

**MARTI  
GAYRİMENKUL  
YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**MUĞLA MARMARİS  
AYIN KOYUNDA 10  
ADET PARSEL  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**Rapor No:** 2012R173-4  
**Rapor Tarihi:** 29.03.2013

**Raporu Talep Eden:**  
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.  
İNÖNÜ CADDESİ, DEVRES HAN, NO:50/4,  
GÜMÜŞSUYU-İSTANBUL

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı</b>	: 10 adet tarla ve üzerinde bulunan natamam durumda olan yapılar.
<b>Gayrimenkulün Konumu ve Adresi</b>	: Karacasöğüt Köyü, Sarıdana Mevkii Marmaris/MUĞLA
<b>Raporu Hazırlayan</b>	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	: 29.03.2013
<b>Rapor No</b>	: 2012R173-4
<b>Çalışmanın Tanımı</b>	: Gayrimenkulün "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi", "Rayiç Bedel Yaklaşımı" ve "Maliyet Oluşumu Analizine" göre piyasa değeri takdiri
<b>Raporu Talep Eden</b>	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapu Bilgileri</b>	: Detaylı bilgi 4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri bölümündedir.
<b>İmar Durumu</b>	: Detaylı bilgi 4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum bölümündedir.
<b>767, 772 ve 773 NO'LU PARSELLERİN 29.03.2013 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)</b>	<b>4.692.000.-TL</b> (Dörtmilyonaltıyüzdoksanikibin-Türk Lirası)
<b>767, 772 ve 773 NO'LU PARSELLERİN 29.03.2013 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (%18 KDV Dâhil)</b>	<b>5.536.000.-TL</b> (Beşmilyonbeşyüzotuzaltıbin- Türk Lirası)
<b>749, 750,756, 757, 765, 771 VE 766 NO'LU PARSELLERİN 29.03.2013 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)</b>	<b>5.407.000.-TL</b> (Beşmilyondörtüzyedyedibin- Türk Lirası)
<b>749, 750,756, 757, 765, 771 VE 766 NO'LU PARSELLERİN 29.03.2013 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (%18 KDV Dâhil)</b>	<b>6.380.000.-TL</b> (Altımilyonüçyüzseksenbin- Türk Lirası)

**Değerleme konusu 749, 750, 756, 757 ve 765 no'lu parsellerin Marmaris Kadastro Mahkemesinde sürmekte olan mülkiyet davalarının devam etmesine karşın, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.08.2010 tarih ve 730 sayılı yazısında yer alan 1. Madde, i, ii, iii, iv bentlerine istinaden söz konusu gayrimenkulere ilişkin değer takdiri yapılmıştır.**

## BEYANIMIZ

- 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 uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu beyan ederiz.

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Cansel Şirin YAZICI**  
Lisans No: 400112, FRICS

## ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılabilir dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi tazyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu Kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir tazyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>5</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>6</b>
<b>DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI</b>	<b>6</b>
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likidite Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	6
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>8</b>
<b>GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>8</b>
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	8
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
3.2.1 Muğla İli	9
3.2.2 Marmaris İlçesi	10
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>11</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>11</b>
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	11
4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	12
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	16
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	17
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	17
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	18
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	18
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	21
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	21
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>22</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>22</b>
5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	22
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	23
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	23
5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	23
5.5. Harici ve Müteferrik İşler	24
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>24</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	<b>24</b>
6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	24
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>25</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>25</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	25
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	25
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	25
7.2.2 Rayiç Bedel Değeri Yaklaşımı	27
7.2.3 Maliyet Oluşumu Analizi	27
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	29
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>31</b>
<b>SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>	<b>31</b>
<b>EKLER</b>	<b>32</b>

**1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 07.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.03.2013 tarihinde, 2012R173-4 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2 Rapor Türü**

Bu rapor, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii'nde konumlu 10 adet parselde kayıtlı "tarla" vasıflı gayrimenkullerin 29.03.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

**1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır.

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.12.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.03.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme raporu, İnönü Caddesi, Devres Han, No:50/4 Gümüşsuyu – Beyoğlu / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.12.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Ancak değerlendirme konusu mülklerin bazılarının üzerinde devam eden mülkiyet davaları bulunmaktadır. Bu nedenle tescilli kesinleşmemiş parsellere değer verilememiştir.

**1.7 Şirket Bilgileri**

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

## 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	02.01.2012	-	-
Rapor Numarası	2011R167-2	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Cansel Şirin YAZICI	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri	9.415.000 TL (KDV hariç)	-	-

## BÖLÜM 2

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

### 2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

#### 2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

#### 2.1.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### 2.1.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### 2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

#### 2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlendirme yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak

karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### **2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

**Direkt Kapitalizasyon:** Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

### **Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)**

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

### **2.2.3 Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### **2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### 3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2011 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 74 milyon 724 bin 269 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,4 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 57.385.706, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.338.563 kişidir.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	13.624.240	13.483.052	%99
Ankara	4.890.893	4.762.116	%97
İzmir	3.965.232	3.623.540	%91

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	%59,0
2000	%64,9
2010	%76,3
2011	%76,8

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 29,2 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%26,6
15-64 Yaş	%67,2
65 ve üstü	%7,2

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2011 yılı için 92 kişi/km<sup>2</sup> iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.622 kişi/km<sup>2</sup> arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.622 kişi/ km <sup>2</sup>
Ankara	190 kişi/ km <sup>2</sup>
İzmir	331 kişi/ km <sup>2</sup>
Türkiye Ortalaması	92 kişi/km <sup>2</sup>

#### 3.1.2 Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde



bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Ardından gelen yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında arz ve talep dengesinde oluşan tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Ancak 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 senesinde ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve dengeler değişmiştir.

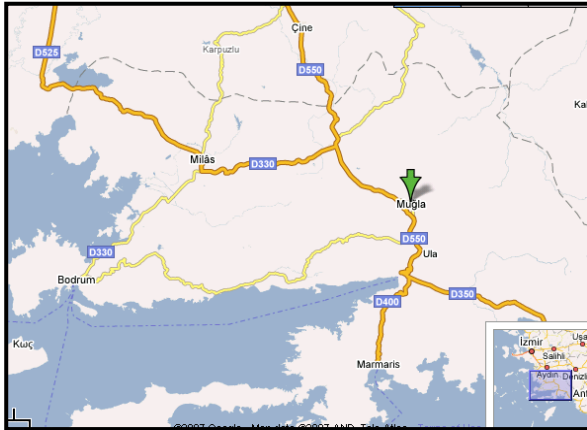
2009 senesi gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye’de parlak bir yıl olmamıştır. 2010 yılının ilk aylarında 2009 yılında borç krizine giren Yunanistan’ın Euro bölgesini etkilemesi krizin atlatılmadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda’nın da borç krizine girmesi Euro’nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

Avrupa’daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011’de Türkiye’nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Faizlerin yükselmesi, Avrupa’da devam eden Euro krizi, ekonomiyi soğutma hedefleri, cari açık riski ülkemizde iç talep beklentilerinin azalmasına yol açacağı düşünülmektedir. Daha önce Türkiye’ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetleri konusunda daha olumlu ancak yine de temkinli durumdadır.

### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 Muğla İli



Topraklarının bir bölümü Akdeniz Bölgesi’nde, bir bölümü de Ege Bölgesi’nde yer alan Muğla, kuzeyde Aydın, doğuda Denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir. Ege Bölgesi’nin güneyinde, Anadolu’nun güneybatı köşesinde yer alan Muğla ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılıdır. İç kesimlere doğru yüksekliği artan il topraklarını kuzeyinde, kuzeybatı-güneydoğu, doğu ve güneydoğusunda kuzeydoğu - güneybatı yönünde uzanan dağlar engelendirir.

İl topraklarının düzlük kesimleri oldukça azdır. Milas, Gökova, Köyceğiz ve Dalaman Ovaları ilin başlıca düzlükleridir. İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük’ tedir. Ayrıca ilde iki de havaalanı (Bodrum-Milas ve Dalaman) bulunmaktadır.

İlin yüzölçümü 12.851 km<sup>2</sup> olup, 2000 Yılı Genel Nüfus Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu da 715.328’dir. 2011 yılında yapılan “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi” ne göre ilin toplam nüfusu 834.324 olarak açıklanmıştır.

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü (m2)	Yoğunluk
<b>Muğla</b>	834.324	362.513	475.811	12.851	65 kişi/km <sup>2</sup>

İlin ekonomisi turizm, tarım, hayvancılık, ticaret, ormancılık ve inşaata dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, buğday, arpa, mısır, susam, çığıt, fasulye, patates, şeker pancarı, pamuk, tütün, zeytin, üzüm, kavun ve karpuzdur. İlin ikinci bir gelir kaynağı olan hayvancılık turizmin gelişmesi ile gerilemiştir. İl ormanlarındaki ağaçlandırma, kesim ve bakım çalışmaları orman işçilerinin gelir kaynağıdır. Bu ormanlardan elde edilen defneyapağı, adaçayı, reçine ve sığla yağının bir bölümü yurtdışına ihraç edilmektedir. Yaygın biçimde arıcılık da yapılmakta olup, Türkiye’de en çok bal üreten ve balı ile ünlenen illerden biridir. Süngercilik eski önemini yitirmiştir. Turizmin gelişmesine paralel olarak balıkçılık önem kazanmıştır. Bafa ve Köyceğiz göllerinde de tatlı su balıkçılığı yapılmaktadır.

Turizmin gelişmesi ile birlikte inşaat sektöründe de büyük hareketlilik ve canlılık olmuştur. Muğla’da sanayi pek fazla gelişmemiştir. Önemli sanayi kuruluşları ise çırçır, yün iplik ve halı atölyeleri, zeytinyağı, sabun, deterjan, çimento, tarım alet ve makineleri, kireç, yem ve süt ürünleri fabrikalarıdır. Küçük sanayinde metal eşya, dokumacılık, orman ürünleri ve zeytinyağı üretimi yapan kuruluşlar vardır. İlin kıyı kesimlerinde tekne yapım yerleri bulunmaktadır.

### 3.2.2 Marmaris İlçesi



Ege Bölgesi’nde, Muğla iline bağlı bir ilçe olan Marmaris’in, kuzeydoğusunda Ula, doğusunda Köyceğiz, güneyinde ve batısında Akdeniz ile Datça, kuzeybatısı ve kuzeyinde de Gökova Körfezi bulunmaktadır.

Muğla’ya 56 km. uzaklıktaki ilçenin denizden yüksekliği 10 m.dir. Yüzölçümü 866 km<sup>2</sup> olup, 2011 yılında yapılan “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi” ne göre ilçenin toplam nüfusu 81.910’dur. İlçeye havayolu ile ulaşmak için Dalaman ve Bodrum Milas Havaalanları kullanılabilir.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü (km <sup>2</sup> )	Yoğunluk
<b>Marmaris</b>	81.910	31.397	50.513	866	95 kişi/km <sup>2</sup>

Marmaris, Akdeniz ile Ege Denizi’nin birleştiği bölgede, önü yarımada ve adalarda kısmen kapanmış küçük bir koyun kenarında kurulmuştur. Datça Yarımadasına batıda dar bir kıstak ile bağlanan Marmaris’in üç yanı deniz ile çevrilidir. İlçe toprakları alçak dağlardan oluşmuş ve küçük akarsu vadileri ile de parçalanmıştır. İlçenin kuzeydoğusundaki Balaban Dağı (999 m.) en yüksek noktasıdır. Güneybatıya doğru uzanan Bozburun Yarımadası Ege’nin güney ucunu oluşturmaktadır. İlçenin dar kıyı ovaları dışında düzlüklere pek rastlanmaz. Dağlık kesimleri kızılçam ormanları ile kaplıdır. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Bedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası vardır. Ayrıca Yunanistan’a ait olan Sömbeki Adası, Datça Yarımadasının bir uzantısı gibidir.

Ekonomisi turizm ve tarıma dayalıdır. Uzun süren yaz mevsimi, uygun iklimi, zengin tabii güzellikleri, yat limanları ile ülkemizin en önemli turizm merkezlerindedir. İlçede yetiştirilen başlıca tarım ürünleri turunçgiller, tahıl, zeytin, yerfıstığı, susam sebze ve meyvedir. Arıcılık gelişmiştir.

Marmaris yaz aylarında 100,00'i bulan şehir içi nüfusuyla artık devasa bir tatil şehri durumundadır. Otellerin yatak kapasitesi 60,000'i aşmıştır.

Yat turizmi açısından önem taşıyan bir limanı vardır. Liman'dan Rodos Adasına düzenli küçük feribot seferleri yapılır. Muğla-Datça karayolu ilçeden geçer. Kıyılarında birçok tatil köyü ve sitesi, otel, motel, pansiyon ve yazlık ev bulunmaktadır.

Marmaris'in turizm açısından önemli beldeleri arasında Bozburun, Armutalan, İçmeler, Beldibi ve Turunç yer almaktadır. Bunlardan içmeler Marmaris ilçe merkezine 6 km mesafede yer alan ve yaklaşık 2 km uzunluğunda sahil şeridinde sahiptir. Sahil kesiminin tamamına yakınında 4 ve 5 yıldızlı oteller bulunmaktadır.

## BÖLÜM 4

## GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

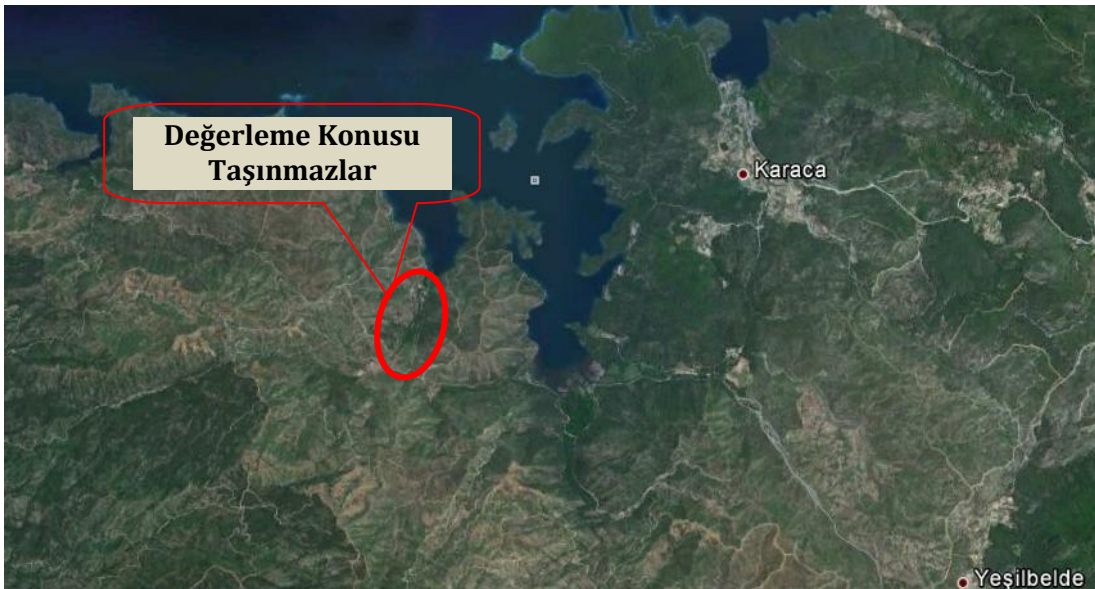
### 4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Karacasöğüt Köyü, Sarıdana mevki, Marmaris/MUĞLA

Değerleme konusu taşınmazlar, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Sarıdana Mevkii'nde bulunan 10 adet parsel ve üzerinde bulunan otel projesidir.

Taşınmazların bulunduğu alanına ulaşım için; Marmaris-Datça-Orhaniye istikameti takip edildikten sonra Karacasöğüt köyü kavşağından sağa dönülerek Ayın Koyu'na ulaşılabilir. Taşınmazlara, anayol ayrımından sonra yaklaşık 22 km. yer yer asfalt yer yer de stabilize olan dar ve virajlı yoldan ulaşılmaktadır.

Taşınmazların yer aldığı parsellere, özel araçla ulaşım kısıtlı olup, toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı bulunmamaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu parseller doğal sit alanında kalmakta olup altyapı imkanları kısıtlıdır.





#### Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km.)
Marmaris	~ 30
Dalaman Havaalanı	~ 100
Marmaris- Muğla Yönü	~ 12,7

#### 4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 18.12.2012 tarihinde, saat 13:45 yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Ancak 15.04.2011 tarihinde geçici 767, 772 ve 773 no'lu parsellerin tapu kütüğüne geçtiği ve bu parsellerin kesinleştiği tespit edilmiştir. Ayrıca 767, 772 ve 773 no'lu parsellerin tapu kütüğüne işlenirken yüz ölçümü alanlarının değiştiği görülmüştür.

Parsel No	Eski Alan m <sup>2</sup>	Kesinleşen Yeni Tescilli Alan m <sup>2</sup>
767	9.840	8.560,22
772	14.610	14.094,97
773	18.430	17.050,55
<b>TOPLAM</b>	<b>42.880</b>	<b>39.706</b>
Fark (-)		3.174

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından satın alınan Marmaris Karaca Köyü Mevkiinde yapılan tespite itiraz amacıyla taşınmazın satın alınmasından önce eski malikler tarafından dava açılmıştır. Davada, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 767, 772 ve 773 numaralı parseller yönünden davaya müdahil olmuştur. Mahkeme, 05.07.2010 tarihli duruşmada 767, 772 ve 773 numaralı parsellerin Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kadastro tespit tutanağındaki vasıfla tapuya tesciline karar vermiştir. Karar, davacıların bir kısmı tarafından temyiz edilmiş, Danıştay, 16.12.2010 tarihinde Şirket lehine verilen kararı onamıştır. Karar Şirket (Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) lehine kesinleşmiştir. 767, 772 ve 773 no'lu parsellerin tapu kütüğüne Martı GYO adına tescil edilmiştir. Bu kapsamda toplam 96.326 m<sup>2</sup> olan taşınmazların 39.706 m<sup>2</sup>'si Martı GYO adına tescil edilmiş olup, bu alan toplam alanın %41,20 sini oluşturmaktadır.

Mahkemesi devam eden ve geçici olarak 749, 750, 756, 757 ve 765 no'lu adlandırılan parsellerin ise Marmaris Kadastro Mahkemesinde davalarının sürdüğü, kayıtlarının **zabıt defterinden ilgili kütüğe aktarılmamış olduğu** bilgisi edinilmiştir. 749, 750, 756, 757 ve 765 no'lu parsellerin dava sürecinde olmaları nedeniyle dava sonuçlanınca raporun revizesi gerektiği düşünülmektedir.

Değerleme konusu 766 ve 771 no'lu parsellerin tapu kütüğüne aktarılmadığı, zabıt defterinde kayıtlarının olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerin zabıt defterindeki sayfasında " M. Gayri ayni haklar, beyanlar ve rehinler " bölümünün temiz olduğu tespit edilmiştir.

No	İl	İlçe	Köyü	Mevkii	Pafta	Parsel	Ana Gayrimenkullün Niteliği	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Malik	Hissesi	Sınırı	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Yevmiye	Tapu Tarihi
1	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	56	767 ***	Tarla	8.560,22	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	-	8	767	-	-	15.04.2011 Kesinleşmiş Tarihi: 10.03.2011
2	Muğla	Marmaris	Karaca	Küçükayın	56	772 ***	Tarla	14.094,97	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	-	8	772	-	-	15.04.2011 Kesinleşmiş Tarihi: 10.03.2011
3	Muğla	Marmaris	Karaca	Küçükayın	54-56	773 ***	Tarla	17.050,55	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	-	8	773	-	-	15.04.2011 Kesinleşmiş Tarihi: 10.03.2011
4	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	-	749**	Tarla	2.710,00	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	Doğusu : orman , Batısı : orman yolu , Kuzeyi : orman , Güneyi : orman ile çevrili	46	89	13	4958	19.07.2006
5	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	-	750**	Tarla	9.900,00	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	Doğusu : orman yolu , Batısı : Kısmen Nedim Koçer ve Mehmet Avcı , Kuzeyi : Nedim Koçer ve Kısmen Orman Yolu, Güneyi : Orman yolu ile çevrili.	46	89	12	4958	19.07.2006
6	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	-	756**	Tarla	3.740,00	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	Doğusu : Kısmen Mehmet Şimşek , kısmen Hasan Demirel ve Kısmen Mehmet Demirel , Batısı : Hasan Demirel , Kuzeyi : Mustafa Çoban , Güneyi : Mehmet Şimşek tarlaları ile çevrili	46	88	9	4958	19.07.2006
7	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	-	757**	Tarla	11.080,00	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	Doğusu : Devlet orman yolu , Batısı : Mehmet Şimşek ve Mehmet Demirel , Kuzeyi : Hasan Demirel , Güneyi : Mehmet Yıldırım ve Mehmet Avcı tarlaları ile çevrili	46	88	10	4958	19.07.2006
8	Muğla	Marmaris	Karaca	Küçükayın	-	765**	Tarla	4.740,00	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	Doğusu : Devlet ormanı tahdit sınır Batısı : Dere yatağı , Kuzeyi : Bahri Balcı ve ortakları , Güneyi : Devlet ormanı tahdit sınırı ile çevrili.	46	89	11	4958	19.07.2006
9	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	-	771**	Tarla	6.200,00	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	Doğusu : Dere yatağı , Batısı : Devlet orman tahdit sınırı ve ormana ait şose yolu, Kuzeyi: Ali Muammer Tüzüner, Güneyi: Orhan Şimşek ve Mehmet Şimşek ile çevrili	46	87	6	4958	19.07.2006
10	Muğla	Marmaris	Karaca	Kürbaşı(Karahasakırı)	-	766**	Tarla	18.250,00	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	Doğusu : Aydost Yapı Koop. ve Devlet orman yolu , Batısı : Kısmen dere , Kısmen Devlet ormanı, Kuzeyi : Osman Yıldırım , Bahri Baki ve arkadaşları Güneyi : Aydost Yapı Koop. ile çevrili.	46	88	8	4958	19.07.2006

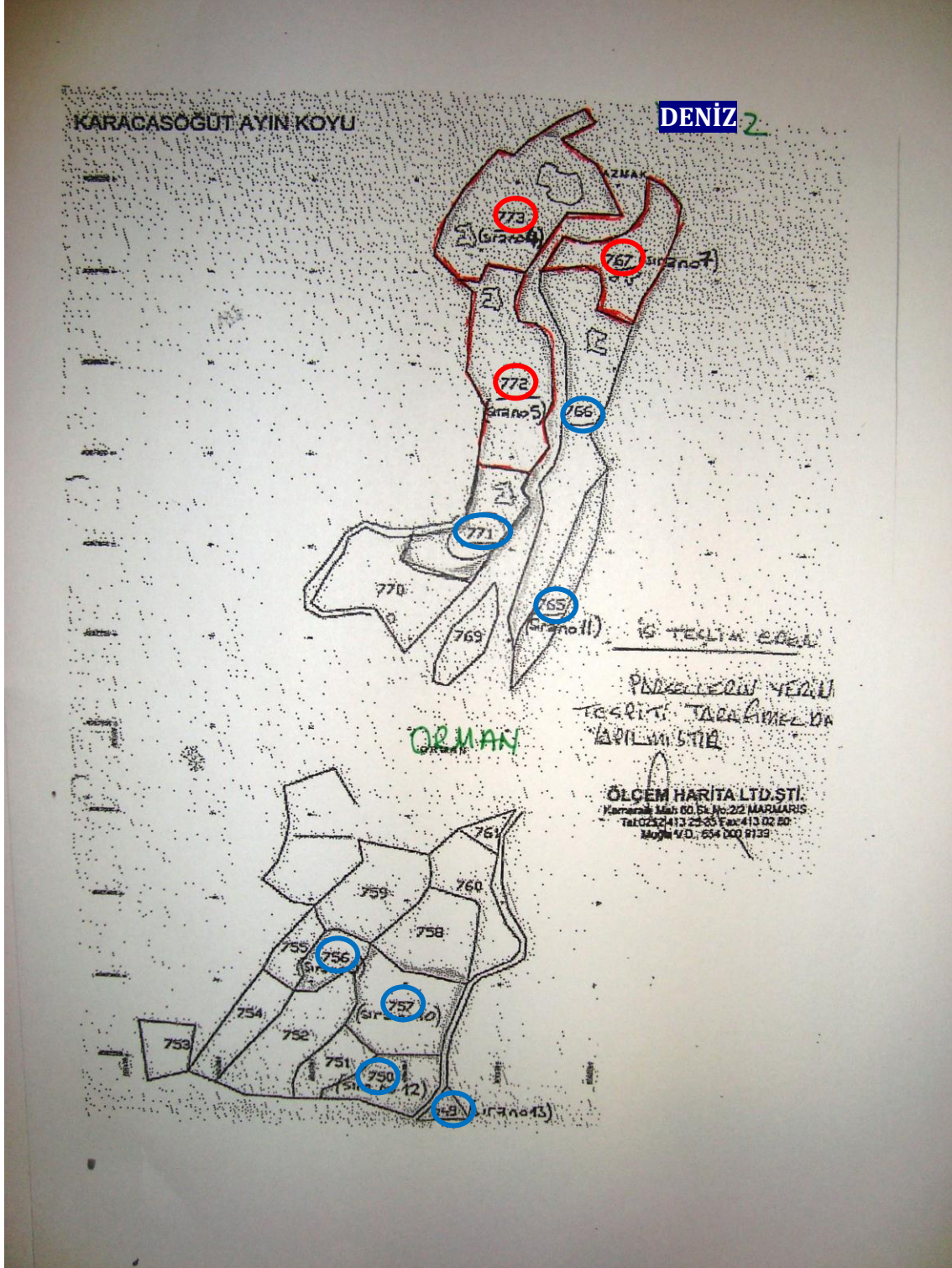
Tescilli Kesinleşmiş Alan Toplamı 39.705,74 41,2%

Dava Konusu Alan Toplamı 56.620,00 58,8%

\*\* Taşınmazların alanlarının zabıt defterinden ilgili kütüğe aktarılırken değiştirildiği görülmüştür.

\*\*\* Geçici parsel numaraları olup zabıt defterinden edinilmişlerdir. Bakınız bölüm 4.2.

## Kadastral Pafta



\* Kırmızı ile işaretlenen parseller tapu kütüğüne işlenmiştir.

\*\* Mavi ile işaretli parseller zabıt defterinde kayıtlıdır, tapu kütüğüne işlenmemiştir.

### 4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Muğla ili, Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 11.12.2012 tarihli takyidat belgesine göre gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Davası sonuçlanan 767, 772 ve 773 no'lu parsellere ait TAKBİS belgeleri aşağıdadır.

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/767	
Zemin No	: 15126060	Yüzölçüm	: 8.560,22 m2	
İl / İlçe	: MUĞLA/MARMARIS	Ana Taş. Nitelik	: TARLA	
Kurum Adı	: Marmaris TM			
Mahalle / Köy Adı	: KARACA Köyü			
Mevki	: AYIN			
Çilt / Sayfa No	: 8 / 767			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	DAVALIDIR. KAD.MAH.991/110			Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tesvili-15/04/2011-2914

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
133785462	MARIT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	8.560,22		Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tesvili - 15/04/2011 - 2914
133868851	MARIT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	8.560,22	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tesvili + Birleş. - 15/04/2011 - 2914-(Kesinleşme Tar:10/03/2011)	

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/772	
Zemin No	: 15126071	Yüzölçüm	: 14.094,97 m2	
İl / İlçe	: MUĞLA/MARMARIS	Ana Taş. Nitelik	: TARLA	
Kurum Adı	: Marmaris TM			
Mahalle / Köy Adı	: KARACA Köyü			
Mevki	: KÜÇÜKAYIN			
Çilt / Sayfa No	: 8 / 772			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	DAVALIDIR. KAD.MAH.991/110			Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tesvili-15/04/2011-2914

Rapor Tarihi / Saati : 11.12.2012 19:36

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	DAVALIDIR. KAD.MAH.991/110			Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tesvili-15/04/2011-2914

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
133785601	MARIT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	14.094,97		Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tesvili - 15/04/2011 - 2914
133868852	MARIT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	14.094,97	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tesvili + Birleş. - 15/04/2011 - 2914-(Kesinleşme Tar:10/03/2011)	

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/773	
Zemin No	: 15126077	Yüzölçüm	: 17.050,55 m2	
İl / İlçe	: MUĞLA/MARMARIS	Ana Taş. Nitelik	: TARLA	
Kurum Adı	: Marmaris TM			
Mahalle / Köy Adı	: KARACA Köyü			
Mevki	: KÜÇÜKAYIN			
Çilt / Sayfa No	: 8 / 773			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	DAVALIDIR. KAD.MAH.991/110			Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tesvili-15/04/2011-2914

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
133789966	MARIT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	17.050,55		Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tesvili - 15/04/2011 - 2914
133868853	MARIT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	17.050,55	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tesvili + Birleş. - 15/04/2011 - 2914-(Kesinleşme Tar:10/03/2011)	

Rapor Tarihi / Saati : 11.12.2012 19:36



#### 4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu parselde ve üzerlerinde yer alan taşınmazlar üzerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi bulunmamaktadır. Ancak kayıtlarda aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

- Devam eden davaların bazılarının sonuçlanması nedeni ile bazı değişiklikler olmuştur. (Bakınız bölüm 4.2 ve 4.3) Geçici 767, 772 ve 773 no'lu parsellerin 15.04.2011 tarih ve 2914 yevmiye ile tapu kütüğüne işlenip parsel numaralarının kesinleştiği görülmüştür.
- Değerleme konusu parsel üzerinde, zabıt defterinde kayıtlı 749, 767, 756, 757, 773, 772, 765 ve 750 no'lu parseller üzerinde mülkiyetin gayri ayni haklar, şerhler, beyanlar ve rehinler hanesinde; A.İ. İpotek 04.05.2007 tarih ve 3295 yevmiye ile cilt: 4, sahife: 1, sıra: 4 no'lu ipotek 29.09.2010 tarih ve 6693 yevmiye ile terkin edilmiştir.

Söz konusu bilgi ve belgeler, SPK mevzuatına uygun olarak kamu kurumlarından yazılı olarak talep edilmiştir. Talebe Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 11.12.2012 tarihli "takyidat belgesi" ve zabıt defteri fotokopileri olarak verilen cevap yazısı ekte yer almaktadır.

#### 4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu parsellerin bir kısmının üzerinde natamam durumunda bulunan tesisin 2981 sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmış olduğu tespit edilmiştir. Tesisin değerlendirme günü itibariyle natamam durumda olması ve mevcut durumda herhangi bir inşai faaliyet olmamasına karşın **yasal gereksinimlerin yerine getirilmiş olması sebebiyle imar ve yapılaşma açısından** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne gayrimenkul olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 749, 750, 756, 757 ve 765 no'lu parseller hakkında mülkiyet ile ilgili kadastro davaları olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu kadastro davalarının uzun yıllar devam edebilmesi sebebi ile gayrimenkullerin **değerleme günü itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu**, davaların sonuçlandırılması sonrasında, gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 766 ve 771 no'lu parsellerin tapu kütüğüne aktarılmadığı zabıt defterinde kayıtlarının olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerin zabıt defterindeki sayfasında " M. Gayri ayni haklar, beyanlar ve rehinler " bölümünün temiz olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerin tapu kütüğüne işlenmemiş olması göz önünde bulundurularak taşınmazların **değerleme günü itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu**, yüzölçümlerinin kesinleşerek tapu kütüğüne işlenmesi sonrasında, gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Davası sonuçlanan 767, 772 ve 773 gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne gayrimenkul (bina) olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

#### **4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci**

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

##### **4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum**

Muğla İl Özel İdaresi'nden alınan 30.01.2013 ve 20.03.2013 tarihli imar durum belgelerine göre;

###### **✓ İmar Durumu:**

Değerleme konusu gayrimenkuller; 1/100.000 ölçekli "Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Tarım Alanı", "Önemli Doğa Alanı", "Doğal Sit Alanı" ve "Özel Kanunlara Tabi Alanlar" kullanımında kalmaktadır.

Gayrimenkuller, 16.05.2003 onay tarihli 1/25.000 ölçekli "Muğla Özel Çevre Kurumu Başkanlığı'nca onaylı Gökova Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan", "1. Derecede Doğal Sit Alanı" ve "500 m'lik Koruma Kuşağı"nda, 773 ve 767 parseller kısmen Kıyı Kanunu gereğince ilk 100 m'lik sahil şeridinde kalmaktadır.

Ancak taşınmazlar "1. Derecede Doğal Sit Alanı" ve "500 m'lik Koruma Kuşağı"nda kaldığından ve taşınmazların kadastral paftasında mevcut kamuya ait bir yola cepheleri olmadığından 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelik hükümleri gereği İmar Durumu ve Yapı Ruhsatı verilememektedir.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

\*Muğla İl Özel İdaresi'nden temin edilen 30.01.2013 tarihli imar durumu yazısı

T.C.  
MUĞLA İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı : M.48.0.İÖİ.0.13.00.00-310.99-1650  
Konu : İmar Durumu hk. (Marmaris Karaca 767, 772 ve 773 Pars. hk.)

30.01.2013

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
02123348850  
İnönü Cad. Devres Han 50/4  
34437 Gümlüşsuy Beyoğlu / İstanbul

- İlgi : a) 17.12.2012 tarihli dilekçeniz.  
b) 15.01.2013 tarihli ve 678 sayılı yazımız.  
c) 24.01.2013 tarihli dilekçeniz.

İlgi (a) başvurunuz ile İlimiz Marmaris İlçesi Karaca Köyü Küçükayın, Aydın, Malderesi, Kürbaşı Mevkiilerinde yer alan parsellere ait imar durumu hakkında bilgi istenilmiş olup, İlgi (b) yazımızda söz konusu parsellere ait yazı ekinde herhangi bir koordinatlı çap, ada ya da parsel numarası bulunmadığından, İlçe Kadastro'dan onaylı koordinatların gönderilmesi istenilmiş ve İlgi (c) yazı ile bahse konu koordinatlı çaplar İdaremiz'e intikal etmiştir.

İlgi (c) dilekçeniz ekinde gönderilen 767, 772 ve 773 parsellere ait Kadastro onaylı koordinatlı çap örneklerine göre yapılan incelemede; söz konusu parseller Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı Aydın-Muğla-Denizli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Alanı", "Önemli Doğa Alanı", "Doğal Sit Alanı" ve "Özel Kanunlara Tabi Alanlar" kullanımında kalmakta olup; onaylı lan hükümleri yazımız ekinde gönderilmektedir. Bu bölgelerde yapılacak her türlü imar taleplerine ilişkin 648 Sayılı KHK ile değişik 644 Sayılı KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

Fakat İlgi (c) dilekçeniz ekinde gönderilen Kadastro onaylı koordinatlı çap örneklerinde parsellerin kamu eline geçmiş bir yola cephelerinin olup olmadığı anlaşılammış olup; yola cephesinin olmadığı durumda yapı ruhsatı veya inşaat izni verilmemektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Veli ÇELİK  
Vali a.  
Genel Sekreter V.

EKLER :  
1/100000 ÇDP parsellerin yaklaşık yeri (1 adet)  
1/100000 ölçekli ÇDP ilgili Plan Hükümleri (6 sayfa)

\*Muğla İl Özel İdaresi'nden temin edilen 20.03.2013 tarihli imar durumu yazısı

T.C.  
MUĞLA İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

20 Mart 2013

Sayı :M.48.0.İ.Ö.İ.0.13.00.00-754-Otomatik 4596  
Konu :İmar durumu hk.(Marmaris Karaca Köyü, Küçükayın mevki, 56 pafta, 749, 750, 756,  
757, 765, 766, 767, 771, 772 ve 773 parsel)

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Kemeraltı Mah. 99 Sok No:5/2  
Marmaris/MUĞLA

İlgi : 26.02.2013 tarihli dilekçeniz ve ekleri.

İlgi dilekçe ile İlimiz, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Küçükayın mevki, 56 pafta,  
749, 750, 756, 757, 765, 766, 767, 771, 772 ve 773 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların  
imar durumları hakkında bilgi talep edilmektedir.

749, 750, 756, 757, 765, 766 ve 771 parsel numaralı taşınmazların ilgi dilekçe ekinde  
koordine değerli çapları bulunmadığından imar durumları hakkında bilgi verilememektedir.

767, 772 ve 773 parsel numaralı taşınmazlar Özel Çevre Koruma Kurumu  
Başkanlığınca onaylı 1/25000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planında "Tarımsal Niteliği  
Korunacak Alan", "I. Derece Doğal Sit" ve "500 m.lik Koruma Kuşağında 773 ve 767 parsel  
kısmen kıyı kanunu gereğinde ilk 100.m'lik sahil şeridinde kalmaktadır.

Ancak taşınmazlar "I. Derece Doğal Sit", "500 m.lik Koruma Kuşağı" kullanımında  
kaldığından ve taşınmazların kadastral paftasında mevcut kamuya ait bir yola cepheleri  
olmadığından 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelik hükümleri gereği İmar Durumu ve  
İnşaat Ruhsatı verilememektedir.

Kıyı hakkında detaylı bilginin Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nden öğrenilmesi  
gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

  
Veli ÇELİK  
Vali a.  
Genel Sekreter V.

Şeyh Mah. Kurşunlu Cad.4 /Muğla Ayrıntılı bilgi için irtibat:R.TOPAN  
Telefon: (252)214 07 00 Faks: (252)212 66 45  
e-posta: imar@muglaozelidare.gov.tr Elektronik Ağ: www.icisleri.gov.tr

### ✓ Ruhsat ve İzinler:

Muğla İl Özel İdaresi'nde ilgili parsellere ait arşiv dosyası bulunamamış olup mal sahibinden temin edilen resmi belgelere göre;

- Parsellerin üzerindeki 5 adet otel ünitesi ve 1 adet mutfak ünitesinin bulunduğu alan için; 1.derece doğal sit alanı olmasına karşın yapı ruhsatları; Aydın I. İdare Mahkemesi'nin 26.11.1996 tarih ve Esas No:1995/1132, Karar No:1996/1380, 20.11.1997 tarihli kesinleşmiş mahkeme kararı, Kültür Bakanlığı, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 30.01.2001 tarih ve 236 sayılı kararları ile, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 07.08.2000 tarihli ve 18242 sayılı yazısı eki Bakanlık Hukuk Müşavirliğinin 29.04.2000 tarihli ve 01364 sayılı yazısına dayanarak 11.07.2001 tarihinde yenilenmiştir.
- İnşaatların tamamlanmasının ardından 12.07.2006 tarihinde; 502'şer m<sup>2</sup> alanlı 5 adet otel ünitesi ve 1.241 m<sup>2</sup> alanlı 1 adet mutfak için 2981 sayılı konunun 8. Maddesine göre 9-15 madde gereği yapı kullanma izin belgesi verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından da 09.02.2006 tarihli ve 10342 sayılı turizm yatırımı belgesi düzenlenmiştir.

Yapı Ruhsatı				Yapı Kullanma İzni			
Parsel	Tarih	Cilt/ Sahife/ Dosya No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Tarih	Cilt/ Sahife/ Dosya No	Alanı (m <sup>2</sup> )	
766	11.07.2001	57/13/2158	502	12.07.2006	58/3/2158	502	
767	11.07.2001	57/9/2154	502	12.07.2006	58/07/2154	502	
771	11.07.2001	57/12/2157	502	12.07.2006	58/04/2157	502	
772	11.07.2001	57/11/2156	502	12.07.2006	58/05/2156	502	
773	11.07.2001	57/8/2153	502	12.07.2006	58/08/2153	502	
773	11.07.2001	57/10/2155	1.241	12.07.2006	58/06/2155	1.241	
<b>Toplam Alan (m<sup>2</sup>)</b>			<b>3.751</b>				<b>3.751</b>

### ✓ Yapı Denetim

- Değerleme konusu yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanununa tabi değildir.

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

15.04.2011 tarihinde geçici 767, 772 ve 773 no'lu parsellerin tapu kütüğüne işlendiği ve bu parsellerin kesinleştiği öğrenilmiştir. Ayrıca 767, 772 ve 773 no'lu parsellerin tapu kütüğüne işlenirken yüzölçümü alanlarının değiştiği görülmüştür.

**Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı ana gayrimenkuller; 1/25.000 ölçekli, "Muğla Özel Çevre Kurumu Başkanlığınca onaylı Gökova Çevre Düzeni Planı kapsamında 1. Derecede Doğal Sit alanında kalmakta olup Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve 500m'lik Koruma Kuşağı kullanımında kalmaktadır. Son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. Bilgi ve belgeler SPK mevzuatına uygun olarak, kamu kurumlarından yazılı olarak talep edilmiştir. Taleplere gelen cevaplar rapor ekinde sunulmuştur.**

#### 4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsellerin bir kısmının üzerinde natamam durumda bulunan tesisin 2981 sayılı İmar Affi Kanunu kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmış olduğu tespit edilmiştir. Tesisin değerlendirme günü itibariyle natamam durumda olması ve mevcut durumda herhangi bir inşai faaliyet olmamasına karşın **yasal gereksinimlerin yerine getirilmiş olması sebebiyle imar ve yapılaşma açısından** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne gayrimenkul olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 749, 750, 756, 757 ve 765 no'lu parseller hakkında mülkiyet ile ilgili kadastro davaları olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu kadastro davalarının uzun yıllar devam edebilmesi sebebi ile gayrimenkullerin **değerleme günü itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu**, davaların sonuçlandırılması sonrasında, gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 766 ve 771 no'lu parsellerin tapu kütüğüne aktarılmadığı zabıt defterinde kayıtlarının olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerin zabıt defterindeki sayfasında “ M. Gayri ayni haklar, beyanlar ve rehinler ” bölümünün temiz olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerin tapu kütüğüne işlenmemiş olması göz önünde bulundurularak taşınmazların **değerleme günü itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu**, yüzölçümlerinin kesinleşerek tapu kütüğüne işlenmesi sonrasında, gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Davası sonuçlanan 767, 772 ve 773 gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne gayrimenkul (bina) olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

## BÖLÜM 5

## GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

Değerleme konusu gayrimenkuller, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, konumlu “Tarla” niteliğindeki Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu parseller 96.325,74 m<sup>2</sup> alanlı olup üzerinde 5 adet otel bloğu ve 1 adet restoran- mutfak bloğundan oluşan butik otel projesi bulunmaktadır. Muğla İli İl Özel İdare Müdürlüğü'nde yapılan incelemede söz konusu parseller üzerinde bulunan yapılara ait arşiv dosyası bulunmamıştır. Mal sahibi tarafından temin edilen onaylı ruhsat, yapı kullanma izin belgeleri ve mimari projelere göre 766 (zabıt defteri 88/8), 767, 771(zabıt defteri 87/6), 772, 773 no'lu parseller üzerinde zemin + normal kat olmak üzere 2 kattan oluşan herbiri 11 adet üniteye sahip olan herbiri yaklaşık brüt 502 metrekare kullanım alanına sahip olan 5 adet otel bloğu ve 773 no'lu parsel üzerinde bulunan zemin kattan oluşan yaklaşık brüt 1.241 m<sup>2</sup> alana sahip olan restoran- mutfak bloğu bulunmaktadır.

Otel binaları, toplam yaklaşık 96.325,74 m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulmuştur. Üzerinde aynı tip ve büyüklükte 11 adet odadan oluşan, 2'şer katlı 5 adet (55 odalı) otel bloğu ve 1 adet restoran-mutfak binası yer almaktadır. Restoran binası kaba inşaat aşamasındadır, mutfak bölümü tamamlanmıştır. 5 adet otel bloğunun yer döşemeleri şaplı olup mefruşat ve tefrişat işlerine henüz başlanmamıştır. Parseller üzerindeki toplam inşaat alanı yaklaşık brüt 3.751 m<sup>2</sup>'dir. Parsellerin arasından dere geçmekte olup derenin 1.derece Doğal Sit Alanı içinde olması nedeni ile ıslah edilip edilemeyeceği bilinmemektedir. Binalar mevcut durumda boş olup, kullanılamamaktadır.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

### Gayrimenkullerin genel özellikleri:

#### Otel Bloğu:

<b>Bina Adı</b>	:	Otel Binaları
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Butik otel binası olarak inşa edilmiş olup mevcutta kullanılmamaktadır.
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Kârgir
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	2 (zemin kat, normal kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	:	502 m <sup>2</sup> (Toplamda 5 adet yapı bulunmakta olup her biri 502 m <sup>2</sup> alanlıdır.)
<b>Çatı Kaplaması</b>	:	Kiremit
<b>Dış Cephe</b>	:	Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	:	Yerler şaplı olup değerlendirme günü itibariyle yer döşemeleri takılı değildir.
<b>Tavan kaplaması</b>	:	Ahşap kaplıdır.
<b>Doğrama</b>	:	Ahşap kapı ve pencere
<b>Aydınlatma</b>	:	Lamba

#### Restoran- Mutfak Bloğu:

<b>Bina Adı</b>	:	Restoran- mutfak
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Mutfak- restoran alanı olarak planlanmış alan mevcutta depo olarak kullanılmaktadır.
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Kârgir
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	1 (zemin kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	:	1.241 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	:	Kiremit
<b>Dış Cephe</b>	:	Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	:	Şap kaplıdır.
<b>Tavan kaplaması</b>	:	Ahşap kaplama
<b>Doğrama</b>	:	Ahşap kapı ve pencere
<b>Aydınlatma</b>	:	Lamba

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller kullanılmamakta ve bakımsızdır.

### 5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerlemeye konusu; 766, 767, 771, 772, 773 no'lu parseller üzerinde yapı bulunmaktayken, değerlendirme konusu; 749, 756, 757, 765 ve 750 no'lu parsellerin ise üzerlerinde yapı bulunmamaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkul, değerlendirme günü itibariyle kullanılmamakta olup yalnızca 773 no'lu parsel üzerinde konumlu restoran- mutfak bloğu depo olarak kullanılmaktadır.
- Değerlemeye konu olan taşınmazlara ulaşım toplu taşıma aracıyla mümkün değildir.
- Aynı tip ve büyüklükte 11 adet odadan oluşan, 2'şer katlı 5 adet (55 odalı) otel bloğu ve 1 adet restoran-mutfak binası yer almaktadır.

- Tesisin fiziki yıpranmaya maruz kaldığı gözlemlenmiştir.
- Değerleme günü itibarıyla 766, 767, 771, 772, 773 no'lu parseller üzerindeki yapılar yaklaşık %75 bitmişlik oranına sahip olduğu, yer döşemeleri ve duvar boyalarının olmadığı, banyo vitrifiyeleri kapı ve pencere doğramalarının ise takılı olduğu görülmüştür.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsellerin arasından dere geçmektedir.
- Taşınmazlar kısmen eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile yaklaşık 400 adet portakal ağacı bulunmaktadır.
- Taşınmazların etrafı kısmen taş duvar, kısmense tel-çit ile çevrilidir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, turizm amaçlı tesislerin yoğun olduğu bir bölgedir.

### 5.5 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin harici ve müteferrik işler olarak, bahçe duvarları, dere üstünde bulunan köprü vb. fiziki objeler bulunmaktadır. Bu tipte maliyetler harici ve müteferrik işler olarak kabul edilmiş ve hesaplanarak, maliyet yaklaşımı analizinde yapılan hesaplamalara ek maliyet olarak ilave edilmiştir.

## BÖLÜM 6

## EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

### 6.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının, imar durumu, bölgenin yapısı ve gayrimenkullerin konumu dikkate alındığında "**mevcut imar durumuna uygun**" amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.



### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

#### • GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Taşınmazların denize yakın konumda bulunması,
- ✓ Taşınmazların üzerinde konumlu otel bloklarının yapı kullanma izin belgelerinin bulunması.
- ✓ Taşınmazların tarım için verimli olması.

#### • ZAYIF YANLAR

- Gayrimenkulün elektrik, su ve kanalizasyon yönünden altyapı sorununun bulunması,
- Taşınmazların üzerinde konumlu yapılar yıpranmış olması ve iç mekan özelliklerinin yaklaşık bitmişliğinin % 75 oranında olması.
- Bölgedeki turizm sezonunun yaz ve bahar sezonu ile sınırlı olması,
- Taşınmaza özel araçlar ile ulaşımın güç, toplu taşıma araçları ile ulaşımın bulunmaması,
- Taşınmazların 1. Derecede Doğal Sit Alanı'nda kalmaları nedeniyle üzerlerinde herhangi bir inşa faaliyetine izin verilmemesi.
- Taşınmazların buldukları parseller arasından dere geçiyor olması.

#### • FIRSATLAR

- + Türkiye'de turizm sektöründe son yıllarda görülen gelişmelerin getirdiği olumlu etkiler.

#### • TEHDİTLER

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları,

### 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkul değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi ve maliyet yöntemi kullanılmıştır.

#### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

##### Emsaller:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın, daha iyi bir bölgede konumlu, üzerinde 2 katlı, 80 m<sup>2</sup> büyüklüğünde betonarme yapı ve 60 m<sup>2</sup> büyüklüğünde taş ev bulunan, 5.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki "tarla" vasıflı taşınmaz yakın zamanda 800.000 TL bedelle satılmıştır. (160.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumlu, denize yaklaşık 200 m. cephesi bulunan, 20.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki "tarla" vasıflı taşınmaz 3.800.000 TL bedelle satılmıştır. (190.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak bölgede çalışan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde "tarla" vasıflı taşınmazların m<sup>2</sup> birim fiyatlarının konumuna göre 80 TL ile 130 TL aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.



EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
		Konu Gayrimenkuller	Emsal 1	Emsal 2
	Konum	Karaca	Karaca	Karaca
	İmar Durumu	1. Sit Alanı	1. Sit Alanı	1. Sit Alanı
	Yapılaşma İzni	0,00	0,00	0,00
	Alanı (m <sup>2</sup> )	96.325,74	5.000	20.000
	Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m)		800.000	3.800.000
A	Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		160	190
B	Satış İskontosu (%)		15%	25%
C=A*(1-B)	Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		136	143
D	Kıyaslama Oranı	60%		
E	Ayarlama Oranı*		95%	100%
F=C*D/E	Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	-	86	86
Ortalama F	Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	86		

✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre Arsa Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:

- Gayrimenkulün konumu, imar durumu, parsellerin üzerinde natamam durumda olan tesis yer alması, çevredeki benzer özellikte arsa emsalleri ve ulaşım imkânları göz önüne alındığında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre arsa m<sup>2</sup> satış birim değeri için Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

Değerleme konusu 749, 750, 756, 757 ve 765 no'lu parsellerin Marmaris Kadastro Mahkemesinde sürmekte olan mülkiyet davalarının devam etmesine karşın, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.08.2010 tarih ve 730 sayılı yazısında yer alan 1. Madde, I,ii, iii, iv bentlerine istinaden söz konusu gayrimenkullere ilişkin değer takdiri yapılmıştır. İlgili belge ekte sunulmuştur.

No	İl	İlçe	Köyü	Mevkii	Parsel	Ana Gayrimenkullün Niteliği	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Arsa Birim Değeri (TL)	Arsa Değeri (TL)
1	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	767	Tarla	8.560,22	86	736.178,92
2	Muğla	Marmaris	Karaca	Küçükayın	772	Tarla	14.094,97		1.212.167,42
3	Muğla	Marmaris	Karaca	Küçükayın	773	Tarla	17.050,55		1.466.347,30
4	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	749	Tarla	2.710,00		233.060,00
5	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	750	Tarla	9.900,00		851.400,00
6	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	756	Tarla	3.740,00		321.640,00
7	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	757	Tarla	11.080,00		952.880,00
8	Muğla	Marmaris	Karaca	Küçükayın	765	Tarla	4.740,00		407.640,00
9	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	771	Tarla	6.200,00		533.200,00
10	Muğla	Marmaris	Karaca	Kürbaşı(Karahasakırı)	766	Tarla	18.250,00		1.569.500,00
								TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL):	8.284.013,64
								TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL):	8.284.000,00

## 7.2.2 Rayiç Bedel Değeri Yaklaşımı

Çalışmada ikinci yöntem olarak arsa değer takdiri Emlak Vergisi'ne Esas Rayic Bedel değeri üzerinden verilmesi uygun bulunmuştur.

Vergi Usulü Kanunu'na göre bina ve arazilerde rayiç bedel değeri vergi değeri esas alınarak hesaplanmaktadır. Arazi birim değerleri her yıl belirlenen Emlak Vergisine esas birim rayic bedel, bina birim değerleri ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın her yıl belirlediği birim maliyet bedelleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

- Marmaris Belediyesi Emlak Servisi'nden edinilen bilgiye göre; değerleme konusu gayrimenkuller için "2012 Yılı Emlak Vergisi'ne Esas Arsa Rayiç Değeri" aşığıdaki gibidir:

No	İl	İlçe	Köyü	Mevkii	Parsel	Ana Gayrimenkullün Niteliği	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Rayiç Birim Değeri (TL)	Rayiç Arsa Değeri (TL)
1	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	767	Tarla	8.560,22	1,85	15.836,41
2	Muğla	Marmaris	Karaca	Küçükayın	772	Tarla	14.094,97	1,85	26.075,69
3	Muğla	Marmaris	Karaca	Küçükayın	773	Tarla	17.050,55	1,85	31.543,52
4	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	749	Tarla	2.710,00	15	40.650,00
5	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	750	Tarla	9.900,00	15	148.500,00
6	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	756	Tarla	3.740,00	15	56.100,00
7	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	757	Tarla	11.080,00	15	166.200,00
8	Muğla	Marmaris	Karaca	Küçükayın	765	Tarla	4.740,00	15	71.100,00
9	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	771	Tarla	6.200,00	15	93.000,00
10	Muğla	Marmaris	Karaca	Kürbaşı (Karahasakın)	766	Tarla	18.250,00	15	273.750,00
<b>TOPLAM ARSA DEğERİ (TL):</b>								<b>922.755,62</b>	
<b>TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEğERİ (TL):</b>								<b>923.000,00</b>	

## 7.2.3 Maliyet Oluşumu Analizi

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

<b>OTEL DEğERİ ( 771 no'lu parsel)</b>			
Toplam Bina Alanı	502,00	m <sup>2</sup>	
Birim Değer	750,00	.-TL	
Toplam İnşaat Maliyeti	376.500	.-TL	
Yıpranma Payı	31%		
Yıpranma Bedeli	116.715	.-TL	
<b>Bina Değeri</b>	<b>259.785</b>	<b>.-TL</b>	

<b>OTEL DEĞERİ (772 no'lu parsel)</b>			
Toplam Bina Alanı	502,00	m <sup>2</sup>	
Birim Değer	750,00	.-TL	
Toplam İnşaat Maliyeti	376.500	.-TL	
Yıpranma Payı	31%		
Yıpranma Bedeli	116.715	.-TL	
<b>Bina Değeri</b>	<b>259.785</b>	<b>.-TL</b>	

<b>OTEL DEĞERİ (773 no'lu parsel)</b>			
Toplam Bina Alanı	502,00	m <sup>2</sup>	
Birim Değer	750,00	.-TL	
Toplam İnşaat Maliyeti	376.500	.-TL	
Yıpranma Payı	31%		
Yıpranma Bedeli	116.715	.-TL	
<b>Bina Değeri</b>	<b>259.785</b>	<b>.-TL</b>	

<b>OTEL DEĞERİ (766 no'lu parsel)</b>			
Toplam Bina Alanı	502,00	m <sup>2</sup>	
Birim Değer	750,00	.-TL	
Toplam İnşaat Maliyeti	376.500	.-TL	
Yıpranma Payı	31%		
Yıpranma Bedeli	116.715	.-TL	
<b>Bina Değeri</b>	<b>259.785</b>	<b>.-TL</b>	

<b>OTEL DEĞERİ (767 no'lu parsel)</b>			
Toplam Bina Alanı	502,00	m <sup>2</sup>	
Birim Değer	750,00	.-TL	
Toplam İnşaat Maliyeti	376.500	.-TL	
Yıpranma Payı	31%		
Yıpranma Bedeli	116.715	.-TL	
<b>Bina Değeri</b>	<b>259.785</b>	<b>.-TL</b>	

<b>RESTORAN- MUTFAK DEĞERİ ( 773 no'lu parsel)</b>			
Toplam Bina Alanı	1.241,00	m <sup>2</sup>	
Birim Değer	550,00	.-TL	
Toplam İnşaat Maliyeti	682.550	.-TL	
Yıpranma Payı	31%		
Yıpranma Bedeli	211.591	.-TL	
<b>Bina Değeri</b>	<b>470.960</b>	<b>.-TL</b>	

### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre;

Toplam Arsa Değeri (TL)	8.284.014
Toplam Bina Değeri (TL)	1.769.885
Harici ve Müteferrik İşler (TL)	45.000
<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>10.098.898</b>
<b>YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>10.099.000</b>

### Rayiç Bedel Yaklaşımı Göre;

Toplam Arsa Değeri (TL)	923.000
Toplam Bina Değeri (TL)	1.769.885
Harici ve Müteferrik İşler (TL)	45.000
<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>2.737.885</b>
<b>YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>2.737.000</b>

### 7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu gayrimenkullerin arsa değerleri takdiri için 2 yöntem kullanılmış olup bunlardan ilki Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, ikincisi ise Rayiç Bedel Yaklaşımı olup; parseller üzerindeki yapılar değer takdiri için ise Maliyet Oluşumu Analizi yöntemi kullanılmıştır.

DEĞER TAKDİRİ TABLOSU		
TAŞINMAZ	EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PİYASA DEĞERİ (TL)	RAYİÇ BEDEL VE MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PİYASA DEĞERİ (TL)
767 PARSEL	1.004.964	15.836
772 PARSEL	1.480.952	26.076
773 PARSEL	2.206.092	31.544
<b>TOPLAM *</b>	<b>4.692.008</b>	<b>73.456</b>
749 PARSEL	233.060	40.650
750 PARSEL	851.400	148.500
756 PARSEL	321.640	56.100
757 PARSEL	952.880	166.200
765 PARSEL	407.640	71.100
771 PARSEL	801.985	93.000
766 PARSEL	1.838.285	273.750
<b>TOPLAM **</b>	<b>5.406.890</b>	<b>849.300</b>
<b>TOPLAM (TL)</b>	<b>10.098.898</b>	<b>922.756</b>
<b>YAKLAŞIK TOPLAM (TL)</b>	<b>10.099.000,00</b>	<b>923.000,00</b>

\* Tescilli parseller için toplam değer.  
\*\* Geçici parseller için toplam değer.

- ✓ Değerleme konusu **749, 750, 756, 757, 765, 771 ve 766 no'lu parsellerin** Marmaris Kadastro Mahkemesi'nde sürmekte olan mülkiyet davalarının devam etmesine karşın ve **766 ve 771 no'lu parsellerin** zabıt defterinden tapu kütüğüne geçirilememesine karşın, **T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.08.2010 tarih ve 730 sayılı yazısında yer alan 1. Madde, i, ii, iii, iv bentlerine istinaden** söz konusu gayrimenkulere ilişkin değer takdiri yapılmıştır. İlgili belge ekte sunulmuştur. Buna göre gayrimenkullerin toplam değeri; **KDV Hariç 5.407.000.-TL (Beşmilyondörtüzyvedibin- Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.

- ✓ Değerleme çalışması **767, 772 ve 773 no'lu parsellerin** mülkiyetinin dava sonucunda Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiş olmasından dolayı 767, 772 ve 773 no'lu parseller için emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumu analizi yöntemleri kullanılarak nihai değer takdiri yapılmıştır. Buna göre;Değerleme çalışmasında Emsal Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumu Analizine göre nihai değer Toplam **KDV Hariç 4.692.000.-TL (Dörtmilyonaltıyüzdoksanikibin-Türk Lirası)** takdir edilmiştir.
- Taşınmazların KDV uygulaması ile ilgili olarak aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.
- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**  
"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında **749, 750,756, 757, 765, 771 ve 766 no'lu parsellerin** Emsal Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumu Analizine göre **KDV Dahil 6.380.000.-TL (Altı milyonüçyüzseksenbin- Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme çalışmasında **767, 772 ve 773 no'lu parsellerin** Emsal Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumu Analizine göre **KDV Dahil 5.536.000.-TL (Beşmilyonbeşyüzotuzaltıbin- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Muğla ili, Marmaris ilçesi, Karaca Köyü, Aydın Mevkii'nde konumlu, **767, 772 ve 773 parsel no'lu Tarla** vasıflı gayrimenkullerin ve üzerinde yer alan binaların;

29.03.2013  
TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ  
(KDV hariç)

4.692.000.-TL  
(Dörtmilyonaltıyüzdoksanikibin-Türk Lirası)

29.03.2013  
TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ  
(%18 KDV Dâhil)

5.536.000.-TL  
(Beşmilyonbeşyüzotuzaltıbin- Türk Lirası)

Muğla ili, Marmaris ilçesi, Karaca Köyü, Aydın Mevkiinde konumlu, **749, 750, 756, 757, 765, 771 ve 766 no'lu parsellerin** Marmaris Kadastro Mahkemesi'nde sürmekte olan mülkiyet davalarının devam etmesine karşın ve **766 ve 771 no'lu parsellerin** zabıt defterinden tapu kütüğüne geçirilmemesine karşın, **T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.08.2010 tarih ve 730 sayılı yazısında yer alan 1. Madde. i, ii, iii, iv bentlerine istinaden, söz konusu gayrimenkullerin;**

29.03.2013  
TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ  
(KDV hariç)

5.407.000.-TL  
(Beşmilyondörtüzyüzedibin- Türk Lirası)

29.03.2013  
TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ  
(%18 KDV Dâhil)

6.380.000.-TL  
(Altı milyonüçyüzseksenbin- Türk Lirası)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cansel Şirin YAZICI  
Lisans No: 400112, FRICS

## **EKLER**

- 1 Tapu Fotokopileri
- 2 Son 3 yıl içindeki Tapu Takyidatı Değişikliklerini İçeren TAKBİS Belgesi
- 3 Kadastral Pafta Örneği
- 4 Muğla İl Özel İdare'den Alınan İmar Durumu Yazıları
- 5 Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- 6 T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.08.2010 tarih ve 730 sayılı yazısı
- 7 Fotoğraflar
- 8 Özgeçmişler
- 9 SPK Lisans Belgeleri