

MUĞLA İLİ MARMARİS İLÇESİ İÇMELER KÖYÜ 2518 ve 1598 PARSELLER “OTEL ve DEVREMÜLK PROJESİ” GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



08.01.2025
RAPOR NO: 2024-SPK-052

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.a. Rapor Tarihi	6
1.b. Rapor Numarası	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	6
1.e. Değerleme Tarihi	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi.....	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.c. İşin Kapsamı.....	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi.....	10
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	12
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	13
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	16
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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.....	16
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	17
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	17
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	23
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	24
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	24
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	25
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	26
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	29
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	37
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	38
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	38
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	38
6.e. 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	38
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	38
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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	38
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmemektedir.)	39
7. SONUÇ	41
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
7.b. Nihai Değer Takdiri	41
8. RAPOR EKLERİ.....	42
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	42
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	42
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	42

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, 2518 ve 1598 Parseller üzerinde gerçekleştirilen “Otel ve Devremülk” projesinin pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	İçmeler Köyü, 2518 ve 1598 Parseller Marmaris / MUĞLA
Sahibi ve Hisse Oranı	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – TAM
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2025 / 2024-052
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUÇLARI (KDV HARIÇ)**GAYRİMENKUL PAZAR DEĞERİ**

	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal Değeri (Boş Arsa)	9.431.984.000,00	266.440.226,00	255.886.706,00
Mevcut Durum Değeri (Arsa + Bina)	15.798.769.000,00	446.292.910,00	428.615.545,00

PROJE KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME

Halihazır Durum	26.480.183.000,00	748.027.768,00	718.398.888,00
Tamamlanmış Durum	32.198.702.000,00	909.567.853,00	873.540.477

(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile değerlendirme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.a. Rapor Tarihi**

08.01.2025

1.b. Rapor Numarası

2024-052

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 24.12.2024 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Kuruluşumuz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkule ilişkin olarak SPK mevzuatı çerçevesinde daha önce hazırlanan rapor bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Rapor Tarihi	12.07.2024			
Rapor Numarası	2024-SPK001			
Takdir Edilen Değer	11.801.743.000,00 TL (Arsa + Bina)		23.778.008.000,00 TL (Proje)	
Hazırlayanlar	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16
Bağcılar - Diyarbakır

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : <https://focusglobal.info>

Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL

SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerleme” hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.

BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. Sinpaş Genel Müd. No: 6 Beşiktaş - İstanbul

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 27 00
E-mail : investorrelations@kizilbukgyo.com Web: <https://www.kizilbukgyo.com>

Tescil Tarihi : 30.03.2021
Ödenmiş Sermayesi : 300.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, 2518 ve 1598 Parseller üzerinde gerçekleştirilen “Otel ve Devremülk” projesinin pazar değerinin belirlenmesi için Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan “Pazar değeri” dir. Bu tanıma göre “**Pazar Değeri**”; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgilili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullanılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmaz; **Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, 2518 ve 1598 Parseller üzerinde gerçekleştirilen **“Otel ve Devremülk”** projesidir.

Değerlemeye konu proje; Marmaris Koyu’nun güneybatısında, İçmeler Köyünün güneydoğusunda, Kızılkum mevkiinde yer almaktadır. 2518 Parsel deniz kıyısında, 1598 parsel denize ikinci parsel konumundadır. İki parsel arasında imar yolu ve park alanı bulunmaktadır. Proje alanının karşısında Keçi ve Cennet Adaları yer almaktadır.. Proje; yeşil doğa ile çevrili uzun kumsalları ile bakir bir bölgede, seçkin bir konumda gerçekleştirilmektedir.

• Taşınmazlara Ulaşım:

Projenin yer aldığı bölgede başka yapılaşma bulunmamaktadır. Proje bölgesine karadan özel araçla ve denizden ulaşım mümkündür. Proje alanı; İçmeler Köyünde bulunan Kayabal Caddesi ile Gazi Mustafa Kemal Caddesi’nin kesişim noktasına 2,3 km mesafede yer almaktadır. Proje alanına araçla Kayabal Caddesi üzerinde güneydoğu istikametinde ilerlenerek ulaşılır.

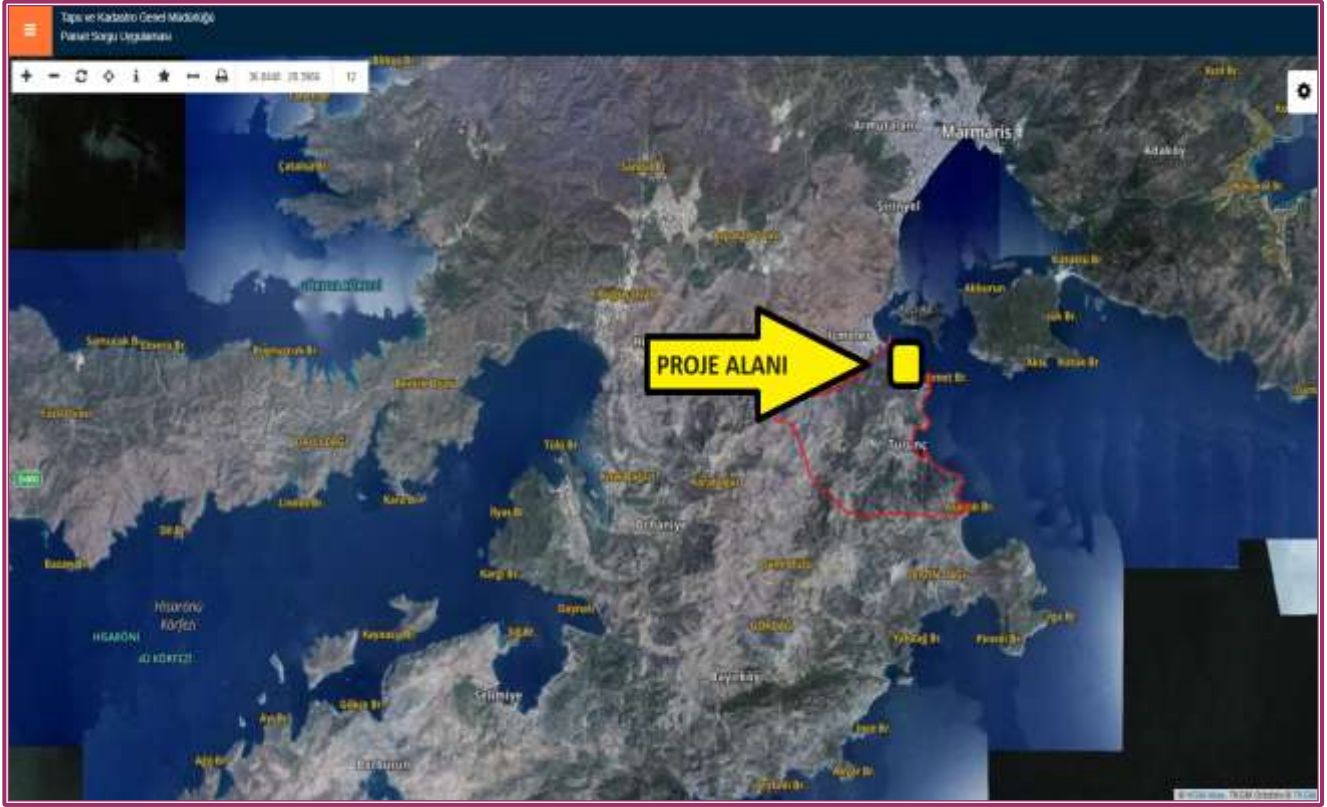
• Taşınmazların Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- İçmeler Plajı : 1,5 km
- Marmaris (Atatürk Heykeli) : 6,8 km
- Dalaman Havalimanı : 55 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



(*) Kroki çizimi yaklaşık sınırları göstermektedir.



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ		
İl	MUĞLA	
İlçe	MARMARİS	
Mahalle	İÇMELER KÖYÜ	
Mevkii	KIZILKUM	
Pafta No	--	
Ada No	0	
Parsel No	2518	1598
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ana Taşınmaz
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	163.968,72	9.509,00
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	Arsa
Cilt / Sayfa No	35 / 3412	17 / 1650
Taşınmaz Kimlik No	78782390	15966711
Malik / Hisse Oranı	Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V. / Tam	
Tarih / Yevmiye	15.04.2021 / 4863	

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

“Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ – 0 ADA / 2518 PARSEL
TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Beyan: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır. (Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair belirtme tanımı) Tarih / Yevmiye: 23-12-2024 / 16058
MÜLKİYET BİLGİLERİ
Malik: Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Metrekare: 163.968,72, Edinme Sebebi: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği, Tarih / Yevmiye: 15-04-2021 / 4863
MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Beyan: (SN:8312229) Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü ne 11/11/2019 tarih 14747 sayı ile yetki verilmiştir. Tarih / Yevmiye: --
MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ
İpotek: Alacaklı: Türkiye Halk Bankası A.Ş., Borç: 1.000.000.000,00 TL, Faiz: %65 değişken Tarih / Yevmiye: 13-08-2024 / 9844

TAKYİDAT BİLGİLERİ – 0 ADA / 1598 PARSEL
MÜLKİYET BİLGİLERİ
Malik: Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Metrekare: 9.509,00, Edinme Sebebi: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği, Tarih / Yevmiye: 15-04-2021 / 4863
MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ
İpotek: Alacaklı: Türkiye Halk Bankası A.Ş., Borç: 1.000.000.000,00 TL, Faiz: %65 değişken Tarih / Yevmiye: 13-08-2024 / 9844

• 0 Ada, 2518 Parsele ilişkin Marmaris Belediyesi tarafından konulmuş “imar mevzuatına aykırıdır” beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyanın taşınmazın devredilmesine engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir.

• Tapu kayıtlarına göre; taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.

• Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

3.c.1. Tapu Kayıtlarına Göre Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

• TKGM Web Tapu portalından 05.07.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre; değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak son üç yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

- Değerlemeye konu taşınmazların mülkiyeti; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kısmi bölünmesi sonucunda, Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiş, bu durum 15-04-2021 tarih ve 4863 yevmiye numarası ile tapuya kaydedilmiştir.
- Proje kapsamında devremülk satışları devam etmektedir.

3.c.2. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgelerine göre; değerlemeye konu taşınmazların Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu tescili 15-04-2021 tarih ve 4863 yevmiye numarası ile yapılmıştır.
- Marmaris Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak açılmış idari davalar bulunmakta olup açılan davalara ilişkin olarak ulaşılan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.
 - **Muğla 3. İdare Mahkemesi 2024/697 (Eski Esas No: 2023/643) Esas Sayılı Dosya:** Mahkeme; ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetmiş, karar davacı tarafça karar temyiz edilmiş olup, Danıştay 4. Daire Başkanlığı 2024/223 E., 2023/2467 K. sayılı kararı ile davacının yürütmenin durdurulması isteminin de reddine karar vermiştir. Karar Danıştay'da temyiz edilmiş olup, Danıştay özetle; yeni bir bilirkişi heyetiyle mahallinde keşif ve inceleme yaptırılması suretiyle hazırlanacak rapor ve dosyadaki bilgi ve belgelerin yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaati ile temyize konu yukarıda anılan kararın bozulmasına ve dosyanın yeniden bir karar verilmek üzere anılan İdare Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Yargılamaya 3. İdare Mahkemesinde devam edilecektir. Mahkemece, davacı idarenin yeniden yürütmenin durdurulması yönündeki talebinin, bilirkişi raporunun düzenlenmesinden ve tarafların itiraz sürelerinin dolmasından sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir. 15.11.2024 tarihinde keşif yapılmış olup, bilirkişi raporunun sunulması beklenmektedir.
 - **Muğla 3. İdare Mahkemesi 2024/847 (Eski Esas No: 2023/796) Esas Sayılı Dosya:** Mahkeme; 10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetmiştir. Karar Danıştay'da temyiz edilmiş olup, Danıştay özetle; yeni bir bilirkişi heyetiyle mahallinde keşif ve inceleme yaptırılması suretiyle hazırlanacak rapor ve dosyadaki bilgi ve belgelerin yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaati ile temyize konu yukarıda anılan kararın bozulmasına ve yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın anılan İdare Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Mahkemece, 2024/697 Esas sayılı dosya bekletici sorun yapılarak dosya sonucunun beklenmesine karar verilmiştir.
 - **Muğla 3. İdare Mahkemesi 2023/792 Esas Sayılı Dosya:** Mahkeme; 10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetmiş, karar kesinleşmiştir.
 - **Muğla 2. İdare Mahkemesi 2024/534 (Eski Esas No: 2023/767) Esas Sayılı Dosya:** Mahkeme; aynı konuda baktığı 2023/643 Esas Sayılı dosyasında vermiş bulunduğu aynı işlemin iptaline yönelik red kararını emsal alarak davanın reddine karar vermiş, karar davacı tarafından yürütmenin durdurulması talebiyle temyiz edilmiş olup, Danıştay özetle; yeni bir bilirkişi heyetiyle mahallinde keşif ve inceleme yaptırılması suretiyle hazırlanacak rapor ve dosyadaki bilgi ve belgelerin yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaati ile temyize konu yukarıda anılan kararın bozulmasına ve yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın anılan İdare Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Yargılamaya 2. İdare Mahkemesinde devam edilecektir. Dosya kapsamında; Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2024/697 Esas sayılı dosyasının sonucunun beklenilmesine dair ara karar verilmiştir.
 - **Muğla 2. İdare Mahkemesi 2022/27 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük projesinde güncel olmayan inşaat ruhsatı ve imar durum belgesinin iptali için açılan davada mahkeme; davacıların yürütmesinin durdurulması talebinin ve sonrasında davanın reddine karar vermiş, karar; 05.04.2024 tarihinde davacılar tarafından istinaf edilmiş, İstinaf Mahkemesi de davacıların yürütmenin durdurulması talebini reddetmiştir. İstinaf dosyası İzmir 3. İdare Dava Dairesi 2024/1105 Esas sayılı dosya olarak kaydedilmiştir.
 - **Muğla 3. İdare Mahkemesi 2022/1131 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük projesinde güncel olmayan inşaat ruhsatı ve imar durum belgesinin iptali için açılan dava kapsamında, 19.11.2024 tarihinde imar durum belgesi ile 17 adet yapı ruhsatının iptaline karar verilmiştir. Karara yönelik istinaf başvurusu yapılmış ve yürütmenin durdurulması talep edilmiştir. Dosya, istinaf incelemesi için İzmir 3. İdare Dava Dairesi 2024/2787 Esas sayılı dosya olarak kaydedilmiştir. İstinaf Mahkemesi Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine karar vermiştir.

○ **Muğla 1. İdare Mahkemesi 2024/823 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük GYO A.Ş. tarafından, Marmaris Belediyesi'nin 13.06.2024 Tarih ve 2024/748 Karar Nolu, Konusu 42.maddenin uygulanması olan Encümen Kararı ile 08.07.2024 Tarihli 324 Sıra Nolu, 59.645.982,86 TL idari para cezasını havi Ceza İhbarnamesi ve bu işlemlerin dayanağı olan 12.06.2024 tarihli Yapı Tatil Tutanağının iptaline yönelik dava açılmıştır. Söz konusu işlemler yönünden yürütmenin durdurulması talep edilmiştir. Encümen kararı yönünden yürütmenin durdurulması talebimizin reddine karar verilmiştir. Yürütmenin durdurulması isteminin reddine yönelik itiraz edilmiştir. Yürütmenin durdurulması kararına yapılan itiraz üzerine dosya, İzmir Bam 8. Dairesinin 2024/351 Esas sayılı dosyasına tevzi edilmiştir. İzmir Bam 8. Dairesinin 2024/352 Esas sayılı dosyasında yürütmenin durdurulması isteminin reddine yönelik yapılan itirazın reddine karar verilmiştir.

○ **Muğla 1. İdare Mahkemesi 2024/953 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük GYO A.Ş. tarafından, 13.06.2024 Tarih ve 748 Nolu Encümen Kararı Hakkında Marmaris Belediyesi tarafından 59.645.982,86 TL bakımından düzenlenen 28.08.2024 Tarih ve 690493 Nolu Ödeme Emrinin iptaline yönelik dava açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Yürütmenin durdurulması isteminin, davalı idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten ya da savunma ve cevap verme süresinin geçmesinden sonra incelenmesine karar verilmiştir. Davalı idare tarafından sunulan savunma dilekçesine cevaplar bildirilmiştir. Ödeme emri (idari para cezası) yönünden yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir.

○ **Muğla 1. İdare Mahkemesi 2024/980 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük GYO A.Ş. tarafından, Marmaris Belediyesi'nin 17.07.2024 Tarih ve 2024/1283 Karar Nolu Encümen Kararı, Yıkım Kararı ve 30.07.2024 Tarihli 388 Sıra Nolu 29.917,28 TL bakımından düzenlenen Ceza İhbarnamesinin iptaline yönelik dava açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, önce yürütmenin durdurulmasına karar verilmiş, daha sonra ceza ihbarnamesi ve yıkım kararı yönünden yürütmenin durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir. Yürütmenin durdurulması isteminin reddine yönelik itiraz edilmiştir. Yürütmenin durdurulması kararına yapılan itiraz üzerine dosya İzmir Bam 8. Dairesinin 2024/352 Esas sayılı dosyasına tevzi edilmiştir. İzmir Bam 8. Dairesinin 2024/352 Esas sayılı dosyasında yürütmenin durdurulması isteminin reddine yönelik yapılan itirazın reddine karar verilmiştir.

○ **Muğla 2. İdare Mahkemesi 2024/1387 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük GYO A.Ş. tarafından, Marmaris Belediyesi'nin 11.12.2024 Tarihli Yapı Tatil Tutanağının ve mühürleme idari işlemlerinin iptaline yönelik dava açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, yürütmenin durdurulması isteminin, davalı idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararın gerekleri yerine getirildikten ya da savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçtikten sonra incelenmesine karar verilmiştir.

○ **Muğla 2. İdare Mahkemesi 2024/1391 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük GYO A.Ş. tarafından, Marmaris Belediyesi'nin 08.01.2024 Tarihli 17 adet yapı ruhsatının iptali işlemine yönelik olarak idari işlemin iptali davası açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, yürütmenin durdurulması isteminin, davalı idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gerekleri yerine getirildikten ya da savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçtikten sonra incelenmesine karar verilmiştir.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan, "RAPOR EKLERİ" bölümünde örnekleri sunulan, 25.04.2023 tarihli İmar Durum Belgelerine göre, üzerinde proje gerçekleştirilen parsellerin; 15.07.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli içmeler (Marmaris) İlave Revizyon Uygulama İmar Planı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 06.07.2020 tarih E. 99873 sayılı yazısına göre "Öneri Konut Alanı(2)", "Turistik Tesis ve Konut Alanı" ve "Turistik Tesis Alanı(2)" lejantlarında kaldığı görülmüş olup, yapılaşma koşulları aşağıda belirtilmiştir.

Ada/Parsel	Lejant	İnşaat Düzeni	Emsal	Kat Adedi	Yükseklik
0/2518	Öneri Konut Alanı(2) Turistik Tesis Alanı(2) Turistik Tesis ve Konut Alanı	Blok Nizam Blok Nizam Ayrık Nizam	1.30	7	24.50 m
0/1598	Turistik Tesis Alanı(2)	Ayrık Nizam	1.30	7	24.50 m

- Muğla 3. İdare Mahkemesi tarafından, 19.11.2024 tarihinde, 0 Ada, 2518 Parsele ait 21.09.2021 tarihinde Marmaris Belediye Başkanlığınca yenilenen imar durum belgesinin iptaline karar verilmiştir. Davaya ilişkin istinaf süreci 2024/2787 Esas sayılı dosya olarak İzmir 3. İdare Mahkemesi'nde devam etmektedir.
- Aynı konuda Muğla 2. İdare Mahkemesi tarafından daha önce verilmiş iptal talebinin reddine yönelik karar bulunmaktadır. Davaya ilişkin istinaf süreci 2024/1105 Esas sayılı dosya olarak İzmir 3. İdare Mahkemesi'nde devam etmektedir.
- Değerleme tarihi itibarıyla; 21.09.2021 tarihinde Marmaris Belediyesi Başkanlığı'nca yenilenen imar durum belgesi iptal edilmiş olmakla birlikte, 15.07.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli İçmeler (Marmaris) İlave Revizyon Uygulama İmar Planı geçerlidir. Devam eden dava süreçlerinin sonucuna göre imar durumunda değişiklik olabilecektir.
- (*) Açıklama: Değerlemeye konu parsellere ilişkin olarak;
 - Marmaris Belediyesi e-imar portalında imar durum bilgisi bulunmamaktadır.
 - Tarafımızca konuya ilişkin olarak 25.12.2024 tarihinde yapılan yazılı başvuruya rapor tarihine kadar cevap verilmemiştir. Başvuru örneği "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.
 - Bu nedenle; imar durumuna ilişkin yukarıda sunulan bilgiler 25.04.2023 tarihli imar durum belgeleri ile müşteri tarafından sağlanan bilgi ve belgelere dayanmaktadır.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

- Muğla 3. İdare Mahkemesi tarafından 0 Ada, 2518 Parsele ait 21.09.2021 tarihinde Marmaris Belediye Başkanlığınca yenilenen imar durum belgesi ile parsel üzerindeki yapılara ilişkin 17 adet yapı ruhsatının iptaline karar verilmiş, bu karara istinaden Marmaris Belediyesi tarafından 11.12.2024 tarihinde yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Dava süreci kesinleşmemiş olup istinaf aşamasındadır. Tutanak örneği "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.
- Marmaris Belediye Encümeni'nin 11.12.2024 tarih ve 2024.5510 sayılı kararı ile; Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı aleyhine daha önce uygulanan 59.645.982,86 TL tutarındaki idari para cezası iptal edilerek 104.757.908,50 TL tutarında yeniden hesaplanan idari para cezası uygulanmıştır.

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır. Proje kapsamında bulunan devremülklerin satış faaliyeti devam etmektedir.

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

PROJEYE ESAS YAPI RUHSATLARI – 1. ETAP									
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Kullanma Amacı	Bağ. Böl. Adedi	Fonksiyon Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
-	08.01.2024	15/1	Tadilat	Otel	1	69.850,40	130.118,64	8	V-C
				Mesken	555	39.215,01			
				Ortak Alan	-	21.053,23			

PROJEYE ESAS YAPI RUHSATLARI – 2. ETAP									
Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Kullanma Amacı	Bağ. Böl. Adedi	Fonksiyon Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
A	08.01.2024	15/2A	Tadilat	Mesken	36	3.086,23	5.213,01	9	IV-A
				Ortak Alan	-	2.126,78			

PROJEYE ESAS YAPI RUHSATLARI – 2. ETAP

Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Kullanma Amacı	Bağ. Böl. Adedi	Fonksiyon Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
B	08.01.2024	15/2B	Tadilat	Mesken	46	3.110,37	4.966,80	8	IV-A
				Ortak Alan	-	1.856,43			
C	08.01.2024	15/2C	Tadilat	Mesken	51	3.098,26	4.938,28	8	IV-A
				Ortak Alan	-	1.840,02			
D	08.01.2024	15/2D	Tadilat	Mesken	41	2.169,04	3.958,41	7	IV-A
				Ortak Alan	-	1.789,37			
E	08.01.2024	15/2E	Tadilat	Mesken	29	1.730,42	3.338,04	6	IV-A
				Ortak Alan	-	1.607,62			
F	08.01.2024	15/2F	Tadilat	Ortak Alan	-	1.682,38	1.682,38	2	III-A
G	08.01.2024	15/2G	Tadilat	Mesken	69	3.252,08	6.356,48	10	IV-C
				Ortak Alan	-	3.104,40			
H	08.01.2024	15/2H	Tadilat	Mesken	67	3.262,94	6.218,80	10	IV-C
				Ortak Alan	-	2.955,86			
I	08.01.2024	15/2I	Tadilat	Mesken	67	3.262,94	6.092,21	10	IV-C
				Ortak Alan	-	2.829,27			
J	08.01.2024	15/2J	Tadilat	Mesken	50	3.091,18	6.247,95	10	IV-C
				Ortak Alan	-	3.156,77			
K	08.01.2024	15/2K	Tadilat	Mesken	47	3.095,30	6.114,22	10	IV-C
				Ortak Alan	-	3.018,92			
L	08.01.2024	15/2L	Tadilat	Mesken	62	3.266,10	6.241,14	10	IV-C
				Ortak Alan	-	2.975,04			
M	08.01.2024	15/2M	Tadilat	Mesken	62	3.266,10	6.475,75	10	IV-C
				Ortak Alan	-	3.209,65			
N	08.01.2024	15/2N	Tadilat	Mesken	65	3.273,80	6.514,91	10	IV-C
				Ortak Alan	-	3.241,11			
Bina Dışı	08.01.2024	15/İST	Tadilat	Bina Dışı	-	23.086,46	23.086,46	-	II-A

PROJEYE ESAS YAPI RUHSATLARI – 3. ETAP

Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Kullanma Amacı	Bağ. Böl. Adedi	Fonksiyon Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
V-1	27.03.2024	15/3V-1	Yeni Yapı	Mesken	3	1.286,12	1.352,96	6	III-B
				Ortak Alan	-	66,84			
V-2	27.03.2024	15/3V-2	Yeni Yapı	Mesken	3	1.286,12	1.352,96	6	III-B
				Ortak Alan	-	66,84			
V-3	27.03.2024	15/3V-3	Yeni Yapı	Mesken	3	1.286,12	1.352,96	6	III-B
				Ortak Alan	-	66,84			
V-4	27.03.2024	15/3V-4	Yeni Yapı	Mesken	3	1.286,12	1.352,96	6	III-B
				Ortak Alan	-	66,84			
V-5	27.03.2024	15/3V-5	Yeni Yapı	Mesken	3	1.286,12	1.352,96	6	III-B
				Ortak Alan	-	66,84			
V-6	27.03.2024	15/3V-6	Yeni Yapı	Mesken	3	1.272,53	1.338,66	6	III-B
				Ortak Alan	-	66,13			
V-7	27.03.2024	15/3V-7	Yeni Yapı	Mesken	3	1.272,53	1.338,66	6	III-B
				Ortak Alan	-	66,13			
V-8	27.03.2024	15/3V-8	Yeni Yapı	Mesken	3	1.272,53	1.338,66	6	III-B
				Ortak Alan	-	66,13			

PROJEYE ESAS YAPI RUHSATLARI – 3. ETAP

Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Kullanma Amacı	Bağ. Böl. Adedi	Fonksiyon Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
V-9	27.03.2024	15/3V-9	Yeni Yapı	Mesken	3	1.272,53	1.338,66	6	III-B
				Ortak Alan	-	66,13			
V-10	27.03.2024	15/3V-10	Yeni Yapı	Mesken	4	1.813,83	1.908,09	4	III-B
				Ortak Alan	-	94,26			
V-11	27.03.2024	15/3V-11	Yeni Yapı	Mesken	2	820,53	863,17	4	III-B
				Ortak Alan	-	42,64			
V-12	27.03.2024	15/3V-12	Yeni Yapı	Mesken	3	1.330,01	1.399,13	4	III-B
				Ortak Alan	-	69,12			
V-13	27.03.2024	15/3V-13	Yeni Yapı	Mesken	4	1.813,83	1.908,09	4	III-B
				Ortak Alan	-	94,26			
V-14	27.03.2024	15/3V-14	Yeni Yapı	Mesken	2	820,53	863,17	4	III-B
				Ortak Alan	-	42,64			
V-15	27.03.2024	15/3V-15	Yeni Yapı	Mesken	2	824,74	867,60	4	III-B
				Ortak Alan	-	42,86			
V-16	27.03.2024	15/3V-16	Yeni Yapı	Mesken	2	661,70	696,09	4	III-B
				Ortak Alan	-	34,39			
V-17	27.03.2024	15/3V-17	Yeni Yapı	Mesken	2	824,74	867,60	4	III-B
				Ortak Alan	-	42,86			
V-18	27.03.2024	15/3V-18	Yeni Yapı	Mesken	2	820,53	863,17	4	III-B
				Ortak Alan	-	42,64			
V-19	27.03.2024	15/3V-19	Yeni Yapı	Mesken	4	1.813,83	1.908,09	4	III-B
				Ortak Alan	-	94,26			
V-20	27.03.2024	15/3V-20	Yeni Yapı	Mesken	2	823,35	866,14	4	III-B
				Ortak Alan	-	42,79			
V-21	27.03.2024	15/3V-21	Yeni Yapı	Mesken	2	820,53	863,17	4	III-B
				Ortak Alan	-	42,64			
V-22	27.03.2024	15/3V-22	Yeni Yapı	Mesken	4	1.813,83	1.908,09	4	III-B
				Ortak Alan	-	94,26			
Sosyal Tesis	27.03.2024	15/3-ST	Yeni Yapı	Bina Dışı	-	871,33	871,33	2	III-B
Aritma Tesisi	27.03.2024	15/3-ARITMA	Yeni Yapı	Bina Dışı	-	2.334,46	2.334,46	3	III-B
İstinat	27.03.2024	15/3-İST	İstinat Duv.	Bina Dışı	-	7.216,59	7.216,59	-	II-A
BLOK-1	29.03.2024	1598/1	Yeni Yapı	Apart Otel	1	1.449,65	1.449,65	6	III-B
BLOK-2	29.03.2024	1598/2	Yeni Yapı	Apart Otel	1	1.434,33	1.434,33	6	III-B
BLOK-3	29.03.2024	1598/3	Yeni Yapı	Apart Otel	1	1.434,33	1.434,33	6	III-B
BLOK-4	29.03.2024	1598/4	Yeni Yapı	Apart Otel	1	738,23	738,23	3	III-B
İstinat	29.03.2024	1598/İST	İstinat Duv.	Bina Dışı	-	2.547,90	2.547,90	-	II-A

Yapı Kullanma İzin Belgesi – 1. ETAP

Blok No	YKİB Tarihi	YKİB No	Veriliş Amacı	Kullanma Amacı	Bağ. Böl. Adedi	Fonksiyon Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
-	29.03.2024	15/1	YKİB	Otel	1	69.850,40	130.118,64	8	IV-C
				Mesken	555	39.215,01			
				Ortak Alan	-	21.053,23			

AÇIKLAMA

Değerleme işlemi yukarıda listelenen güncel yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri esas alınarak yapılmıştır. 1. Etap için düzenlenen 28.10. 2021 tarihli tadilat yapı ruhsatı, 04.01.2022 tarihli isim değişikliği yapı ruhsatı ve 2. Etap için düzenlenen 28.10.2021 tarihli 15 adet yeni yapı ruhsatı Muğla 3. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Dava sonucu takip edilmektedir.

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

- Değerlemeye konu taşınmazların yapı denetimi;
 - Müskebi Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No: 166/1 Bodrum/Muğla adresinde bulunan 101322310 vergi kimlik ve 3057 izin belge no.lu Ahmet Filiz Yapı Denetim Ltd. Şti.,
 - Cumhuriyet Mahallesi, 504 (Cumhuriyet) Sokak, Kral Ap., No: 1/4 Fethiye/Muğla adresinde bulunan 948043288 vergi kimlik ve 1373 izin belge no.lu Yeni Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Raporumuz değerlemeye konu parseller üzerinde gerçekleştirilen “Otel ve Devremülk” projesine ilişkin olarak yapılmaktadır. Takdir edilen değerler mevcut proje esas alınarak belirlenmiştir. Farklı bir proje uygulanması ya da mevcut projede değişiklik yapılması durumunda takdir edilen değerler farklı olacaktır. Proje bilgileri Madde 4.e. de sunulmuştur.

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. Ege Bölgesi

Ege Bölgesi, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biridir. İsmi ni kıyısında olduğu Ege Denizi'nden alır. Ege (Asıl Ege, Kıyı Ege) ve İç Batı Anadolu (İç Ege) olmak üzere iki bölüme ayrılır. Kuzeyde Marmara, doğuda İç Anadolu, güneyde Akdeniz bölgeleriyle ve son olarak batıda Ege Deniziyle çevrilidir. Türkiye'nin en uzun kıyı şeridine sahip bölgesidir. Bölgenin Sınırları Kuzeyde; Kaz Dağı, Madra Dağı, Simav Dağları ve Dominiç Dağı, Doğuda; Türkmen Dağı ve Emir Dağları, Güneyde; Karakuş Dağı ve Görel i Dağı'dır. Deniz kıyıları; Çanakkale'ye bağlı Bababurun'dan başlayarak tüm Edremit Körfezi, İzmir ve Aydın illerinin tüm kıyı şeritleri ve Muğla'da, Köyceğiz kıyılarına kadar uzanan (Köyceğiz hariç) sahil şeridini kapsar. Ovalar: Orta Çağ Ege Bölümü'nde horstlar arasında kalan grabenler birer alüvyon ovasıdır. Bunlar Bakırçay, Gediz, Büyük ve Küçük Menderes grabenleridir. Bu grabenler fiziksel bir haritada yeşil renk ile gösterilir. Gediz ağzında Menemen Delta ovası, Büyük Menderes ağzında Balat Delta ovasından oluşmuştur.

Kentleşmenin en yoğun yaşandığı bölge konumundadır. Türkiye nüfusunun 1/8 kadar ı Ege Bölgesi'nde yaşamaktadır. Bu nüfusun yarıdan fazlası (%62,2) kentlerdedir. Ege Bölgesi'nin ortalama nüfus yoğunluğu ise Türkiye ortalamasının üzerindedir. Nüfus yoğunluğu açısından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada bulunur. Ege Bölümü'ndeki ovalar üzerinde fazla olan nüfus yoğunluğu, İç Batı Anadolu Bölümü'nde ve Menteşe Yöresi'nde azalır.

Ege Bölgesi'nde nüfusun çoğunluğu iklim toprak koşulları ve ulaşım kolaylıklarının da elverişliliğiyle geçimini tarımdan sağlar. Ege bölümünde Akdeniz iklimine uygun zeytin, üzüm ve bazı turuncgiller ön plana çıkarken; Ege bölümünden, İçbatı Anadolu bölümüne geçildikçe, tarımın niteliği değişir; tahıl ekimi artar ve hayvancılık geçimde daha önemli yer tutar.

Bölgede sanayi ve turizm gelişmiştir. Sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiştir. Zaten bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir de bu bölümde yer alır. İzmir ve Manisa'da çok farklı sanayi kollarında üretim yapılırken; Denizli'de tekstil, Uşak'ta tekstil ve seramik, Afyon'da çimento ve mermer ön plana çıkar. İzmir, Manisa ve Denizli en çok ihracat yapan ilk on il içerisinde yer alır.

Turizm potansiyeli olarak da Akdeniz Bölgesi'nden sonra ikinci sırada yer alır. Efes, Didim, Pamukkale, Hierapolis, Laodikeia gibi tarihi yerleri, Fethiye, Bodrum, Marmaris, Didim, Kuşadası, Çeşme gibi doğa harikası sahilleri ve mavi bayraklı plajları ile yerli ve yabancı turistlerin ilgi odağı konumundadır¹.

4.a.2. Muğla İli

Muğla ili 12.654 km² yüzölçümü ile Ege Bölgesi ve Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alır. 1.500 km'ye yaklaşan kıyı uzunluğu ile Türkiye'nin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. 13 ilçe, 14 belediye ve 569 mahallesi bulunan Muğla kuzeyde Aydın, kuzeydoğuda Denizli ve Burdur, doğuda Antalya, güneyde Akdeniz ve batıda Ege Denizi ile çevrilidir². 2023 rakamlarıyla nüfusu 1.066.736'dır³.

İl sınırları içinde bulunan başlıca göller; Bafa Gölü ve Köyceğiz Gölü, başlıca akarsular; Çine Çayı, Esen Çayı ve Dalaman Çayı'dır⁴.

Antik Çağdan itibaren önemli bir yerleşim yeri olan Muğla sırasıyla Karya, Mısır, İskit, Asur, Dor, Med, Pers, Makedon, Roma ve Bizans egemenliğinde kalmış, 1284 yılında Menteşe Beyliği'nin, 1391 yılında Osmanlı hakimiyetine girmiştir. Ankara savaşı ndan sonra bir dönem Timur, Menteşeoğulları ve kısmen (Bodrum Kalesi) Saint Jean şövalyeleri kontrolü altında kalan bölge Kanuni Sultan Süleyman zamanında tekrar bütünüyle Osmanlı'ya katılmıştır⁵.

¹ Ege Bölgesi: https://tr.wikipedia.org/wiki/Ege_B%C3%B6lgesi

² Muğla, Coğrafi ve Fiziki Bilgiler: <http://www.mugla.gov.tr/caografi-ve-fiziki-bilgiler>

³ Muğla Nüfusu: <https://www.nufusu.com/il/mugla-nufusu>

⁴ Muğla (il): [https://tr.wikipedia.org/wiki/Mu%C4%9Fla_\(il\)](https://tr.wikipedia.org/wiki/Mu%C4%9Fla_(il))

⁵ Muğla, Tarihçe ve Genel Bilgiler: <http://www.mugla.gov.tr/tarihce-ve-genel-bilgiler>

Özellikle linyit, krom ve mermer madenleri açısından zengin olan Muğla'nın ekonomisi; bu madenlerle ilgili üretim tesisleri ve enerji santralleri dışında büyük ölçüde turizm ve tarıma dayalıdır. Önemli bir arıcılık merkezi olan bölgenin başlıca tarım ürünleri; narenciye, sığla yağı, zeytin ve zeytinyağıdır. Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi dünyaca tanınan tatil yöreleri ile Muğla Türkiye'nin en önemli turizm destinasyonlarından da biridir.

4.a.3. Marmaris İlçesi



Marmaris, Muğla'nın batıda Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyde Ula, doğuda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyde Akdeniz ile çevrili ilçesidir. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesidir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunda gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı Dalaman Havaalanı bir saat, Rodos Adası ise 45 dakika uzaklıktadır⁶. 2023 rakamlarıyla nüfusu 96.778'dir⁷.

Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların konumu itibarıyla Marmaris, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nden sonra en bol yağış alan bölgelerinden biridir. Yıllık yağış miktarı 1200 mm'nin üzerindedir.

Marmaris'in tarihinin M.Ö. 12.000'lere kadar uzandığı düşünülmektedir. Bedir Adası'ndaki Nimara Mağarası'nda yapılan kazılar bu antik kentin köklü bir geçmişe sahip olduğunu doğrulamıştır. Tarihte Karia adı ile anılan ilçe zengin bir tarih ve kültür mirasına sahiptir. İlçe Physkos (Beldibi, Asartepe), Amos (Hisarönü, Turunç), Bybassos (Hisarönü), Kastabos (Hisarönü), Syrna (Bayırköy), Larymna (Bozburun), Thyssanos (Söğütköy), Phoneix (Taşlıca), Loryma (Bozukkale) Kasara (Serçe Limanı), Kedrai (Sedir Adası), Euthena (Karacasöğüt) ve Amnistos (Karacasöğüt) gibi kalıntıları günümüze ulaşan pek çok antik kente ev sahipliği yapmaktadır⁸.

Marmaris yaz aylarında 100.00'i bulan şehir içi nüfusuyla büyük bir tatil şehri durumundadır. Sürekli artan yapılaşmaya rağmen, yapılan çevre düzenlemeleri ve arıtma sistemleri sayesinde kent içindeki plajlardan denize girilebilen ender kentlerimizdendir. Daha temiz deniz, daha boş sahiller arayanlar için karadan ya da tekne turlarıyla ulaşılabilen koyları vardır. Su ve doğa sporları meraklıları için birçok seçenek bulunur. Kent merkezindeki en önemli tarihi yapı Kale'dir. İlk kez İonialılar tarafından yapıldığı bilinen Kale'nin günümüze ulaşan kalıntıları büyük ölçüde 1522 yılında Osmanlılar tarafından yapılmış olmalıdır. 1980-90 yılları arasında restore edilen Kale günümüzde başta Knidos, Burgaz, Hisarönü olmak bölgedeki kazılardan elde edilen pişmiş toprak, cam eserler, sikke ve süs eşyalarının sergilendiği arkeoloji müzesi, Türk Evi olarak düzenlenmiş etnoğrafya salonu ve kale komutanı odasına ev sahipliği yapmaktadır.

Kale'ye çıkan dar ve basamaklı sokağın hemen girişinde bulunan Hazfa Sultan Kervansarayı, çarşı içinde yer alan tarihi Bedesten, İbrahim Ağa Camisi, Taşhan, Kemerli Köprü ve Sarıana türbesi Osmanlı dönemine ait başlıca eserlerdir⁹.

Çamlarla kaplı yemyeşil bir doğa, güneş, plajlar ve antik çağlardan günümüze ulaşan kalıntılar sayesinde Marmaris ekonomisinin can damarını turizm oluşturur. Turistik alanlardan uzaklaştıkça zeytincilik ve arıcılık önemli geçim kaynakları haline gelir. İlçenin meşhur çam balı ülke ihtiyacının önemli bir bölümünü karşılar¹⁰.

⁶ Marmaris: <https://tr.wikipedia.org/wiki/Marmaris>

⁷ Marmaris Nüfusu: https://www.nufusu.com/ilce/marmaris_mugla-nufusu

⁸ Muğla Marmaris İlçesi Tanıtımı ve Gezilecek Yerler: <https://turkeyoutdoor.org/2024/03/07/mugla-marmaris-ilcesi-tanitimi-ve-gezilecek-yerler/>

⁹ Marmaris: <https://www.mutso.org.tr/gezilecek-yerler/marmaris/>

¹⁰ Marmaris Ekonomisi: <https://tr.exursionmarmaris.com/marmaris-hakkinda/>

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaştırma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

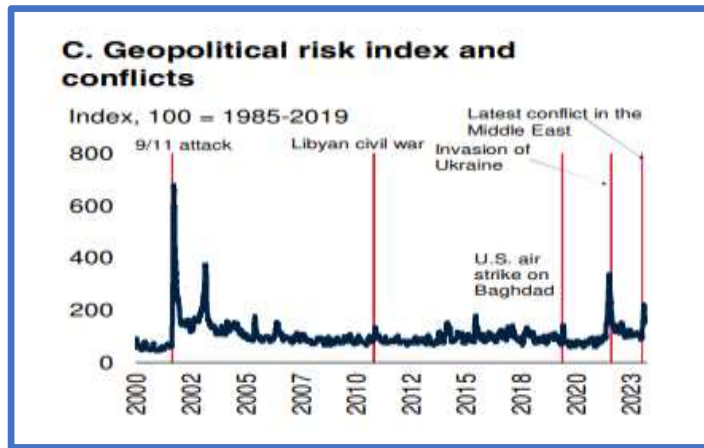
Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)’nin Ekim 2023 tarihli “World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü” raporunda¹¹ küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022’de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023’te %3, 2024’te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin’de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

2024 Ocak ayında Ekim 2023 raporuna ilişkin bir güncelleme (update)¹² yayımlayan IMF; ABD ve çeşitli gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen beklenenden daha fazla toparlanmaya bağlı olarak 2024 küresel ekonomik büyüme tahminini %3,1 olarak revize etmiş, ancak yine bu oranın da %3,8 olan tarihi (2000-2019) ortalamasının altında kaldığını vurgulamıştır.

Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ekonomilerin büyüme hızlarının 2023 ve 2024 yıllarında da yavaş devam edeceği belirtilen raporda, 2022 yılında %4,1 büyüyen, aralarında Türkiye’nin de bulunduğu gelişmekte olan ekonomilerin 2023 ve 2024 yıllarında da %4 civarında büyüyeceği öngörüsünde bulunmuştur.

Dünya Bankası (The World Bank) tarafından yayımlanan Ocak 2024 tarihli “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”¹³ raporu da son dört yıl boyunca küresel ekonominin ekonomik şoklara karşı sürpriz bir şekilde dirençli olduğunu kanıtlamasına rağmen önümüzdeki iki yıla ilişkin beklentilerin olumsuz olduğunu belirtmiş, IMF’ye paralel bir şekilde, büyümenin tarihi ortalamalardan (Covid -19 öncesi 10 yıl) daha yavaş olacağı öngörüsünde bulunmuştur. Kurum raporunda; 2023 Haziran ayından bu yana bir miktar dengelenmiş olmasına rağmen ekonomik risklerin aşağı yönlü kalmaya devam ettiğini vurgulamıştır.

Dünya Bankası’na göre Rusya’nın Ukrayna’yı işgalinin üzerine gelen Ortadoğu’daki çatışmalar jeopolitik riskleri keskin bir şekilde yukarı çıkarmaktadır.



Raporda sunulan “Geopolitical Risk Index and Conflicts - Jeopolitik Risk Endeksi ve Çatışmalar” grafiğinde Ukrayna işgali ve Ortadoğu’daki çatışmalar nedeniyle küresel jeopolitik risk endeksinin keskin bir şekilde yükseldiği görülmektedir.

¹¹ World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023>

¹² World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024>

¹³ Global Economic Prospects, January 2024: [Global Economic Prospects -- January 2024 \(worldbank.org\)](https://www.worldbank.org/en/publications/global-economic-prospects)

Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar da enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

Dünya Bankası; Haziran 2024 tarihli raporunda da Ocak 2024 raporuna benzer öngörülerini tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.¹⁴

Filistin, Lübnan ve Suriye’de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.

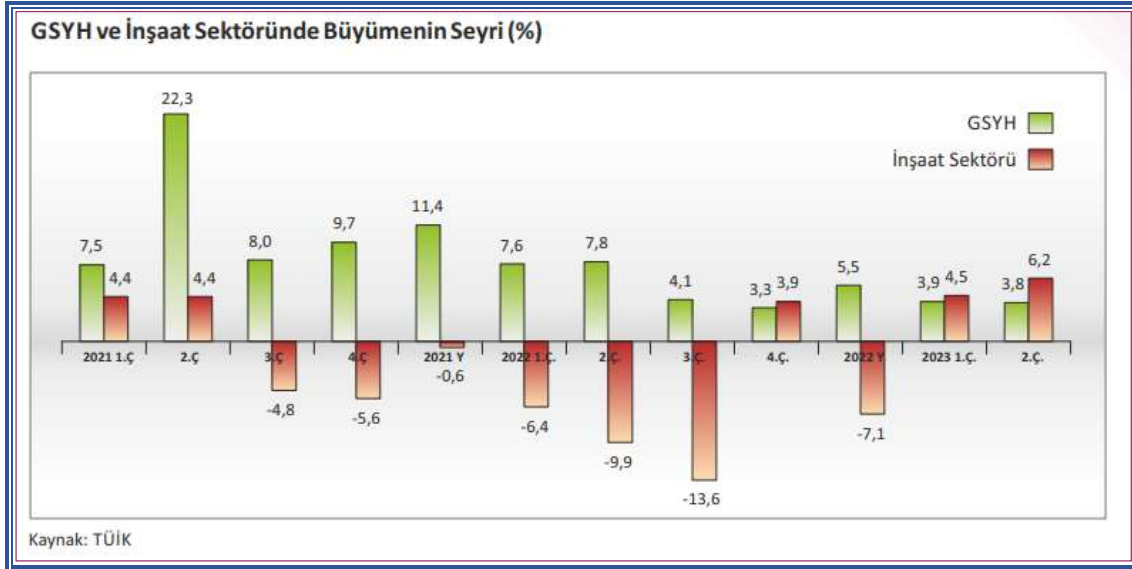
IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır.

2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir.

4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibaren bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Mütahhitler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹⁵ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2’ye çıkmıştır.



Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.

¹⁴ Global Economic Prospects, June 2024:

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/099003106112426991/pdf/IDU1bc56b5c41f04914acb194181b46ce62466fe.pdf>

¹⁵ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023:

<https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

TÜİK'in verilerine göre; Ocak-Temmuz 2023 döneminde konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 düşerek 675 bin 327 olmuştur. 2023 Haziran ayındaki uzun bayram tatiliyle yavaşlayan konut piyasasının mevsimsel etkiyle birlikte Temmuz'da canlandığı izlenmiş, söz konusu ayda satışlarda bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artış yaşanmıştır.

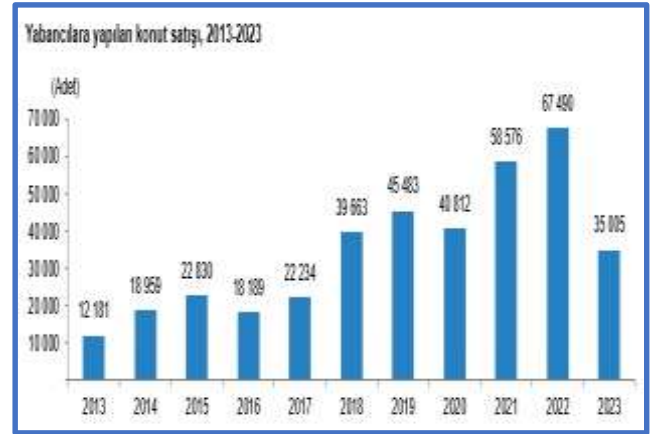
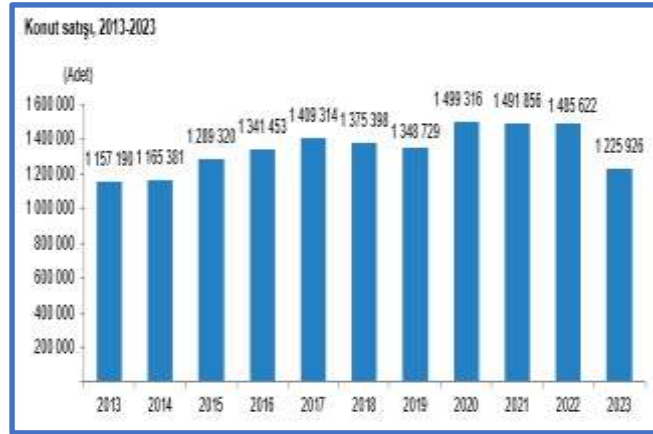
Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İlk el satış	35.310	39.025	-9,5	238.109	276.164	-13,8
İkinci el satış	86.781	84.466	2,7	559.309	667.627	-16,2
Yabancılar satış	3.058	5.273	-42,0	25.134	44.595	-43,6

Kaynak: TÜİK

Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91'e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos'ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir.

Kredilere erişimde sınırlamaların artmasının yanı sıra son aylarda mevduat faizlerinde yaşanan yükseliş de bu satışlar üzerinde baskı yaratmaktadır. Ekonomiye ve sektöre etkileri bakımından esasen incelenen ilk el konut satış sayısı da %9,5 azalmıştır. Satışlar içinde ilk el konut satışının payı %28,9 olmuştur.

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan "GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu"¹⁶nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılar konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.



2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış fiyatı artışlarının maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın etkisi olduğu değerlendirilmektedir.

Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarıya ulaşması durumunda ise özellikle 2025 yılının ikinci yarısından itibaren önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

¹⁶ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

4.b.3. Turizm Sektörüne Bakış

Pandemi etkisiyle 2020 yılında dip seviyeleri gören turizm sektörü, bu tarihten itibaren gerek konaklama gerekse gelir istatistikleri açısından yükselen bir grafik sergilemektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayımlanan “Konaklama Tesislerine Geliş ve Geceleme Sayıları” istatistiklerine göre 2023 yılında tesise geliş sayısı “77.298.091”, geceleme sayısı ise “203.187.830” ile tarihi yüksek seviyelerine ulaşmıştır. 2014 – 2023 dönemine ilişkin verileri gösteren grafik aşağıda sunulmuştur.¹⁷



TÜİK tarafından yayımlanan ve aşağıdaki tabloda özetlenen 2023 “Turizm İstatistikleri” de söz konusu trendi teyit eder niteliktedir. 2023 yılında bir önceki yıla göre dolar bazında turizm gelirleri %16,90 artarak 57 milyar USD’yi, ziyaretçi sayısı ise 57 milyon kişiyi aşmıştır.¹⁸

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2022 IV	2023 IV	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2022 Yıllık	2023 ^(r) Yıllık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm geliri (Bin ABD \$)	11 495 182	12 272 673	6,8	46 477 871	54 315 542	16,9
Kişi sayısı	11 978 111	12 472 145	4,1	51 369 026	57 077 440	11,1
Kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	960	984	2,5	905	952	5,2
Gecelik ortalama harcama (ABD \$)	87	93	6,3	89	99	11,9

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

(r) Revize edilmiştir.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif ve incelemeler sırasında herhangi bir güçlükle karşılaşılmamış, imar durumuna ilişkin olarak Marmaris Belediyesine yapılan yazılı başvurumuza rapor tarihine kadar cevap alınamamıştır. Değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

¹⁷ Kültür ve Turizm Bakanlığı, İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı ve Geceleme (2023):

<https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fyigm.ktb.gov.tr%2FEklenti%2F122189%2Ckonaklama-yillik-bulten-2023-v2.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK>

¹⁸ Turizm İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-İstatistikleri-IV-Ceyrek-Ekim--Aralık,-2023-53661>

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

- **Olumlu Faktörler**

- Marka değeri yüksek bir proje olması,
- Denize sıfır, ayrıcalıklı ve müstakil bir konumda olması,
- Proje bölgesinin doğal güzelliği,
- Birçok sosyal ve sportif aktiviteyi bünyesinde barındıran kapsamlı bir proje olması,
- Geniş proje alanı,
- Yüksek inşaat kalitesi,

- **Olumsuz Faktörler:**

- Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama,
- 1. Derece deprem bölgesinde bulunması,
- Hukuki süreç

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu projenin gerçekleştirildiği ana taşınmazlar; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyünde bulunan “arsa” nitelikli **2518** ve **1598 Parsellerdir**.

- **2518 parsel;** geometrik olarak amorf formda, yamaçlardan sahile doğru alçalan eğimli bir arazi yapısına sahip olup yüzölçümü 163.968,72 m²'dir. Denize sıfır konumdadır.

- **1598 parsel;** geometrik olarak amorf formda eğimli bir arazi yapısına sahip olup yüzölçümü 9.509,00 m²'dir. Denize 2. parsel konumdadır.

- **Kızılbük Projesi:**

- Proje başlangıçta 4 etap, ardından teknik koşullar göz önüne alınarak 3 etap olarak planlanmıştır.
- 1. etabın otel/devremülk inşaatı tamamlanmış olup, aquapark ile detay işçilik, çevre düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları devam etmektedir.
- 2. etap inşaatı devam etmektedir.
- 3. etap istinat duvarı yapılmıştır.

- **Projede Yer Alan Tesisler:**

ETAP	İNŞAAT ALANI	TESİSLER
1. ETAP	130.118,64 m ²	5* Otel (206 Oda) Devremülk (555 Adet) Havuz Termal SPA Wellness Park Aquapark & Macera Parkı Kongre Merkezi Alışveriş Alanları Diğer Ticari Alanlar Aktivite/Spor Alanları
2. ETAP	97.444,84 m ²	Devremülk (692 Adet)
3. ETAP	45.927,86 m ²	Apart Otel (10 Oda) Devremülk (62 Adet) Sosyal Tesis Arıtma Tesisi

• **Proje Kapsamındaki Satılabilir Alanlar**

Etap	Nitelik	B.B. Sayısı	Toplam Alan (m ²)	Satılmış Alan (m ²)	Satılabilir alan (m ²)
1	Devremülk	555	58.905,70	46.139,03	12.766,67
2	Devremülk	692	55.206,60	12.123,13	43.083,47
3	Devremülk	62	27.000,00	0	27.000,00
	Apart	10	4.144,40	0	4.144,40

- TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **proje alanının yaklaşık orta noktasının koordinatları (N:36°.7935 E:28°.2485)**'tir.

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

GAYRİMENKULÜN YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ – ÖZET	
YAPI TARZI	Betonarme, çerçeve + perdeli sistem
YAPI NİZAMI	Bitişik / Ayrık
YAPI SINIFI VE GRUBU	2-A/3-A/3-B/4-A / 4-C / 5-A
KAT ADEDİ	Yol Kotu Üstü Max 7 Kat
TESİSİN YAŞI	0
TESİSİN TOPLAM İNŞAAT ALANI	273.491,34 m ²

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Muğla 3. İdare Mahkemesi tarafından 0 Ada, 2518 Parsele ait 21.09.2021 tarihinde Marmaris Belediye Başkanlığınca yenilenen imar durum belgesi ile parsel üzerindeki yapılara ilişkin 17 adet yapı ruhsatının iptaline karar verilmiştir. İstinaf süreci devam etmektedir.

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

• **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) ^[19] yapı ruhsatı alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

- Muğla 3. İdare Mahkemesi tarafından, imar durum belgesi ile 1. ve 2. etaplara ilişkin 17 adet yapı ruhsatının iptaline karar verilmiş olup istinaf süreci devam etmektedir. Dava sonucuna göre mevcut yapı ruhsatlarının tadil edilmesi ya da yenilenmesi gerekebilecektir.

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Proje inşaatı devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - 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.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
 - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
 - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
 - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
 - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
 - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklerle) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo- ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğu; inşaatı devam eden projeye yönelik "İndirgenmiş Nakit Akışları" projeksiyonunda kullanılmak üzere satış fiyatları ve maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere "arsa" nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin takdir edilmesinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsal bilgileri Maliyet ve Gelir Yaklaşımı bölümlerinde sunulmuştur.

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

"Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. 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.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetveldən istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilir yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda değerlemeye konu arsaların pazar değerinin tespiti maksadıyla önce; **“Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”** ile çıplak(boş) arazi değeri takdir edilmiş ardından, proje kapsamında yapılan inşaat maliyeti; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yayımlanan “Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ” verilerinden yararlanılarak hesaplanmış ve çıplak arazi değerine ilave edilmiştir.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

○ Emsal 1: COMPASS ESTATE – PUSULA EMLAK MARMARİS– 0 (553) 481 43 40

Marmaris, Turunç Mahallesi sınırları içerisinde, kontrollü kullanım alanında bulunan, hisseli tapulu 2.300 m² alanlı arsa, 90.000.000 TL bedel ile satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1214846292)

○ Emsal 2: TT GAYRİMENKUL (ARMUTALAN EMLAK) – 0 (532) 792 52 70

Marmaris, Bozburun Mahallesi sınırları içerisinde, 313 Ada, 2 Parselde bulunan, hisseli tapulu, 2.353 m² alanlı tarla, 150.000.000 TL bedel ile satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1215365209)

○ Emsal 3: GOLD PRESTİGE – 0 (532) 355 55 07

Marmaris, Bozburun Mahallesi sınırları içerisinde, 105 Ada, 112 Parselde bulunan, 3.910 m² alanlı tarla, 195.000.000 TL bedel ile satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1157929803)

○ Emsal 4: GOLD PRESTİGE – 0 (532) 355 55 07

Marmaris, Çamlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, D-400 yoluna cepheli, konut + ticari imarlı, Emsal: 0,40 olan, 12.000 m² alanlı arsa, 620.000.000 TL bedel ile satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1035101914)

○ **Emsal 5: DATÇA REMAX BADEM– 0 (555) 730 85 90**

Marmaris, Çamdibi, Tepe Mahallesi sınırları içerisinde, 375 Ada, 7 Parselde bulunan , Marmaris – Datça çevre yoluna cepheli, konut imarlı, Emsal: 0,30 olan, 2.900 m² alanlı arsa, 115.000.000 TL bedel ile satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdur. (İlan No: 1184076175)

○ **Emsal 6: AHMET AYAR REAL ESTATE – 0 (536) 461 08 76**

Marmaris, Bozburun Mahallesi sınırları içerisinde, 335 Ada, 22 Parselde bulunan, 1.812 m² alanlı tarla 68.7500.000 TL bedel ile satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdur. (İlan No: 1207939540)

○ **COLDWELL BANKER / İNCİ – Can AĞAR – 0 (549) 226 24 27**

Emlak danışmanı ile yapılan görüşmede bölgede değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelik ve konumlu gayrimenkullerin gerçekleşen birim m² satış fiyatlarının 40.000,00 TL/m² – 60.000,00 TL/m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

○ **SU GAYRİMENKUL – Enver UÇAR – 0 533 511 19 69**

Emlak danışmanı ile yapılan görüşmede bölgede değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelik ve konumlu gayrimenkullerin gerçekleşen birim m² satış fiyatlarının 50.000,00 TL/m² – 60.000,00 TL/m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - ARSA						
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6
Fiyat (TL)	90.000.000,00	150.000.000,00	195.000.000,00	620.000.000,00	115.000.000,00	68.750.000,00
Alan (m ²)	2.300,00	2.353,00	3.910,00	12.000,00	2.900,00	1.812,00
Pazarlık Payı %	-10%	-25%	-20%	-10%	-10%	-10%
Alan %	-15%	-15%	-10%	-5%	-10%	-10%
Konum %	10%	10%	10%	5%	5%	20%
Hisseli/Müstakil %	30%	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Koşulu %	15%	30%	30%	10%	20%	30%
Ruhsat / Proje %	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Emsal Değer (TL/m ²)	52.826,00	66.936,00	57.353,00	54.250,00	43.621,00	51.221,00
Ortalama (TL/m ²)	54.370,00					

• **Sonuç olarak; değerlemeye konu gayrimenkullerin;**

○ **Boş arazi birim m² pazar değeri; 54.370,00 TL/m²,**

○ **Toplam boş arazi değeri; 54.370,00 TL/m² x 173,477,72 m² = ~9.431.984.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

• Raporumuzda; inşaat maliyetinin tespitinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanıp 20 Şubat 2024 tarih ve 32466 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ”¹⁹ değerleri esas alınmıştır.

• Ancak; tebliğin yayım tarihinden itibaren geçen süre, piyasa koşulları, yüklenici karı ve kullanılan inşaat ve mekanik/elektrik tesisatı malzeme kalitesi dikkate alınarak, söz konusu değerlere %60 artış uygulanmıştır.

¹⁹ <https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2024/02/20240220-2.htm>

• **1. Etap Bina Değeri:**

- 1. Etap otel, devremülk inşaatı tamamlanmıştır. Yapı sınıfı 5-C, toplam inşaat alanı 130.118,64 m²'dir.

BİNA DEĞERİ 1. ETAP OTEL/DEVREMÜLK							
Fonksiyon	Top.İnş.Alanı m ²	İnş. Sev. %	Tamamlanan m ²	Yapı Sınıfı	Tebliğ Değ. TL/m ²	Düz. Değ. TL/m ²	Toplam Maliyet TL
Otel/Devremülk	130.118,64	100%	130.118,64	V-C	24.300,00	38.880,00	5.059.012.723,20

- 1. Etap Aquapark inşaatı devam etmektedir. Yapı sınıfı 4-C, toplam inşaat alanı 3.500,00 m²'dir.

BİNA DEĞERİ 1. ETAP AQUAPARK							
Fonksiyon	Top.İnş.Alanı m ²	İnş. Sev. %	Tamamlanan m ²	Yapı Sınıfı	Tebliğ Değ. TL/m ²	Düz. Değ. TL/m ²	Toplam Maliyet TL
Aquapark	3.500,00	40%	1.400,00	IV-A	15.300,00	24.480,00	34.272.000,00

• **2. Etap Bina Değeri:**

- 2. Etap inşaatı devam etmektedir. İnşaatla ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BİNA DEĞERİ 2. ETAP							
Blok No	Fonksiyon	Top.İnş.Al. (m ²)	İnş. Sev. (%)	Tamamlanan m ²	Yapı Sınıfı	Bir.Mily. (TL/m ²)	Top.Mily. (TL)
A	Mesken	5.213,01	75%	3.909,76	IV-A	15.300,00	59.819.289,75
B	Mesken	4.966,80	82%	4.085,19	IV-A	15.300,00	62.503.452,90
C	Mesken	4.938,28	85%	4.209,88	IV-A	15.300,00	64.411.220,61
D	Mesken	3.958,41	82%	3.226,10	IV-A	15.300,00	49.359.393,50
E	Mesken	3.338,04	73%	2.440,11	IV-A	15.300,00	37.333.640,77
F	Ortak Alan	1.682,38	40%	672,952	III-A	12.250,00	8.243.662,00
G	Mesken	6.356,48	54%	3.432,50	IV-C	18.700,00	64.187.735,04
H	Mesken	6.218,80	54%	3.358,15	IV-C	18.700,00	62.797.442,40
I	Mesken	6.092,21	36%	2.193,20	IV-C	18.700,00	41.012.757,72
J	Mesken	6.247,95	38%	2.374,22	IV-C	18.700,00	44.397.932,70
K	Mesken	6.114,22	53%	3.240,54	IV-C	18.700,00	60.598.034,42
L	Mesken	6.241,14	38%	2.371,63	IV-C	18.700,00	44.349.540,84
M	Mesken	6.475,75	36%	2.331,27	IV-C	18.700,00	43.594.749,00
N	Mesken	6.514,91	33%	2.149,92	IV-C	18.700,00	40.203.509,61
Bina Dışı	İst. Duvarı	23.086,46	100%	23.086,46	II-A	3.500,00	80.802.610,00
Tebliğe Göre Toplam İnşaat Maliyeti							763.615.000,00
2. Etap Toplam İnşaat Maliyeti (586.726.000,00 TL x 1,6)							1.221.784.000,00

• **3. Etap Bina Değeri:**

- 3. Etap istinat duvarı yapılmıştır. Yapı sınıfı 2-A, toplam inşaat alanı 9.235,00 m²'dir.

BİNA DEĞERİ 3. ETAP İSTİNAT DUVARI							
Fonksiyon	Top.İnş.Alanı m ²	İnş. Sev. %	Tamamlanan m ²	Yapı Sınıfı	Tebliğ Değ. TL/m ²	Düz. Değ. TL/m ²	Toplam Maliyet TL
İstinat Duvarı	9.235,00	100%	9.235,00	II-A	3.500,00	5.600,00	51.716.000,00

• **Toplam Bina Değeri:**

Bina Değeri Toplam TL	6.366.784.723,20
-----------------------	-------------------------

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Toplam Boş Arazi Değeri TL	9.431.984.000,00
Toplam Bina Değeri TL	6.366.785.000,00
Toplam Proje Değeri TL	15.798.769.000,00

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)**5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

• Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:

- o Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
- o Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
- o Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.

• Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi** uygulanmıştır.

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**• Konaklama Bedeli İçin Emsaller**

- o **Emsal 1: Turunç Resort Otel**

Marmaris, Turunç'ta bulunan denize sıfır konumlu, aquaparklı, 5 yıldızlı otelde 20 ile 45 m² alanlı oda seçenekleri bulunmaktadır. Tabloda sunulan bilgiler erken rezervasyon fiyatlarıdır.

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Gecelik Fiyat (TL)
3 Kişi 20 m ²	Mayıs	7.227,50 - 8.712,50
3 Kişi 45 m ²	Mayıs	9.475,29 - 10.971,29
3 Kişi 20 m ²	Temmuz	16.263,59 - 18.576,54
3 Kişi 45 m ²	Temmuz	20.922,07 - 23.392,68
3 Kişi 20 m ²	Ağustos	15.660,54 - 18.252,54
3 Kişi 45 m ²	Ağustos	20.128,68 - 23.392,68
3 Kişi 20 m ²	Eylül	10.476,54 - 15.660,54
3 Kişi 45 m ²	Eylül	13.600,68 - 20.128,68

Yukarıdaki dönemlerde oda konaklama fiyatı ~7.000 – ~25.000 TL arasındadır.

- <https://reservation.turunchotels.com.tr/>

o **Emsal 2: Grand Yazıcı Club Turban Thermal Hotel**

Marmaris, Siteler’de bulunan denize sıfır konumlu, termal özellikli, 4 yıldızlı otelde 543 oda bulunmaktadır. Tabloda sunulan bilgiler erken rezervasyon fiyatlarıdır.

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
3 Kişi 26 m ²	01 - 02 Mayıs	7.114,50
3 Kişi 50 m ²	01 - 02 Mayıs	8.432,62
3 Kişi 26 m ²	01 - 02 Temmuz	16.740,00
3 Kişi 50 m ²	01 - 02 Temmuz	19.840,62
3 Kişi 26 m ²	01 - 02 Ağustos	20.088,00
3 Kişi 50 m ²	01 - 02 Ağustos	23.808,62
3 Kişi 26 m ²	01 - 02 Eylül	16.740,00
3 Kişi 50 m ²	01 - 02 Eylül	19.840,62
3 Kişi 26 m ²	01 - 02 Kasım	8.704,80
3 Kişi 50 m ²	01 - 02 Kasım	10.317,42

Yukarıdaki dönemlerde iki kişi gecelik konaklama fiyatı ~5.000 – ~24.000 TL arasındadır.

▪ <https://www.tatilsepeti.com/>

o **Emsal 3: Golden Rock Beach**

Marmaris, Siteler’de bulunan denize sıfır konumlu 5 yıldızlı otelde 224 oda bulunmaktadır. Tabloda sunulan bilgiler erken rezervasyon fiyatlarıdır.

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
3 Kişi 25 m ²	02 - 05 Mayıs	26.944,00 - 29.393,00
3 Kişi 25 m ²	01 - 04 Haziran	28.781,00 - 33.067,00
3 Kişi 25 m ²	01 - 04 Ağustos	51.438,00 - 56.337,00
3 Kişi 25 m ²	01 - 04 EKİM	34.292,00 - 39.191,00

Yukarıdaki dönemlerde 2 kişi 3 gece konaklama fiyatı ~20.000 – ~40.000 TL arasındadır.

▪ <https://www.etstur.com/>

o **Emsal 4: Fi Light Solto Boutique Beach**

Marmaris, Selimiye’de bulunan butik otel denize sıfır konumlu ve 3 yıldızlıdır. Tabloda sunulan bilgiler erken rezervasyon fiyatlarıdır.

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
3 Kişi 25 m ²	01 - 01 Mayıs	4.193,00 - 9.148,00
3 Kişi 30 m ²	01 - 01 Mayıs	4.969,00 - 10.388,00
3 Kişi 25 m ²	01 - 02 Ağustos	13.468,00 - 20.838,00
3 Kişi 30 m ²	01 - 02 Ağustos	15.962,00 - 23.188,00
3 Kişi 25 m ²	01 - 02 Ekim	7.623,00 - 14.483,00
3 Kişi 30 m ²	01 - 02 Ekim	9.034,00 - 16.261,00

Yukarıdaki dönemlerde 2 kişi 1 gece konaklama fiyatı ~3.000 – ~20.000 TL arasındadır.

▪ <https://www.etstur.com/>

o **Emsal 5: Casa De Maris SPA & Resort Hotel**

Marmaris, Siteler’de bulunan denize sıfır konumlu 189 odalı, 5 yıldızlı otelde yüksek sezonda rezervasyonlar en az iki kişilik oda ve iki/üç gece konaklama üzerinden yapılmaktadır.

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
3 Kişi 26 m ²	02 - 04 Mayıs	17.861,00 - 18.116,00
3 Kişi 26 m ²	02 - 04 Ağustos	34.871,00 - 35.211,00
3 Kişi 26 m ²	02 - 04 Eylül	33.850,00 - 34.190,00
3 Kişi 26 m ²	02 - 04 Ekim	22.964,00 - 23.219,00
Yukarıdaki dönemlerde 2 kişi 2 gece konaklama fiyatı ~13.000 – ~27.000 TL arasındadır.		

▪ <https://www.etstur.com/>

• Bölgede yapılan incelemede yaz dönemi gecelik ortalama oda fiyatlarının konum, konsept, konaklama tarihi, tesis/oda özellikleri, plaj özellikleri, sosyal tesisler, sunulan hizmet ve aktivitelere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği gözlemlenmiştir. Ayrıca birçok tesiste yüksek sezonda rezervasyonlar en az 2 gece olarak yapıldığı görülmüş, bu nedenle gecelik konaklama fiyatlarının daha uzun süreli konaklama ücretlerinden yüksek olacağı değerlendirilmiştir.

o Yapılan saha araştırması ve tesis yöneticileri ile yapılan görüşmeler neticesinde; Marmaris bölgesinde 4*/5* otellerin Mayıs – Ekim dönemi için erken rezervasyon gecelik otel oda fiyatlarının 7.000,00 TL ile 60.000,00 TL aralığında olduğu görülmüştür. Sezon içi konaklama fiyatlarının daha yüksek olacağı beklenmektedir. Değerlemeye konu otelin yıl boyunca açık olacağı dikkate alınarak; **otel günlük ortalama oda fiyatı 1. projeksiyon dönemi için 26.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

• **Kira Geliri İçin Emsaller:**o **Emsal 1: DIAMOND48 GAYRİMENKUL VE YATIRIM HİZMETLERİ – 0 (532) 409 24 81**

Marmaris, Tepe Mahallesi’nde bulunan, 45 m² alanlı dükkan aylık 100.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~13 olan emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1191310798)

o **Emsal 2: REALTY WORLD YALI GAYRİMENKUL – 0 (535) 296 67 49**

Marmaris, Kemeraltı Mahallesi’nde bulunan, 42 m² alanlı dükkan aylık 50.000,00 TL bedel ile kiralıktır. Bina yaşı ~13 olan emsalin %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1182879108)

o **Emsal 3: TT GAYRİMENKUL (ARMUTALAN EMLAK) – 0 (506) 636 43 48**

Marmaris, Tepe Mahallesi’nde bulunan, 15 m² alanlı dükkan aylık 25.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen bina yaşı ~13 olan emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1153482197)

o **Emsal 4: REALTY WORLD YALI GAYRİMENKUL – 0 (535) 296 67 49**

Marmaris, Beldibi Mahallesi’nde bulunan, 40 m² alanlı dükkan aylık 40.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~13 olan emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1182367064)

o **Emsal 5: SELECT GAYRİMENKUL – 0 (533) 815 03 02**

Marmaris, Sarıana Mahallesi’nde bulunan, 25 m² alanlı dükkan aylık 20.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~30’dan yüksek olan emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1220030800)

○ **Emsal 6: TT GAYRİMENKUL (ARMUTALAN EMLAK) – 0 (506) 636 43 48**

Marmaris, Tepe Mahallesinde bulunan, 20 m² alanlı dükkan aylık 27.000,00 TL bedel ile kiralıktır. Bina yaşı ~8 olan emsalin %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1220703031)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – KİRA GELİRİ						
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6
Fiyat (TL)	100.000,00	50.000,00	25.000,00	40.000,00	20.000,00	27.000,00
Alan (m ²)	45,00	42,00	15,00	40,00	25,00	20,00
Pazarlık Payı %	-10%	-5%	-5%	-3%	-3%	-5%
Alan %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı/İnşaat %	5%	10%	5%	5%	15%	3%
Konum %	-20%	0%	-15%	5%	15%	0%
Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL/m ²)	1.667,00	1.250,00	1.417,00	1.070,00	1.016,00	1.323,00
Ortalama (TL/m ²)	1.290,00					

- Sonuç olarak; değerlemeye tarihi itibarıyla kiralanabilir alanların aylık birim m² kira geliri 1.290,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.
- Devremülk Satış Bedeli İçin Emsaller

○ **Emsal 1: İhlas Armutlu Tatil Köyü - Yalova**

Yalova'nın Armutlu İlçesi, Bozburun mevkiinde, denize sıfır konumlu, termal özellikli devremülk projesidir. 360.000 m² alan üzerinde 2004 yılında inşa edilen projede 17 Blok halinde 2136 apart daire bulunmaktadır.

S.No.	Daire Tipi / Alan	Dönem	2 Haftalık Devremülk Fiyatı (TL)
1	2 + 1 / 98 m ²	ŞUBAT İKİNCİ YARI	90.000,00
2	2 + 1 / 98 m ²	MART İLK YARI	350.000,00
3	2 + 1 / 98 m ²	MAYIS İLK YARI	255.000,00
4	2 + 1 / 98 m ²	TEMMUZ İKİNCİ YARI	860.000,00
5	2 + 1 / 98 m ²	EKİM İKİNCİ YARI	172.000,00

- **1. UĞUR EMLAK POLATLI** – 0 (537) 207 44 09 (İlan No: 1222072551)
- **2. ZÜLKÜF KARAGÖZ GAYRİMENKUL** – 0 (546) 454 53 19 (İlan No: 1221592401)
- **3. ULUBEY GAYRİMENKUL** – 0 (549) 870 51 52 (İlan No: 1221877982)
- **4. ŞİMŞEK GAYRİMENKUL** – 0 (506) 120 62 83 (İlan No: 1221945444)
- **5. ETEM KILIÇ** – 0 (531) 813 78 09 (İlan No: 1221520603)

○ **Emsal 2: Vega Aparts Bodrum**

Muğla'nın Bodrum İlçesinde, Gümüşlük ve Yalıkavak arasında, denize sıfır konumlu, apart otel ve devremülk konsepti ile hizmet veren bir projedir. Sosyal donatı ve sunulan imkanlar değerlemeye konu projeye nazaran oldukça sınırlıdır. Tesiste 350 m² açık havuz, çocuk havuzu ve spor salonu gibi sosyal donatılar bulunmaktadır.

S.No.	Daire Tipi / Alan	Dönem	2 Haftalık Devremülk Fiyatı (TL)
1	1 + 1 / 50 m ²	MAYIS	490.000,00
2	1 + 1 / 50 m ²	HAZİRAN	570.000,00
3	1 + 1 / 50 m ²	TEMMUZ	650.000,00
4	1 + 1 / 50 m ²	EYLÜL	625.000,00

- 1. LEON GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI – 0 (544) 536 52 68 (İlan No: 1210225022)
- 2. LEON GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI – 0 (544) 536 52 68 (İlan No: 1193741009)
- 3. ERSİN Ç. – 0 (532) 572 90 59 (İlan No: 1184536769)
- 4. EREN B. – 0 (533) 734 72 27 (İlan No: 1154392883)

o Emsal 4: Club Patara – Kalkan/Kaş

Antalya'nın Kaş İlçesinde, Kalkan mahallesinde, denize sıfır konumlu, otel ve devremülk konsepti ile hizmet veren bir projedir. Tesis sınırları içerisinde 60 odalı Patara Prince Resort Otel ve 250 adet devremülk bulunmaktadır. Tesiste 3 adet havuz, tenis kortları, spa gibi sosyal donatılar bulunmaktadır. Aşağıda sunulan satış fiyatları 2. el satışlarıdır.

S.No.	Daire Tipi / Alan	Dönem	2 Haftalık Devremülk Fiyatı
1	1 + 1 / 54 m ²	MAYIS	400.000,00
2	1 + 1 / 70 m ²	TEMMUZ	1.000.000,00
3	1 + 1 / 65 m ²	AĞUSTOS	830.000,00
4	1 + 1 / 63 m ²	EKİM	500.000,00
5	1 + 1 64 m ²	KASIM	300.000,00

- 1. NURŞEN D. – 0 (532) 282 24 55 (İlan No: 1125652592)
- 2. SEÇİL Ç. – (İlan No: 1221913077)
- 3. ORHAN DEVECİ – 0 (532) 286 96 53 (İlan No: 1182600333)
- 4. NURŞEN D. – 0 (532) 282 24 55 (İlan No: 1019498902)
- 5. NURŞEN D. – 0 (532) 282 24 55 (İlan No: 1119132599)

o Emsal 5: Körfez Termal – Edremit

Balıkesir'in Edremit İlçesinde, Güre mahallesinde, denize sıfır konumlu, apart otel ve devremülk konsepti ile hizmet veren bir projedir. Termal özelliklidir. 2 + 1, 3 + 1 ve 4 + 1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Tesiste açık ve kapalı havuz, spor alanları, spa, çocuk parkı gibi sosyal donatılar bulunmaktadır. Aşağıda sunulan satış fiyatları 2. el satışlarıdır.

S.No.	Daire Tipi / Alan	Dönem	2 Haftalık Devremülk Fiyatı
1	2 + 1 / 55 m ²	ŞUBAT	520.000,00
2	2 + 1 / 55 m ²	HAZİRAN	995.000,00
3	2 + 1 / 55 m ²	EYLÜL	700.000,00

- 1. BASRİ D. – 0 (535) 475 50 62 (İlan No: 1219448052)
- 2. CELAL KAYA – 0 (532) 672 27 64 (İlan No: 1219597711)
- 3. GİZEM Ö. – 0 (532) 282 33 17 (İlan No: 1218147124)

• Devremülk ve Apart Otel (Devre Tatil) Satış Verileri

o Gerçekleşen devremülk satışlarına ilişkin olarak Proje Satış Departmanından alınan 2024 yılı ortalama birim m² satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

ETAP	FONKSİYON	BİRİM m ² SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	Devremülk	253.127,00
2	Devremülk	406.801,00

o Yapılan emsal araştırması, stokta kalan dönemler ve proje kapsamında gerçekleşmiş olan satış fiyatları göz önüne alınarak ilk dönem için **takdir edilen devremülk ve devre tatil birim m² satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.**

ETAP	FONKSİYON	BİRİM m ² SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	Devremülk	300.000,00
2	Devremülk	350.000,00
3	Devremülk	280.000,00
3	Devre Tatil	210.000,00

o Tamamlanmış durum projeksiyonunda birim m² satış fiyatlarının %10 daha fazla olacağı değerlendirilmiştir.

5.c.3. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Diğer Varsayımlar

• Projeksiyon Dönemi

o Projeksiyon dönemi 10 yıl olarak alınmış, 11. yıl nakit akımları artık değerin tespit edilmesi amacıyla kullanılmış, Net Bugünkü Değer hesaplamasına 11. yılın sadece artık değeri dahil edilmiştir.

• Enflasyon

o Projeje yönelik olarak öngörülen maliyet ve satış artışı oranlarının belirlenmesinde; TCMB tarafından yayımlanan ve aşağıda enflasyon bölümü sonucu sunulan Aralık 2024 “Piyasa Katılımcıları Anketi” sonuçlarından istifade edilmiştir.²⁰ Ancak enflasyon verilerinin uzun dönemli seyrinin piyasa ve kamu kurumlarının beklentilerinin üzerinde gerçekleştiği de göz önüne alınmıştır. Bu nedenle dönemlik TÜFE oranlarının %40’tan başlayıp, kademeli olarak azalarak projeksiyon dönemi sonunda %10’a düşeceği öngörülmüştür.

Piyasa Katılımcıları Anketi Toplu Sonuçları (*)

	Aylık Enflasyon			Yıllık Enflasyon				
	Cari Ay	1 Ay Sonrası	2 Ay Sonrası	Cari Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	12 Ay Sonrası	Gelecek Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	24 Ay Sonrası	5 Yıl Sonrası
Tüketici enflasyonu beklentiniz nedir? (%)	1,72	4,00	2,58	45,28	27,07	27,07	18,47	11,34

• TÜFE ve Yİ-ÜFE oranları arasında bulunan makasın uzun dönemde kapanacağı öngörüsüyle gerek gelir kalemlerinin gerekse maliyet kalemlerinin dönemsel artışlarının TÜFE varsayımı doğrultusunda gerçekleşeceği değerlendirilmiştir.

• İnşaat Faaliyetleri

o Maliyetler

▪ İnşaat maliyetinin tespitinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanıp 20 Şubat 2024 tarih ve 32466 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ”²¹ değerleri esas alınmış, tebliğin yayım tarihinden itibaren yaşanan enflasyon ve piyasa koşulları dikkate alınarak %60 artırım uygulanmıştır.

▪ Yapılacak inşaatlar için öngörülen alan ve maliyet bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

²⁰ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405/PKA_Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405-pfyTrMf

²¹ <https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2024/02/20240220-2.htm>

Etap	Fonksiyon	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Ağ.Ort. Bir. Maliyet (TL/m ²)
1	Aquapark	2.100,00	4-A	24.480,00	24.480,00
2	Devremülk	4.543,49	4-A	24.480,00	28.900,00
	Devremülk	28.810,03	4-C	29.920,00	
	Ortak Alan	1.009,43	3-A	19.600,00	
3	Devremülk	27.901,00	3-B	23.040,00	23.040,00
	Devre Tatil	5.057,00	3-B	23.040,00	
	Bina Dışı	3.206,00	3-B	23.040,00	

○ İnşaat Tamamlanma Süresi

- Kalan inşaatların tamamlanma projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Projeksiyon Dönemlerine Göre İnşaat Tamamlanma Oranları			
ETAP	DÖNEM 1	DÖNEM 2	DÖNEM 3
1	%100	-	-
2	%80	%20	-
3	%20	%40	%40

• Devremülk / Devre Tatil Satış Tamamlanma Süresi

- Kalan devremülk ve devre tatil ünitelerinin satış tamamlanma projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Projeksiyon Dönemlerine Göre Satış Tamamlanma Oranları			
ETAP	DÖNEM 1	DÖNEM 2	DÖNEM 3
1	%100	-	-
2	%50	%50	-
3	%20	%30	%50

• SPA Varsayımları

- Tesis bünyesinde planlanan Wellness Park için öngörülen işletme verileri, SPASOUL firması tarafından tesis için hazırlanan fizibilite raporuna istinaden belirlenmiştir. Proje bünyesindeki Wellness Park – SPA ünitesinin tüm yıl açık olacağı ve 2025 yılından itibaren faaliyete geçeceği kabul edilmiştir. **1. projeksiyon dönemi için öngörülen giriş ücreti 2.200 TL, bu bedel üzerinden gider oranı %60'tır.**

• Aquapark Giriş Ücreti

- Atlantis Marmaris Waterpark

TL PRICES	Price at the gate	Special Internet Price
Adults (over 12 years of age)	850.00 TL	750.00 TL
Children (between 5 and 11 years of age)	550.00 TL	550.00 TL
Infant (up to 4 years of age)	FREE	FREE

○ **Aqua Dream Water Park / Marmaris**

	Haftaiçi	Cumartesi	Pazar
Yetişkin	1250 Gişe TL	1250 Gişe TL	1250 Gişe TL
Yetişkin	1000 Online TL	1000 Online TL	1000 Online TL
Çocuk (4-9)	850 Gişe TL	850 Gişe TL	850 Gişe TL
Çocuk (4-9)	650 Online TL	650 Online TL	650 Online TL

○ Bölgede yapılan inceleme neticesinde 2025 yılında faaliyete geçmesi planlanan aquaparka 1. projeksiyon dönemi için kişi (giriş) başına ortalama gelirin 1.250,00 TL, bu bedel üzerinden gider oranının %50 olacağı öngörülmüştür.

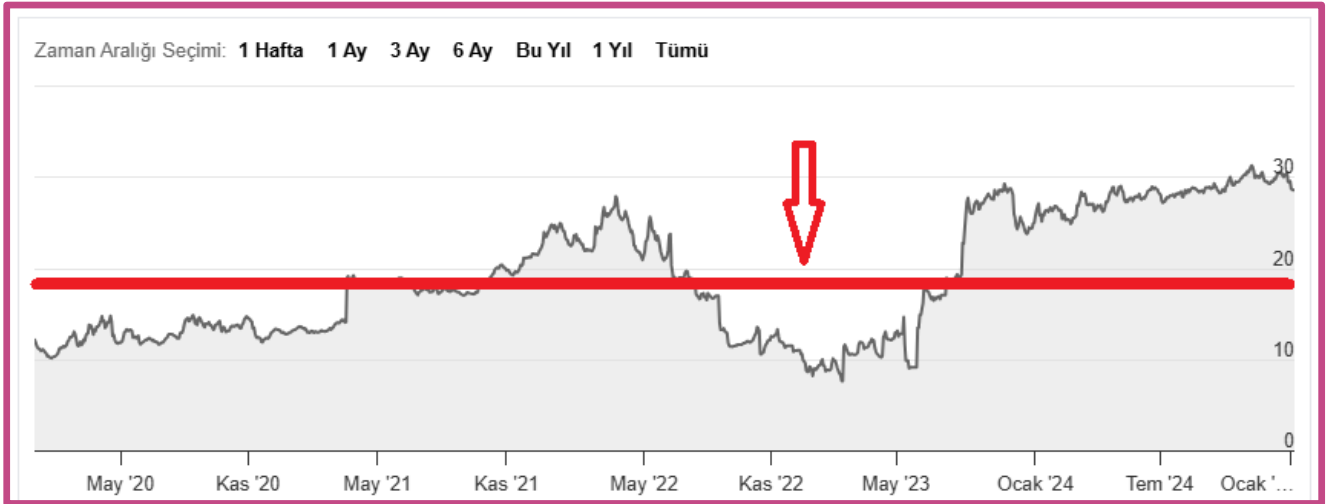
• **Artık Değer**

Artık değerın hesaplanmasında kapitalizasyon oranı %10 alınmıştır.

• **Diğer Varsayımlar İndirgenmiş Nakit Akımları (İNA) Varsayımları tablolarında gösterilmiştir.**

5.c.4. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

• Proje projeksiyon süresi, enflasyon beklentileri ve piyasa koşulları birlikte değerlendirilerek; indirgeme oranının belirlenmesinde 10 yıllık devlet tahvil faizi oranlarından istifade edilmiştir. Tahvil faizlerinde son yıllarda yaşanan ve önümüzdeki dönemlerde de yaşanması beklenen dalgalanmalar ile öngörülen düşüş trendi göz önünde bulundurularak geçmiş beş yılın dikkate alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiş ve projeksiyon dönemine ilişkin 10 yıllık Devlet Tahvili faizi %18 olarak öngörülmüş, bu oran üzerine %7 risk primi eklenerek **indirgeme oranı; %25 olarak belirlenmiştir.** Geçmiş beş yıla ilişkin “TR 10 Yıllık Tahvil” faiz oranlarını gösteren grafik aşağıda sunulmuştur.²²



5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

- Ulaşılan sonuçlara ilişkin İndirgenmiş Nakit Akımları tabloları müteakip sayfalarda sunulmuştur.
- Sonuç olarak, gelir yaklaşımı ile;
 - Projenin halihazır durum değeri; **26.480.183.000,00 TL,**
 - Projenin tamamlanmış durum değeri; **32.198.702.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

²² <https://www.bloomberght.com/tahvil/tr-10-yillik-tahvil>

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

--

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile ilgili bölümlerde sunulmuştur.

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştırılan kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; “karma” nitelikli mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme projenin öngörüldüğü gibi tamamlanması kabulüne dayanmaktadır.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

- Değerlemeye konu gayrimenkulün yasal ve mevcut durum değerinin tespitinde “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”ndan istifade edilerek “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Gayrimenkulün yasal değeri olarak boş arsa değeri, mevcut durum değeri olarak arsa + bina değeri esas alınmıştır. Ayrıca, proje kapsamında pazar değerinin tespiti için “İndirgenmiş Nakit Akışı” yöntemi uygulanmış, ancak hukuki süreçlerin olumlu sonuçlanması kabulüne dayalı olarak ulaşılan sonuçlar; mahkemeler ve belediye tarafından alınan kararlar ile devam eden hukuki süreçlere ilişkin belirsizlik göz önünde bulundurularak gayrimenkulün yasal ve mevcut durum değerinin takdirinde dikkate alınmamıştır.
- Bölge ve Türkiye genelinde yapılan görüşmeler ile yapılan arşiv incelemesi takdir değerlerin mevcut piyasa koşulları ile uyumlu olduğunu göstermektedir.
- Proje kapsamında takdir edilen halihazır durum itibarıyla pazar değeri; maliyet yaklaşımı ile takdir edilen arsa + bina değerinden yaklaşık %65 yüksektir. Söz konusu değerlerin; değerlemeye konu gayrimenkulün yer aldığı bölge ve konum ile çok kapsamlı proje niteliği dikkate alındığında gerek Türkiye geneli, gerekse birbirleri ile uyumlu, makul değerler olduğu düşünülmektedir. Proje kapsamında yapılan değerlendirme devam eden davaların olumlu sonuçlandığı kabulüne bağlı olarak yapılmıştır.

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Projeye ilişkin olarak mahkeme kararı ile iptal edilen bir imar durum belgesi ile 17 adet yapı ruhsatı mevcut olup karar henüz kesinleşmemiştir. Bu nedenle hukuki sürecin takip edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Projenin mevcut haliyle devam etmesi ya da yeniden izin alınması, proje hazırlanması, ruhsat alınması, mevcut projede değişiklik yapılması gibi ihtiyaçların ortaya çıkması dava sonuçlarına bağlıdır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- 0 Ada, 2518 Parsele ilişkin Marmaris Belediyesi tarafından konulmuş “imar mevzuatına aykırıdır” beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyanın taşınmazın devredilmesine engel teşkil etmediği değerlendirilmektedir.
- Tapu kayıtlarında; değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak herhangi bir ipotek ya da sınırlama getiren kayıt bulunmamaktadır.
- Sonuç olarak; taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

6.e. 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

Taşınmazların devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmetedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – b’de**; GYO’ların “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması**, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

o Proje inşaatı tamamlanmadığından halihazır durumda **Madde 22 – 1 – b kapsamında olmadığı değerlendirilmektedir.**

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – c’de**; GYO’ların “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” hükmü yer almaktadır.

o Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde ipotek bulunmamaktadır. Ancak devam etmekte olan davaların sonuçları gayrimenkulün değerini önemli ölçüde etkileyebilecektir. Bu nedenle **Madde 22 – 1 – c kapsamında; GYO portföyünde bulunabileceği, ancak başka GYO portföyüne, dava sonuçlarının olumlu olması durumunda alınabileceği değerlendirilmektedir.**

6.h.2. III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 1 – b’de** yer alan; “Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

o Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b’si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazların bu madde kapsamında olmadığı değerlendirilmektedir.**

• “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 1 – c’de** “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” hükmü yer almaktadır. Tebliğin;

o Portföye alma konusunda; GYF’lere, GYO’larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda, **“Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar” başlıklı Madde 19 – 1 – c’ye** yaptığı atıf ile; **“söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30’unu aşamayacağı”** sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların %30 sınırının aşılmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların;
 - “Proje” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,
 - Devam eden davaların olumlu sonuçlanması halinde başka GYO portföyüne alınabileceği,
 - Üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30’unu aşmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS standartları çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda ulaşılmıştır.
- Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” ile ulaşılan sonuçların gerek birbirleriyle gerekse mevcut piyasa koşullarıyla uyumlu olduğu görülmüştür.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **“SATILABİLİR/KİRALANABİLİR”** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, hukuki durumuna, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerlendirme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

- Değerlemeye konu gayrimenkullerin;
 - Halihazır durum itibarıyla yasal değeri (boş arsa değeri); **9.431.984.000,00 TL**
 - Halihazır durum itibarıyla mevcut durum değeri (arsa +bina değeri); **15.798.769.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.
- Rapor muhteviyatında bilgileri sunulan, gerçekleştirilmesi öngörülen proje kapsamında;
 - Halihazır durum değeri; **26.480.183.000,00 TL,**
 - Tamamlanmış durum değeri; **32.198.702.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.
 - İndirgenmiş nakit akışı yöntemi ile proje kapsamında takdir edilen değerler; gayrimenkuller ile ilgili hukuki süreçlerin olumlu sonuçlandığı kabulüne dayalıdır. Hukuki süreçlerin olumsuz sonuçlanması durumunda proje kapsamında yapılan değerlendirme geçerli olmayacaktır.
- Değerler KDV hariç olarak takdir edilmiştir.

*** Ekleriyle birlikte 287 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08.01.2025

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ**8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler**

- İNA Projeksiyonu Tabloları
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- Tapu Belgeleri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- İmar Durumu Talep Yazısı
- Yapı Tatil Tutanağı
- Mimari Projeler
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Değ. Uzman Yardımcısı (Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405383)	Asım TUNCAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 403359)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)

HALİHAZIR DURUM VERİ VE VARSAYIMLARI												
OTEL VERİ/VARSAYIM												
Oda Sayısı	206											
Satılabilir Oda Sayısı (1 Yıl-365 Gün)	75.190											
OTEL GELİRLERİ		100%										
Oda	60%											
Yiyecek-İçecek	30%											
Diğer	10%											
OTEL GİDERLERİ												
Oda (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	30%											
Yiyecek-İçecek (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	65%											
Genel Yönetim (Otel gelirinin yüzdesi)	15%											
Diğer (Otel gelirinin yüzdesi)	5%											
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
DÖNEMLER/YILLAR (Dönem sonu her yıl 30.06)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı		10%	30%	40%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Gecelik Ortalama Oda Fiyatı		26.000	33.800	40.560	46.644	51.308	56.439	62.083	68.291	75.121	82.633	90.896
AVM VERİ/VARSAYIM												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	9.870											
Ortalama Aylık Birim m ² Kira Değeri	1.290	1.806	2.348	2.817	3.240	3.564	3.920	4.312	4.744	5.218	5.740	6.314
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı		20%	40%	60%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
DEVREMÜLK-APART OTEL VERİ/VARSAYIM												
1. Etap DM Satılabilir Alan (m ²)	12.766,67											
1. Etap DM Birim m ² Satış Değeri		300.000										
1. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		100%										
2. Etap DM Satılabilir Alan	43.083,47											
2. Etap DM Birim m ² Satış Değeri		350.000	455.000									
2. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		50%	50%									
3. Etap DM Satılabilir Alan	27.000,00											
3. Etap DM Birim m ² Satış Değeri		280.000	364.000	436.800								
3. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		20%	30%	50%								
3. Etap Apart Otel Satılabilir Alan	4.144,40											
3. Etap Apart Otel Birim m ² Satış Değeri		210.000	273.000	327.600								
3. Etap Apart Otel Satış Gerçekleşme Oranı		20%	30%	50%								
SPA VERİ/VARSAYIM												
Faal Gün Sayısı	365	180	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Ortalama Günlük Hizmet Sayısı		20	30	40	60	100	100	100	100	100	100	100
Birim Hizmet Ücreti		2.200	2.860	3.432	3.947	4.341	4.776	5.253	5.779	6.356	6.992	7.691
Gider (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	60%											
AQUAPARK VERİ/VARSAYIM												
Faal Gün Sayısı	180	90	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Ortalama Günlük Giriş Sayısı		50	100	150	200	250	250	250	250	250	250	250
Ortalama Günlük Giriş Başına Gelir		1.250	1.625	1.950	2.243	2.467	2.713	2.985	3.283	3.612	3.973	4.370
Gider (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	50%											
DİĞER GİDER VERİ/VARSAYIM												
Satış-Pazarlama vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%											
Yenileme-Bakım vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%											
ENFLASYON			40%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
İSKONTO ORANI		25,00%										

PROJENİN HALİHAZIR DURUM İTİBARIYLA İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI												
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
DÖNEMLER	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
OTEL GELİRLERİ	100,00%	325.823.333	1.270.711.000	2.033.137.600	3.799.425.890	4.500.858.362	5.304.583.070	5.835.041.376	6.418.545.514	7.060.400.066	7.766.440.072	8.543.084.079
Oda	60,00%	195.494.000	762.426.600	1.219.882.560	2.279.655.534	2.700.515.017	3.182.749.842	3.501.024.826	3.851.127.308	4.236.240.039	4.659.864.043	5.125.850.448
Yiyecek-İçecek	30,00%	97.747.000	381.213.300	609.941.280	1.139.827.767	1.350.257.509	1.591.374.921	1.750.512.413	1.925.563.654	2.118.120.020	2.329.932.022	2.562.925.224
Diğer	10,00%	32.582.333	127.071.100	203.313.760	379.942.589	450.085.836	530.458.307	583.504.138	641.854.551	706.040.007	776.644.007	854.308.408
OTEL GİDERLERİ		187.348.417	730.658.825	1.169.054.120	2.184.669.887	2.587.993.558	3.050.135.265	3.355.148.791	3.690.663.671	4.059.730.038	4.465.703.041	4.912.273.346
Oda (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	30,00%	58.648.200	228.727.980	365.964.768	683.896.660	810.154.505	954.824.953	1.050.307.448	1.155.338.193	1.270.872.012	1.397.959.213	1.537.755.134
Yiyecek-İçecek (Fonksiyon gelirin yüzdesi)	65,00%	63.535.550	247.788.645	396.461.832	740.888.049	877.667.381	1.034.393.699	1.137.833.068	1.251.616.375	1.376.778.013	1.514.455.814	1.665.901.395
Genel Yönetim (Otel gelirinin yüzdesi)	15,00%	48.873.500	190.606.650	304.970.640	569.913.884	675.128.754	795.687.460	875.256.206	962.781.827	1.059.060.010	1.164.966.011	1.281.462.612
Diğer (Otel gelirinin yüzdesi)	5,00%	16.291.167	63.535.550	101.656.880	189.971.295	225.042.918	265.229.153	291.752.069	320.927.276	353.020.003	388.322.004	427.154.204
OTEL NET GELİRİ		138.474.917	540.052.175	864.083.480	1.614.756.003	1.912.864.804	2.254.447.805	2.479.892.585	2.727.881.843	3.000.670.028	3.300.737.031	3.630.810.734
AVM GELİRİ		42.780.528	111.229.373	200.212.871	306.993.069	379.903.923	441.110.666	485.221.733	533.743.906	587.118.296	645.830.126	710.413.139
DEVREMÜLK SATIŞ GELİRİ		13.055.673.050	13.089.315.785	6.575.652.720								
1. Etap		3.830.001.000										
2. Etap		7.539.607.250	9.801.489.425									
3. Etap Devremülk		1.512.000.000	2.948.400.000	5.896.800.000								
3. Etap Devre Tatil		174.064.800	339.426.360	678.852.720								
SPA GELİRİ		3.168.000	12.526.800	20.042.880	34.573.968	63.385.608	69.724.169	76.696.586	84.366.244	92.802.869	102.083.156	112.291.471
AQUAPARK GELİRİ		2.812.500	14.625.000	26.325.000	40.365.000	55.501.875	61.052.063	67.157.269	73.872.996	81.260.295	89.386.325	98.324.957
PROJE TOPLAM GELİRİ		13.242.908.995	13.767.749.133	7.686.316.951	1.996.688.040	2.411.656.210	2.826.334.702	3.108.968.172	3.419.864.989	3.761.851.488	4.138.036.637	4.551.840.301
İNŞAAT MALİYETLERİ		1.695.597.354	606.583.112	727.899.734								
1. Etap		719.712.200										
2. Etap		1.390.324.957										
3. Etap		233.301.197	606.583.112	727.899.734								
DİĞER GİDERLER		1.324.290.899	1.376.774.913	768.631.695	199.668.804	241.165.621	282.633.470	310.896.817	341.986.499	376.185.149	413.803.664	455.184.030
Satış-Pazarlama vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%	662.145.450	688.387.457	384.315.848	99.834.402	120.582.810	141.316.735	155.448.409	170.993.249	188.092.574	206.901.832	227.592.015
Yenileme-Bakım vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%	662.145.450	688.387.457	384.315.848	99.834.402	120.582.810	141.316.735	155.448.409	170.993.249	188.092.574	206.901.832	227.592.015
PROJE TOPLAM GİDERİ		3.019.888.253	1.983.358.025	1.496.531.429	199.668.804	241.165.621	282.633.470	310.896.817	341.986.499	376.185.149	413.803.664	455.184.030
NET NAKİT AKIMI		10.223.020.741	11.784.391.108	6.189.785.522	1.797.019.236	2.170.490.589	2.543.701.232	2.798.071.355	3.077.878.490	3.385.666.339	3.724.232.973	4.096.656.270
ARTIK DEĞER	3.519.000.941	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.966.562.705
NET BUGÜNKÜ DEĞER	26.480.183.000											

TAMAMLANMIŞ DURUM VERİ VE VARSAYIMLARI

TAMAMLANMIŞ DURUM VERİ VE VARSAYIMLARI												
OTEL VERİ/VARSAYIM												
Oda Sayısı	206											
Satılabilir Oda Sayısı (1 Yıl-365 Gün)	75.190											
OTEL GELİRLERİ	100%											
Oda	60%											
Yiyecek-İçecek	30%											
Diğer	10%											
OTEL GİDERLERİ												
Oda (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	30%											
Yiyecek-İçecek (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	65%											
Genel Yönetim (Otel gelirinin yüzdesi)	15%											
Diğer (Otel gelirinin yüzdesi)	5%											
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
DÖNEMLER/YILLAR (Dönem sonu her yıl 30.06)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı		65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Gecelik Ortalama Oda Fiyatı		26.000	33.800	40.560	46.644	51.308	56.439	62.083	68.291	75.121	82.633	90.896
AVM VERİ/VARSAYIM												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	9.870											
Ortalama Aylık Birim m ² Kira Değeri	1.290	1.806	2.348	2.817	3.240	3.564	3.920	4.312	4.744	5.218	5.740	6.314
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
DEVREMÜLK-APART OTEL VERİ/VARSAYIM												
1. Etap DM Satılabilir Alan (m ²)	12.766,67											
1. Etap DM Birim m ² Satış Değeri		330.000										
1. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		100%										
2. Etap DM Satılabilir Alan	43.083,47											
2. Etap DM Birim m ² Satış Değeri		385.000	500.500									
2. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		50%	50%									
3. Etap DM Satılabilir Alan	27.000,00											
3. Etap DM Birim m ² Satış Değeri		308.000	400.400	480.480								
3. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		20%	30%	50%								
3. Etap Apart Otel Satılabilir Alan	4.144,40											
3. Etap Apart Otel Birim m ² Satış Değeri		231.000	300.300	360.360								
3. Etap Apart Otel Satış Gerçekleşme Oranı		20%	30%	50%								
SPA VERİ/VARSAYIM												
Faal Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Ortalama Günlük Hizmet Sayısı		60	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Birim Hizmet Ücreti		2.200	2.860	3.432	3.947	4.341	4.776	5.253	5.779	6.356	6.992	7.691
Gider (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	60%											
AQUAPARK VERİ/VARSAYIM												
Faal Gün Sayısı	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Ortalama Günlük Giriş Sayısı		200	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Ortalama Günlük Giriş Başına Gelir		1.250	1.625	1.950	2.243	2.467	2.713	2.985	3.283	3.612	3.973	4.370
Gider (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	50%											
ENFLASYON		40%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
İSKONTO ORANI	25,00%											

PROJENİN TAMAMLANMIŞ DURUM İTİBARIYLA İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI												
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
DÖNEMLER	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
OTEL GELİRLERİ	100,00%	2.117.851.667	2.964.992.333	3.812.133.000	4.383.952.950	4.822.348.245	5.304.583.070	5.835.041.376	6.418.545.514	7.060.400.066	7.766.440.072	8.543.084.079
Oda	60,00%	1.270.711.000	1.778.995.400	2.287.279.800	2.630.371.770	2.893.408.947	3.182.749.842	3.501.024.826	3.851.127.308	4.236.240.039	4.659.864.043	5.125.850.448
Yiyecek-İçecek	30,00%	635.355.500	889.497.700	1.143.639.900	1.315.185.885	1.446.704.474	1.591.374.921	1.750.512.413	1.925.563.654	2.118.120.020	2.329.932.022	2.562.925.224
Diğer	10,00%	211.785.167	296.499.233	381.213.300	438.395.295	482.234.825	530.458.307	583.504.138	641.854.551	706.040.007	776.644.007	854.308.408
OTEL GİDERLERİ		1.217.764.708	1.704.870.592	2.191.976.475	2.520.772.946	2.772.850.241	3.050.135.265	3.355.148.791	3.690.663.671	4.059.730.038	4.465.703.041	4.912.273.346
Oda (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	30,00%	381.213.300	533.698.620	686.183.940	789.111.531	868.022.684	954.824.953	1.050.307.448	1.155.338.193	1.270.872.012	1.397.959.213	1.537.755.134
Yiyecek-İçecek (Fonksiyon gelirin yüzdesi)	65,00%	412.981.075	578.173.505	743.365.935	854.870.825	940.357.908	1.034.393.699	1.137.833.068	1.251.616.375	1.376.778.013	1.514.455.814	1.665.901.395
Genel Yönetim (Otel gelirinin yüzdesi)	15,00%	317.677.750	444.748.850	571.819.950	657.592.943	723.352.237	795.687.460	875.256.206	962.781.827	1.059.060.010	1.164.966.011	1.281.462.612
Diğer (Otel gelirinin yüzdesi)	5,00%	105.892.583	148.249.617	190.606.650	219.197.648	241.117.412	265.229.153	291.752.069	320.927.276	353.020.003	388.322.004	427.154.204
OTEL NET GELİRİ		900.086.958	1.260.121.742	1.620.156.525	1.863.180.004	2.049.498.004	2.254.447.805	2.479.892.585	2.727.881.843	3.000.670.028	3.300.737.031	3.630.810.734
AVM GELİRİ		171.122.112	250.266.089	317.003.712	364.554.269	401.009.696	441.110.666	485.221.733	533.743.906	587.118.296	645.830.126	710.413.139
DEVREMÜLK SATIŞ GELİRİ		14.343.833.875	14.103.407.364	7.233.217.992								
1. Etap		4.213.001.100										
2. Etap		8.293.567.975	10.781.638.368									
3. Etap Devremülk		1.663.200.000	2.948.400.000	6.486.480.000								
3. Etap Devre Tatil		174.064.800	373.368.996	746.737.992								
SPA GELİRİ		19.272.000	41.756.000	50.107.200	57.623.280	63.385.608	69.724.169	76.696.586	84.366.244	92.802.869	102.083.156	112.291.471
AQUAPARK GELİRİ		22.500.000	36.562.500	43.875.000	50.456.250	55.501.875	61.052.063	67.157.269	73.872.996	81.260.295	89.386.325	98.324.957
PROJE TOPLAM GELİRİ		15.456.814.945	15.692.113.694	9.264.360.429	2.335.813.803	2.569.395.183	2.826.334.702	3.108.968.172	3.419.864.989	3.761.851.488	4.138.036.637	4.551.840.301
İNŞAAT MALİYETLERİ		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Etap												
2. Etap												
3. Etap												
DİĞER GİDERLER		1.545.681.495	1.569.211.369	926.436.043	233.581.380	256.939.518	282.633.470	310.896.817	341.986.499	376.185.149	413.803.664	455.184.030
Satış-Pazarlama vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%	772.840.747	784.605.685	463.218.021	116.790.690	128.469.759	141.316.735	155.448.409	170.993.249	188.092.574	206.901.832	227.592.015
Yenileme-Bakım vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%	772.840.747	784.605.685	463.218.021	116.790.690	128.469.759	141.316.735	155.448.409	170.993.249	188.092.574	206.901.832	227.592.015
PROJE TOPLAM GİDERİ		1.545.681.495	1.569.211.369	926.436.043	233.581.380	256.939.518	282.633.470	310.896.817	341.986.499	376.185.149	413.803.664	455.184.030
NET NAKİT AKIMI		13.911.133.451	14.122.902.325	8.337.924.387	2.102.232.423	2.312.455.665	2.543.701.232	2.798.071.355	3.077.878.490	3.385.666.339	3.724.232.973	4.096.656.270
ARTIK DEĞER	3.519.000.941	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.966.562.705
NET BUGÜNKÜ DEĞER	32.198.702.000											

