

MUĞLA İLİ MARMARİS İLÇESİ İÇMELER KÖYÜ

2518 ve 1598 PARSELLER

“OTEL ve DEVREMÜLK PROJESİ”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



30.06.2024

RAPOR NO: 2024-SPK-001

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	10
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	12
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	12
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	12
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	14
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	15
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	20
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	22
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	22
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.....	22
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	23
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	23
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	26
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	35
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	40
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	40
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	40
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	40
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.....	40
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.....	40
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.....	40
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 ilgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.).....	41
7. SONUÇ.....	43
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	43
7.b. Nihai Değer Takdiri.....	43
8. RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



Focus Global

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme
ve
Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

FOCUS GLOBAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121-1 / 16 Bağcılar / DİYARBAKIR

E-mail: info@focusglobal.info Web: <https://focusglobal.info>

Değerleme Konusu	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki; 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	30.06.2024		
Rapor Tarih ve Numarası	12.07.2024 / 2024-SPK-001		
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			
ARSA DEĞERİ (BİNA DAHİL)			
Arsa Değeri	11.801.743.000,00 TL		
Arsa Birim m² Değeri	68.030,31 (TL/m²)		
PROJE DEĞERİ			
	TL	USD (*)	EUR (*)
HALİHAZIR DURUM	23.778.008.000,00	722.077.376,25	674.744.835,41
TAMAMLANMIŞ DURUM	28.957.636.000,00	879.369.450,35	821.726.333,71
	(*) 28.06.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 32,93 TL 1,-EUR = 35,24 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

12.07.2024

1.b. Rapor Numarası

2024-SPK-001

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

30.06.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 26.06.2024 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 değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

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 değerlendirme” 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 değerlendirilmesi” 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 Plaza No: 36 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 : 300.000.000,00 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; 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 değerlendirme 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 bilgili 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 bilgili 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. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 taşınmazlar; **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. Proje alanının karşısında Keçi ve Cennet Adaları bulunmaktadır. Proje; yeşil doğa ile çevrili uzun kumsalları ile bakir bir bölgede, seçkin bir konumda gerçekleştirilmektedir.

• Taşınmazlara Ulaşım:

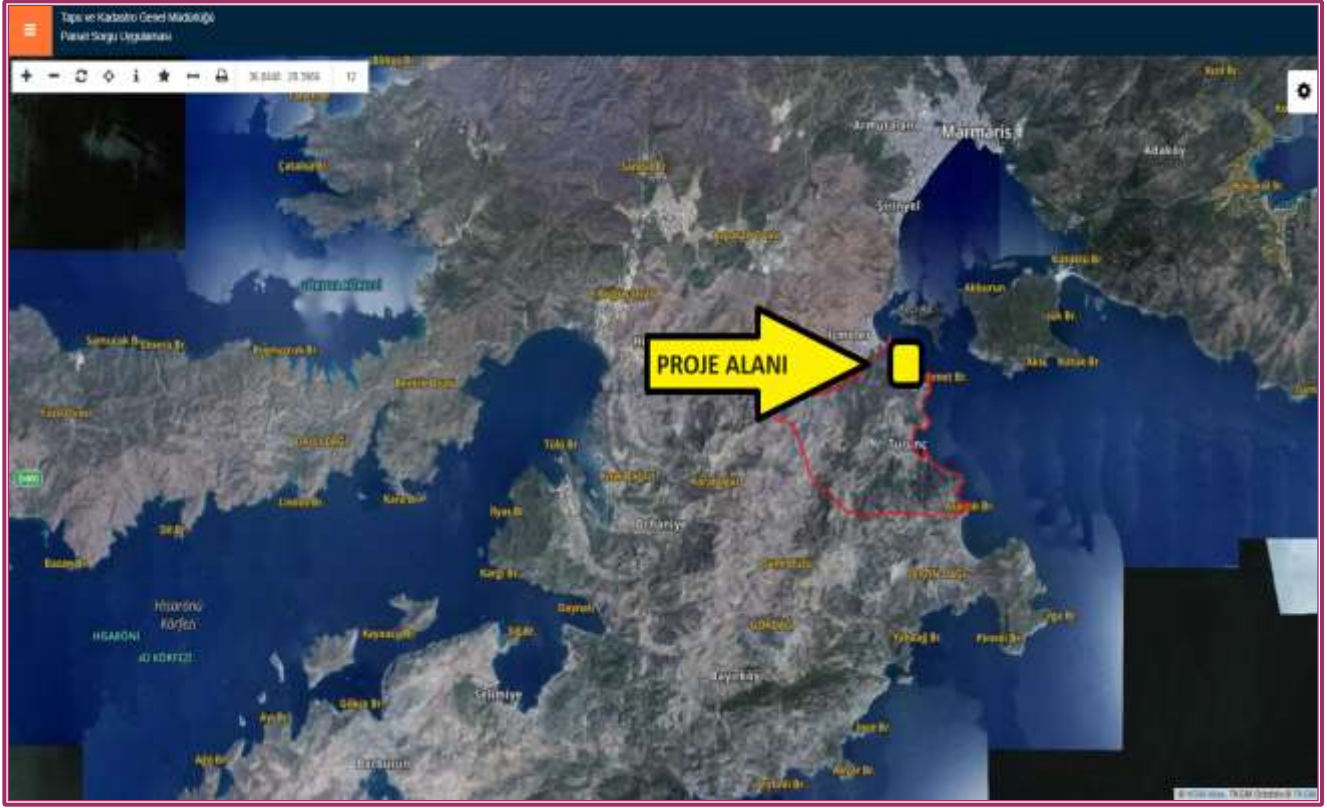
Projenin yer aldığı bölgede başka yapılaşma bulunmamaktadır. Proje bölgesine karadan özel araçla ve denizden ulaşım mümkündür. Proje alanı; İçmeler Köyünde bulunan Kayabal Caddesi ile Gazi Mustafa Kemal Caddesi’nin kesişim noktasına 2,3 km mesafede yer almaktadır. Proje alanına araçla Kayabal Caddesi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





3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 05.07.2024 tarihinde 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	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V. / Tam	
Tarih / Yevmiye	15.04.2021 / 4863	

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

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

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

TKGM Web Tapu portalından 05.07.2024 tarihinde alınan ve örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ
TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Beyan: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kısmi bölünmesi suretiyle sahip oluğu varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümünün yeni kurulacak Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye devrine ilişkin beyan işlenmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) Tarih / Yevmiye: 08-04-2021 / 4582
MÜLKİYET BİLGİLERİ
Malik: (SN:8312229) Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, 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.

• 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 05.07.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre; değerlemeye konu taşınmazların mülkiyeti; Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne geçmiş, bu durum 15-04-2021 tarih ve 4863 yevmiye numarası ile tapuya kaydedilmiştir.

• Müşteriden alınan bilgilere göre değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak açılmış idari davalar bulunmakta olup yapılan inceleme neticesinde halihazırda taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı kanaatine varılmıştır. Açılan davalara ilişkin olarak ulaşılan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

○ **Muğla 3. İdare Mahkemesi 2023/643 Esas Sayılı Dosya:** Mahkeme; ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetmiş, karar davacı tarafca 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. Yeni dosya numarası 2024/697 olmuştur.

○ **Muğla 3. İdare Mahkemesi 2023/796 Esas Sayılı Dosya:** Mahkeme; 10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetmiş, karar davacı tarafca temyiz edilmiş olup Danıştay'ın esas hakkında kararı beklenmektedir.

○ **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 2023/767 Esas Sayılı Dosya:** Mahkeme; aynı konuda baktığı 2023/643 Esas Sayılı dosyasında vermiş bulunduğu aynı işlemin iptaline yönelik red kararını emsal olarak davanın reddine karar vermiş, karar davacı tarafından yürütmenin durdurulması talepli 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 vermek suretiyle bozmuştur. Yargılamaya 2. İdare Mahkemesinde devam edilecektir.

○ **Muğla 2. İdare Mahkemesi 2022/26 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.

○ **Muğla 3. İdare Mahkemesi 2022/1131 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük projesinde güncel olmayan inşaat ruhsatı ve imar durum belgesinin iptali için açılan dava kapsamında, 26 Mart 2024 tarihinde mahallinde keşif yapılmış, bilirkişi raporu beklenmektedir.

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 parseller; 15.07.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli İçmeler (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", "Turistik Tesis ve Konut Alanı" ve "Turistik Tesis Alanı" lejantlarında kaldığı görülmüş olup, yapılaşma koşulları aşağıda belirtilmiştir.

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

• İncelenen proje, ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri ile yerinde yapılan inceleme neticesinde söz konusu imar planına aykırı bir durum tespit edilmemiştir.

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

• Marmaris Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak halihazırda durdurma/yıkım kararı ve riskli yapı tespit raporu vb. olumsuz herhangi bir durum bulunmamaktadır.

- Proje sahasında, Marmaris Belediyesi tarafından, Kültür ve Turizm Bakanlığının 2015/3 sayılı Genelgesine istinaden 15/05/2024 – 15/10/2024 tarihleri arasında uygulanan inşaat yasağına aykırı hareket edildiğinden bahisle 5326 sayılı Kanunun 32. Maddesi uyarınca idari para cezası uygulanmış ancak, söz konusu idari yaptırım kararı Marmaris Sulh Ceza Hakimliğinin 02.07.2024 tarih ve 2024/1674 D.İş no.lu kararıyla kaldırılmıştır. Proje sahasındaki inşaat faaliyetleri ilgili genelge hükümlerine uygun olarak devam etmektedir. İdari yaptırım kararı tutanağı ve Mahkeme kararı örneği “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

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 Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

PROJEYE ESAS YAPI RUHSATLARI										
Etap	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Kullanma Amacı	Bağ. Böl. Adedi	Fonksiyon Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
1	-	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			
2	A	08.01.2024	15/2A	Tadilat	Mesken	36	3.086,23	5.213,01	9	IV-A
					Ortak Alan	-	2.126,78			
	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	3	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

Etap	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Kullanma Amacı	Bağ. Böl. Adedi	Fonksiyon Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
3	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			
	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

PROJEYE ESAS YAPI RUHSATLARI

Etap	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Amacı	Kullanma Amacı	Bağ. Böl. Adedi	Fonksiyon Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
3	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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (YKİB)

Etap	Blok No	YKİB Tarihi	YKİB No	Veriliş Amacı	Kullanma Amacı	Bağ. Böl. Adedi	Fonksiyon Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
1	-	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			Yapı Kullanma İzin Belgesinde yapı sınıfı/grubunun sehven “IV-C” olarak belirtilmiş olduğu değerlendirilmektedir. 5 * otel ve tatil köylerinin yapı sınıfı/grubu “V-C” dir. Nitekim; gerek yapı ruhsatı gerekse yapı kullanma izin belgesinde birim m² inşaat maliyetinin; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan “2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” de “V-C” sınıfı yapılar için öngörülen “18.100,00 TL/m²” olarak gösterilmesi de sehven hata yapıldığını teyit etmektedir.							

- Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** mimarı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi örnekleri "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

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

Değerlemeye konu taşınmazların halihazırda enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 yar ıdan fazlas ı (%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 turunçgiller 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 bakım ından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. Asıl Ege Bölümü sanayi bakım ından 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, sıgla 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 boyunca 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 1.000.000.00'u 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.

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/>

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.

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; 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.

⁹ Marmaris: <https://www.mutso.org.tr/gezilecekyerler/marmaris/>

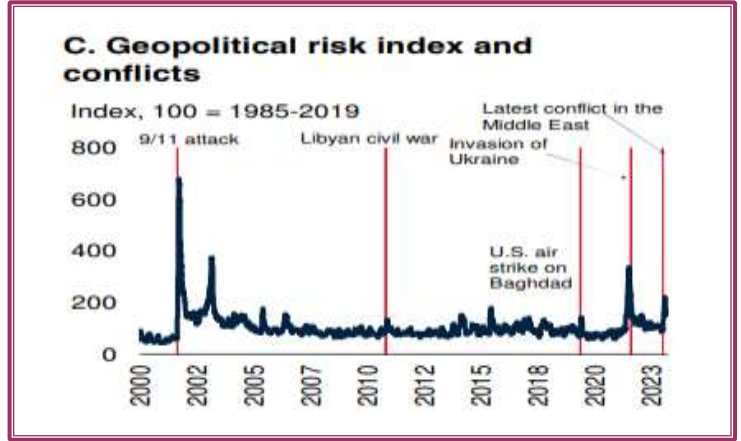
¹⁰ Marmaris Ekonomisi: <https://tr.exursionmarmaris.com/marmaris-hakkinda/>

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)

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



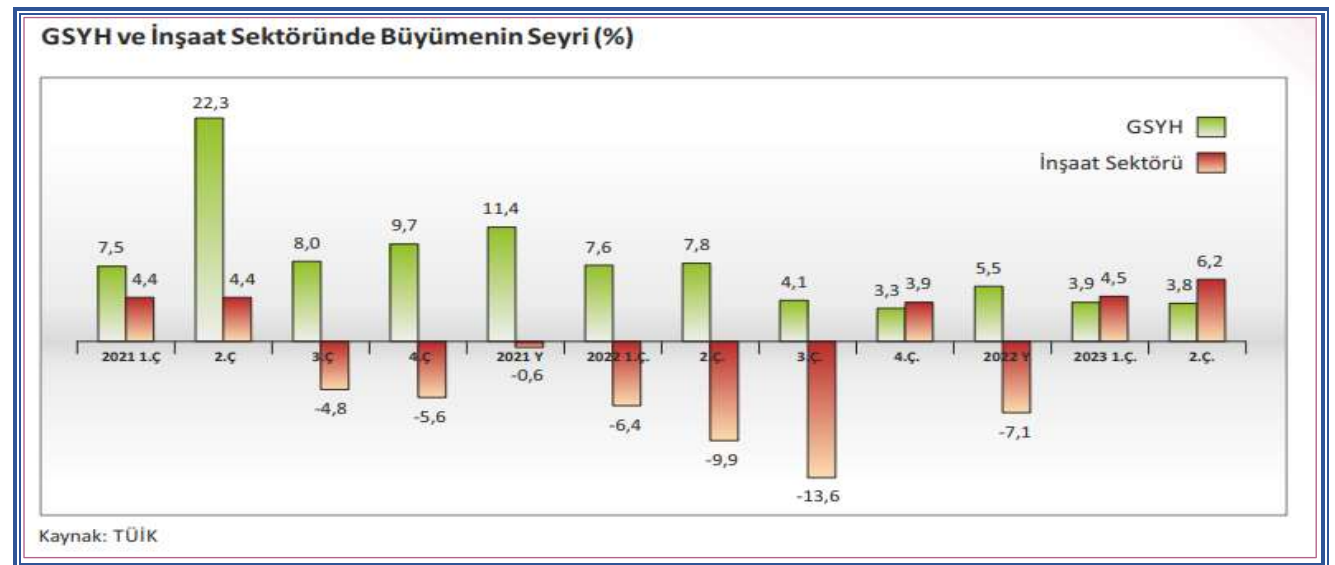
Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar da enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin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

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.

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 yönü 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 Müteahhitler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹⁴ 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.



¹⁴ 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>

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.

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”¹⁵’nde 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 Gayrimenkul fiyatları nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, fiyat artış hızı ve satış adetleri düşmeye devam etmektedir. Gerek küresel ve ulusal genel ekonomik koşullarda gerek inşaat ve gayrimenkul sektörü özelinde yaşanan bu gelişme ve trendlerin, dolayısıyla da nispeten zayıf konut talebinin bir süre daha devam edeceği öngörülmektedir.

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.¹⁶

¹⁵ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://www.gyoder.org.tr/3c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

¹⁶ 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-villik-bulten-2023-v2xlsx.xlsx%3F0&wdOrigin=BROWSELINK>



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.¹⁷

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 belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir güçlükle karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

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,
- Açılan davalar

¹⁷ Turizm İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-İstatistikleri-IV-Ceyrek:-Ekim---Aralık,-2023-53661>

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 bina inşaatı tamamlanmış olup, detay işçilik, çevre düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları yapılacaktır.
- 2. etap inşaatı devam etmektedir.
- 3. etap kazı aşamasındadır.

• **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)

• **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	44.729,90	14.175,80
2	Devremülk	692	55.206,60	11.187,60	44.019,00
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	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

Yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazların mevcut durumunun mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

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.

• Yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazların **mevcut durumunun** mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişikliğin olmadığı değerlendirilmektedir.

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

--

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 değerlemesinde 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. 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.

• Raporumuzda arsa ve proje değerinin tespitinde “**Maliyet Yaklaşımı**” ve “**Gelir Yaklaşımı**” uygulanmış, bu yöntemlerin uygulanması sırasında kullanılan veri ve varsayımlar “**Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı**”ndan istifade edilerek tespit edilmiştir.

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

İstifade edilen emsal bilgileri ilgili bölümlerde sunulmuştur.

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

Emsal krokileri “RAPOR EKLERİ” 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 cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.

• Gayrimenkulün değerinin, arazi ve üzerindeki binaların toplamından meydana geldiği kabul edilir.

- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilen 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 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: GOLD PRESTİGE– 0 (532) 355 55 07

Marmaris, Çamlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, konut + ticari imarlı, Emsal: 0,40 olan, 12.000 m² alanlı arsa, 590.000.000 TL bedel ile satılıktır. (İlan No: 1035101914)

Değerlemeye Esas Değer: $[590.000.000,00 \text{ TL} \times [1 + (-\%10)(\text{Pazarlık}) + (\%10)(\text{İmar Şerefiyesi}) + (\%5)(\text{Konum})]] / 12.000,00 \text{ m}^2 = \sim 47.692,00 \text{ TL/m}^2$

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

Marmaris, Bozburun Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, konut + ticari imarlı, 4.140 m² alanlı arsa 115.000.000 TL bedel ile satılıktır. (İlan No: 1143339989)

Değerlemeye Esas Değer: $[115.000.000,00 \text{ TL} \times [1 + (-\%3)(\text{Pazarlık}) + (\%20)(\text{Konum})]] / 4.140,00 \text{ m}^2 = \sim 32.500,00 \text{ TL/m}^2$

○ Emsal 3: SELİMİYE ADA EMLAK– 0 (546) 862 38 28

Marmaris, Selimiye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, turizm + konut imarlı, 1.100 m² alanlı arsa 35.000.000 TL bedel ile satılıktır. (İlan No: 1057952211)

Değerlemeye Esas Değer: $[35.000.000,00 \text{ TL} \times [1 + (-\%3)(\text{Pazarlık}) + (\%10)(\text{Konum})]] / 1.100,00 \text{ m}^2 = \sim 34.045,00 \text{ TL/m}^2$

○ Emsal 4: COLDWELL BANKER UZMAN– 0 (505) 982 90 25

Marmaris, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, sürdürülebilir imar alanı nitelikli, 1.700 m² alanlı arsa 95.000.000 TL bedel ile satılıktır. (İlan No: 1144163468)

Değerlemeye Esas Değer: $[95.000.000,00 \text{ TL} \times [1 + (-\%10)(\text{Pazarlık}) + (\%10)(\text{Emsal}) + (\%10)(\text{Konum})]] / 1.700,00 \text{ m}^2 = \sim 61.471,00 \text{ TL/m}^2$

○ Emsal 5: SERHAT ARAS GAYRİMENKUL– 0 (532) 492 54 45

Marmaris, Osmaniye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, turizm + ticari imarlı, 7.723 m² alanlı arsa 180.000.000 TL bedel ile satılıktır. (İlan No: 1180599275)

Değerlemeye Esas Değer: $[180.000.000,00 \text{ TL} \times [1 + (-\%3)(\text{Pazarlık}) + (\%10)(\text{Konum})]] / 7.723,00 \text{ m}^2 = \sim 24.938,00 \text{ TL/m}^2$

○ Emsal 6: biYATIRIM EMLAK– 0 (554) 880 95 00

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Turunç Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, konut + ticari imarlı Emsal: 1,00 olan, 610 m² alanlı arsa 42.000.000 TL bedel ile satılıktır. (İlan No: 1039693338)

Değerlemeye Esas Değer: $[42.000.000,00 \text{ TL} \times [1 + (-\%10)(\text{Pazarlık}) + (-\%10)(\text{Alan}) + (\%5)(\text{Emsal}) + (\%5)(\text{Konum})]] / 610,00 \text{ m}^2 = \sim 61.967,00 \text{ TL/m}^2$

○ Emsal 7: Efe G. – 0 (533) 818 37 79

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Turunç Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, turizm + konut imarlı, Emsal: 0,40 olan 1.183 m² alanlı arsa 28.500.000 TL bedel ile satılıktır. (İlan No: 1142404223)

Değerlemeye Esas Değer: $[28.500.000,00 \text{ TL} \times [1 + (-\%3)(\text{Pazarlık}) + (\%10)(\text{Emsal}) + (\%10)(\text{Konum})]] / 1.183,00 \text{ m}^2 = \sim 28.187,00 \text{ TL/m}^2$

○ 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 30.000,00 TL/m² – 50.000,00 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 40.000,00 TL/m² – 50.000,00 TL/m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6	E: 7
Fiyat (TL)	590.000.000,00	115.000.000,00	35.000.000,00	95.000.000,00	180.000.000,00	42.000.000,00	28.500.000,00
Alan (m ²)	12.000,00	4.140,00	1.100,00	1.700,00	7.723,00	610,00	1.183,00
Pazarlık Payı %	-10%	-3%	-3%	-10%	-3%	-10%	-3%
Alan Düzeltmesi %						-10%	
Emsal Düzeltmesi %	10%			10%		5%	10%
Konum Düzeltmesi %	5%	20%	10%	10%	10%	5%	10%
Diğer Düzeltmeler %							
Emsal Değer (TL/m ²)	51.625,00	32.500,00	34.045,00	61.471,00	24.938,00	61.967,00	28.187,00
Ortalama (TL/m ²)	42.105,00						

- Sonuç olarak; değerlemeye konu gayrimenkullerin;
 - Boş arazi birim m² pazar değeri; $\sim 42.100,00 \text{ TL/m}^2$,
 - Toplam boş arazi değeri; $42.100,00 \text{ TL/m}^2 \times 173,477,72 \text{ m}^2 = \sim 7.303.412.000,00 \text{ TL}$ 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”¹⁸ değerleri esas alınmış, tebliğin yayım tarihinden itibaren yaşanan enflasyon ve piyasa koşulları dikkate alınarak %20 artırım uygulanmıştır.
- 1. Etap inşaatı tamamlanmıştır. Yapı sınıfı 5-C, toplam inşaat alanı 130.118,64 m²’dir. Tebliğ gereği birim maliyet 24.300,00 TL/m²’dir
- 1. Etap toplam inşaat maliyeti;
 $(130.118,64 \text{ m}^2 \times 24.300,00 \text{ TL/m}^2) \times 1,20 = \sim 3.794.260.000,00 \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır.

¹⁸ <https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2024/02/20240220-2.htm>

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

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	59%	3.075,67	IV-A	15.300,00	47.057.751,00
B	Mesken	4.966,80	65%	3.228,42	IV-A	15.300,00	49.394.826,00
C	Mesken	4.938,28	67%	3.308,65	IV-A	15.300,00	50.622.345,00
D	Mesken	3.958,41	68%	2.691,72	IV-A	15.300,00	41.183.316,00
E	Mesken	3.338,04	47%	1.568,88	IV-A	15.300,00	24.003.864,00
F	Ortak Alan	1.682,38	34%	572,00	III-A	12.250,00	7.007.000,00
G	Mesken	6.356,48	44%	2.796,85	IV-C	18.700,00	52.301.095,00
H	Mesken	6.218,80	44%	2.736,27	IV-C	18.700,00	51.168.249,00
I	Mesken	6.092,21	29%	1.766,74	IV-C	18.700,00	33.038.038,00
J	Mesken	6.247,95	35%	2.186,78	IV-C	18.700,00	40.892.786,00
K	Mesken	6.114,22	35%	2.139,98	IV-C	18.700,00	40.017.626,00
L	Mesken	6.241,14	35%	2.184,40	IV-C	18.700,00	40.848.280,00
M	Mesken	6.475,75	28%	1.813,21	IV-C	18.700,00	33.907.027,00
N	Mesken	6.514,91	22%	1.433,28	IV-C	18.700,00	26.802.336,00
Bina Dışı	İst. Duvarı	23.086,46	60%	13.851,88	II-A	3.500,00	48.481.580,00
Tebliğe Göre Toplam İnşaat Maliyeti							~586.726.000,00
2. Etap Toplam İnşaat Maliyeti (586.726.000,00 TL x 1,2)							~704.071.000,00

- 2. Etap toplam inşaat maliyeti; 704.071.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.
- 3. Etap henüz kazı aşamasında olduğundan inşaat maliyet hesabı yapılmamıştır.
- Sonuç olarak; ,
 - Projenin halihazır durumu itibarıyla toplam inşaat maliyeti; 3.794.260.000,00 TL + 704.071.000,00 TL = 4.498.331.000,00 TL,
 - Arsanın birim m²'sine düşen inşaat maliyeti; 4.498.331.000,00 TL / 173,477,72 m² = ~25.930,31 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

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

- Toplam boş arazi değeri; 7.303.412.000,00 TL, projenin halihazır durumu itibarıyla toplam inşaat maliyeti; 4.498.331.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.
- Sonuç olarak; değerlemeye konu gayrimenkullerin halihazır durumda;
 - Toplam arsa + bina değeri; 7.303.412.000,00 TL + 4.498.331.000,00 TL = 11.801.743.000,00 TL,
 - Birim m² arsa değeri (bina dahil); 42.100,00 TL/m² + 25.930,13 TL/m² = ~68.030,13 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

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 dayanarak 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, Hasılat

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:

- Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
 - Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
 - Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
- Pazar(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılan sonucun teyidi maksadıyla madde 5.d.1’de direkt kapitalizasyon yöntemi ile Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri

● Otel Konaklama Bedeli İçin Emsaller

○ Emsal 1: Turunç Resort Otel

Marmaris, Turunç’ta bulunan denize sıfır konumlu, aquaparklı, 5 yıldızlı otelde yüksek sezonda rezervasyonlar en az iki kişilik oda ve üç gece konaklama üzerinden yapılmaktadır.

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
3 Kişi 20 M2	8-14 TEMMUZ	94.582,00
3 Kişi 45 M2	8-14 TEMMUZ	133.489,00
3 Kişi 20 M2	12-18 AĞUSTOS	90.598,00
3 Kişi 45 M2	12-18 AĞUSTOS	127.577,00
3 Kişi 20 M2	9-15 EYLÜL	67.392,00
3 Kişi 45 M2	9-15 EYLÜL	88.404,00
3 Kişi 20 M2	14-20 EKİM	39.319,00
3 Kişi 45 M2	14-20 EKİM	53.040,00

Yukarıdaki dönemlerde 2 kişi 3 gece konaklama fiyatı 14.500 – 70.000 TL arasındadır.

○ Emsal 2: Grand Yazıcı Club Turban Thermal Hotel

Marmaris, Siteler’de bulunan denize sıfır konumlu, termal özellikli, 543 odalı, 4 yıldızlı otelde yüksek sezonda rezervasyonlar en az iki kişilik oda ve iki gece konaklama üzerinden yapılmaktadır.

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
3 Kişi 26 M2	15-21 TEMMUZ	124.659,00
3 Kişi 40 M2	15-21 TEMMUZ	138.510,00
3 Kişi 26 M2	12-18 AĞUSTOS	130.977,00
3 Kişi 40 M2	12-18 AĞUSTOS	145.530,00
3 Kişi 26 M2	9-15 EYLÜL	94.770,00
3 Kişi 40 M2	9-15 EYLÜL	105.300,00
3 Kişi 26 M2	14-20 EKİM	60.507,00
3 Kişi 40 M2	14-20 EKİM	63.868,00

Temmuz – Kasım dönemi 2 kişi 2 gece konaklama fiyatı 13.000 – 68.000 TL arasındadır.

○ **Emsal 3: Golden Rock Beach**

Marmaris, Siteler’de bulunan denize sıfır konumlu 224 odalı, 5 yıldızlı otelde yüksek sezonda rezervasyonlar en az iki kişilik oda ve üç gece konaklama üzerinden yapılmaktadır.

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
3 Kişi 25 M2	22-28 TEMMUZ	81.648,00
3 Kişi 25 M2	12-18 AĞUSTOS	85.540,00
3 Kişi 25 M2	9-15 EYLÜL	77.769,00
3 Kişi 25 M2	14-20 EKİM	58.320,00

Yukarıdaki dönemlerde 2 kişi 3 gece konaklama fiyatı 20.000 – 33.000 TL arasındadır.

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

Marmaris, Selimiye’de bulunan butik otel denize sıfır konumlu ve 3 yıldızlıdır.

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
3 Kişi 25 M2	15-21 TEMMUZ	105.698,00
3 Kişi 30 M2	15-21 TEMMUZ	121.824,00
3 Kişi 25 M2	12-18 AĞUSTOS	99.107,00
3 Kişi 30 M2	12-18 AĞUSTOS	115.776,00
3 Kişi 25 M2	9-15 EYLÜL	91.299,00
3 Kişi 30 M2	9-15 EYLÜL	108.207,00
3 Kişi 25 M2	14-20 EKİM	65.172,00
3 Kişi 30 M2	14-20 EKİM	70.848,00

Yukarıdaki dönemlerde 2 kişi 1 gece konaklama fiyatı 4.000 – 57.000 TL arasındadır.

○ **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 üç gece konaklama üzerinden yapılmaktadır.

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
3 Kişi 26 M2	22-26 TEMMUZ	87.034,00
3 Kişi 26 M2	12-18 AĞUSTOS	80.817,00
3 Kişi 26 M2	9-15 EYLÜL	83.632,00
3 Kişi 48 M2	14-20 EKİM	39.924,00

Temmuz – Kasım dönemi 2 kişi 3 gece konaklama fiyatı 10.500 – 40.500 TL arasındadır.

○ **Emsal 6: Loryma Luxury Hotel Bozburun**

Marmaris, Bozburun’da bulunan butik otel denize sıfır konumlu ve 3 yıldızlıdır.

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
3 Kişi 55 M2	15-21 TEMMUZ	100.695,00
3 Kişi 58 M2	15-21 TEMMUZ	117.704,00
3 Kişi 48 M2	12-18 AĞUSTOS	82.491,00
3 Kişi 68 M2	12-18 AĞUSTOS	112.998,00
3 Kişi 48 M2	9-15 EYLÜL	82.237,00
3 Kişi 68 M2	9-15 EYLÜL	92.452,00
3 Kişi 48 M2	14-20 EKİM	59.124,00
3 Kişi 68 M2	14-20 EKİM	59.067,00

Yukarıdaki dönemlerde 2 kişi 1 gece konaklama fiyatı 6.500 – 23.500 TL arasındadır.

• 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 otelde pik dönemlerde rezervasyonlar en az 2 gece olarak yapıldığı görülmüş, bu nedenle gecelik oda fiyatlarının daha uzun süreli konaklama ücretlerinden yüksek olacağı değerlendirilmiştir.

• **Sonuç olarak;** yapılan saha araştırması ve tesis yöneticileri ile yapılan görüşmeler neticesinde bölgede 4*/5* otellerin yaz dönemi gecelik oda fiyatlarının 5.000,00 TL ile 60.000,00 TL aralığında olduğu görülmüş, değerlemeye konu otelin tüm yıl açık kalacağı dikkate alınarak otel **günlük ortalama oda fiyatı 18.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

• **Kira Geliri İçin Emsaller:**

○ **Emsal 1: Best Choice Property – 0 (544) 697 00 03**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Tepe Mahallesinde bulunan, 100 m² alanlı dükkan aylık 100.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; inşaat kalitesi açısından dezavantajlı, konum olarak avantajlı durumdadır.(İlan No: 1175176229)

Değerlemeye Esas Değer: $[100.000,00 \text{ TL} \times [1 + [(-\%3)(\text{Pazarlık}) + (\%5)(\text{İnşaat}) + (-\%5)(\text{Konum})]]/100,00 \text{ m}^2 = \sim 970,00 \text{ TL/m}^2$

○ **Emsal 2: MISIRLIPRO GAYRİMENKUL VE İNŞAAT– 0 (553) 477 36 70**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Tepe Mahallesinde bulunan, 200 m² alanlı dükkan aylık 300.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; inşaat kalitesi açısından dezavantajlı, konum olarak avantajlı durumdadır.(İlan No: 1162393206)

Değerlemeye Esas Değer: $[300.000,00 \text{ TL} \times [1 + [(-\%10)(\text{Pazarlık}) + (\%10)(\text{İnşaat}) + (-\%15)(\text{Konum})]]/200,00 \text{ m}^2 = \sim 1.260,00 \text{ TL/m}^2$

○ **Emsal 3: BOSS KEYS GAYRİMENKUL– 0 (530) 972 08 26**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Tepe Mahallesinde bulunan, 30 m² alanlı dükkan aylık 25.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; inşaat kalitesi açısından dezavantajlı, konum olarak avantajlı durumdadır.(İlan No: 1153482197)

Değerlemeye Esas Değer: $[25.000,00 \text{ TL} \times [1 + [(-\%2)(\text{Pazarlık}) + (\%15)(\text{İnşaat}) + (-\%5)(\text{Konum})]]/30,00 \text{ m}^2 = \sim 890,00 \text{ TL/m}^2$

○ **Emsal 4: KARİA EMLAK & YAPI – 0 (535) 892 59 40**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Beldibi Mahallesinde bulunan, 80 m² alanlı dükkan aylık 50.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; inşaat kalitesi açısından dezavantajlı durumdadır.(İlan No: 1176277992)

Değerlemeye Esas Değer: $[50.000,00 \text{ TL} \times [1 + [(-\%3)(\text{Pazarlık}) + (-\%15)(\text{İnşaat})]]/80,00 \text{ m}^2 = \sim 700,00 \text{ TL/m}^2$

○ **Emsal 5: REALTY WORLD YALI GAYRİMENKUL– 0 (535) 296 67 49**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Beldibi Mahallesinde bulunan, 40 m² alanlı dükkan aylık 40.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; inşaat kalitesi açısından dezavantajlı durumdadır.(İlan No: 1182367064)

Değerlemeye Esas Değer: $[40.000,00 \text{ TL} \times [1 + [(-\%3)(\text{Pazarlık}) + (-\%10)(\text{İnşaat})]]/40,00 \text{ m}^2 = \sim 1.070,00 \text{ TL/m}^2$

○ **Emsal 6: REAL BROKER ARYA– 0 (536) 743 11 32**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Hatipirimi Mahallesinde bulunan, 100 m² alanlı dükkan aylık 91.666,00 TL bedel ile kiralıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; inşaat kalitesi açısından dezavantajlı durumdadır.(İlan No: 1160213245)

Değerlemeye Esas Değer: $[91.666,00 \text{ TL} \times [1 + [(-\%2)(\text{Pazarlık}) + (-\%10)(\text{İnşaat}) + (-\%5)(\text{Konum})]]/100,00 \text{ m}^2 = \sim 1.010,00 \text{ TL/m}^2$

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6
Fiyat (TL)	100.000,00	300.000,00	25.000,00	50.000,00	40.000,00	91.666,00
Alan (m ²)	100,00	200,00	30,00	80,00	40,00	100,00
Pazarlık Payı %	-3%	-10%	-2%	-2%	-3%	-3%
Alan Düzeltmesi %						
İnşaat Düzeltmesi %	5%	10%	15%	15%	10%	10%
Konum Düzeltmesi %	-5%	-15%	-5%			
Diğer Düzeltmeler %						
Emsal Değer (TL/m ²)	970,00	1.275,00	900,00	706,00	1.070,00	981,00
Ortalama (TL/m ²)	984,00					

• Değerlemeye konu gayrimenkulün birim kira değerinin tespitinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

• **Sonuç olarak;** değerlemeye konu gayrimenkul bünyesinde bulunabilir **kiralananabilir alanların aylık birim m² kira geliri ~985,00 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.

Daire Tipi / Alan	Dönem	2 Haftalık Devremülk Fiyatı (TL)
2 + 1 / 98 m ²	BAHAR	350.000,00
2 + 1 / 98 m ²	TEMMUZ	850.000,00
2 + 1 / 98 m ²	AĞUSTOS	850.000,00
2 + 1 / 98 m ²	EYLÜL İLK YARI	650.000,00
2 + 1 / 98 m ²	EYLÜL İKİNCİ YARI	350.000,00

○ **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.

Daire Tipi / Alan	Dönem	2 Haftalık Devremülk Fiyatı (USD)
1 + 1 / 50 m ²	MART	8.000,00
1 + 1 / 50 m ²	MAYIS	14.000,00
1 + 1 / 50 m ²	HAZİRAN İLK YARI	14.000,00
1 + 1 / 50 m ²	EYLÜL İLK YARI	18.500,00

○ **Emsal 3: ENTUR Termal Otel Edremit**

Balıkesir'in Edremit İlçesinde, Kaplıcalar mevkiinde, Kazdağlarının eteklerinde 2000 yılında faaliyete geçen, otel ve devremülk konsepti ile hizmet veren bir projedir. Türkiye'de kaplıca ruhsatını ilk alan tesislerden biridir (12nci). Sosyal donatı ve sunulan imkanlar değerlemeye konu projeye nazaran oldukça sınırlıdır. Toplama 125 odalı tesiste Bay ve bayan ayrı termal havuzlar, sauna ve hamam bulunmakta, termal su odalara da verilmektedir.

Daire Tipi / Alan	Dönem	2 Haftalık Devremülk Fiyatı
1 + 1 / 48 m ²	MART	70.000,00
1 + 1 / 48 m ²	HAZİRAN-TEMMUZ-AĞUSTOS	150.000,00 – 200.000,00
1 + 1 / 48 m ²	EYLÜL-EKİM İLK YARI	100.000,00 – 150.000,00
1 + 1 / 48 m ²	KIŞ DÖNEMİ	50.000,00

○ **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 / 60 m ²	16-30 MART	220.000,00
2	1 + 1 / 60 m ²	11-25 MAYIS	320.000,00
3	1 + 1 / 70 m ²	01-15 TEMMUZ	680.000,00
4	2 + 1 / 82 m ²	21 TEMMUZ-04 AĞUSTOS	975.000,00
5	1 + 1 85 m ²	01-15 EKİM	425.000,00

- **1. REMAX PUPA** – 0 (532) 451 48 07 (İlan No: 1150440638)
- **2. REMAX PUPA** – 0 (532) 451 48 07 (İlan No: 1150440638)
- **3. İsmet P.** – 0 (532) 286 96 53 (İlan No: 1178815069)
- **4. Yavuz A.** – 0 (532) 214 28 20 (İlan No: 1140022197)
- **5. KW KENT** – 0 (532) 409 00 62 (İlan No: 1182007785)

○ 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	02-16 HAZİRAN	635.000,00
2	2 + 1 / 55 m ²	29 TEMMUZ-12 AĞUSTOS	1.750.000,00
3	2 + 1 / 55 m ²	29 EYLÜL-13 Ekim	700.000,00

- 1. İbrahim Y. – 0 (541) 858 94 88 (İlan No: 1171126828)
- 2. Canan O. – 0 (532) 744 67 38 (İlan No: 1180418581)
- 3. Hüseyin T. – 0 (546) 571 34 53 (İlan No: 1103565715)

● Devremülk ve Apart Otel (Devre Tatil) Satış Verileri

○ 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	268.896,00
2	Devremülk	384.344,00

○ 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	260.000,00
2	Devremülk	300.000,00
3	Devremülk	240.000,00
3	Devre Tatil	180.000,00

○ 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

○ Projeksiyon dönemi 10 yıl olarak alınmış, 11. yıl nakit akımları artık değerın tespit edilmesi amacıyla kullanılmış Net Bugünkü Değer hesaplamasına dahil edilmemiştir.

● Enflasyon

○ Projeye yönelik olarak öngörülen maliyet ve satış artışı oranlarının belirlenmesinde; TCMB tarafından yayımlanan ve aşağıda enflasyon bölümü sonucu sunulan Haziran 2024 “Piyasa Katılımcıları Anketi” sonuçlarından istifade edilmiştir.¹⁹ 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.

¹⁹ 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-oXR9Z6b

Piyasa Katılımcıları Anketi Toplu Sonuçları (*)

Tüketici enflasyonu beklentiniz nedir? (%)	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
	3,04	2,56	2,34	43,64	33,21	25,61	21,33	11,78

○ 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

○ 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”²⁰ değerleri esas alınmış, tebliğin yayım tarihinden itibaren yaşanan enflasyon ve piyasa koşulları dikkate alınarak %20 artırım uygulanmıştır.

■ Öngörülen birim m² inşaat maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ETAP	FONKSİYON	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet (TL/m ²)	Ağ.Ort. Maliyet (TL/m ²)
1	Aquapark	3.500,00	4-A	18.360,00	18.360,00
2	Devremülk	8.541,00	4-A	18.360,00	18.372,33
	Devremülk	33.204,00	4-C	22.440,00	
	Ortak Alan	1.110,00	3-A	14.700,00	
	İstinat	9.235,00	2-A	4.200,00	
3	Devremülk	27.901,00	3-B	17.280,00	14.619,29
	Devre Tatil	5.057,00	3-B	17.280,00	
	Bina Dışı	3.206,00	3-B	17.280,00	
	İstinat	9.235,00	2-A	4.200,00	

○ 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	%100	-	-
3	%40	%40	%20

²⁰ <https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2024/02/20240220-2.htm>

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. Öngörülen giriş ücreti 1.500 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 aquapark için kişi (giriş) başına ortalama gelirin 800,00 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

o 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 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.²¹



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

- Ulaşılan sonuçlara ilişkin indirgenmiş Nakit Akımları tabloları müteakip sayfalarda sunulmuştur.
- **Sonuç olarak;**
 - o **Arsa değeri; 11.801.743.000,00 TL,**
 - o **Projenin halihazır durum değeri; 23.778.008.000,00 TL,**
 - o **Projenin tamamlanmış durum değeri; 28.957.636.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

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

--

5.d.1. 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 ulaştıran 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 ulaştıran kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında mevcut proje şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

²¹ <https://www.bloomberght.com/tahvil/tr-10-yillik-tahvil>

[illegible]

PROJENİN HALİHAZIR DURUM İTİBARIYLA İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI												
	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2032	30.06.2033	30.06.2034	30.06.2035
DÖNEMLER	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
OTEL GELİRLERİ	100,00%	315.798.000	1.231.612.200	1.970.579.520	3.682.520.478	4.362.370.412	5.141.365.129	5.655.501.642	6.221.051.806	6.843.156.987	7.527.472.685	8.280.219.954
Oda	60,00%	189.478.800	738.967.320	1.182.347.712	2.209.512.287	2.617.422.247	3.084.819.077	3.393.300.985	3.732.631.084	4.105.894.192	4.516.483.611	4.968.131.972
Yiyecek-İçecek	30,00%	94.739.400	369.483.660	591.173.856	1.104.756.143	1.308.711.124	1.542.409.539	1.696.650.493	1.866.315.542	2.052.947.096	2.258.241.806	2.484.065.986
Diğer	10,00%	31.579.800	123.161.220	197.057.952	368.252.048	436.237.041	514.136.513	565.550.164	622.105.181	684.315.699	752.747.269	828.021.995
OTEL GİDERLERİ		181.583.850	708.177.015	1.133.083.224	2.117.449.275	2.508.362.987	2.956.284.949	3.251.913.444	3.577.104.788	3.934.815.267	4.328.296.794	4.761.126.473
Oda (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	30,00%	56.843.640	221.690.196	354.704.314	662.853.686	785.226.674	925.445.723	1.017.990.296	1.119.789.325	1.231.768.258	1.354.945.083	1.490.439.592
Yiyecek-İçecek (Fonksiyon gelirin yüzdesi)	65,00%	61.580.610	240.164.379	384.263.006	718.091.493	850.662.230	1.002.566.200	1.102.822.820	1.213.105.102	1.334.415.612	1.467.857.174	1.614.642.891
Genel Yönetim (Otel gelirinin yüzdesi)	15,00%	47.369.700	184.741.830	295.586.928	552.378.072	654.355.562	771.204.769	848.325.246	933.157.771	1.026.473.548	1.129.120.903	1.242.032.993
Diğer (Otel gelirinin yüzdesi)	5,00%	15.789.900	61.580.610	98.528.976	184.126.024	218.118.521	257.068.256	282.775.082	311.052.590	342.157.849	376.373.634	414.010.998
OTEL NET GELİRİ		134.214.150	523.435.185	837.496.296	1.565.071.203	1.854.007.425	2.185.080.180	2.403.588.198	2.643.947.018	2.908.341.719	3.199.175.891	3.519.093.480
AVM GELİRİ		32.665.752	84.930.955	152.875.719	234.409.436	290.081.677	336.817.059	370.498.765	407.548.641	448.303.505	493.133.856	542.447.241
DEVREMÜLK SATIŞ GELİRİ		11.733.756.400	11.401.841.880	5.636.273.760								
1. Etap		3.685.708.000										
2. Etap		6.602.850.000	8.583.705.000									
3. Etap Devremülk		1.296.000.000	2.527.200.000	5.054.400.000								
3. Etap Devre Tatil		149.198.400	290.936.880	581.873.760								
SPA GELİRİ		3.024.000	11.957.400	19.131.840	33.002.424	60.504.444	66.554.888	73.210.377	80.531.415	88.584.556	97.443.012	107.187.313
AQUAPARK GELİRİ		2.520.000	13.104.000	23.587.200	36.167.040	49.729.680	54.702.648	60.172.913	66.190.204	72.809.224	80.090.147	88.099.162
PROJE TOPLAM GELİRİ		11.906.180.302	12.035.269.420	6.669.364.815	1.868.650.104	2.254.323.227	2.643.154.775	2.907.470.253	3.198.217.278	3.518.039.006	3.869.842.906	4.256.827.197
İNŞAAT MALİYETLERİ		1.801.457.180	483.174.435	289.904.661								
1. Etap		89.964.000										
2. Etap		1.339.820.538										
3. Etap		371.672.642	483.174.435	289.904.661								
DİĞER GİDERLER		1.190.618.030	1.203.526.942	666.936.482	186.865.010	225.432.323	264.315.478	290.747.025	319.821.728	351.803.901	386.984.291	425.682.720
Satış-Pazarlama vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%	595.309.015	601.763.471	333.468.241	93.432.505	112.716.161	132.157.739	145.373.513	159.910.864	175.901.950	193.492.145	212.841.360
Yenileme-Bakım vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%	595.309.015	601.763.471	333.468.241	93.432.505	112.716.161	132.157.739	145.373.513	159.910.864	175.901.950	193.492.145	212.841.360
PROJE TOPLAM GİDERİ		2.992.075.210	1.686.701.377	956.841.142	186.865.010	225.432.323	264.315.478	290.747.025	319.821.728	351.803.901	386.984.291	425.682.720
NET NAKİT AKIMI		8.914.105.092	10.348.568.043	5.712.523.673	1.681.785.093	2.028.890.904	2.378.839.298	2.616.723.227	2.878.395.550	3.166.235.105	3.482.858.616	3.831.144.477
ARTIK DEĞER	3.290.928.047	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.311.444.771
NET BUGÜNKÜ DEĞER	23.778.008.000											

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-içecek	30%												
Diğer	10%												
OTEL GİDERLERİ													
Oda (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	30%												
Yiyecek-içecek (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	65%												
Genel Yönetim (Otel gelirinin yüzdesi)	15%												
Diğer (Otel gelirinin yüzdesi)	5%												
	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2032	30.06.2033	30.06.2034	30.06.2035	
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%	75%
Gecelik Ortalama Oda Fiyatı	18.000	25.200	32.760	39.312	45.209	49.730	54.703	60.173	66.190	72.809	80.090	88.099	
AVM VERİ/VARSAYIM													
Toplam Kiralanabilir Alan (m²)	9.870												
Ortalama Aylık Birim m² Kira Değeri	985	1.379	1.793	2.151	2.474	2.721	2.993	3.293	3.622	3.984	4.383	4.821	
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 (m²)	14.175,80												
1. Etap DM Birim m² Satış Değeri		286.000											
1. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		100%											
2. Etap DM Satılabilir Alan	44.019,00												
2. Etap DM Birim m² Satış Değeri		330.000	429.000										
2. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		50%	50%										
3. Etap DM Satılabilir Alan	27.000,00												
3. Etap DM Birim m² Satış Değeri		264.000	343.200	411.840									
3. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		20%	30%	50%									
3. Etap Apart Otel Satılabilir Alan	4.144,40												
3. Etap Apart Otel Birim m² Satış Değeri		198.000	257.400	308.880									
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	365
Ortalama Günlük Hizmet Sayısı		60	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Birim Hizmet Ücreti	1.500	2.100	2.730	3.276	3.767	4.144	4.559	5.014	5.516	6.067	6.674	7.342	
Gider (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	60%												
AQUAPARK VERİ/VARSAYIM													
Faal Gün Sayısı	180	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	250
Ortalama Günlük Giriş Başına Gelir	800	1.120	1.456	1.747	2.009	2.210	2.431	2.674	2.942	3.236	3.560	3.916	
Gider (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	50%												
ENFLASYON		40%	30%	20%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
İSKONTO ORANI		25,00%											

PROJENİN TAMAMLANMIŞ DURUM İTİBARIYLA İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI												
	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030	30.06.2031	30.06.2032	30.06.2033	30.06.2034	30.06.2035
DÖNEMLER	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
OTEL GELİRLERİ	100,00%	2.052.687.000	2.873.761.800	3.694.836.600	4.249.062.090	4.673.968.299	5.141.365.129	5.655.501.642	6.221.051.806	6.843.156.987	7.527.472.685	8.280.219.954
Oda	60,00%	1.231.612.200	1.724.257.080	2.216.901.960	2.549.437.254	2.804.380.979	3.084.819.077	3.393.300.985	3.732.631.084	4.105.894.192	4.516.483.611	4.968.131.972
Yiyecek-içecek	30,00%	615.806.100	862.128.540	1.108.450.980	1.274.718.627	1.402.190.490	1.542.409.539	1.696.650.493	1.866.315.542	2.052.947.096	2.258.241.806	2.484.065.986
Diğer	10,00%	205.268.700	287.376.180	369.483.660	424.906.209	467.396.830	514.136.513	565.550.164	622.105.181	684.315.699	752.747.269	828.021.995
OTEL GİDERLERİ		1.180.295.025	1.652.413.035	2.124.531.045	2.443.210.702	2.687.531.772	2.956.284.949	3.251.913.444	3.577.104.788	3.934.815.267	4.328.296.794	4.761.126.473
Oda (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	30,00%	369.483.660	517.277.124	665.070.588	764.831.176	841.314.294	925.445.723	1.017.990.296	1.119.789.325	1.231.768.258	1.354.945.083	1.490.439.592
Yiyecek-içecek (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	65,00%	400.273.965	560.383.551	720.493.137	828.567.108	911.423.818	1.002.566.200	1.102.822.820	1.213.105.102	1.334.415.612	1.467.857.174	1.614.642.891
Genel Yönetim (Otel gelirinin yüzdesi)	15,00%	307.903.050	431.064.270	554.225.490	637.359.314	701.095.245	771.204.769	848.325.246	933.157.771	1.026.473.548	1.129.120.903	1.242.032.993
Diğer (Otel gelirinin yüzdesi)	5,00%	102.634.350	143.688.090	184.741.830	212.453.105	233.698.415	257.068.256	282.775.082	311.052.590	342.157.849	376.373.634	414.010.998
OTEL NET GELİRİ		872.391.975	1.221.348.765	1.570.305.555	1.805.851.388	1.986.436.527	2.185.080.180	2.403.588.198	2.643.947.018	2.908.341.719	3.199.175.891	3.519.093.480
AVM GELİRİ		130.663.008	191.094.649	242.053.222	278.361.206	306.197.326	336.817.059	370.498.765	407.548.641	448.303.505	493.133.856	542.447.241
DEVREMÜLK SATIŞ GELİRİ		12.892.212.200	12.289.306.068	6.199.901.136								
1. Etap		4.054.278.800										
2. Etap		7.263.135.000	9.442.075.500									
3. Etap Devremülk		1.425.600.000	2.527.200.000	5.559.840.000								
3. Etap Devre Tatil		149.198.400	320.030.568	640.061.136								
SPA GELİRİ		18.396.000	39.858.000	47.829.600	55.004.040	60.504.444	66.554.888	73.210.377	80.531.415	88.584.556	97.443.012	107.187.313
AQUAPARK GELİRİ		20.160.000	32.760.000	39.312.000	45.208.800	49.729.680	54.702.648	60.172.913	66.190.204	72.809.224	80.090.147	88.099.162
PROJE TOPLAM GELİRİ		13.933.823.183	13.774.367.482	8.099.401.513	2.184.425.434	2.402.867.977	2.643.154.775	2.907.470.253	3.198.217.278	3.518.039.006	3.869.842.906	4.256.827.197
İNŞAAT MALİYETLERİ		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Etap												
2. Etap												
3. Etap												
DİĞER GİDERLER		1.393.382.318	1.377.436.748	809.940.151	218.442.543	240.286.798	264.315.478	290.747.025	319.821.728	351.803.901	386.984.291	425.682.720
Satış-Pazarlama vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%	696.691.159	688.718.374	404.970.076	109.221.272	120.143.399	132.157.739	145.373.513	159.910.864	175.901.950	193.492.145	212.841.360
Yenileme-Bakım vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%	696.691.159	688.718.374	404.970.076	109.221.272	120.143.399	132.157.739	145.373.513	159.910.864	175.901.950	193.492.145	212.841.360
PROJE TOPLAM GİDERİ		1.393.382.318	1.377.436.748	809.940.151	218.442.543	240.286.798	264.315.478	290.747.025	319.821.728	351.803.901	386.984.291	425.682.720
NET NAKİT AKIMI		12.540.440.865	12.396.930.734	7.289.461.362	1.965.982.891	2.162.581.180	2.378.839.298	2.616.723.227	2.878.395.550	3.166.235.105	3.482.858.616	3.831.144.477
ARTIK DEĞER	3.290.928.047	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.311.444.771
NET BUGÜNKÜ DEĞER	28.957.636.000											

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 proje kapsamında pazar değerinin tespiti için “Gelir Yaklaşımı” uygulanmış, üzerinde proje geliştirilen arsanın Pazar değerinin tespitinde “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”ndan istifade edilerek “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.
- 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; arsa değerinin yaklaşık iki katı olarak tespit edilmiştir. Söz konusu değerlerin; gerek değerlemeye konu gayrimenkulün yer aldığı bölge, gerek Türkiye geneli, gerekse birbirleri ile uyumlu, makul değerler olduğu düşünülmektedir.

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

Marmaris Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

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

- 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”

• **“Ayni Sermaye”** başlıklı **Madde 9 – (1)’de** “Ortaklık kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı ayni haklar TTK’nın 342 ve 343 üncü maddeleri çerçevesinde ayni sermaye olarak konulabilir.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığından; **GYO’lar tarafından ayni sermaye olarak konulabileceği değerlendirilmektedir.**

• **“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. Bu Kapsamda;

○ Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilen proje; ilgili imar hükümleri, mimari proje ve yapı ruhsatlarına uygun olarak devam etmektedir. İnşaatı tamamlanan 1. Etap için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Proje inşaatı halen devam etmekte olduğundan; **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. Bu kapsamda;

○ Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığından **Madde 22 – 1 – c kapsamında; GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

○ 30 uncu madde kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelere ilişkin olup, değerlemeye konu gayrimenkuller **halihazır durum itibarıyla söz konusu hükmün uygulama alanı dışındadır.**

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – d’de**; GYO’lar tarafından gerçekleştirilecek projelere ilişkin olarak; “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” Hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde gerçekleştirilen projenin; **ilgili hüküm gereklerine uygun olarak devam ettiği görülmüştür.**

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;

○ 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. Bu kapsamda Tebliğin;

○ 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 nedenle; **değerlemeye konu taşınmazların 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, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerlendirme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

- Değerlemeye konu gayrimenkullerin;

○ Halihazır durum itibarıyla arsa değeri (bina dahil); **11.801.743.000,00 TL**

(Onbirmilyarsekizyüzbirmilyonyediyüzkırkçbin TL)

○ Proje kapsamında halihazır durum değeri; **23.778.008.000,00 TL**

(Yirmiüçmilyaryediyüz yetmişsekizmilyonsekizbin TL),

○ Projenin tamamlanmış durum değeri; **28.957.636.000,00 TL**

(Yirmisekizmilyardokuzyüzelliyedimilyonaltıyüzotuzaltıbin TL) olarak takdir edilmiştir.

KDV hariç bu takdimimiz, gayrimenkullerle ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

** İş bu rapor, 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. 12.07.2024

Saygılarımızla,

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)