belediye Başkanlığı'na verilmiş 20.03.2025 tarihli dilekçesine cevaben Marmaris Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün dilekçe cevap yazısında rapora konu Karaca Köyü, Aydın Mevkii, 228-1 parsel numaralarında kayıtlı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla", 229/7 parsel numaralarında kayıtlı 6.759,71m² yüzölçümlü "Tarla", 229/12 parsel numaralarında kayıtlı 3.375,60 m² yüzölçümlü "Tarla", 229/6 parsel numaralarında kayıtlı 11.295,91 m² yüzölçümlü "Tarla", 233-7 parsel numaralarında kayıtlı 5.796,35 m² yüzölçümlü "Tarla", 233-4 parsel numaralarında kayıtlı 15.295,29 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 233-1 parsel numaralarında kayıtlı 8.560,45 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 232-2 parsel numaralarında kayıtlı 14.096,66 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 232 ada-1 parsel numaralarında kayıtlı 17.050,55 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası" nitelikli gayrimenkullerin;

• Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca onaylı 1/25000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan", "1. Derece Doğal Sit" ve "500 metrelik Koruma Kuşağı"

• Ayrıca 01.07.1992 tarih 3830 sayılı Kanunla değişik 04.04.1989 tarih 3621 sayılı Kıyı Kanununun tanımladığı ilk 100 metrelik sahil şeridi içerisinde kalmakta olduğundan ve kadastral yola cepheleri bulunmadığından 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri gereği imar durumu ve inşaat Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığında onaylı 1/25.000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planı sınırları içinde bulunmakta iken 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "yürütmesinin durdurulması ve bilhare iptali" talebi ile Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2020/1105 esasına kayden Bakanlık aleyhine açılan davada "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiş olup, plansız alandadır Notu yer almaktadır ve bölgede alt ölçekli herhangi imar planı bulunmamaktadır.



T.C.
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-115.02.01-105568
Konu : İmar Durum Değişikliği Hakkında

27.03.2025

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİNE
(Ömer Avni Mahallesi Dümen Sk. Dümen Apt Apt. No: 3/8 Beyoğlu/İSTANBUL)

İlgi : 20.03.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi başvurunuz ile, Mülkiyeti Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına kayıtlı İlçemiz, Orhaniye mahallesi 103 ada 6 parsel, 103 ada 9 parsel, 103 ada 10 parsel, 103 ada 12 parsel numaralı taşınmazlar ile, Karaca Mahallesi 228 ada 1 parsel, 229 ada 6 parsel, 229 ada 7 parsel, 229 ada 12 parsel, 232 ada 1 parsel, 232 ada 2 parsel, 233 ada 1 parsel, 233 ada 4 parsel, 233 ada 7 parsel numaralı taşınmazların imar durum bilgileri ve yapılaşma koşulları hakkında tarafınıza bilgi verilmesi talep edilmektedir.

İlçemiz, Orhaniye Mahallesi, 103 ada 6 parsel, 103 ada 9 parsel, 103 ada 10 parsel, 103 ada 12 parsel numaralı taşınmazlar; 21/08/2006 onay tarihli Marmaris-Orhaniye-Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planında, max.E=0.05 yapılaşma koşullarında "Tali Yat Limanı "fonksiyonunda kalmaktadır.

İlçemiz, Karaca Mahallesi 228 ada 1 parsel, 229 ada 6 parsel, 229 ada 7 parsel, 229 ada 12 parsel, 232 ada 1 parsel, 232 ada 2 parsel, 233 ada 1 parsel, 233 ada 4 parsel, 233 ada 7 parsel numaralı taşınmazlar, Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içinde kalmakta olup, Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca onaylı Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin 30.06.2021 tarihli E.2020/1105 K: 2021/1419 sayılı kararıyla iptal edilmiş olup, söz konusu taşınmazları kapsayan 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Özgür HAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: bbd74fc0-462c-46f2-9117-9e87b12ce58e

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Camiavlu Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Bulvarı (yeni Datça Yolu)
No.16 marmaris/muğla
Telefon No: 4445548 Faks No: (252)333 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi için: Güzde GÜR
Şehir Plancısı
Telefon No: -



3.3.2. Proje Bilgileri:

Marmaris belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Müşteriden temin edilen yapı kullanım izin belgelerinin doğruluğu ilgili belediyesinden teyit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş olan yapı kullanım izin belgeleri Muğla Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından verilmiş olup detayları aşağıda yer alan tabloda verilmiştir.

ADA / PARSEL	CİLT/SAYFA DOSYANO	TARİH	YAPI CİNSİ	KULLANIM AMACI	İNŞAAT TAMAMLANMA TARİHİ	TOPLAM ALAN M2
232/1 ESKİ: 0/773	28-06/2155	12.07.2006	BETONARME + ÇELİK	LOKANTA/GAZİNO MUTFAK	03.07.2006	1241
232/1 ESKİ: 0/773	28-08-2153	12.07.2006	BETONARME	OTEL 11 ÜNİTE	03.07.2006	502
232/2 ESKİ:0/772	58-05-2156	12.07.2007	BETONARME	OTEL 11 ÜNİTE	03.07.2006	502
233/1 ESKİ:0/767	28-07-2154	12.07.2008	BETONARME	OTEL 11 ÜNİTE	03.07.2006	502
233/2 ESKİ:0/766	58-03-2158	12.07.2009	BETONARME	OTEL 11 ÜNİTE	03.07.2006	502

Yapı kullanım izin belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde yapı kullanım izin belgelerinin 24.02.1984 tarihli 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" kapsamında düzenlendiği tespit edilmiştir. Yapı kullanım izin belgeleri üzerinden alınan bilgiler doğrultusunda taşınmazlar için düzenlenmiş yapı ruhsat bilgileri aşağıda yer alan tabloda verilmiştir.

ADA / PARSEL	CİLT/SAYFA	TARİH
232/1 ESKİ: 0/773	57-8	11.07.2001
232/1 ESKİ: 0/773	57-10	11.07.2002
232/2 ESKİ:0/772	57-11	11.07.2003
233/1 ESKİ:0/767	57-9	11.07.2004
233/2 ESKİ:0/766	57-13	11.07.2005

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazların son üç yıllık dönemde; Çevre Ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı tarafından 16.05.2003 tarihinde onaylanan Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Muğla 3. İdare Mahkemesinin 25.11.2021 tarih ve E.2020/1105-K.2021/1419 sayılı kararı gereği iptal edilmiş olduğundan, bahse konu taşınmazlar için meri imar planı bulunmamaktadır. Bunun dışında kamulaştırma ve ifraz-tevhit vs başkaca herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden, Muğla Kadastro Müdürlüğü ve Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde imar paftasından yapılan incelemelerde, parsellerin konumu ve yeri imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

Marmaris Belediyesinden yapılan incelemede; parseller üzerindeki yapılar ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunduğu dair belgeye rastlanmamıştır.

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmazlar 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiş olup bu kanun hükümlerine tabi değildir.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup cins tahsisi işlemleri yapılarak kadastro paftasına işlenmiş ve yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar cins tahsisli olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

3.11 Diğer İzin ve Belgeler

- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünden aldığı 12.07.2012 tarih ve 1.02.10.00/501-19/34986 sayılı “Geçiş Yolu İzin Belgesi”,
- Muğla Orman Müdürlüğünden, 16.05.2008 tarih ve 06901 sayılı 1.400 m.² alan için 49 yıl süreyle “Kesin İzin Taahhüt Senedi” (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)
- Muğla Orman Müdürlüğünden, 16.05.2008 tarih ve 06902 sayılı 15.701,30 m.² alan için 49 yıl süreyle “Kesin İzin Taahhüt Senedi” (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)
- Muğla Orman Müdürlüğünden, 29.09.2010 tarih ve 10395 sayılı 1.400 m.² alan için 49 yıl süreyle “Kesin İzin Taahhüt Senedi” (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.1 Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2020 yılı itibariyle 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.



İdari Sınırlar: Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur.

Muğla ilinin ilçeleri: Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan.

Ulaşım: İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Şehir içi: Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehir içi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Köteklî, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlerine ve Karabağlar'a ulaşım için şehir içi araçlara ihtiyaç duyulur.

Karayolu: Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.

4.1.2. Marmaris İlçesi



Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde ise Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesidir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunca gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı Dalaman Havaalanı sadece bir saat uzaklıktadır. Rodos ise sadece 45 dakika mesafededir.

Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların orografik konumu itibarı ile Marmaris, Türkiye'nin Rize'den sonra en bol yağış alan bölgelerindedir. Yıllık yağış miktarı 1200 mm üzerindedir. Kış aylarında şiddetli yağışlar yüzünden ilçede zaman zaman su baskınları ve sel görülebilir. Kışın cephe sistemlerinin geçişleri esnasında oldukça sık oraj (şimşek) görülür. Mayıs - Eylül arası dönem pek yağış görülmez ve oldukça kurak geçer. Denizin ılıman etkisinden ötürü kış aylarında çok nadiren don görülür. Kar yağışı ise yüksek dağ yamaçlarında görülmekle beraber, kıyı kesimlere çok nadiren düşer.

Doğal bir liman olan Marmaris Körfezi 1.100 adet kapasiteli üç marina ve 1200 yat kapasiteli 9 yat çekek yerine sahiptir. Mavi Yolculuk güzergahı üzerinde bulunan yörede yat turizmini geliştirmek amacıyla 5 yılda bir Uluslararası Yat Festivali ve Uluslararası Marmaris Yat Yarışları düzenlenmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

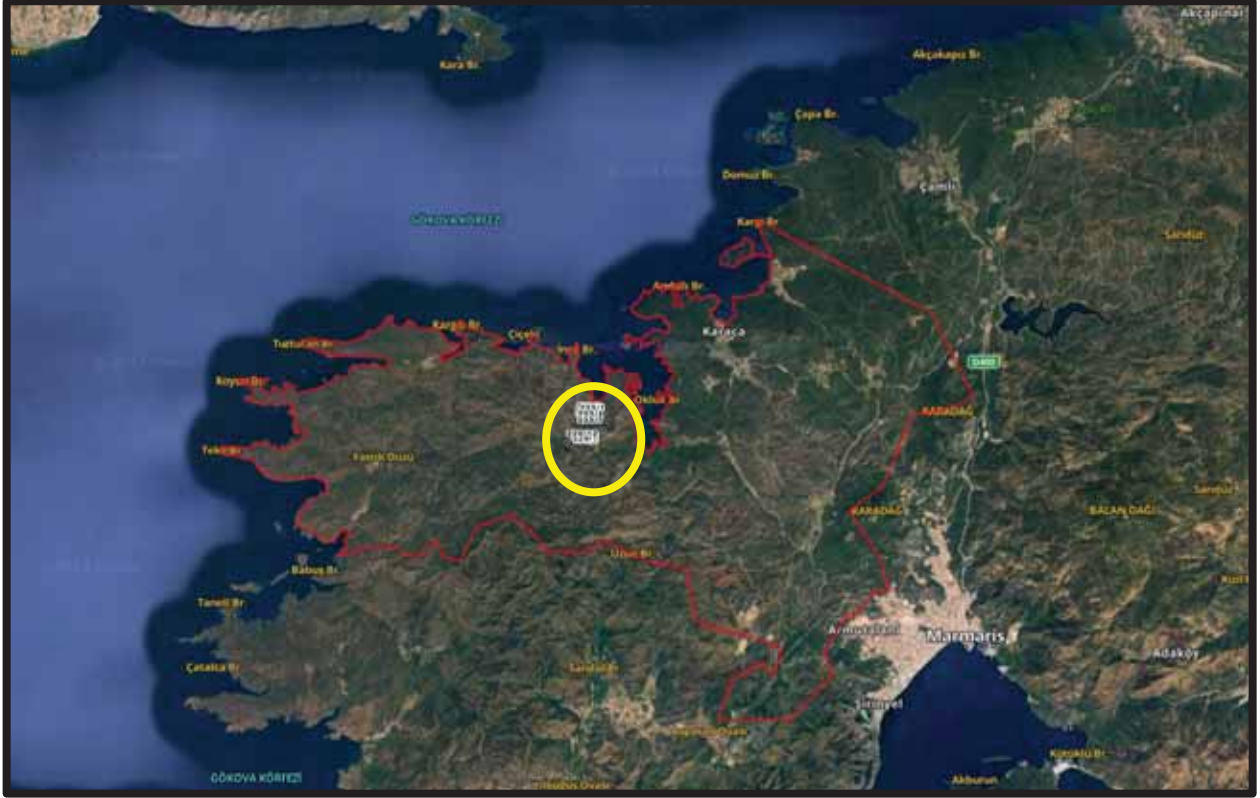
Değerlemesi yapılan taşınmazlar; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 228-1 parsel numaralarında kayıtlı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla", 229/7 parsel numaralarında kayıtlı 6.759,71m² yüzölçümlü "Tarla", 229/12 parsel numaralarında kayıtlı 3.375,60 m² yüzölçümlü "Tarla", 229/6 parsel numaralarında kayıtlı 11.295,91 m² yüzölçümlü "Tarla", 233-7 parsel numaralarında kayıtlı 5.796,35 m² yüzölçümlü "Tarla", 233-4 parsel numaralarında kayıtlı 15.295,29 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 233-1 parsel numaralarında kayıtlı 8.560,45 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 232-2 parsel numaralarında kayıtlı 14.096,66 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 232 ada-1 parsel numaralarında kayıtlı 17.050,55 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası" nitelikli taşınmazlardır.

Kargı – Kufre Köyü yolu üzerinden dönülen Ayın Mevkiinde konumlu taşınmazlar yerleşik alan dışında yer almakta olup; toplu taşıma ulaşımı yoktur. Yerleşik alan dışında konumlu taşınmazın yer aldığı bölge geneli Doğal Sit Alanıdır.

Okluk Koyu ve çevresi, Köşk için 2010 yılında "Sıkı Koruma" kapsamına alınmış olup denizden ve karadan ulaşımına izin verilmemektedir. 2014 yılında sıkı koruma kaldırılmış olsa dahi, mevcut durumda bölgede sıkı bir jandarma denetimi yapılmakta, çevrede çok sayıda "Güvenlik Bölgesi Girilmez" tabelası bulunmaktadır. Gerek Belediye, gerekse Jandarma ile yapılan görüşmelerde söz konusu güvenlik bölgesinin sınırlarını gösterir bir plan veya haritaya ulaşılamamıştır.

Değerlemeye konu olan gayrimenkullere ulaşım Cumhurbaşkanlığı Köşkü yolu üzerinden sağlanmaktadır. Köşke kadar kullanılan asfalt yolun bitiminden yaklaşık 3.5-4 km stabilize toprak yol izlenerek konu gayrimenkullere ulaşım sağlanabilmektedir. Gayrimenkullere ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmekte olup toplu taşıma imkanı bulunmamaktadır.

Konu gayrimenkuller; Karaca Köy yerleşim merkezine yaklaşık 10 km, Kargı Köy yerleşim merkezine yaklaşık 12 km, Marmaris Merkezine yaklaşık 35 km, Dalaman havaalanına ise yaklaşık 110 km mesafededir.



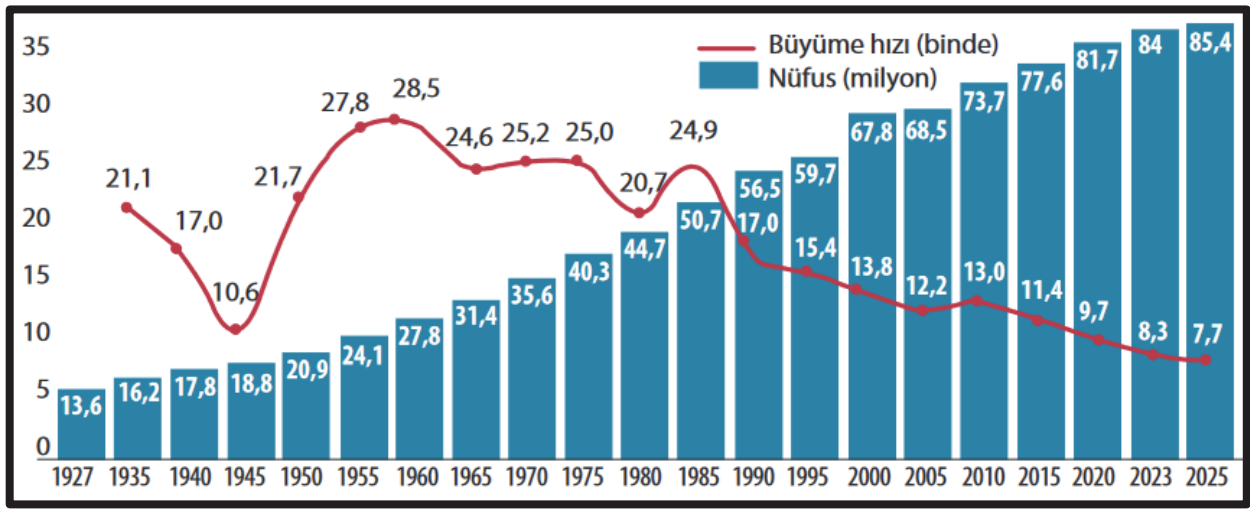
5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

5.1. Demografik Veriler

5.1.1. Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 sonuçlarına göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 85.372.377'dir.[7] Bu sayının yüzde 50,1'i (42.734.071) erkeklerden, yüzde 49,9'u (42.638.306) kadınlardan oluşur.[7] 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 21,4'ünü (2023) oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

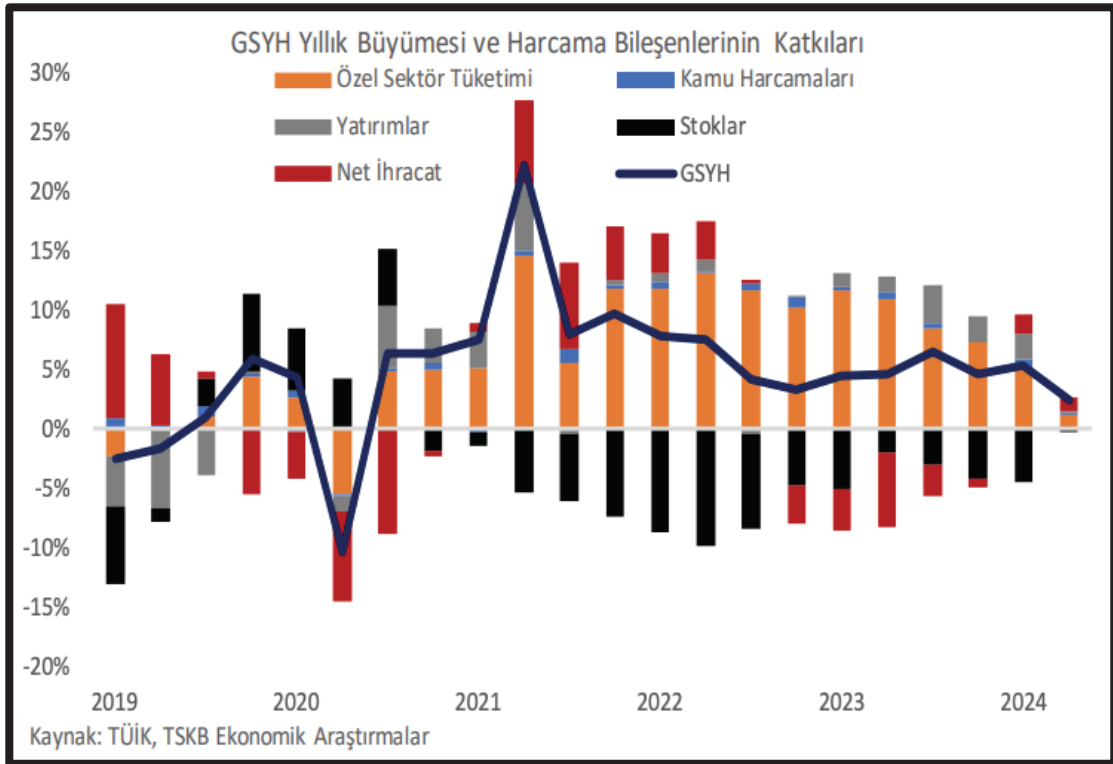


5.1.2. Muğla

Muğla ilinin nüfusu 1.066.736'dır (2023 sonu). İlin yüzölçümü 12.655 km²'dir. İlde km²'ye 84 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 305 kişi ile Bodrum'dur) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,75 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler Seydikemer (%5,03) - Fethiye (%-0,08). 6 Şubat 2024 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 569 mahalle bulunmaktadır.

5.2. Ekonomik Veriler

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin altında kaldı. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 arttı. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e indi. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı da %5,3'ten %2,5'e düştü. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti.



Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürdü. Arındırılmamış verilere göre hane halkı ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların toplamını oluşturan özel sektör tüketimi yıllık bazda yavaşlayarak sadece %1,6 büyürken, toplam büyümeye 1,2 yüzde puan katkı yaptı. Dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcamalarda %7,3'lük sert daralma dikkat çekerken, dayanıksız tüketim mallarına yönelik harcamalar %5,4 artışla dirençli kaldı. Kamu harcamalarında da büyüme yavaşlarken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan olarak gerçekleşti. Yatırımlar tarafında ise inşaat ve makine-teçhizat ayrışması meydana geldi. Toplamda yatırımlar %0,5 ile oldukça sınırlı büyürken, toplam GSYH büyümesine katkısı 0,1 yüzde puan oldu. Ancak inşaat yatırımları %8,0 ile yine güçlü arttı. Makine-teçhizat yatırımları ise yıllık bazda %5,6 ile 18 çeyrek sonra ilk kez daraldı. Bu süreçte stok kaleminin büyümeyi aşağı çekmesi peş peşe on beşinci çeyrekte de gözlemlendi. Toplam büyümeyi stoklar 0,2 yüzde puan aşağı çekerken, stoklar dahil toplam iç talepten büyümeye gelen katkı 1,2 yüzde puan oldu. İhracat reel olarak yataya yakın kalırken, ithalatta yıllık bazda %5,7 düşüş görüldü. Bu sonuçlarla net dış talep büyümeyi 1,3 yüzde puan yukarı çekti.

İktisadi faaliyet kollarında yavaşlama genele yaygın yaşanan gerçekleşti. Sanayi yıllık bazda %1,8 daralırken, toplam GSYH büyümesini 0,4 yüzde puan aşağı çekti. Tek başına inşaat %6,5, gayrimenkul hizmetleri %3,7 büyürken, ikisi birlikte toplam GSYH büyümesine 0,6 yüzde puan katkı yaptı. Hizmetlerde büyüme oranı %3,8'den %2,9'a inerken, yıllık büyümeye katkısı 1,0 yüzde puandan 0,8 yüzde puana indi. Finans ve sigortada büyüme %6,7'den %3,4'e gerilerken, yıllık büyümeye katkısı 0,2 yüzde puan ile ilk çeyrektekinin yarısı kadar gerçekleşti. Tarım yıllık bazda %3,7 büyürken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan oldu.

Harcama Bileşenlerine Göre GSYH	Yıllık Değişimler				Yıllık Değişimlere Katkıları			
	III. Ç 23	IV. Ç 23	I. Ç 24	II. Ç 24	III. Ç 23	IV. Ç 23	I. Ç 24	II. Ç 24
Özel Sektör Tüketimi	12.3%	10.1%	6.8%	1.6%	8.5%	7.3%	5.1%	1.2%
Kamu Harcamaları	3.4%	-0.2%	5.4%	0.7%	0.4%	0.0%	0.7%	0.1%
Yatırımlar	14.2%	9.1%	9.3%	0.5%	3.2%	2.2%	2.3%	0.1%
İhracat	1.0%	0.1%	4.3%	0.0%	0.2%	0.0%	1.0%	0.0%
İthalat	14.5%	2.8%	-3.0%	-5.7%	2.9%	0.7%	-0.6%	-1.2%
GSYH	6.5%	4.6%	5.3%	2.5%				

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlardan 228 ada 1 parsel, 229 ada 6 parsel, 229 ada 7 parsel 229 ada 12 parsel ve 233 ada 7 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır

232 Ada 1 Parsel, 232 Ada 2 Parsel, 233 Ada 1 Parsel ve 233 Ada 4 Parsel toplam 55,003 m² yüzölçümüne sahiptir. Birlerine bitişik olan 232 ada 1 parsel ile 232 ada 2 parsel ile yine birbirlerine bitişik olan 233 ada 1 parsel, 233 ada 4 parsel ve 233 ada 7 parselleri Ayın Deresi ayırmaktadır.

232 Ada 1 Parsel, 232 Ada 2 Parsel, 233 Ada 1 Parsel ve 233 Ada 4 Parsel numaralı taşınmazlar üzerinde 4 ayrı otel bloğu ve lokanta binası inşa edilmiştir.

Her biri 502 m² kapalı alana sahip 4 adet otel bloğu betonarme yapı tarzında zemin + 1 normal kat olarak inşa edilmiştir. Her bir blokta 11 otel odası olacak şekilde projelendirilmiştir. Binaların kaba inşaatları (dış cephe sıva ve boya dahil) tamamlanmış halde yarım bırakılmıştır. İnce inşaat işleri hiç yapılmamıştır. Binalar bakımsız durumdadır.

232 Ada 1 parsel üzerinde ayrıca bir restoran binası planlanmış olup toplam yapı alanı 1,241 m² olarak inşa edilmiştir. Yapı; yaklaşık 400 m² kapalı alana sahip mutfak/restoran binası ile yaklaşık 800 m² büyüklüğünde yarı kapalı restoran bölümünden oluşmaktadır. Binaların kaba inşaatları (dış cephe sıva, boya ve çatı dahil) tamamlanmış halde yarım bırakılmıştır. İnce inşaat işleri hiç yapılmamıştır. Binalar bakımsız durumdadır.

Toplam 44 oda ve 1 adet restoran binası olarak geliştirilen tesiste elektrik, su ve kanalizasyon gibi altyapı tesisleri bulunmamaktadır.

Tesis içerisinde herhangi bir beton saha / yol bulunmamaktadır. Binaların arasında kalan boş alanlar ağırlıklı olarak mandalina bahçesi, nar bahçesi ve tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Tesis çevresi kısmen yağma duvar ile çevrilmiştir.

Parseller ile deniz kıyısı arasındaki en kısa mesafe yaklaşık 150 metredir. Sahil kesimi; çam ağaçları ile kaplı küçük bir kumsaldan ibarettir. Bu kesim aynı zamanda Ayın Deresi'nin deniz ile buluştuğu noktadır.

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazların yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

7. SWOT ANALİZİ

7.1 Güçlü Yanlar

- * Taşınmazların yer aldığı bölgenin turizm potansiyeli yüksektir.
- * Değerleme konusu taşınmazların, Ege Denizi'ne cepheli durumdadır.
- * Taşınmazların Ayın deresi sayesinde denize açılır durumdadır.
- * Değerleme konusu taşınmazların çevresinde orman alanları bulunmaktadır.

7.2 Zayıf Yanlar

- * Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- * Değerleme konusu proje yüksek gelir grubuna mensup kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Konu taşınmazların yer aldığı projeye erişim sadece özel araçlarla sağlanabilmektedir.
- * Değerleme konusu taşınmazların inşaatı eski olması ve eksikler bulunmaktadır.

7.3 Fırsatlar

- Konu taşınmazın sahil ve orman cepheli olması, bölgede doğa turizm cazibesinin daha da artacağı düşünülmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede, benzer nitelikte boş arsa arzı bulunmamaktadır.

7.4 Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise “değer” denir.

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

8.1.2. Zorunlu Likidite 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, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

8.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.

Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirme yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

8.2.3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte 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 tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. 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. 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. Çevresel koşullar, 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. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş aralarda yeterli emsal bulunamaması durumunda, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapıların değer tespitinde maliyet yaklaşımı da kullanılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti

-Satılık Arsa/Arazi Emsalleri

ARSA EMSALLERİ ANALİZ TABLOSU					
232/1-232/2-233/1-233/4					
NO	İÇERİK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
1	MAHALLE	Karaca	Karaca	Karaca	Karaca
2	ADA/PARSEL	170/8			
3	TAŞINMAZA YAKLAŞIK MESAFESİ	5050 m	2500 m	7250 m	5100 m
4	İMAR DURUMU / EMSAL	Tarım	Tarım	Tarım	Tarım
5	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	7174	861	2835	1370
6	SATILIK/SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
7	SATIŞ DEĞERİ (TL)	68.000.000,00 ₺	6.900.000,00 ₺	39.000.000,00 ₺	6.500.000,00 ₺
8	EMLAKÇI İLETİŞİM BİLGİLERİ	Empa Emlak 0538 889 76 73	Umut Gayrimenkul 0555 284 44 48	Tarla Gayrimenkul 0505 7701487	Bulut Emlak 0532 137 12 85
9	PAZARLIK PAYI (%)	10	10	20	10
10	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	61.200.000,00 ₺	6.210.000,00 ₺	31.200.000,00 ₺	5.850.000,00 ₺
11	AÇIKLAMA	Benzer özelliklerde hisseli tarla	Benzer özelliklerde tarla	Benzer özelliklerde tarla	Daha çok tercih edilen denize kıyası olmayan tarla
ŞEREFİYE	İMAR DURUMU / EMSAL (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	KONUM DENİZ MANZARA (%)	20,00	20,00	20,00	20,00
	DENİZ CEPHESİ (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	HİSSE DURUMU (%)	5,00	0,00	0,00	0,00
	BÜYÜKLÜĞÜ (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	ULAŞIM DURUMU (%)	0,00	10,00	-10,00	20,00
12	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	25,00	30,00	10,00	40,00
13	ŞEREFİYELİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	76.500.000,00 ₺	8.073.000,00 ₺	34.320.000,00 ₺	8.190.000,00 ₺
14	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	10.663,51 TL	9.376,31 TL	12.105,82 TL	5.978,10 TL
15	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m ²)	9.530,93 TL			

ARSA EMSALLERİ ANALİZ TABLOSU					
228/1-229/6-229/7-229/12-233/7					
NO	İÇERİK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
1	MAHALLE	Karaca	Karaca	Karaca	Karaca
2	ADA/PARSEL	170/8			
3	TAŞINMAZA YAKLAŞIK MESAFESİ	5050 m	2500 m	7250 m	5100 m
4	İMAR DURUMU / EMSAL	Tarım	Tarım	Tarım	Tarım
5	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	7174	861	2835	1370
6	SATILIK/SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
7	SATIŞ DEĞERİ (TL)	68.000.000,00 ₺	6.900.000,00 ₺	39.000.000,00 ₺	6.500.000,00 ₺
8	EMLAKÇI İLETİŞİM BİLGİLERİ	Empa Emlak 0538 889 76 73	Umut Gayrimenkul 0555 284 44 48	Tarla Gayrimenkul 0505 7701487	Bulut Emlak 0532 137 12 85
9	PAZARLIK PAYI (%)	10	10	20	10
10	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	61.200.000,00 ₺	6.210.000,00 ₺	31.200.000,00 ₺	5.850.000,00 ₺
11	AÇIKLAMA	Benzer özelliklerde hisseli tarla	Benzer özelliklerde tarla	Benzer özelliklerde tarla	Daha çok tercih edilen denize kıyısı olmayan tarla
ŞEREFİYE	İMAR DURUMU / EMSAL (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	KONUMU DENİZ MANZARA (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	DENİZ CEPHESİ (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	HİSSE DURUMU (%)	5,00	0,00	0,00	0,00
	BÜYÜKLÜĞÜ (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	ULAŞIM DURUMU (%)	-20,00	-25,00	-30,00	10,00
12	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	-15,00	-25,00	-30,00	10,00
13	ŞEREFİYELİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	52.020.000,00 ₺	4.657.500,00 ₺	21.840.000,00 ₺	6.435.000,00 ₺
14	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	7.251,18 TL	5.409,41 TL	7.703,70 TL	4.697,08 TL
15	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m ²)	6.265,34 TL			

Emsal Açıklamaları:

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında, arsa m2 birim değerlerinin konum ve etki yarıçaplarına göre yaklaşık 4.000TL/m2-8.000TL/m2, aralığında olduğu görülmüştür. Emsal seçimi yapılırken değerlendirilmesi yapılan taşınmaza yakın çevreden ve benzer özelliklere sahip olan taşınmazların seçimine dikkat edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konum, cephe, ulaşım durumu ve denize olan yakınlığı dikkate alınarak birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüş ve değer takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA (PAZAR YAKLAŞIMI) YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞER TABLOSU					
NİTELİĞİ	ADA NO	PARSEL NO	m ²	BİRİM BEDEL	DEĞER
				(TL / m ²)	(TL)
Tarla	228	1	1053,37	6500	₺6.846.905,00
Tarla	229	6	11295,91	6250	₺70.599.437,50
Tarla	229	7	6759,71	6500	₺43.938.115,00
Tarla	229	12	3375,6	6500	₺21.941.400,00
2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası	232	1	17050,62	9500	₺161.980.890,00
2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası	232	2	14096,66	9000	₺126.869.940,00
2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası	233	1	8560,45	9250	₺79.184.162,50
2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası	233	4	15295,29	9000	₺137.657.610,00
Tarla	233	7	5796,35	6500	₺37.676.275,00
ARSANIN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE TOPLAM DEĞERİ					₺686.694.735,00

8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazın ön onaylı mimari projesi incelendiğinde parsel üzerinde inşası planlanan yapının Sanayi yapısının 3. Sınıf B Grubu yapı özelliklerini taşıdığı kanaatine varılmıştır. 2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 3-B yapı sınıfına ait birim maliyet 18.200,-TL/m² 'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine ve yapının konumuna göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE YAPI DEĞER TABLOSU						
NİTELİĞİ	ADA NO	PARSEL NO	m ²	BİRİM BEDEL (TL / m ²)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)
2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası	232	1	1743	25000	0,7	₺13.072.500,00
2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası	232	2	502	25000	0,7	₺3.765.000,00
2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası	233	1	502	25000	0,7	₺3.765.000,00
2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası	233	4	502	25000	0,7	₺3.765.000,00
MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TOPLAM YAPI DEĞERİ						₺24.367.500,00
TOPLAM DEĞER TABLOSU						
NİTELİĞİ	ADA NO	PARSEL NO	YAPI DEĞERİ (TL)	ARSA DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER	YUVARLANMIŞ TOPLAM DEĞER
Tarla	228	1	₺0,00	₺6.846.905,00	₺6.846.905,00	₺6.850.000,00
Tarla	229	6	₺0,00	₺70.599.437,50	₺70.599.437,50	₺70.600.000,00
Tarla	229	7	₺0,00	₺43.938.115,00	₺43.938.115,00	₺43.940.000,00
Tarla	229	12	₺0,00	₺21.941.400,00	₺21.941.400,00	₺21.940.000,00
2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası	232	1	₺13.072.500,00	₺161.980.890,00	₺175.053.390,00	₺175.050.000,00
2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası	232	2	₺3.765.000,00	₺126.869.940,00	₺130.634.940,00	₺130.630.000,00
2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası	233	1	₺3.765.000,00	₺79.184.162,50	₺82.949.162,50	₺82.950.000,00
2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası	233	4	₺1.765.000,00	₺137.657.610,00	₺139.422.610,00	₺139.420.000,00
Tarla	233	7	₺0,00	₺37.676.275,00	₺37.676.275,00	₺37.680.000,00
TOPLAM DEĞER						₺709.060.000,00

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımını, en verimli ve en iyi kullanımınıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımını uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımını ile uyumlu olarak “Otel” amaçlı kullanımınıdır.

8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı **İş yeri Teslimlerinde %20**, Arsa/Arazi Teslimlerinde %10 olup konutlar için güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan tarla nitelikli taşınmazlar için %10 KDV, Otel nitelikli taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI					
YAPI RUHSATI TARİHİ	01/04/2022 Sonrası	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda		Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	
		* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler
		% 1	% 10	150 m2 için % 1, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20	150 m2 için % 10, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20
		** Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m2 vergi değeri			Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda
	01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra	0 TL ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası	2.000 TL üzeri	% 20
	01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında	0 TL ile 500 TL arası	500 TL (bu tutar dahil) ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri	
	01/01/2013 öncesi	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda	Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 ile 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar ile Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır.	
		% 1	% 20		

* 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri

** Büyükşehirlerde (rezerv yapı alanı hariç) lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)

9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ ACISINDAN DEĞERLENDİRME

9.1- 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

• Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkuller üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile,

alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde 'acil satış' iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

Ayrıca taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan Kamu Hacizleri taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Tesiste yer alan tüm geliştirmeler; 2981 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmiş ve binalara yapı kullanma izni verilmiştir. 2981 sayılı Kanun'un 20 Maddesi'nde; "Bu Kanunda yer alan ruhsat ve kullanma izni hakkındaki işlemler bir defaya mahsus olmak üzere uygulanır. Bu işlemler, bundan sonraki uygulamalara örnek teşkil etmez. Bu Kanuna göre ruhsat ve kullanma izni verilen, yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları halinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri ile geçkondular için ıslah imar planlarını geliştiren imar planları uygulanır." denilmektedir. Diğer bir deyişle; mevcut binaların herhangi bir neden ile yıkılması halinde, söz konusu alanlarda mevcut/planlanan alt ölçekli imar planlarının bulunmaması nedeni ile yeniden bina yapmak yasal olarak mümkün görünmemektedir. Söz konusu binaların yıkılması halinde; parsellerin Gökova Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" kullanımı, "Orman Alanı" kullanımı ve "500 metrelik Koruma Kuşağı Sınırı"nda, kısmen de Kıyı Kanunu'nun tanımladığı "100 metrelik sahil koruma bandı" içerisinde yer alması ve parsellerin en azından bir kısmının kadastral yola cepheli olmaması nedeni ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler gereğince imar durumu ve inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Diğer taraftan; Marmaris Belediyesi Ruhsat Müdürlüğü ile yapmış olduğumuz görüşmeler neticesinde mevcut geliştirmeler için bina dış görüntüsünde ve bina alanında değişiklik yapılmaması şartı ile tadilat ruhsatı verilebileceği öğrenilmiştir. Tadilat ruhsatı; başvuru sonrası komisyon incelemesinin ardından alınabilmektedir.

• Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların tapu kaydı ve mevcut kullanımı birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kullanma izin belgelerinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uygundur.

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerlemeye konu taşınmazların tapu senetleri temin edilememiş olup Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 28.03.2025 tarih, saat: 10.57 itibari ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi rapor eklerinde sunulmuştur. Bunun harici asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup cins tahsisleri yapılarak yasal süreçlerini tamamlamıştır.

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın tamamında “Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır” beyan kaydı yer almakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar cins tahsisli olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımı ile otel yapı değeri hesaplanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, tarla nitelikli taşınmazların Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri ile otel nitelikli taşınmazların maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değerinin toplamı rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın 31.03.2025 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
709.060.000,00	832.771.000,00

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	Pınar MÜFTÜOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	Pelin ŞEKERCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		