

MUĞLA İLİ MARMARİS İLÇESİ İÇMELER KÖYÜ

2587, 2588 ve 1598 PARSELLER

“OTEL VE DEVRE MÜLK PROJESİ”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



08.01.2026

RAPOR NO: 2025-SPK-074

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.....	11
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	14
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	14
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	14
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	17
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	17
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	18
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	18
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	25
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	25

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	26
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
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.....	26
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	27
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	28
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	31
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	39
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 Gereklilerin 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 İlgili 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.....	44
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	44
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	44
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	44

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, 2587, 2588 ve 1598 Parseller üzerinde gerçekleştirilen “Otel ve Devre Mülk” projesinin pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	İçmeler Köyü, 2587, 2588 ve 1598 Parseller Marmaris / MUĞLA
Sahibi ve Hisse Oranı	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – TAM
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2026 / 2025-SPK-074
Konut Değerleme Uzmanı	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No:403652)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)

GAYRİMENKUL PAZAR DEĞERİ

	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal Değeri (Boş Arsa)	14.376.406.000,00	334.412.794,00	284.963.449,00
Mevcut Değeri (Arsa + Bina)	23.656.488.000,00	550.278.856,00	468.909.574,00

PROJE KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME

Halihazır Durum	39.881.376.000,00	927.689.602,00	790.512.904,00
Tamamlanmış Durum	48.113.070.000,00	1.119.168.876,00	953.678.295,00

(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

08.01.2026

1.b. Rapor Numarası

2025-SPK-074

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, Konut Değerleme Uzmanı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652) 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 Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2025

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 29.12.2025 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

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Hazırlanan Önceki Raporlar				
Tarih	08.01.2025		12.07.2024	
Rapor No	2024-SPK-052		2024-SPK-001	
Değer	9.431.984.000 TL (Arsa)		11.801.743.000,00 TL (Arsa + Bina)	
Hazırlayanlar	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
	Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16
Bağcılar - Diyarbakır
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : <https://focusglobal.info>
Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerleme” hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.
BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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 Genel Müd. No: 6 Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 27 03
E-mail : ir@kizilbukgyo.com Web: <https://www.kizilbukgyo.com>
Tescil Tarihi : 30.03.2021
Ödenmiş Sermayesi : 1.200.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, 2587, 2587 ve 1598 Parseller üzerinde gerçekleştirilen “Otel ve Devre Mülk” 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 bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

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

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmaz; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, 2587, 2588 ve 1598 Parseller üzerinde gerçekleştirilen “Otel ve Devre Mülk” projesidir.

Değerlemeye konu proje; Marmaris Koyu’nun güneybatısında, İçmeler Köyünün güneydoğusunda, Kızılkum mevkiinde komşu 3 parsel üzerinde yer almaktadır. 2587 parsel deniz kıyısında, 2588 ve 1598 parseller 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:

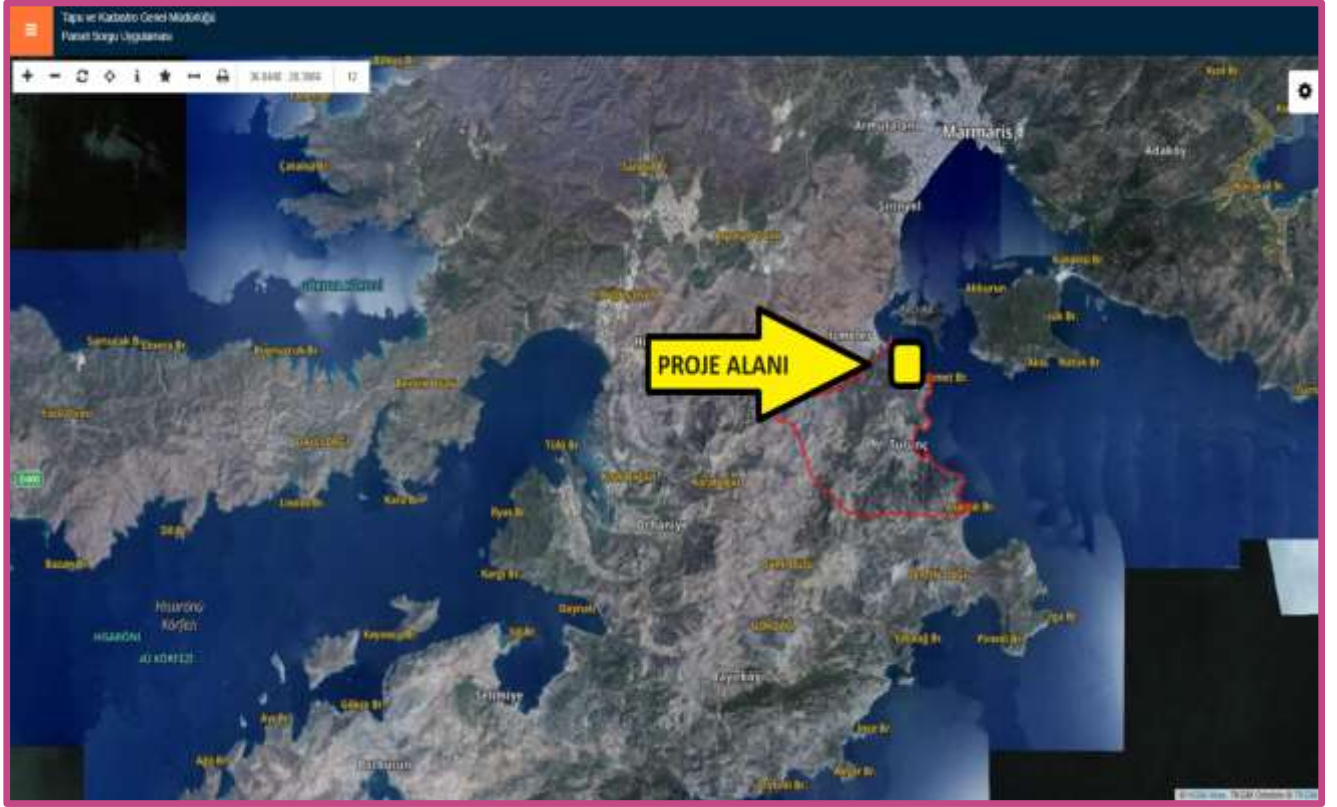
Projenin yer aldığı bölgede başka yapılaşma bulunmamaktadır. Proje bölgesine karadan özel araçla ve denizden ulaşım mümkündür. Proje alanı; İçmeler Köyünde bulunan Kayabal Caddesi ile Gazi Mustafa Kemal Caddesi’nin kesişim noktasına 2,3 km mesafede yer almaktadır. Proje alanına araçla Kayabal Caddesi 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 alınan ve örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ			
İl	MUĞLA		
İlçe	MARMARİS		
Mahalle	İÇMELER MAHALLESİ		
Mevkii	KIZILKUM		
Pafta No	--		
Ada No	0		
Parsel No	2587	2588	1598
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ana Taşınmaz	Ana Taşınmaz
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m²)	137.004,04	25.597,65	9.509,00
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa
Cilt / Sayfa No	37/3570	37/3571	17 / 1650
Taşınmaz Kimlik No	136305615	136305616	15966711
Malik / Hisse Oranı	Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. V. / Tam		

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

“Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

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

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ – 0 ADA / 2587 PARSEL
TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Beyan: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır. (Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair belirtme tanımı) Tarih / Yevmiye: 23-12-2024 / 16058
MÜLKİYET BİLGİLERİ
Malik: Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Metrekare: 137.004,04, Edinme Sebebi: İfraz İşlemi (TSM), Tarih / Yevmiye: 30-07-2025 / 9395
MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Şerh: Bu taşınmazda, taşınmazın devri/sınırlı ayni hak kurulmasına yönelik arabuluculuk sürecine başlanmıştır. Lehtar: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 25-02-2025 / 2522

TAKYİDAT BİLGİLERİ – 0 ADA / 2588 PARSEL
TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Beyan: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır. (Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair belirtme tanımı) Tarih / Yevmiye: 23-12-2024 / 16058
MÜLKİYET BİLGİLERİ
Malik: Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Metrekare: 25.597,65, Edinme Sebebi: İfraz İşlemi (TSM), Tarih / Yevmiye: 30-07-2025 / 9395
MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Şerh: Bu taşınmazda, taşınmazın devri/sınırlı ayni hak kurulmasına yönelik arabuluculuk sürecine başlanmıştır. Lehtar: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 25-02-2025 / 2522

TAKYİDAT BİLGİLERİ – 0 ADA / 1598 PARSEL
MÜLKİYET BİLGİLERİ
Malik: Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Metrekare: 9.509,00, Edinme Sebebi: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği, Tarih / Yevmiye: 15-04-2021 / 4863
MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Şerh: Bu taşınmazda, taşınmazın devri/sınırlı ayni hak kurulmasına yönelik arabuluculuk sürecine başlanmıştır. Lehtar: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 25-02-2025 / 2523
MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ
İpotek: Alacaklı: Türkiye Halk Bankası A.Ş., Borç: 1.000.000.000,00 TL, Faiz: %65 değişken Tarih / Yevmiye: 13-08-2024 / 9844

• Tapu kayıtlarına göre; taşınmazların devredilmesine ilişkin (1598 parsel için ipoteğe ilişkin prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) 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 alınan TAKBİS belgelerine göre; değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak son üç yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Ancak proje kapsamında devre mülk satışları devam etmektedir.

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

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgelerine göre; değerlemeye konu 0 Ada, 2587 ve 2588 Parsellerin; 30-07-2025 tarih ve 9395 yevmiye numarası ile "İfraz (TSM)" yoluyla, 0 Ada 1598 Parselin; 15-04-2021 tarih ve 4863 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" yoluyla Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu tescili yapılmıştır.

- Marmaris Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak açılmış idari davalar bulunmakta olup açılan davalara ilişkin olarak ulaşılan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

○ **Muğla 3. İdare Mahkemesi 2024/697 (Eski Esas No: 2023/643) Esas Sayılı Dosya:** Mahkeme; ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetmiş, karar davacı 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 3. İdare Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. 3. İdare Mahkemesi tarafından davanın reddine karar verilmiş, Danıştayın da temyiz isteminin reddine karar vererek kararı onaylaması ile karar kesinleşmiştir.

○ **Muğla 3. İdare Mahkemesi 2024/847 (Eski Esas No: 2023/796) Esas Sayılı Dosya:** Mahkeme; 10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetmiştir. Karar Danıştay'da temyiz edilmiş olup, Danıştay özetle; yeni bir bilirkişi heyetiyle mahallinde keşif ve inceleme yaptırılması suretiyle hazırlanacak rapor ve dosyadaki bilgi ve belgelerin yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaati ile temyize konu yukarıda anılan kararın bozulmasına ve yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın anılan İdare Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Mahkemece, 2024/697 Esas sayılı dosya bekletici sorun yapılarak dosya sonucunun beklenmesine karar verilmiştir.

○ **Muğla 3. İdare Mahkemesi 2023/792 Esas Sayılı Dosya:** Mahkeme; 10.03.2023 tarihli, 7031 sayılı karar numaralı ÇED olumlu kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılan davayı reddetmiş, karar kesinleşmiştir.

○ **Muğla 2. İdare Mahkemesi 2024/534 (Eski Esas No: 2023/767) Esas Sayılı Dosya:** Mahkeme; aynı konuda baktığı 2023/643 Esas Sayılı dosyasında vermiş bulunduğu aynı işlemin iptaline yönelik red kararını emsal olarak davanın reddine karar vermiş, karar davacı tarafından yürütmenin durdurulması talebiyle temyiz edilmiş olup, Danıştay özetle; yeni bir bilirkişi heyetiyle mahallinde keşif ve inceleme yaptırılması suretiyle hazırlanacak rapor ve dosyadaki bilgi ve belgelerin yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaati ile temyize konu yukarıda anılan kararın bozulmasına ve yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın anılan İdare Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Yargılamaya 2. İdare Mahkemesinde devam edilecektir. Dosya kapsamında; Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2024/697 Esas sayılı dosyasının sonucunun beklenilmesine dair ara karar verilmiştir.

○ **Muğla 2. İdare Mahkemesi 2022/27 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük projesinde güncel olmayan inşaat ruhsatı ve imar durum belgesinin iptali için açılan davada mahkeme; davacıların yürütmesinin durdurulması talebinin ve sonrasında davanın reddine karar vermiş, karar; 05.04.2024 tarihinde davacılar tarafından istinaf edilmiş, İstinaf Mahkemesi de davacıların yürütmenin durdurulması talebini reddetmiştir. İstinaf dosyası İzmir 3. İdare Dava Dairesi 2024/1105 Esas sayılı dosya olarak kaydedilmiş, ardından istinaf başvurusunun reddine karar verilmiş, karar kesinleşmiştir.

○ **Muğla 3. İdare Mahkemesi 2022/1131 Esas Sayılı Dosya:** Güncel olmayan inşaat ruhsatı ve imar durum belgesinin iptali için açılan dava kapsamında, 19.11.2024 tarihinde imar durum belgesi ile 17 adet yeni yapı ruhsatının iptaline karar verilmiştir. Karara yönelik istinaf başvurusu yapılmış ve yürütmenin durdurulması talep edilmiştir. Dosya, istinaf incelemesi için İzmir 3. İdare Dava Dairesi 2024/2787 Esas sayılı dosya olarak kaydedilmiştir. İstinaf Mahkemesi Yürütmenin Durdurulması isteminin reddine karar vermiştir. İstinaf incelemesi neticesinde; Muğla 3. İdare Mahkemesince verilen 19/11/2024 tarih ve E:2022/1131, K:2024/2282 sayılı kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. İdari Dava Dairesi 2025/7572 Esas numarasına kaydedilmiştir.

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

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

○ **Muğla 1. İdare Mahkemesi 2024/980 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük GYO A.Ş. tarafından, Marmaris Belediyesi'nin 17.07.2024 Tarih ve 2024/1283 Karar Nolu Encümen Kararı, Yıkım Kararı ve 30.07.2024 Tarihli 388 Sıra Nolu 29.917,28 TL bakımından düzenlenen Ceza İhbarnamesinin iptaline yönelik dava açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, önce yürütmenin durdurulmasına karar verilmiş, daha sonra ceza ihbarnamesi ve yıkım kararı yönünden yürütmenin durdurulması talebinin reddine karar verilmiştir. Yürütmenin durdurulması isteminin reddine yönelik itiraz edilmiştir. Yürütmenin durdurulması kararına yapılan itiraz üzerine dosya İzmir Bam 8. Dairesinin 2024/352 Esas sayılı dosyasına tevzi edilmiştir. İzmir Bam 8. Dairesinin 2024/352 Esas sayılı dosyasında önce yürütmenin durdurulması isteminin reddine yönelik yapılan itirazın, ardından da davanın reddine karar verilmiştir. Konuya ilişkin yapılan istinaf başvurusu; İzmir 8. İdari Dava Dairesinin 2025/1132 Esas sayılı dosyasında istinaf incelenmesindedir.

○ **Muğla 1. İdare Mahkemesi 2025/57 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük GYO A.Ş. tarafından, Marmaris Belediyesi'nin 11.12.2024 Tarih ve 2024/5510 Nolu Encümen Kararı, 26.12.2024 T. 525 Sıra Nolu, 104.757.908,50 TL idari para cezasının iptaline yönelik dava açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Ceza ihbarnamesi yönünden yürütmenin durdurulması talebi kabul edilmiş, karara itiraz edilmiştir. İstinaf mahkemesince 90.819.435,52-TL'lik kısmına yönelik yürütmenin durdurulması isteminin kabulü, 14.635.396,62 TL 'lik kısım yönünden ise davalı idarece yapılan itiraz başvurusunun kabulü ile yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiştir. Dava konusu encümen kararı ile verilen idari para cezasının ve ceza ihbarnamesinin 90.122.511,88-TL'lik kısmının iptaline, kalan 14.635.396,62-TL'lik kısmı ve encümen kararının aykırılıkların giderilmesi için 30 gün süre verilmesine ilişkin kısmı bakımından davanın reddine karar verilmiştir. Reddedilen kısım yönünden istinafa başvurulmuş, davalı Belediye tarafından ise kabul edilen kısım yönünden istinaf başvurusunda bulunulmuştur. İstinaf süreci devam etmektedir.

○ **Muğla 4. İdare Mahkemesi 2025/214 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük GYO A.Ş. tarafından, Marmaris Belediyesi'nin 12.02.2025 Tarih ve 693395 nolu, 1 sıra nolu 104.757.908,50 TL tutarlı ödeme emrinin iptaline yönelik dava açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece ödeme emrinin 90.819.435,52-TL'lik kısmına yönelik yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne, 14.635.396,62 TL 'lik kısım yönünden ise yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiştir. Reddedilen kısım yönünden yapılan itiraz da reddedilmiştir. Dava konusu edilen ödeme emrinin 14.635.396,62-TL'lik kısmının reddine, kalan

90.122.511,88-TL'lik kısmının ise iptaline karar verilmiştir. Reddedilen kısım yönünden istinaf başvurusu yapılmıştır. Kabul edilen kısım yönünden ise davalı tarafından istinafa başvurulmuştur.

○ **Muğla 2. İdare Mahkemesi 2024/1387 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük GYO A.Ş. tarafından, Marmaris Belediyesi'nin 11.12.2024 Tarihli Yapı Tatil Tutanağının ve mühürleme idari işlemlerinin iptaline yönelik dava açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olup, dava süreci devam etmektedir.

○ **Muğla 2. İdare Mahkemesi 2024/1391 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük GYO A.Ş. tarafından, Marmaris Belediyesi'nin 08.01.2024 Tarihli 17 adet yapı ruhsatının iptali işlemine yönelik olarak idari işlemin iptali davası açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olup, dava süreci devam etmektedir.

○ **Muğla 2. İdare Mahkemesi 2025/198 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük GYO A.Ş. tarafından, Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 10.01.2025 Tarihli E-4182350-115.02.11.99-99146 Sayılı ve Konusu Yapı Kullanma İzin Belgesi İptali Hakkında olan yazı ile müvekkile 16.01.2025 tarihinde tebliğ edilen, 29.03.2024 tarih ve 15/1 Sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (Bülten No: 118787928) Mekansal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) üzerinden iptal edilmesi işleminin ve/veya söz konusu Yapı Kullanma İzin belgesinin varsa başkaca iptaline ilişkin idari işlemlerin iptali davası açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olup, dava süreci devam etmektedir.

○ **Muğla 2. İdare Mahkemesi 2025/134 Esas Sayılı Dosya:** Kızılbük GYO A.Ş. 'ne 2.677.149.516,58 TL idari para cezası verilmesi hakkında tesis edilen, 19.12.2024 Tarihli 2024/6028 Karar Nolu, Konusu 42.maddenin uygulanması olan encümen kararının iptali davası açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olup, dava süreci devam etmektedir.

○ **Muğla 4. İdare Mahkemesi 2025/215 Esas Sayılı Dosya:** 19.12.2024 Tarihli 2024/6028 Karar Nolu, Konusu 42.maddenin uygulanması olan encümen kararına dayalı olarak, 14.02.2025 tarihinde tebliğ edilen, 16.01.2025 tarihli, 1 sıra nolu, 2.677.149.516,58 TL tutarlı ceza ihbarnamesinin iptali davası açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece; yürütmenin durdurulması talebine ilişkin olarak; "Muğla 2. İdare Mahkemesinin E:2025/134 numaralı esas sayılı dosyada yürütmenin durdurulması isteği hakkında verilecek karara kadar ertelenmesine" karar verilmiş olup, dava süreci devam etmektedir.

○ **Muğla 2. İdare Mahkemesi 2025/305 Esas Sayılı Dosya:** Marmaris Belediyesinin, 27.03.2024 tarihli 25 adet yapı ruhsatının (3. Etap) iptali işlemine yönelik iptal davası açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Mahkemece, yürütmenin durdurulması kararı verilmiş olup, dava süreci devam etmektedir.

○ **Muğla 3. İdare Mahkemesi 2025/350 Esas Sayılı Dosya:** 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca yıkıma ve aynı Kanun'un 42/3.maddesi gereğince davacı şirkete 43.059,91-TL idari para cezası verilmesine ilişkin olarak tesis olunan Marmaris Belediye Encümeni'nin 22.01.2025 tarihli ve 2025/177 sayılı kararı ile birlikte söz konusu karar gereğince verilen idari para cezasının tahsili amacıyla düzenlenen 18.02.2025 tarihli ve 71 sayılı ceza ihbarnamesinin iptali davası açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebinde bulunulmuştur. Yürütmenin durdurulması istemi yönünden; Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E:2024/1387 sayılı dava dosyasında yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verinceye kadar işbu dosyanın bekletilmesine ve dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Dava süreci devam etmektedir.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından imar durumu talebimize devam eden mahkeme süreçleri gerekçesiyle olumsuz yanıt verilmiş, belge örneği "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden daha önce alınan, "RAPOR EKLERİ" bölümünde örnekleri sunulan, 25.04.2023 tarihli İmar Durum Belgelerine göre, üzerinde proje gerçekleştirilen parsellerin; 15.07.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli içmeler (Marmaris) İlave Revizyon Uygulama İmar Planı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 06.07.2020 tarih E. 99873 sayılı yazısına göre "Öneri Konut Alanı", "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 (Eski Parsel No)	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

- Muğla 3. İdare Mahkemesi tarafından, 19.11.2024 tarihinde, 0 Ada, 2518 Parsele ait 21.09.2021 tarihinde Marmaris Belediye Başkanlığınca yenilenen imar durum belgesinin iptaline karar verilmiştir. Davaya ilişkin istinaf süreci iptal işleminin kaldırılmasıyla sonuçlanmış olup, temyiz süreci devam etmektedir.
- Aynı konuda Muğla 2. İdare Mahkemesi tarafından daha önce verilmiş iptal talebinin reddine yönelik karar bulunmaktadır. Davaya ilişkin istinaf başvurusu da 2024/1105 Esas sayılı dosya olarak İzmir 3. İdare Mahkemesi'nde görülmüş ve istinaf başvurusunun reddiyle sonuçlanmıştır.
- Devam eden dava süreçlerinin sonucuna göre imar durumunda değişiklik olabilecektir.

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

Muğla 3. İdare Mahkemesi tarafından 0 Ada, 2518 Parsele ait 21.09.2021 tarihinde Marmaris Belediye Başkanlığınca yenilenen imar durum belgesi ile parsel üzerindeki yapılara ilişkin 17 adet yeni yapı ruhsatının iptaline karar verilmiş, bu karara istinaden Marmaris Belediyesi tarafından 11.12.2024 tarihinde yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Tutanak örneği "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur. Davaya ilişkin istinaf süreci iptal işleminin kaldırılmasıyla sonuçlanmış olup, temyiz süreci devam etmektedir.

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 devre mülklerin 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 – 1. 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
-	08.01.2024	15/1	Tadilat	Otel	1	69.850,40	130.118,64	8	V-C
				Mesken	555	39.215,01			
				Ortak Alan	-	21.053,23			

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

PROJEYE ESAS YAPI RUHSATLARI – 2. ETAP

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

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

PROJEYE ESAS YAPI RUHSATLARI – 3. ETAP

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi – 1. ETAP

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

AÇIKLAMA

3. Etap kapsamında düzenlenen 29.03.2024 tarihli 5 adet yapı ruhsatı dışındaki yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgesi iptal edilmiş durumdadır. Dava sonuçları ile Belediyece alınacak kararlar takip edilmelidir.

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 yapılmaktadır.

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 Devre Mülk” projesine ilişkin olarak yapılmaktadır. Takdir edilen değerler mevcut proje esas alınarak belirlenmiştir. Farklı bir proje uygulanması ya da mevcut projede değişiklik yapılması durumunda takdir edilen değerler farklı olacaktır. Proje bilgileri Madde 4.e. de sunulmuştur.

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

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

4.a.1. Ege Bölgesi

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

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

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

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

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

4.a.2. Muğla İli

Muğla ili 12.654 km² yüzölçümü ile Ege Bölgesi ve Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alır. 1.500 km'ye yaklaşan kıyı uzunluğu ile Türkiye'nin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. 13 ilçe, 14 belediye ve 569 mahallesi bulunan Muğla kuzeyde Aydın, kuzeydoğuda Denizli ve Burdur, doğuda Antalya, güneyde Akdeniz ve batıda Ege Denizi ile çevrilidir². 2024 rakamlarıyla nüfusu 1.081.867'dir³.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.a.3. Marmaris İlçesi



Marmaris, Muğla'nın batıda Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyde Ula, doğuda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyde Akdeniz ile çevrili ilçesidir. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesidir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunda gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı Dalaman Havaalanı bir saat, Rodos Adası ise 45 dakika uzaklıktadır⁶. 2024 rakamlarıyla nüfusu 96.589'dur⁷.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

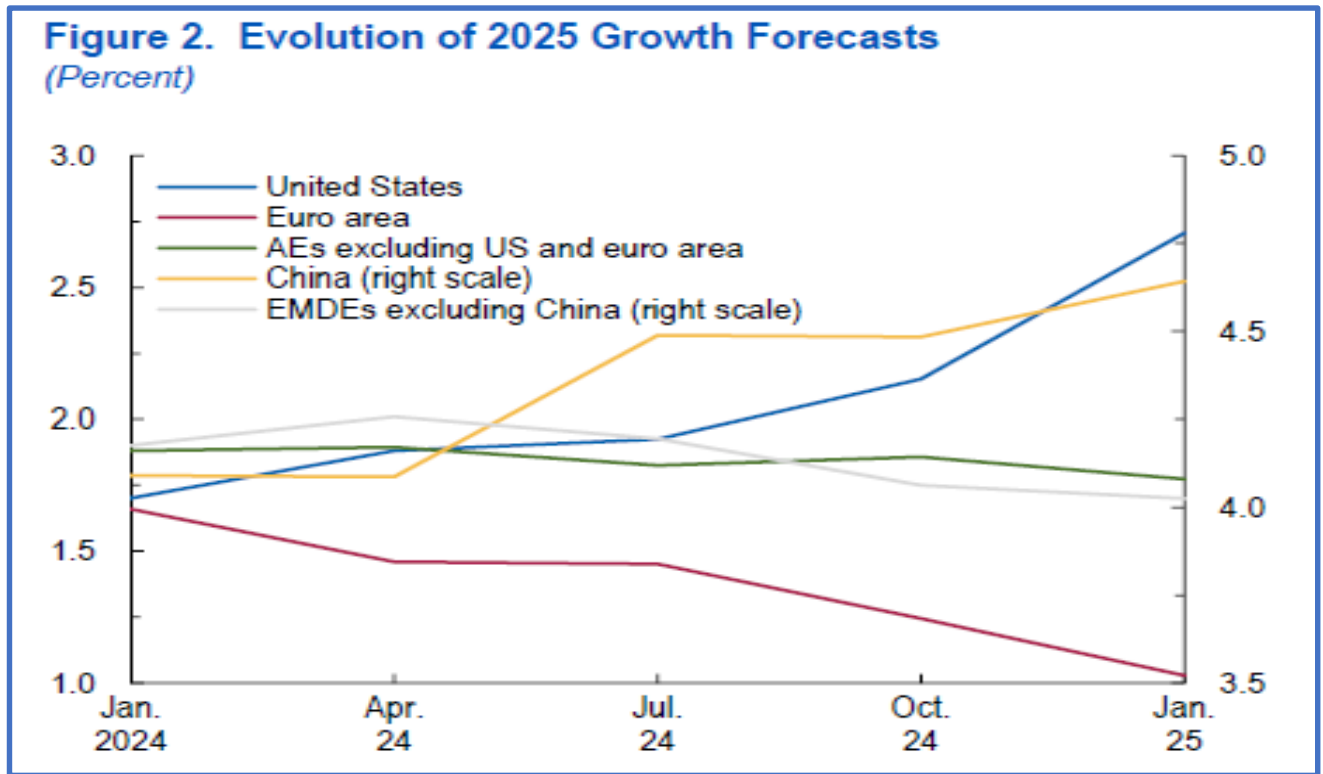
4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

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

• Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Ocak 2025'te "Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme" raporunda¹¹;

◦ Küresel ekonominin, ülkeler arasında önemli farklılıklar bulunmasına rağmen istikrarlı bir görünüm arz ettiğini belirterek, küresel büyüme tahminini; 2025 ve 2026 yılları için; %3,3 olarak açıklanmış, Ekim 2024 yılında %3,2 olarak açıklanan 2025 yılı tahmininde, Amerika Birleşik Devletleri'ne ilişkin yukarı yönlü revizyonun diğer başlıca ekonomilere ilişkin aşağı yönlü revizyonları dengelemesiyle büyük çaplı değişiklik olmadığını belirtmiştir.

Söz konusu tahminler toparlanma sürecinin devam etmekte olduğuna işaret etmekle birlikte %3,7'lik uzun dönemli ortalamanın (2000-2019) altında seyretmeye devam etmektedir. Ayrıca aşağıdaki grafikte görüleceği gibi, Avrupa bölgesine ilişkin tahminlerdeki düşüş trendi göze çarpmaktadır.



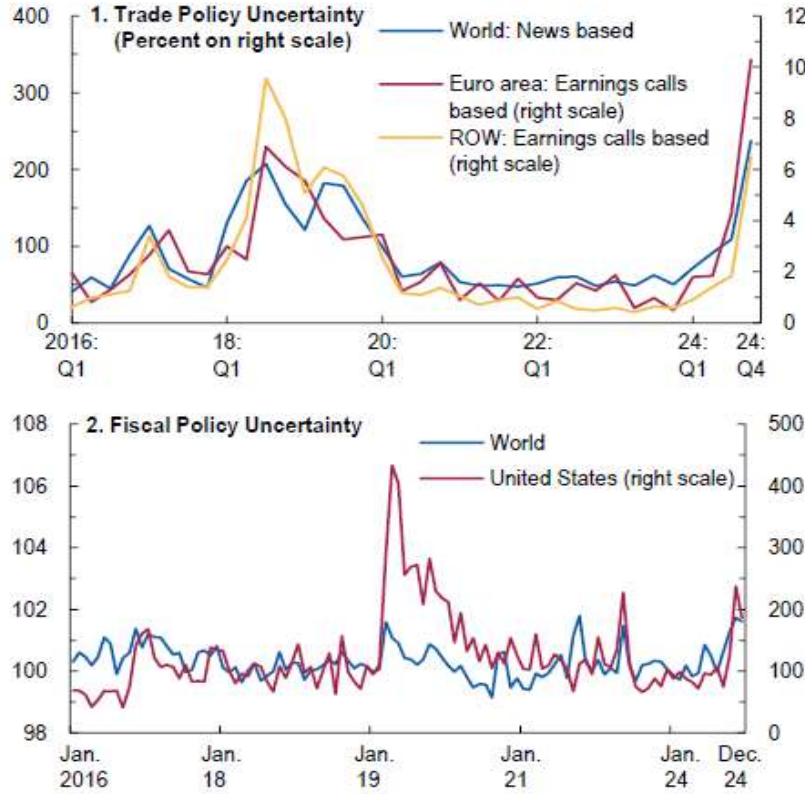
◦ Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

◦ Raporda küresel enflasyonun; 2025 yılında %4,2'ye, 2026 yılında ise %3,5'e gerileyeceği öngörülerek, dezenflasyon sürecinin devam etmekle birlikte bazı ülkelerde yavaşladığı bazı ülkelerde ise inatçı bir görünüm arz ettiği vurgulanmıştır.

¹¹ World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025:

https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator

Figure 1. Policy Uncertainty
(Index, unless noted otherwise)



o Ekonomik politikalara ilişkin belirsizliğin belirgin şekilde arttığına işaret edilen raporda (solda sunulan grafikler) buna ilave olarak;

- Artan jeopolitik gerilimlerin emtia fiyatlarında yeni zirvelere yol açabileceği,
- Ukrayna ve Orta Doğu'daki çatışmaların artarak, ticaret yolları ile gıda ve enerji fiyatlarını doğrudan etkileyebileceği,
- Özellikle emtia ithal eden ülkelerin, artan dolar ve yüksek emtia fiyatlarının stagfasyonist etkilerine maruz kalabileceği belirtilmiştir.

• Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”¹² raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7’ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

o Kurum; aralarında Türkiye’nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.

o IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sına ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.

• Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar 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.

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

• IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.

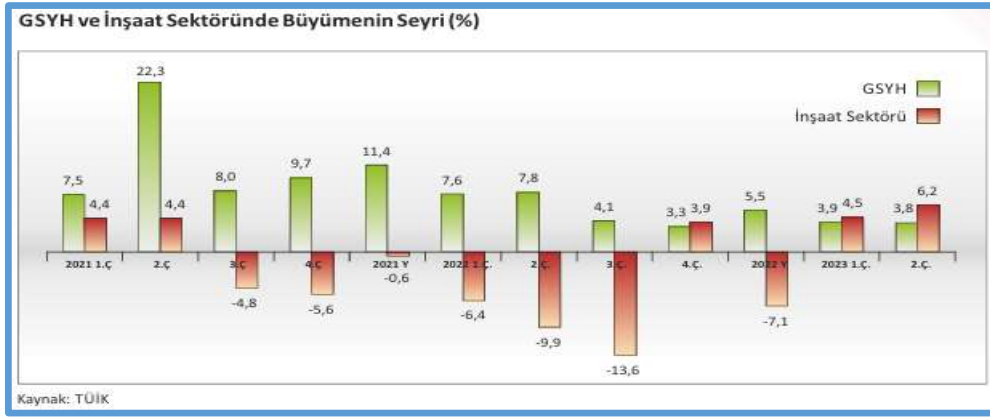
¹² Global Economic Prospects, January 2025:

<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

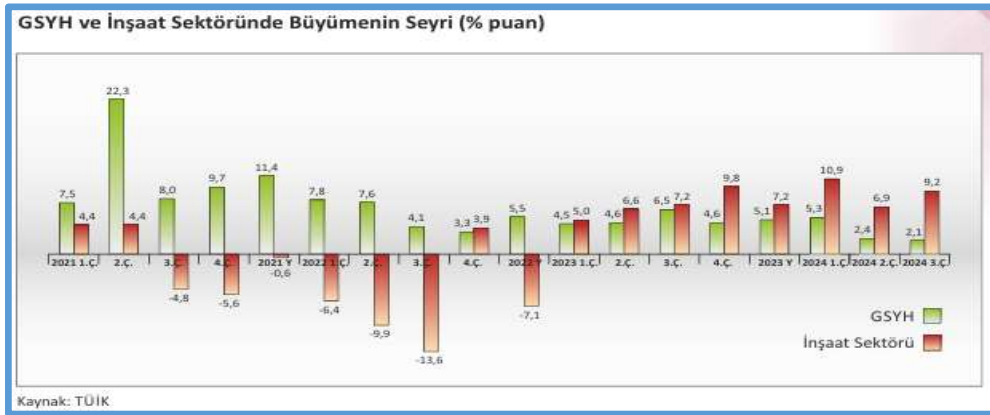
- 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024'te yayımlanan Enflasyon Raporu'nda 2025 yılsonu tahmini %14'ten %21'e, 2026 yılsonu tahmini ise %9'dan %12'ye revize edilmiştir.¹³ Mevcut siyasi ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

- İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibaren bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.
- Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken 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.



- TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan "2025'te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"¹⁵ başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9'a revize edilmiştir. Dolayısıyla sektör üst üste sekiz çeyrek boyunca kesintisiz olarak büyümeye devam etmiş ve büyüme oranları her seferinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH)'nın üzerinde olmuştur. Özellikle 2024 yılında GSYH – İnşaat sektörü arasındaki makasın inşaat sektörü lehine daha da açılmış olması dikkat çekicidir.

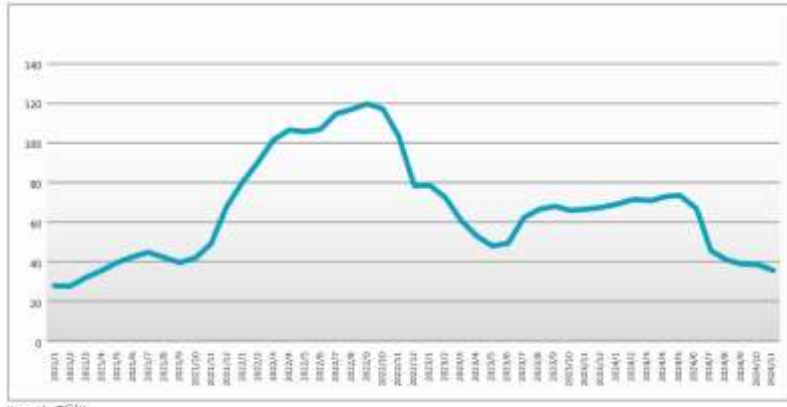


¹³ Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ

¹⁴ TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

¹⁵ TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

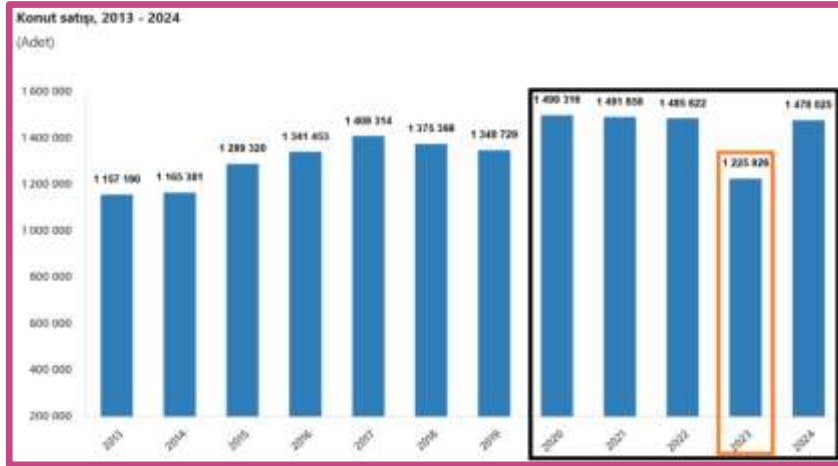
İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



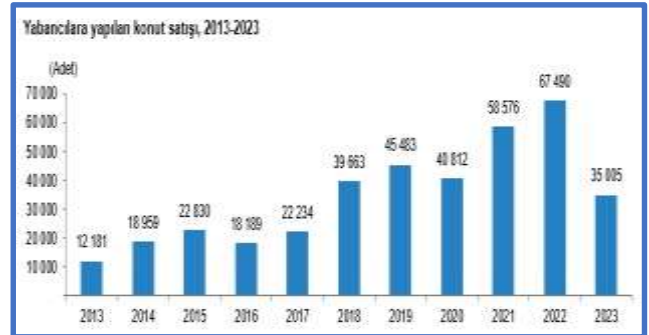
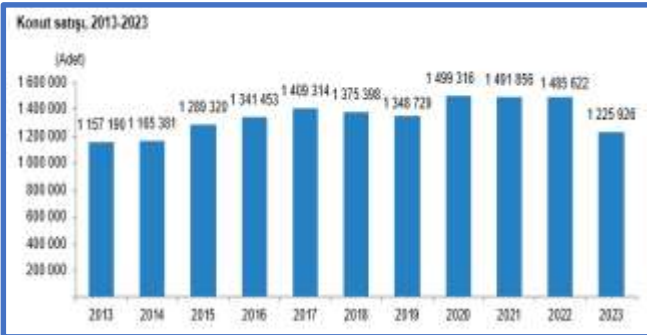
Kaynak: TÜİK

TÜİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılbaşı seviyelerine yaklaşmıştır. Bu durum sektörün reel büyüme trendi ile birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektöründe bir süre daha genel ortalamanın üzerinde kar marjı artışı görüleceğine işaret etmektedir

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 TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan¹⁶ grafikte de görüleceği üzere; 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.



14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”¹⁷’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, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.



¹⁶ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

¹⁷ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://www.gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış adetlerinin tekrar artmaya, satış fiyatı artışlarının da maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın önemli etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. 2024 yılı satış rakamlarının 1 milyon 500 bin adete yaklaşması yaşanan gelişmeleri teyit eder niteliktedir.

Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarısına bağlı olarak özellikle 2026 yılında önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı 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 sergilemiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayımlanan “Konaklama Tesislerine Geliş ve Geceleme Sayıları” istatistiklerine göre 2024 yılında tesislere geliş sayısı “83.243.556”, geceleme sayısı ise “216.017.715” ile tarihi yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Genel trendi teyit eden 2015 – 2024 dönemine ilişkin Aralık ayı verilerini gösteren grafik aşağıda sunulmuştur.¹⁸



TÜİK tarafından yayımlanan ve aşağıdaki tabloda özetlenen 2024 “Turizm İstatistikleri” de söz konusu trendi teyit eder niteliktedir. 2024 yılında bir önceki yıla göre dolar bazında turizm gelirleri %8,3 artarak 60 milyar USD’yi, ziyaretçi sayısı ise % 9 artarak 62 milyon kişiyi aşmıştır.¹⁹

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024

	2023 IV	2024 IV	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	2023 Yıllık	2024 Yıllık	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)
Turizm geliri ⁽²⁾ (Bin ABD \$)	12 046 525	13 788 036	14,5	56 439 612	61 103 419	8,3
Ziyaretçi turizm geliri (Bin ABD \$)	11 894 353	13 650 267	14,8	55 874 176	60 497 018	8,3
Ziyaretçi sayısı	12 472 145	13 917 894	11,6	57 077 440	62 232 447	9,0
Ziyaretçi kişi başı ortalama harcama (ABD \$)	954	981	2,8	979	972	-0,7
Ziyaretçi gecelik ortalama harcama (ABD \$)	89	97	9,0	92	97	5,3

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

(2) Revize edilmiştir.

¹⁸ Kültür ve Turizm Bakanlığı, İşletme ve Basit Belgeli Konaklama Tesislerinde Tesislere Geliş Sayısı ve Geceleme (2024

): <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/130704,konaklama-aylik-bulten-2024---aralik.xlsx?0>

¹⁹ Turizm İstatistikleri, Ekim-Aralık, 2024: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Turizm-Istatistikleri-IV-Ceyrek-Ekim-Aralik-ve-Yillik,-2024-53660>

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

Yerinde yapılan keşif sırasında herhangi bir güçlükle karşılaşılmamış, ancak Marmaris Belediyesinden değerlemeye konu parsellere ilişkin imar durumu bilgisi temin edilememiştir. 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,
- Devam eden hukuki süreç.

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

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

• Değerlemeye konu projenin gerçekleştirildiği ana taşınmazlar; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyünde bulunan “arsa” nitelikli **2587, 2588 ve 1598 Parsellerdir.**

- **2587 parsel;** geometrik olarak amorf formda, yamaçlardan sahile doğru alçalan eğimli bir arazi yapısına sahip olup yüzölçümü 137.004,04 m²'dir. Denize sıfır konumdadır.
- **2588 parsel;** geometrik olarak amorf formda eğimli bir arazi yapısına sahip olup yüzölçümü 25.597,65 m²'dir. Denize 2. parsel konumdadır
- **1598 parsel;** geometrik olarak amorf formda eğimli bir arazi yapısına sahip olup yüzölçümü 9.509,00 m²'dir. Denize 2. parsel konumdadır.

• Kızılbük Projesi:

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

• Projede Yer Alan Tesisler:

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

• **Proje Kapsamındaki Satılabilir Alanlar**

Etap	Nitelik	B.B. Sayısı	Toplam Alan (m ²)	Satılmış Alan (m ²)	Sat./Kiralananabilir alan (m ²)
1	Devre Mülk	555	58.905,70	47.323,76	11.581,94
2	Devre Mülk	692	55.206,60	16.088,06	39.118,54
3	Devre Mülk	62	27.000,00	0	27.000,00
	Apart	10	4.144,40	0	4.144,40

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

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

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

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

Projeye ilişkin olarak mahkeme ve belediye kararı ile iptal edilen yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatları mevcut olup dava süreçleri henüz sonuçlanmamıştır. Bu nedenle hukuki süreç ile belediyece alınacak kararların takip edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Projenin mevcut haliyle devam etmesi ya da yeniden izin alınması, proje hazırlanması, ruhsat alınması, mevcut projede değişiklik yapılması gibi ihtiyaçların ortaya çıkması dava sonuçlarına bağlıdır.

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

• **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.

- Projeye ilişkin olarak mahkeme ve belediye kararı ile iptal edilen yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatları mevcut olup dava süreçleri henüz sonuçlanmamıştır. Bu nedenle hukuki süreç ile belediyece alınacak kararların takip edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Projenin mevcut haliyle devam etmesi ya da yeniden izin alınması, proje hazırlanması, ruhsat alınması, mevcut projede değişiklik yapılması gibi ihtiyaçların ortaya çıkması dava sonuçlarına bağlıdır.

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 Hk. Bilgi

Proje inşaatı devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

Emsal bilgileri Maliyet ve Gelir Yaklaşımı bölümlerinde sunulmuştur.

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

"Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

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

--

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

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

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetveldan istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek 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: EFT GAYRİMENKUL YATIRIM DAN VE PAZ A.Ş – 0 (530) 834 69 21

Marmaris, Kemeraltı Mahallesi, 435 Ada 47 ve 637 Parsellerde bulunan, “turizm + ticaret” imarlı, KAKS: 1.30, Hmax: 15,50 m olan, toplam 2.355,00 m² alanlı komşu iki arsa, 631.000.000 TL bedel ile satılıktır. %18 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1252878765)

○ Emsal 2: Altın Emlak Global – 0 (501) 884 44 44

Marmaris, Bozburun Mahallesi, 313 Ada, 2 Parselde bulunan, 2.353,18 m² alanlı tarla, 210.000.000 TL bedel ile satılıktır. %25 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1283777323)

○ Emsal 3: Fİ HARİTA GAYRİMENKUL – 0 (532) 382 50 30

Marmaris, Bayır Mahallesi, 209 Ada, 19 Parselde bulunan, 1.136,42 m² alanlı tarla, 110.000.000 TL bedel ile satılıktır. %25 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1260548038)

○ Emsal 4: karia emlak & yapı – 0 (532) 412 37 60

Marmaris, Bozburun Mahallesi, 312 Ada, 3 Parselde bulunan, 1.503,01 m² alanlı tarla, 120.000.000 TL bedel ile satılıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1225891974)

○ **Emsal 5: MARMARİS EMLAK PAZARI– 0 (532) 785 16 04**

Marmaris, Armutalan Mahallesi, 0 Ada, 2384 Parselde bulunan , “villa” imarlı, Emsal: 0,20, hmax: 6,50 m olan, 700,00 m² alanlı arsa, 40.000.000 TL bedel ile satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1287105007)

○ **Emsal 6: Okan A.**

Marmaris, Bozburun Mahallesi, 335 Ada, 38 Parselde bulunan, 762,47 m² alanlı tarla 58.000.000 TL bedel ile satılıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1205108768)

○ **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 60.000,00 TL/m² – 100.000,00 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 60.000,00 TL/m² – 90.000,00 TL/m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - ARSA						
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6
Fiyat (TL)	631.000.000,00	210.000.000,00	110.000.000,00	120.000.000,00	40.000.000,00	58.000.000,00
Alan (m ²)	2.355,00	2.353,00	1.136,00	1.503,00	700,00	763,00
Pazarlık Payı	% -18%	% -25%	% -25%	% -20%	% -3%	% -20%
Alan	% -20%	% -20%	% -25%	% -20%	% -25%	% -25%
Konum	% -35%	% 10%	% 10%	% 10%	% 20%	% 15%
Hisseli/Müstakil	% 0%	% 0%	% 0%	% 0%	% 0%	% 0%
Yapılaşma Koşulu	% 0%	% 40%	% 40%	% 40%	% 25%	% 40%
Ruhsat / Proje	% 0%	% 0%	% 0%	% 0%	% 0%	% 0%
Emsal Değer (TL/m ²)	72.344,00	93.710,00	96.831,00	87.824,00	66.857,00	83.617,00
Ortalama (TL/m ²)	~83.530,00					

- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu gayrimenkullerin **boş arazi birim m² pazar değeri; 83.530,00 TL/m² olarak takdir edilmiş,** değerlendirme sonucu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
2587	137.004,04	83.530,00	11.443.947.000,00
2588	25.597,65	83.530,00	2.138.172.000,00
1598	9.509,00	83.530,00	794.287.000,00
TOPLAM PAZAR DEĞERİ			14.376.406.000,00

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 31 Ocak 2025 tarih ve 32799 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ”²⁰ değerlerinden istifade edilmiş, ancak; tebliğde yapılan sınıflandırma değişiklikleri, tebliğin yayım tarihinden itibaren geçen süre, piyasa koşulları, yüklenici karı ve kullanılan inşaat ve mekanik/elektrik tesisatı malzeme kalitesi dikkate alınmıştır.

²⁰ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2025/01/20250131-3.htm>

• **1. Etap Bina Değeri:**

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

BİNA DEĞERİ 1. ETAP OTEL/DEVRE MÜLK						
Fonksiyon	Top.İnş.Alanı (m ²)	İnş. Sev. (%)	Tamamlanan (m ²)	Yapı Sınıfı	Bir.Mily. (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Otel/Devre Mülk	130.118,64	100%	130.118,64	V-C	54.000,00	~7.026.407.000,00

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

BİNA DEĞERİ 1. ETAP AQUAPARK						
Fonksiyon	Top.İnş.Alanı (m ²)	İnş. Sev. (%)	Tamamlanan (m ²)	Yapı Sınıfı	Bir.Mily. (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Aquapark	3.500,00	40%	1.400,00	IV-A	34.000,00	~47.600.000,00

• **2. Etap Bina Değeri:**

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

BİNA DEĞERİ 2. ETAP							
Blok No	Fonksiyon	Top.İnş.Al. (m ²)	İnş. Sev. (%)	Tamamlanan m ²	Yapı Sınıfı	Bir.Mily. (TL/m ²)	Top.Mily. (TL)
A	Mesken	5.213,01	85%	4.431,06	IV-A	34.000,00	150.655.989,00
B	Mesken	4.966,80	85%	4.221,78	IV-A	34.000,00	143.540.520,00
C	Mesken	4.938,28	90%	4.444,45	IV-A	34.000,00	151.111.368,00
D	Mesken	3.958,41	95%	3.760,49	IV-A	34.000,00	127.856.643,00
E	Mesken	3.338,04	95%	3.171,14	IV-A	34.000,00	107.818.692,00
F	Ortak Alan	1.682,38	95%	1598,261	III-A	27.000,00	43.153.047,00
G	Mesken	6.356,48	60%	3.813,89	IV-C	41.500,00	158.276.352,00
H	Mesken	6.218,80	60%	3.731,28	IV-C	41.500,00	154.848.120,00
I	Mesken	6.092,21	50%	3.046,11	IV-C	41.500,00	126.413.357,50
J	Mesken	6.247,95	60%	3.748,77	IV-C	41.500,00	155.573.955,00
K	Mesken	6.114,22	65%	3.974,24	IV-C	41.500,00	164.931.084,50
L	Mesken	6.241,14	55%	3.432,63	IV-C	41.500,00	142.454.020,50
M	Mesken	6.475,75	55%	3.561,66	IV-C	41.500,00	147.808.993,75
N	Mesken	6.514,91	33%	2.149,92	IV-C	41.500,00	89.221.692,45
Bina Dışı	İst. Duvarı	23.086,46	100%	23.086,46	II-A	7.500,00	173.148.450,00
Toplam İnşaat Maliyeti							~2.036.812.000,00

• **3. Etap Bina Değeri:**

- 3. Etap istinat duvarı yapılmıştır. Yapı sınıfı 2-A, toplam inşaat alanı 9.235,00 m²'dir. Ayrıca küçük çaplı altyapı ve hafriyat faaliyetleri yapılmıştır.

BİNA DEĞERİ 3. ETAP						
Fonksiyon	Top.İnş.Alanı (m ²)	İnş. Sev. (%)	Tamamlanan (m ²)	Yapı Sınıfı	Bir.Mily. (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
İstinat Duvarı	9.235,00	100%	9.235,00	II-A	7.500,00	69.262.500,00
Altyapı/Hafriyat	-	-	-	-	-	100.000.000,00
Toplam İnşaat Maliyeti						
						~169.263.000,00

Toplam Bina Değeri	~9.280.082.000,00
---------------------------	--------------------------

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

Toplam Boş Arazi Değeri TL	14.376.406.000,00
Toplam Bina Değeri TL	9.280.082.000,00
Toplam Proje Değeri TL	23.656.488.000,00

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

- 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.

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

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

• Otel Konaklama Bedeli İçin Emsaller

- **Emsal 1: Turunç Resort Otel**

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

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Gecelik Fiyat (TL)
2+1 / 20 m ²	19-20 Mayıs	7.860,00 - 8.040,00
2+1 / 45 m ²	19-20 Mayıs	13.668,00
2+1 / 20 m ²	15-16 Temmuz	17.820,00- 18.000,00
2+1 / 45 m ²	15-16 Temmuz	30.600,00
2+1 / 20 m ²	19-20 Ağustos	19.200,00
2+1 / 45 m ²	19-20 Ağustos	32.640,00
2+1 / 20 m ²	Eylül	13.380,00 - 13.560,00
2+1 / 45 m ²	Eylül	23.052,00

Yukarıdaki dönemlerde gecelik oda konaklama fiyatı ~8.000 – ~33.000 TL arasındadır.

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

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

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

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
3 Kişi 26 m ²	20-21 Mayıs	10.998,00
3 Kişi 30 m ²	20-21 Mayıs	11.731,20
3 Kişi 26 m ²	22-23 Temmuz	23.085,00
3 Kişi 30 m ²	22-23 Temmuz	24.624,00
3 Kişi 26 m ²	26-27 Ağustos	23.085,00
3 Kişi 30 m ²	26-27 Ağustos	24.624,00
3 Kişi 26 m ²	01-02 Eylül	20.199,09
3 Kişi 30 m ²	01-02 Eylül	21.546,00
3 Kişi 26 m ²	01-02 Kasım	9.120,00
3 Kişi 30 m ²	01-02 Kasım	10.944,00

Yukarıdaki dönemlerde gecelik konaklama fiyatı ~11.000 – ~25.000 TL arasındadır.

▪ <https://www.tatilsepeti.com/>

○ **Emsal 3: Golden Rock Beach**

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

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
2+1 / 25 m ²	02-05 Mayıs	25.236,00 - 27.515,00
2+1 / 25 m ²	01-04 Haziran	25.236,00 - 27.515,00
2+1 / 25 m ²	01-04 Ağustos	25.236,00 - 27.515,00

Yukarıdaki dönemlerde 2 kişi 3 gece konaklama fiyatı ~26.000 – ~28.000 TL arasındadır.

▪ <https://www.pasahotels.com/tr/>

○ **Emsal 4: Casa De Maris SPA & Resort Hotel**

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

Kişi Sayısı/Alan	Tarih	Fiyat (TL)
2 / 26 m ²	11-14 Haziran	34.776,00 - 35.910,00
3 Kişi 26 m ²	02-05 Ağustos	46.683,00 - 47.817,00
3 Kişi 26 m ²	02-05 Eylül	43.848,00 - 44.982,00
3 Kişi 26 m ²	02-05 Ekim	30.090,00 - 33.075,00

Yukarıdaki dönemlerde 2 kişi 3 gece konaklama fiyatı ~30.000 – ~48.000 TL arasındadır.

▪ <https://www.etstur.com/>

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

○ Yapılan saha araştırması ve tesis yöneticileri ile yapılan görüşmeler neticesinde; Marmaris bölgesinde 4*/5* otellerin Mayıs – Ekim dönemi için erken rezervasyon gecelik otel oda fiyatlarının 7.000,00 TL ile 60.000,00 TL aralığında olduğu, sezon içi 80.000 TL'ye kadar yükselebildiği görülmüştür. Değerlemeye konu otelin yıl boyunca açık olacağı dikkate alınarak; **otel günlük ortalama oda fiyatı 1. projeksiyon dönemi için 32.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

• **Dükkan Kira Geliri İçin Emsaller:**

○ **Emsal 1: BOSS KEYS GAYRİMENKUL – 0 (530) 972 08 26**

Marmaris, İçmeler Mahallesi'nde bulunan, 22,50 m² alanlı dükkan aylık 37.500,00 TL bedel ile kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~8'dir. (sahibinden.com ilan no: 1283029507)

○ **Emsal 2: INFINITY REAL ESTATE – 0 (532) 323 42 47**

Marmaris, İçmeler Mahallesi'nde bulunan, 22,50 m² alanlı dükkan aylık 40.000,00 TL bedel ile kiralıktır. Bina yaşı ~13 olan emsalin %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~8 olan emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1289698442)

○ **Emsal 3: SMART YATIRIM – 0 (532) 325 57 22**

Marmaris, Siteler Mahallesi'nde bulunan, 435,00 m² alanlı dükkan aylık 600.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~28 olan emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1271034159)

○ **Emsal 4: TÜRKEL GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ. – 0 (538) 381 48 48**

Marmaris, Tepe Mahallesi'nde bulunan, 50,00 m² alanlı dükkan aylık 125.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~30+ olan emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1282836595)

○ **Emsal 5: REALTY WORLD YALI GAYRİMENKUL – 0 (505) 989 96 53**

Marmaris, Çıldır Mahallesi'nde bulunan, 130,00 m² alanlı dükkan aylık 250.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~18 olan emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1288597691)

○ **Emsal 6: TÜRKEL GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ. – 0 (533) 242 55 34**

Marmaris, Tepe Mahallesi'nde bulunan, 20,00 m² alanlı dükkan aylık 25.000,00 TL bedel ile kiralıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~28 olan emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1283847799)

EMSALE UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – KİRA GELİRİ						
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6
Fiyat (TL)	37.500,00	40.000,00	600.000,00	125.000,00	250.000,00	25.000,00
Alan (m ²)	22,50	22,50	435,00	50,00	130,00	20,00
Pazarlık Payı %	-5%	-10%	-5%	-15%	-5%	-4%
Alan %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı/İnşaat %	5%	5%	25%	25%	15%	25%
Konum %	0%	15%	10%	-20%	-5%	-5%
Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL/m ²)	1.667,00	1.956,00	1.793,00	2.250,00	2.019,00	1.450,00
Ortalama (TL/m ²)	~1.860,00					

• **Sonuç olarak;** değerlemeye tarihi itibarıyla **kiralananabilir alanların aylık birim m² kira geliri 1.860,00 TL/m²** olarak tespit edilmiş, sigorta, vergi/harç gibi giderler dikkate alınarak **1.750,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

• **Devre Mülk Satış Geliri İçin Emsaller**

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

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

S.No.	Daire Tipi / Alan	Dönem	2 Haftalık Devre Mülk Fiyatı (TL)
1	2 + 1 / 98 m ²	27 Mayıs-10 Haziran	520.000,00
2	2 + 1 / 98 m ²	14-28 Temmuz	1.115.000,00
3	2 + 1 / 98 m ²	01-15 Eylül	900.000,00
4	2 + 1 / 98 m ²	09-23 Kasım	205.000,00

- **1. Seyithan A.** – **0 (507) 447 00 82** (sahibinden.com ilan no: 1248085426)
- **2. GÜLISTAN GAYRİMENKUL** – **0 (532) 625 25 70** (sahibinden.com ilan no: 1293144718)
- **3. Nurettin U.** – **0 (537) 431 35 63** (sahibinden.com ilan no: 1243425865)
- **4. ARMUTLU REFAH GAYRİMENKUL** – **0 (505) 900 85 71** (sahibinden.com ilan no: 1290614667)

○ **Emsal 2: Vega Aparts Bodrum**

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

S.No.	Daire Tipi / Alan	Dönem	2 Haftalık Devre Mülk Fiyatı (TL)
1	1 + 1 / 50 m ²	16 – 30 Haziran	545.000,00

- **1. GLAMOUR GAYRİMENKUL** – **0 (532) 210 11 45** (sahibinden.com ilan no: 1237981306)

○ **Emsal 3: Club Patara – Kalkan/Kaş**

Antalya'nın Kaş İlçesinde, Kalkan mahallesinde, denize sıfır konumlu, otel ve devre mülk konsepti ile hizmet veren bir projedir. Tesis sınırları içerisinde 60 odalı Patara Prince Resort Otel ve 250 adet devre mülk 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 Devre Mülk Fiyatı
1	1 + 1 / 54 m ²	01-15 Mayıs	400.000,00
2	1 + 1 / 70 m ²	01-15 Ağustos	790.000,00
3	1 + 1 / 65 m ²	12-26 Eylül	650.000,00
4	1 + 1 / 64 m ²	16-30 Ekim	500.000,00

- **1. Nurşen D.** – (sahibinden.com ilan no: 1125652592)
- **2. Berhan H.** – **0 (533) 335 95 24** (sahibinden.com ilan no: 1289071129)
- **3. Berhan H.** – **0 (533) 335 95 24** (sahibinden.com ilan no: 1292427468)
- **4. Nurşen D.** – (sahibinden.com ilan no: 1019498902)

○ **Emsal 4: Körfez Termal – Edremit**

Balıkesir'in Edremit İlçesinde, Güre mahallesinde, denize sıfır konumlu, apart otel ve devre mülk 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 Devre Mülk Fiyatı
1	2 + 1 / 55 m ²	26 Ocak-02 Şubat	720.000,00
2	2 + 1 / 55 m ²	17 Haziran-01 Temmuz	1.190.000,00
3	2 + 1 / 55 m ²	15-30 Eylül	900.000,00

- 1. Cafer Y. – 0 (532) 461 79 98 (sahibinden.com ilan no: 1221770695)
- 2. KW KENT – 0 (532) 409 00 62 (sahibinden.com ilan no: 1241181267)
- 3. Esra S. – 0 (505) 026 74 61 (sahibinden.com ilan no: 1268501865)

• Devre Mülk Satış Verileri

○ Gerçekleşen devre mülk satışlarına ilişkin olarak Proje Satış Departmanından alınan 2025 yılı ortalama birim m² satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

ETAP	FONKSİYON	BİRİM m ² SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	Devre Mülk	393.344,61
2	Devre Mülk	501.865,94

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

ETAP	FONKSİYON	BİRİM m ² SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	Devre Mülk	420.000,00
2	Devre Mülk	500.000,00
3	Devre Mülk	400.000,00
3	Devre Tatil	300.000,00

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

• Devre Mülk Kira Geliri İçin Emsaller

○ Müşteri tarafından devre mülklerin ~%30'unun satılmayıp kiralama amaçlı muhafaza edileceği belirtilmiştir. Henüz devre mülk hakkına konu hangi bağımsız bölüm ya da devrelerin muhafaza edileceği kararlaştırılmamıştır. Bu nedenle İNA projeksiyonunda 2. Etapta bulunan ~390 adet devre mülk hakkına konu bağımsız bölüm karşılığı ~31.000,00 m² devre mülk alanının kiralanaacağı varsayımı ile hesaplama yapılmıştır.

○ Emsal 1: İhlas Armutlu Tatil Köyü - Yalova

S.No.	Daire Tipi / Alan	Dönem	2 Haftalık Devre Mülk Fiyatı (TL)
1	2 + 1 / 83 m ²	16-20 Ocak	14.000,00
2	2 + 1 / 98 m ²	22 Ocak-05 Şubat	31.000,00

- 1. Sönmez B. – 0 (530) 970 83 83 (sahibinden.com ilan no: 1289375172)
- 2. Şenel S. – 0 (531) 511 44 94 (sahibinden.com ilan no: 1291886493)

○ Emsal 2: Kızılbük Thermal Wellness Resort – Marmaris

S.No.	Daire Tipi / Alan	Dönem	2 Haftalık Devre Mülk Fiyatı (TL)
1	1 + 1 / 45 m ²	23-30 Ocak	43.500,00
4	1 + 1 / 50 m ²	09-16 Şubat	45.000,00

- 1. Kamil B.. – 0 (532) 208 13 03 (sahibinden.com ilan no: 1270027326)
- 2. Bahadır B. – 0 (507) 160 34 69 (sahibinden.com ilan no: 1291714137)

YAPILACAK İNŞAAT						
Etap	Fonksiyon	İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Bir. Mly. (TL/m ²)	Top. Mly. (TL)	Ağ.Ort.Mly. (TL/m ²)
1	Aquapark	2.100,00	4-A	34.000,00	71.400.000,00	34.000,00
2	Devre Mülk	2.385,62	4-A	34.000,00	81.111.148,00	40.750,00
	Devre Mülk	22.802,96	4-C	41.500,00	946.323.014,30	
	Ortak Alan	84,12	3-A	27.000,00	2.271.213,00	
	Toplam	25.272,71	-	40.750,00	1.029.705.375,30	
3	Devre Mülk	27.901,00	3-B	29.000,00	809.129.000,00	29.000,00
	Devre Tatil	5.057,00	3-B	29.000,00	146.653.000,00	
	Bina Dışı	3.206,00	3-B	29.000,00	92.974.000,00	
	Toplam	36.164,00	-	29.000,00	1.048.756.000,00	

○ İnşaat Tamamlanma Süresi

- Kalan inşaatların tamamlanma projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

• Devre Mülk / Devre Tatil Satış Tamamlanma Süresi

- Kalan devre mülk ve devre tatil ünitelerinin satış tamamlanma projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

Projeksiyon Dönemlerine Göre Satış Tamamlanma Oranları				
ETAP	FONKSİYON	DÖNEM 1	DÖNEM 2	DÖNEM 3
1	DEVRE MÜLK	%100	-	-
2	DEVRE MÜLK	%50	%50	-
3	DEVRE MÜLK	%20	%30	%50
3	DEVRE TATİL	%40	%60	-

• SPA Varsayımları

- Tesis bünyesinde planlanan Wellness Park için öngörülen işletme verileri, SPASOUL firması tarafından tesis için hazırlanan fizibilite raporundan istifade edilerek belirlenmiştir. Proje bünyesindeki Wellness Park – SPA ünitesinin tüm yıl açık olacağı kabul edilmiştir. 1. projeksiyon dönemi için **giriş ücretinin 2.800 TL, bu bedel üzerinden gider oranının %60 olacağı öngörülmüştür.**

• Aquapark Giriş Ücreti

- Atlantis Marmaris Waterpark

	Gişe Satış Fiyatı	İnternet Özel Fiyatı
Yetişkin (12+ yaş ve yukarısı)	1300,00 TL	1000,00 TL
Çocuk (5 - 11 yaş arası)	950,00 TL	750,00 TL
Çocuk (4 yaşına kadar olanlar)	ÜCRETSİZ	ÜCRETSİZ

- <https://www.marmarissuparki.com/>

○ **Aqua Dream Water Park / Marmaris**

	Haftaiçi	Cumartesi	Pazar
Yetişkin	1600 Gişe TL	1600 Gişe TL	1600 Gişe TL
Yetişkin	1280 Online TL	1280 Online TL	1280 Online TL
Çocuk (4-9)	1000 Gişe TL	1000 Gişe TL	1000 Gişe TL
Çocuk (4-9)	800 Online TL	800 Online TL	800 Online TL

▪ <https://aquaparka.com/aqua-dream-water-park.html>

○ Bölgede yapılan inceleme neticesinde 2025 yılında faaliyete geçmesi planlanan aquaparka 1. projeksiyon dönemi için **kişi (giriş) başına ortalama gelirin 1.600,00 TL, bu bedel üzerinden gider oranının %60 olacağı öngörülmüştür.**

• **Artık Değer**

Artık değer hesaplanmasında kapitalizasyon oranı %10 alınmıştır.

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

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

• Proje projeksiyon süresi, enflasyon beklentileri ve piyasa koşulları birlikte değerlendirilerek; indirgeme oranının belirlenmesinde 10 yıllık devlet tahvil faizi oranlarından istifade edilmiştir. Tahvil faizlerinde son yıllarda yaşanan ve önümüzdeki dönemlerde de yaşanması beklenen dalgalanmalar ile öngörülen düşüş trendi göz önünde bulundurularak geçmiş beş yılın dikkate alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiş ve projeksiyon dönemine ilişkin 10 yıllık Devlet Tahvil faizi ortalaması %20 olarak öngörülmüş, bu oran üzerine %5 risk primi eklenerek **indirgeme oranı; %25 olarak belirlenmiştir.** Geçmiş beş yıla ilişkin “TR 10 Yıllık Tahvil” faiz oranlarını gösteren grafik aşağıda sunulmuştur.²²



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

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

- Ulaşılan sonuçlara ilişkin indirgenmiş Nakit Akımları tabloları “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.
- Sonuç olarak, gelir yaklaşımı ile;
 - Projenin halihazır durum değeri; 39.881.376.000,00 TL,
 - Projenin tamamlanmış durum değeri; 48.113.070.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

--

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

--

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

Maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile ilgili bölümlerde sunulmuştur.

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

Maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile ilgili bölümlerde sunulmuştur.

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

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

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

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

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

- Değerlemeye konu gayrimenkulün proje kapsamında pazar değerinin tespiti için “Gelir Yaklaşımı”, üzerinde proje geliştirilen arsanın Pazar değerinin tespitinde “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”ndan istifade edilerek “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Gayrimenkulün yasal değeri olarak boş arsa değeri, mevcut durum değeri olarak arsa + bina değeri esas alınmıştır.
- Bölge ve Türkiye genelinde yapılan görüşmeler ile yapılan arşiv incelemesi takdir değerlerin mevcut piyasa koşulları ile uyumlu olduğunu göstermektedir.
- Proje kapsamında takdir edilen halihazır durum itibarıyla pazar değeri; maliyet yaklaşımı ile takdir edilen arsa + bina değerinden ~%68,59 yüksek bulunmuştur. Söz konusu değerlerin; değerlemeye konu gayrimenkulün yer aldığı bölge ve konum ile çok kapsamlı proje niteliği dikkate alındığında gerek birbirleri, gerekse pazar koşulları ile uyumlu olduğu düşünülmektedir. Proje kapsamında yapılan değerlendirme devam eden davaların olumlu sonuçlandığı kabulüne bağlı olarak yapılmıştır.

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

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir. Marmaris Belediyesinden bilgi alınamadığı için güncel imar durumu bilgisine yer verilememiştir.

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

Projeye ilişkin olarak gereken izin belgeleri alınmış olmakla birlikte, mahkeme ve belediye kararı ile iptal edilen yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatları mevcut olup dava süreçleri henüz sonuçlanmamıştır. Bu nedenle hukuki süreç ile belediyece alınacak kararların takip edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Projenin mevcut haliyle devam etmesi ya da yeniden izin alınması, proje hazırlanması, ruhsat alınması, mevcut projede değişiklik yapılması gibi ihtiyaçların ortaya çıkması dava sonuçlarına bağlıdır.

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

- 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 Gereklemektedir.)

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

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – a’da**; “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” hükmü yer almaktadır.

o Değerlemeye konu taşınmazların **Madde 22 – 1 – a kapsamında “arsa” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği 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 fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

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

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

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

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – ç’de**; “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.” hükmü yer almaktadır.

o Değerlemeye konu taşınmazların **Madde 22 – 1 – ç kapsamında “proje” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18 – 1 – a’da**; “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” hükmü yer almaktadır.

o Değerlemeye konu taşınmazların **Madde 18 – 1 – a kapsamında “arsa” başlığı altında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **“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. 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 kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların dava sonuçlarının olumlu olması durumunda GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**
- **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18 – 2 – a’da** “Hiçbir şekilde gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Ancak, gayrimenkul projelerine yatırım bakımından üçüncü fıkra hükümleri saklıdır.”,
 - Üçüncü fıkra ise; “Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir” hükmü yer almaktadır. Bu nedenle; değerlemeye konu taşınmazların **Madde 18 – 2 – a kapsamında; halihazırda “arsa”, proje tamamlandıktan sonra “bina” başlığı altında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**
- **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların;**
 - **“Proje” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
 - **Devam eden davaların olumlu sonuçlanması halinde başka GYO ve 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.

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARIÇ)			
GAYRİMENKUL PAZAR DEĞERİ			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal Değeri (Boş Arsa)	14.376.406.000,00	334.412.794,00	284.963.449,00
Mevcut Değeri (Arsa + Bina)	23.656.488.000,00	550.278.856,00	468.909.574,00
PROJE KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME			
Halihazır Durum	39.881.376.000,00	927.689.602,00	790.512.904,00
Tamamlanmış Durum	48.113.070.000,00	1.119.168.876,00	953.678.295,00
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

- İndirgenmiş nakit akışı yöntemi ile proje kapsamında takdir edilen değerler; gayrimenkuller ile ilgili hukuki süreçlerin olumlu sonuçlandığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 268 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08.01.2025

Saygılarımızla,

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

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

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

- --

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

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

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Konut Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410925)	Abdülaziz DALGIÇ Gayrimenkul Değ. Uzmanı (Lisans No: 403652)	Fatma KÜPELİ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)

HALİHAZIR DURUM VERİ VE VARSAYIMLARI												
OTEL VERİ/VARSAYIM												
Oda Sayısı	206											
Satılabilir Oda Sayısı (1 Yıl-365 Gün)	75.190											
OTEL GELİRLERİ												
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%											
	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036
DÖNEMLER/YILLAR	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Otel Ortalama Yıllık Doluluk Oranı		30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	75%
Otel Gecelik Ortalama Oda Fiyatı		32.000	41.600	52.000	65.000	78.000	93.600	107.640	123.786	142.354	156.589	172.248
AVM VERİ/VARSAYIM												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	9.870											
Ortalama Aylık Birim m ² Kira Değeri	1.750	2.363	3.071	3.839	4.799	5.759	6.910	7.947	9.139	10.510	11.561	12.717
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı		25%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%
DEVREMÜLK-APART OTEL VERİ/VARSAYIM												
1. Etap DM Satılabilir Alan (m ²)	11.581,94											
1. Etap DM Birim m ² Satış Değeri		420.000										
1. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		100%										
2. Etap DM Satılabilir Alan	8.118,54											
2. Etap DM Birim m ² Satış Değeri		500.000	650.000									
2. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		50%	50%									
2. Etap DM Kiralanabilir Alan	31.000,00											
2. Etap DM Birim m ² Kira Geliri		45.000	58.500	73.125	91.406	109.688	131.625	151.369	174.074	200.185	220.204	242.224
3. Etap DM Satılabilir Alan	27.000,00											
3. Etap DM Birim m ² Satış Değeri		400.000	520.000	650.000								
3. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		20%	30%	50%								
3. Etap Apart Otel Satılabilir Alan	4.144,40											
3. Etap Apart Otel Birim m ² Satış Değeri		300.000	390.000									
3. Etap Apart Otel Satış Gerçekleşme Oranı		40%	60%									
SPA VERİ/VARSAYIM												
Faal Gün Sayısı	360	180	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
Ortalama Günlük Hizmet Sayısı		30	40	50	70	80	100	100	100	100	100	100
Birim Hizmet Ücreti		2.800	3.640	4.550	5.688	6.825	8.190	9.419	10.831	12.456	13.702	15.072
Gider (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	60%											
AQUAPARK VERİ/VARSAYIM												
Faal Gün Sayısı	180	90	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Ortalama Günlük Giriş Sayısı		50	80	100	150	200	250	250	250	250	250	250
Ortalama Günlük Giriş Başına Gelir		1.600	2.080	2.600	3.250	3.900	4.680	5.382	6.189	7.118	7.829	8.612
Gider (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	60%											
DİĞER GİDER VERİ/VARSAYIM												
Satış-Pazarlama vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%											
Yenileme-Bakım vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%											
ENFLASYON		35%	30%	25%	25%	20%	20%	15%	15%	15%	10%	10%
İSKONTO ORANI	25,00%											

PROJENİN HALİHAZIR DURUM İTİBARIYLA İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI												
	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036
DÖNEMLER	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
OTEL GELİRLERİ	100,00%	1.203.040.000	1.824.610.667	2.606.586.667	3.665.512.500	4.887.350.000	6.451.302.000	8.093.451.600	10.083.091.785	12.487.521.365	14.717.435.894	16.189.179.483
Oda	60,00%	721.824.000	1.094.766.400	1.563.952.000	2.199.307.500	2.932.410.000	3.870.781.200	4.856.070.960	6.049.855.071	7.492.512.819	8.830.461.536	9.713.507.690
Yiyecek-İçecek	30,00%	360.912.000	547.383.200	781.976.000	1.099.653.750	1.466.205.000	1.935.390.600	2.428.035.480	3.024.927.536	3.746.256.409	4.415.230.768	4.856.753.845
Diğer	10,00%	120.304.000	182.461.067	260.658.667	366.551.250	488.735.000	645.130.200	809.345.160	1.008.309.179	1.248.752.136	1.471.743.589	1.618.917.948
OTEL GİDERLERİ		691.748.000	1.049.151.133	1.498.787.333	2.107.669.688	2.810.226.250	3.709.498.650	4.653.734.670	5.797.777.776	7.180.324.785	8.462.525.639	9.308.778.203
Oda (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	30,00%	216.547.200	328.429.920	469.185.600	659.792.250	879.723.000	1.161.234.360	1.456.821.288	1.814.956.521	2.247.753.846	2.649.138.461	2.914.052.307
Yiyecek-İçecek (Fonksiyon gelirin yüzdesi)	65,00%	234.592.800	355.799.080	508.284.400	714.774.938	953.033.250	1.258.003.890	1.578.223.062	1.966.202.898	2.435.066.666	2.869.899.999	3.156.889.999
Genel Yönetim (Otel gelirinin yüzdesi)	15,00%	180.456.000	273.691.600	390.988.000	549.826.875	733.102.500	967.695.300	1.214.017.740	1.512.463.768	1.873.128.205	2.207.615.384	2.428.376.922
Diğer (Otel gelirinin yüzdesi)	5,00%	60.152.000	91.230.533	130.329.333	183.275.625	244.367.500	322.565.100	404.672.580	504.154.589	624.376.068	735.871.795	809.458.974
OTEL NET GELİRİ	€6.334.245.637	511.292.000	775.459.533	1.107.799.333	1.557.842.813	2.077.123.750	2.741.803.350	3.439.716.930	4.285.314.009	5.307.196.580	6.254.910.255	6.880.401.280
AVM GELİRİ	€1.239.351.018	69.953.625	109.127.655	181.879.425	284.186.602	409.228.706	572.920.189	752.980.820	974.168.935	1.182.532.846	1.300.786.131	1.430.864.744
DEVREMÜLK SATIŞ GELİRİ	€17.138.903.904	9.551.377.800	7.820.315.100	8.775.000.000								
1. Etap DM Satış Geliri	€3.891.531.840	4.864.414.800										
2. Etap DM Satış Geliri	€3.312.364.320	2.029.635.000	2.638.525.500									
3. Etap DM Satış Geliri	€8.916.480.000	2.160.000.000	4.212.000.000	8.775.000.000								
3. Etap Devre Tatil Satış Geliri	€1.018.527.744	497.328.000	969.789.600									
2. ETAP DEVREMÜLK KİRA GELİRİ	€7.960.452.898	0	0	2.266.875.000	2.833.593.750	3.400.312.500	4.080.375.000	4.692.431.250	5.396.295.938	6.205.740.328	6.826.314.361	7.508.945.797
SPA GELİRİ	€215.061.794	6.048.000	20.966.400	32.760.000	57.330.000	78.624.000	117.936.000	135.626.400	155.970.360	179.365.914	197.302.505	217.032.756
AQUAPARK GELİRİ	€145.754.319	2.880.000	11.980.800	18.720.000	35.100.000	56.160.000	84.240.000	96.876.000	111.407.400	128.118.510	140.930.361	155.023.397
PROJE TOPLAM GELİRİ		10.141.551.425	8.737.849.488	12.383.033.758	4.768.053.164	6.021.448.956	7.597.274.539	9.117.631.400	10.923.156.641	13.002.954.178	14.720.243.613	16.192.267.975
İNŞAAT MALİYETLERİ		1.491.806.087	913.651.923	1.150.354.238								
1. Etap	€77.112.000	96.390.000										
2. Etap	€1.121.149.983	1.112.251.967	361.481.889									
3. Etap	€1.168.901.487	283.164.120	552.170.034	1.150.354.238								
DİĞER GİDERLER		1.014.155.143	873.784.949	1.238.303.376	476.805.316	602.144.896	759.727.454	911.763.140	1.092.315.664	1.300.295.418	1.472.024.361	1.619.226.797
Satış-Pazarlama vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%	507.077.571	436.892.474	619.151.688	238.402.658	301.072.448	379.863.727	455.881.570	546.157.832	650.147.709	736.012.181	809.613.399
Yenileme-Bakım vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%	507.077.571	436.892.474	619.151.688	238.402.658	301.072.448	379.863.727	455.881.570	546.157.832	650.147.709	736.012.181	809.613.399
PROJE TOPLAM GİDERİ		2.505.961.230	1.787.436.872	2.388.657.613	476.805.316	602.144.896	759.727.454	911.763.140	1.092.315.664	1.300.295.418	1.472.024.361	1.619.226.797
NET NAKİT AKIMI		7.635.590.195	6.950.412.616	9.994.376.145	4.291.247.848	5.419.304.061	6.837.547.085	8.205.868.260	9.830.840.977	11.702.658.761	13.248.219.252	14.573.041.177
ARTIK DEĞER	12.518.147.052	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	145.730.411.771
NET BUGÜNKÜ DEĞER	39.881.376.000											

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%											
	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036
DÖNEMLER/YILLAR	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Otel Ortalama Yıllık Doluluk Oranı		50%	55%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Otel Gecelik Ortalama Oda Fiyatı		32.000	41.600	52.000	65.000	78.000	93.600	107.640	123.786	142.354	156.589	172.248
AVM VERİ/VARSAYIM												
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	9.870											
Ortalama Aylık Birim m ² Kira Değeri	1.750	2.363	3.071	3.839	4.799	5.759	6.910	7.947	9.139	10.510	11.561	12.717
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı		50%	60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
DEVREMÜLK-APART OTEL VERİ/VARSAYIM												
1. Etap DM Satılabilir Alan (m ²)	11.581,94											
1. Etap DM Birim m ² Satış Değeri		462.000										
1. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		100%										
2. Etap DM Satılabilir Alan	8.118,54											
2. Etap DM Birim m ² Satış Değeri		550.000	715.000									
2. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		50%	50%									
2. Etap DM Kiralanabilir Alan	31.000,00											
2. Etap DM Birim m ² Kira Geliri		45.000	58.500	73.125	91.406	109.688	131.625	151.369	174.074	200.185	220.204	242.224
3. Etap DM Satılabilir Alan	27.000,00											
3. Etap DM Birim m ² Satış Değeri		440.000	572.000	715.000								
3. Etap DM Satış Gerçekleşme Oranı		20%	30%	50%								
3. Etap Apart Otel Satılabilir Alan	4.144,40											
3. Etap Apart Otel Birim m ² Satış Değeri		330.000	429.000									
3. Etap Apart Otel Satış Gerçekleşme Oranı		40%	60%									
SPA VERİ/VARSAYIM												
Faaliyet Gün Sayısı	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
Ortalama Günlük Hizmet Sayısı		70	80	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Birim Hizmet Ücreti		2.800	3.640	4.550	5.688	6.825	8.190	9.419	10.831	12.456	13.702	15.072
Gider (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	60%											
AQUAPARK VERİ/VARSAYIM												
Faaliyet Gün Sayısı	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Ortalama Günlük Giriş Sayısı		100	150	200	250	250	250	250	250	250	250	250
Ortalama Günlük Giriş Başına Gelir		1.600	2.080	2.600	3.250	3.900	4.680	5.382	6.189	7.118	7.829	8.612
Gider (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	60%											
Diğer Gider VERİ/VARSAYIM												
Satış-Pazarlama vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%											
Yenileme-Bakım vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%											
ENFLASYON		35%	30%	25%	25%	20%	20%	15%	15%	15%	10%	10%
İSKONTO ORANI	25,00%											

PROJENİN TAMAMLANMIŞ DURUM İTİBARIYLA İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI												
	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036
DÖNEMLER	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
OTEL GELİRLERİ	100,00%	2.005.066.667	2.867.245.333	3.909.880.000	5.294.629.167	6.842.290.000	8.797.230.000	10.116.814.500	11.634.336.675	13.379.487.176	14.717.435.894	16.189.179.483
Oda	60,00%	1.203.040.000	1.720.347.200	2.345.928.000	3.176.777.500	4.105.374.000	5.278.338.000	6.070.088.700	6.980.602.005	8.027.692.306	8.830.461.536	9.713.507.690
Yiyecek-İçecek	30,00%	601.520.000	860.173.600	1.172.964.000	1.588.388.750	2.052.687.000	2.639.169.000	3.035.044.350	3.490.301.003	4.013.846.153	4.415.230.768	4.856.753.845
Diğer	10,00%	200.506.667	286.724.533	390.988.000	529.462.917	684.229.000	879.723.000	1.011.681.450	1.163.433.668	1.337.948.718	1.471.743.589	1.618.917.948
OTEL GİDERLERİ		1.152.913.333	1.648.666.067	2.248.181.000	3.044.411.771	3.934.316.750	5.058.407.250	5.817.168.338	6.689.743.588	7.693.205.126	8.462.525.639	9.308.778.203
Oda (Fonksiyon gelirinin yüzdesi)	30,00%	360.912.000	516.104.160	703.778.400	953.033.250	1.231.612.200	1.583.501.400	1.821.026.610	2.094.180.602	2.408.307.692	2.649.138.461	2.914.052.307
Yiyecek-İçecek (Fonksiyon gelirin yüzdesi)	65,00%	390.988.000	559.112.840	762.426.600	1.032.452.688	1.334.246.550	1.715.459.850	1.972.778.828	2.268.695.652	2.608.999.999	2.869.899.999	3.156.889.999
Genel Yönetim (Otel gelirinin yüzdesi)	15,00%	300.760.000	430.086.800	586.482.000	794.194.375	1.026.343.500	1.319.584.500	1.517.522.175	1.745.150.501	2.006.923.076	2.207.615.384	2.428.376.922
Diğer (Otel gelirinin yüzdesi)	5,00%	100.253.333	143.362.267	195.494.000	264.731.458	342.114.500	439.861.500	505.840.725	581.716.834	668.974.359	735.871.795	809.458.974
OTEL NET GELİRİ	₺8.333.168.906	852.153.333	1.218.579.267	1.661.699.000	2.250.217.396	2.907.973.250	3.738.822.750	4.299.646.163	4.944.593.087	5.686.282.050	6.254.910.255	6.880.401.280
AVM GELİRİ	₺1.664.213.795	139.907.250	218.255.310	318.288.994	454.698.563	613.843.059	777.534.542	894.164.723	1.028.289.432	1.182.532.846	1.300.786.131	1.430.864.744
DEVREMÜLK SATIŞ GELİRİ		10.506.515.580	8.602.346.610	9.652.500.000								
1. Etap DM Satış Geliri	₺4.280.685.024	5.350.856.280										
2. Etap DM Satış Geliri	₺3.643.600.752	2.232.598.500	2.902.378.050									
3. Etap DM Satış Geliri	₺9.808.128.000	2.376.000.000	4.633.200.000	9.652.500.000								
3. Etap Devre Tatil Satış Geliri	₺1.120.380.518	547.060.800	1.066.768.560									
2. ETAP DEVREMÜLK KİRA GELİRİ	₺10.237.092.898	1.395.000.000	1.813.500.000	2.266.875.000	2.833.593.750	3.400.312.500	4.080.375.000	4.692.431.250	5.396.295.938	6.205.740.328	6.826.314.361	7.508.945.797
SPA GELİRİ	₺279.498.960	28.224.000	41.932.800	65.520.000	81.900.000	98.280.000	117.936.000	135.626.400	155.970.360	179.365.914	197.302.505	217.032.756
AQUAPARK GELİRİ	₺183.145.474	11.520.000	22.464.000	37.440.000	58.500.000	70.200.000	84.240.000	96.876.000	111.407.400	128.118.510	140.930.361	155.023.397
PROJE TOPLAM GELİRİ		12.933.320.163	11.917.077.987	14.002.322.994	5.678.909.708	7.090.608.809	8.798.908.292	10.118.744.536	11.636.556.216	13.382.039.648	14.720.243.613	16.192.267.975
İNŞAAT MALİYETLERİ		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Etap												
2. Etap												
3. Etap												
DİĞER GİDERLER		1.293.332.016	1.191.707.799	1.400.232.299	567.890.971	709.060.881	879.890.829	1.011.874.454	1.163.655.622	1.338.203.965	1.472.024.361	1.619.226.797
Satış-Pazarlama vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%	646.666.008	595.853.899	700.116.150	283.945.485	354.530.440	439.945.415	505.937.227	581.827.811	669.101.982	736.012.181	809.613.399
Yenileme-Bakım vb. (Proje gelirinin yüzdesi)	5%	646.666.008	595.853.899	700.116.150	283.945.485	354.530.440	439.945.415	505.937.227	581.827.811	669.101.982	736.012.181	809.613.399
PROJE TOPLAM GİDERİ		1.293.332.016	1.191.707.799	1.400.232.299	567.890.971	709.060.881	879.890.829	1.011.874.454	1.163.655.622	1.338.203.965	1.472.024.361	1.619.226.797
NET NAKİT AKIMI		11.639.988.147	10.725.370.188	12.602.090.694	5.111.018.738	6.381.547.928	7.919.017.463	9.106.870.082	10.472.900.594	12.043.835.684	13.248.219.252	14.573.041.177
ARTIK DEĞER	12.518.147.052	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	145.730.411.771
NET BUGÜNKÜ DEĞER	48.113.070.000											

