



RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evaygd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA MARMARİS AYIN KOYUNDA 10 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU

**Rapor No: 2011R167-2
Rapor Tarihi: 02.01.2012**

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

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK****YÖNETİCİ ÖZETİ**

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	:	10 adet tarla ve üzerinde bulunan natamam durumda olan yapılar.
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	:	Karacasöğüt Köyü, Sarıdana Mevkii Marmaris/MUĞLA
Raporu Hazırlayan	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	:	02.01.2012
Rapor No	:	2011R167-2
Çalışmanın Tanımı	:	Gayrimenkulün "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi", "Rayiç Bedel Yaklaşımı" ve "Maliyet Oluşumu Analizine" göre piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden Tapu Bilgileri	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Detaylı bilgi 4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri bölümündedir.
İmar Durumu	:	Detaylı bilgi 4.5.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri bölümündedir.

**767, 772 ve 773 NO'LU
PARSELLERİN 31.12.2011
TARİHLİ TOPLAM PİYASA
DEĞERİ (KDV hariç)**

4.376.000.-TL
(Dörtmilyonüçyüzetmişaltıbin- Türk Lirası)

**767, 772 ve 773 NO'LU
PARSELLERİN 31.12.2011
TARİHLİ TOPLAM PİYASA
DEĞERİ (%18 KDV Dâhil)**

5.163.680.-TL
(Beşmilyonyüztümüşüçbinaltıyüzseksen- Türk Lirası)

**749, 750, 756, 757, 765, 771 VE
766 NO'LU PARSELLERİN
31.12.2011 TARİHLİ TOPLAM
PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)**

5.039.000.-TL
(Beşmilyonotuzdokuzbin- Türk Lirası)

**749, 750, 756, 757, 765, 771 VE
766 NO'LU PARSELLERİN
31.12.2011 TARİHLİ TOPLAM
PİYASA DEĞERİ (%18 KDV Dâhil)**

5.946.000.-TL
(Beşmilyondokuzyüzkırkaltıbin- Türk Lirası)

Değerleme konusu 749, 750, 756, 757, 765, 771 ve 766 no'lu parsellerin Marmaris Kadastro Mahkemesinde sürmekte olan mülkiyet davalarının devan 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;
- Raporla 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 değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu beyan ederiz.

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 400112, FRICS

Değerlemeye Yardım Edenler¹
Şeyma ŞEHİRLİ
Erhan UYSAL

¹ Bilgi amaçlıdır

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporda 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 tartışılrsa 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 takyidatlar 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 edilebilindiği 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 takyidat 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.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK****İÇİNDEKİLER**

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
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 Değerlemeyle İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	6
DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	6
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	7
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
BÖLÜM 3	8
GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER	8
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
3.2.1 Muğla İli	9
3.2.2 Marmaris İlçesi	11
BÖLÜM 4	12
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	12
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	12
4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	13
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	17
4.4 Yasal Gerekliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	17
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	17
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	19
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	19
BÖLÜM 5	20
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	20
5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	20
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	20
Otel Bloğu:	20
Restoran- Mutfak Bloğu:	21
5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	21
5.5. Harici ve Müteferrik İşler	21
BÖLÜM 6	22
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	22
BÖLÜM 7	22
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	22
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler - SWOT Analizi	22
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	23
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	23
7.2.2 Rayic Bedel Değeri Yaklaşımı	25
7.2.3 Maliyet Oluşumu Analizi	27
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	29
BÖLÜM 8	31
SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31
EKLER	32

BÖLÜM 1**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 17.12.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 02.01.2012 tarihinde, 2011R167-2 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkiinde konumlu 10 adet parselde kayıtlı "tarla" vasıflı gayrimenkullerin 31.12.2011 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. Şeyma ŞEHİRLİ ve Erhan UYSAL çalışmalar sırasında destek vermiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.11.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 02.01.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede 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 15.11.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak 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) değerlendirme 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.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri	-	-	-

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.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi 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

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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.

BÖLÜM 3**GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER****3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler****3.1.1 Demografik Veriler**

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 73 milyon 722 bin 988 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,6 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 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	13.255.685	13.120.596	%18,0
Ankara	4.771.716	4.641.256	%6,5
İzmir	3.948.848	3.606.326	%5,4

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

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, 2010 yılı için 91 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.405 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.405 kişi/ km ²
Ankara	155 kişi/ km ²
İzmir	2.001 kişi/ km ²
Türkiye Ortalaması	91 kişi/km ²

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.

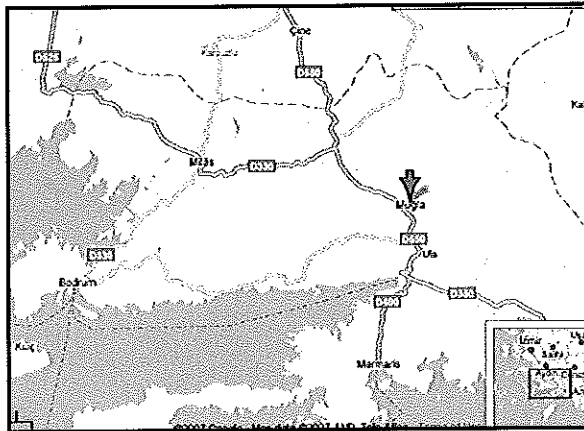
Avrupa’daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011’de Türkiye’nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

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.

Bütün bu veriler ışığında gayrimenkul sektörünün 2012 yılında sakin geçeceği düşünülmektedir.

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 km² olup, 2000 Yılı Genel Nüfus Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu da 715.328'dir. 2010 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre ilin toplam nüfusu 817.503 olarak açıklanmıştır.

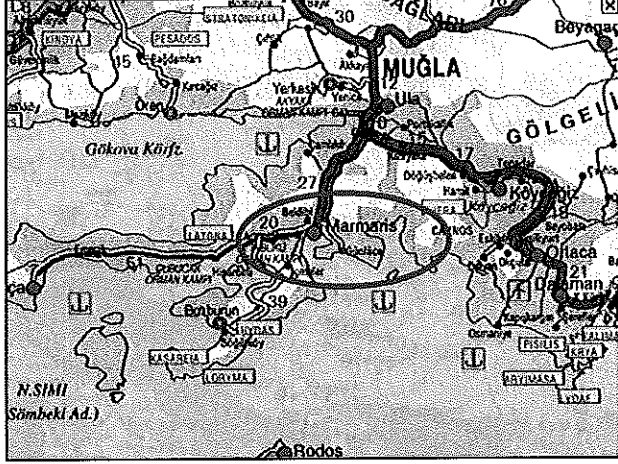
İlin ekonomisi turizm, tarım, hayvancılık, ticaret, ormancılık ve inşaatla dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, buğday, arpa, mısır, susam, çığıt, fasulye, patates, şeker pancarı, pamuk, tütün, zeytin, üzüm, kavun ve karpuzdur. İlin ikinci bir gelir kaynağı olan hayvancılık turizmin gelişmesi ile gerilemiştir. İl ormanlarındaki ağaçlandırma, kesim ve bakım çalışmaları orman işçilerinin gelir kaynağıdır. Bu ormanlardan elde edilen defneyaprağı, 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.

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü (m ²)	Yoğunluk
Muğla	817.503	350.050	467.453	12.851	63,61 kişi/km ²



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 km² olup, 2010 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre ilçenin toplam nüfusu 75.350'tir. İlçeye havayolu ile ulaşmak için Dalaman ve Bodrum Milas Havaalanları kullanılabilir.

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 noktadır. 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 turuncgiller, tahıl, zeytin, yarfıstığı, susam sebze ve meyvedir. Arıcılık gelişmiştir.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü (km ²)	Yoğunluk
Marmaris	75.350	30.101	45.249	866	87 kişi/km ²

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 İçmeler 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.

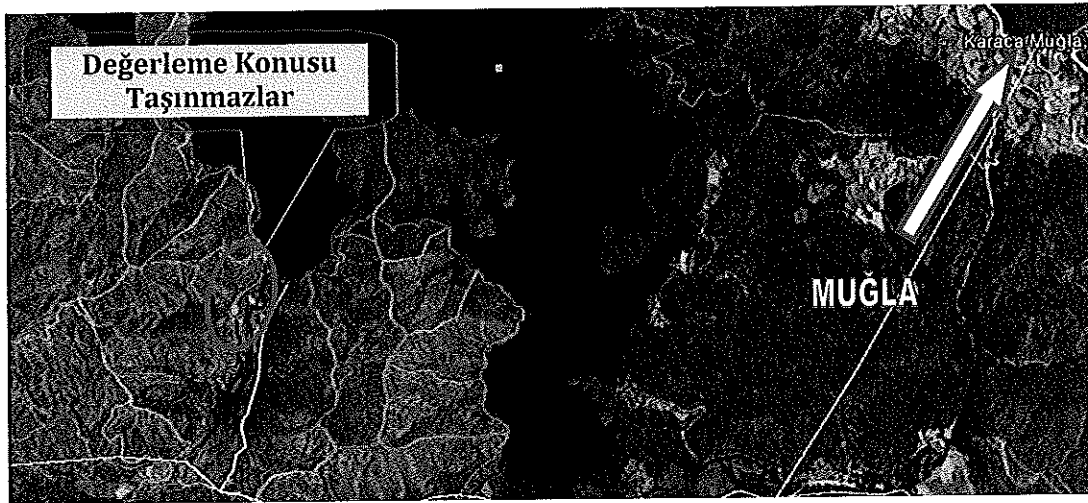
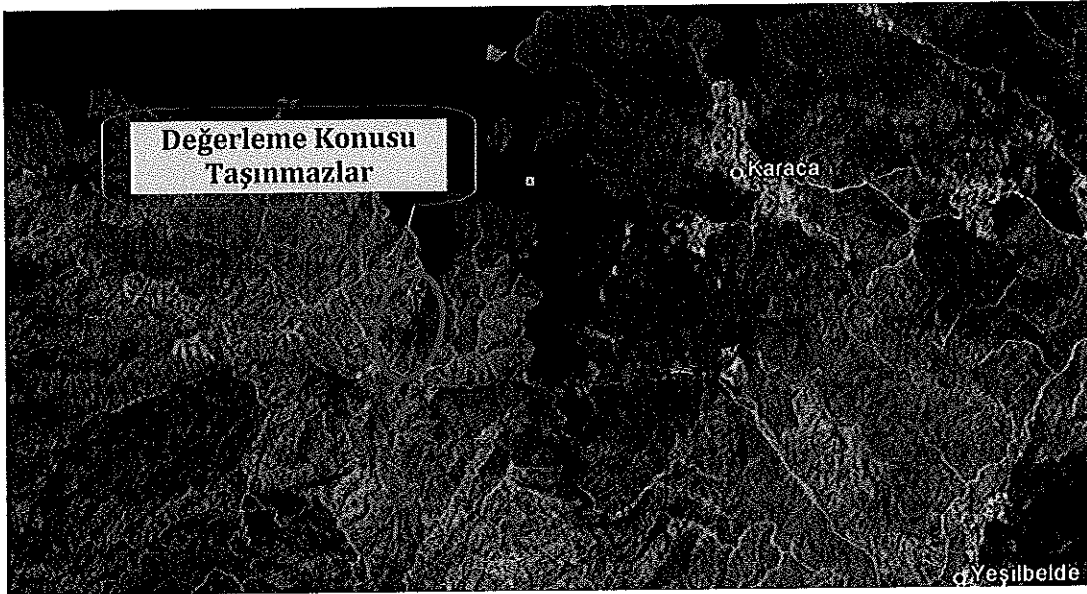
BÖLÜM 4**GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER****4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

Gayrimenkulün açık adresi: Karacasöğüt Köyü, Sarıdana mevkii, 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 koyuna 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 araç ulaşım kısıtlı olup, toplu taşıma ile ulaşım imkânı bulunmamaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu parseller doğal sit alanında kalmakta olup altyapı imkanları kısıtlıdır.



**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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

Değerleme 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 öğrenilmiştir. Ayrıca 767, 772 ve 773 no'lu parsellerin tapu kütüğüne işlenirken yüz ölçümü alanlarının değiştiği görülmüştür.

Parsel No	Eski Alan m ²	Kesinleşen Yeni Tescilli Alan m ²
767	9.840	8.560,22
772	14.610	14.094,97
773	18.430	17.050,55
TOPLAM	42.880	39.706
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 m² olan taşınmazların 39.706 m²'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, 765, 771 ve 766 no'lu adlandırılan parsellerin ise Marmaris Kadaastro Mahkemesinde davalarının sürdüğü, kayıtlarının **zabıt defterinden ilgili kütüğe aktarılmamış olduğu** bilgisi edinilmiştir. 749, 750,756, 757, 765, 771 ve 766 no'lu parsellerin dava sürecinde olmaları nedeniyle dava sonuçlanınca raporun revizesi gerektiği düşünülmektedir.



Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavakucuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyid.com

Regulated by RICS



No	İl	İlçe	Köyü	Mevkii	Pafta	Parsel	Gayrimenkulün Niteliği	Yüz Ölçümü (m ²)	Malik	Hissesi	Şahıs	Cilt No	Şahife No	Sıra No	Yevmiye	Tapu Tarihi
1	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	56	767*	Tarla	8.560,22	Marta Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	-	8	767	-	-	15.04.2011
2	Muğla	Marmaris	Karaca	Küçükayın	56	772*	Tarla	14.094,97	Marta Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	-	8	772	-	-	15.04.2011
3	Muğla	Marmaris	Karaca	Küçükayın	5A-56	773*	Tarla	17.050,55	Marta Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	-	8	773	-	-	15.04.2011
4	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	-	749**	Tarla	2.710,00	Marta 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	Marta 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	Marta 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 tarhaları ile çevrili.	46	88	9	4958	19.07.2006
7	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	-	757**	Tarla	11.080,00	Marta 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 tarhaları ile çevrili.	46	88	10	4958	19.07.2006
8	Muğla	Marmaris	Karaca	Küçükayın	-	765**	Tarla	4.740,00	Marta Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	Doğusu : Devlet ormanı tahdit sınırı Batısı : Dere yatağı, Kuzeyi : Bahri Balıç ve ortakları, Güneyi : Devlet orman tahdit sınırı ile çevrili.	46	89	11	4958	19.07.2006
9	Muğla	Marmaris	Karaca	Aydın	-	771**	Tarla	6.200,00	Marta Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	Doğusu : Dere yatağı, Batısı : Devlet orman tahdit sınırı ve ormana altıPOSE yolu	46	87	6	4958	19.07.2006
10	Muğla	Marmaris	Karaca	Kürbaşı (Karabacaklı)	-	766**	Tarla	18.250,00	Marta Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Tam	Doğusu : Aydos Yayı Köpüğü ve devlet orman yolu, Batısı : Kısmen dere, Kısmen devlet ormanı, Kuzeyi : Osman Yıldırım, Bahri Balıç ve arkadaşları Güneyi : Aydos Yayı Köpüğü ile çevrili.	46	88	8	4958	19.07.2006

Tescilli Keshiçmiş Alan Toplamı 39.706 41,2%
Dava Konusu Alan Toplamı 56.620 58,8%

***Taşınmazların alanlarının zabıt defterinden ilgili kütüğe aktarılarak değiştirildiği görülmüştür.
Geçici parsel numaraları olup zabıt defterinden edinilmişlerdir. Bakanlık bölümü 4.2.



RICS

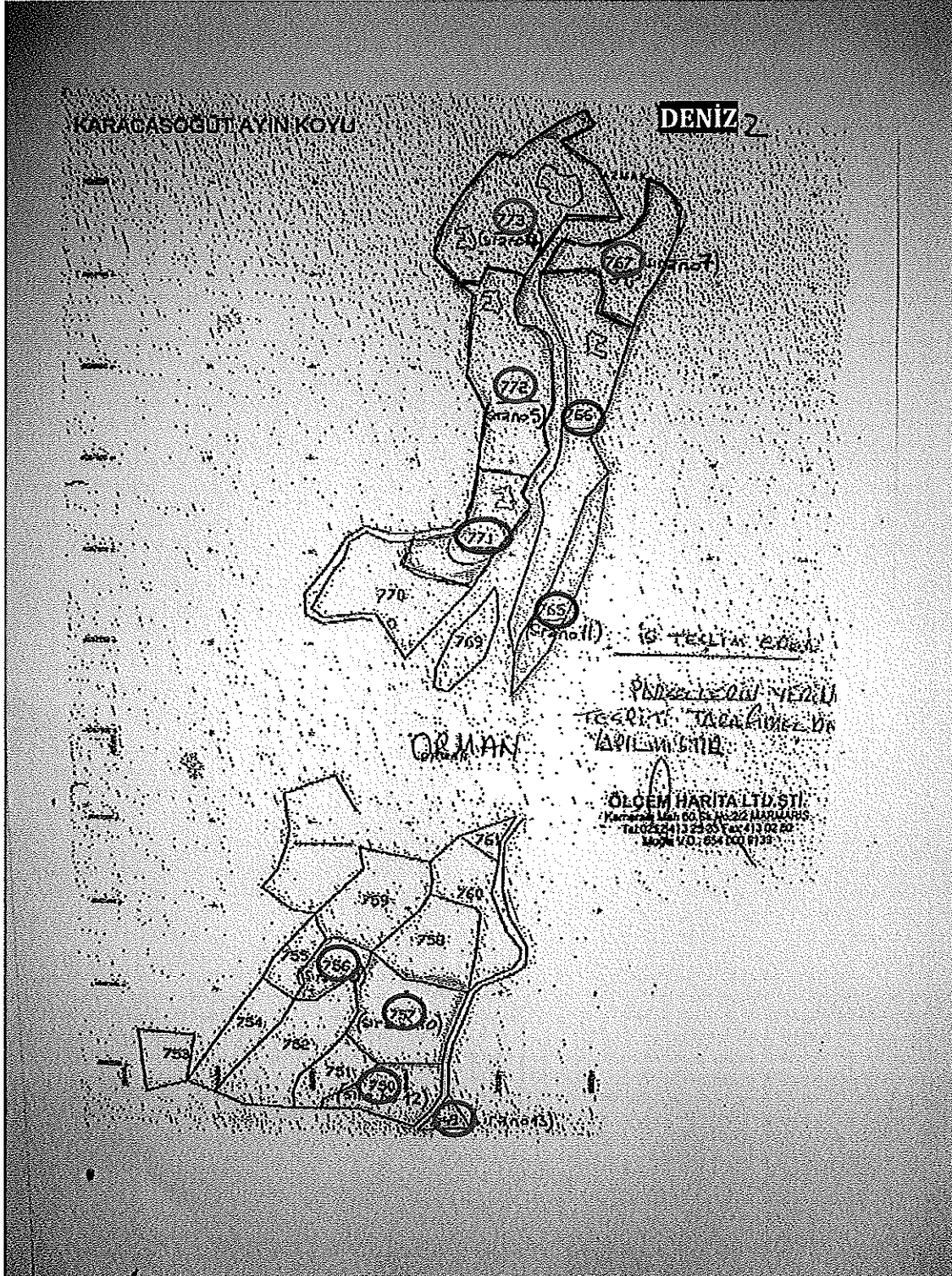
Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

Kadastral Pafta



* Kırmızı ile işaretlenen parseller tapu kütüğüne işlenmiş olup, mavi ile işaretli parsellerin Marmaris Kadastro Mahkemesi'nde mülkiyetle ilgili davaları devam etmektedir.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

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 23.11.2011 tarihli takyidat belgesine göre gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Davası sonuçlanan 767, 772 ve 773 Tasdikli TAKBİS belgeleri aşağıda olup, onaylı zabıt defteri sayfaları ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -767			
Zemin No	: 15126060	Yüzölçüm	: 8.569,22 m2			
İl / İlçe	: MUĞLA/MARMARIS	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Marmaris TM					
Mahalle / Köy Adı	: KARACA Köyü					
Merkez	: AYN					
Cilt / Sayfa No	: 8 / 167					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
13388348	MARİT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		8.569,22		Kadastro Tespit Davası veya Koculuğunda İhtilaz Yeterli Teselli - 15/04/2011 - 2914
13388351	MARİT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		8.569,22	Kadastro Tespit Davası veya Koculuğunda İhtilaz Yeterli Teselli + Birleş. - 15/04/2011 - 2914 (Kesicilene Tar:10/03/2011)	
TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -772			
Zemin No	: 15126071	Yüzölçüm	: 14.094,97 m2			
İl / İlçe	: MUĞLA/MARMARIS	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Marmaris TM					
Mahalle / Köy Adı	: KARACA Köyü					
Merkez	: KOÇÜKAYIN					
Cilt / Sayfa No	: 8 / 772					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
13388361	MARİT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		14.094,97		Kadastro Tespit Davası veya Koculuğunda İhtilaz Yeterli Teselli - 15/04/2011 - 2914
13388362	MARİT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		14.094,97	Kadastro Tespit Davası veya Koculuğunda İhtilaz Yeterli Teselli + Birleş. - 15/04/2011 - 2914 (Kesicilene Tar:10/03/2011)	
Rapor Tarihi / Sayf.: 23.11.2011 / 9.59						

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -773			
Zemin No	: 15126073	Yüzölçüm	: 17.030,55 m2			
İl / İlçe	: MUĞLA/MARMARIS	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Marmaris TM					
Mahalle / Köy Adı	: KARACA Köyü					
Merkez	: KOÇÜKAYIN					
Cilt / Sayfa No	: 8 / 773					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
13388365	MARİT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		17.030,55		Kadastro Tespit Davası veya Koculuğunda İhtilaz Yeterli Teselli - 15/04/2011 - 2914
13388363	MARİT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		17.030,55	Kadastro Tespit Davası veya Koculuğunda İhtilaz Yeterli Teselli + Birleş. - 15/04/2011 - 2914 (Kesicilene Tar:10/03/2011)	
Raporun 17/11/2011 Tarihi İtibarıyla Geçerlidir.						

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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 23.11.2011 tarihli "takyidat belgesi" ve zabıt defteri fotokopileri olarak verilen cevap yazısı ekte yer almaktadır.

4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu parsellerin 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 Mevzuatına uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne gayrimenkul olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

Değerleme konusu 749, 767, 756, 757, 773, 772, 765 ve 750 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 Mevzuatına uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu**, davaların sonuçlandırılması sonrasında, gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatına uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Davası sonuçlanan 767, 772 ve 773 gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatına 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

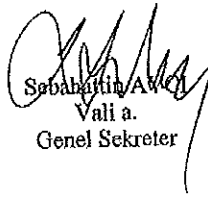
Muğla İl Özel İdaresi'nden alınan 24.11.2011 tarihli imar durum belgesine göre;

✓ **İmar Durumu:**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı ana gayrimenkul; 1/25.000 ölçekli, "Muğla Özel Çevre Kurumu Başkanlığınca onaylı Gökova Çevre Düzeni Planı kapsamında "1. Derecede Doğal Sit Alanı"nda kalmakta olup "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve "500m'lik Koruma Kuşağı" kullanımında kalmaktadır.

**Muğla İl Özel İdaresi'nden temin edilen 03.01.2012 tarihli imar durumu yazısı*

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

<p>T.C. MUĞLA İL ÖZEL İDARESİ İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü</p>	<p>03 Ocak 2012</p>
<p>Sayı :M.48.0.İ.Ö.İ.0.13.00.00-310.99-Otomatik <i>171</i> Konu :İmar Durumu hk. (Marmaris Karaca Söğüt 749-750-756-757-765-766-767-772-773-775 parseller)</p>	
<p>Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı İnönü Cad. Devres Han 50/4 34437 Gülmüşsuyu Beyoğlu / İSTANBUL</p>	
<p>İlgi : 22.11.2011 tarihli yazınız.</p>	
<p>İlgi yazınız ile İlimiz Marmaris İlçesi Karaca Söğüt Köyü 749, 750, 756, 757, 765, 766, 772, 773 ve 775 nolu parsellere ait imar durumu hakkında bilgi istenilmektedir.</p>	
<p>Bahsi geçen taşınmazlar 1/25000 Ölçekli Muğla Özel Çevre Kurumu Başkanlığınca onaylı Gökova Çevre Düzeni Planı kapsamında I. Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup; "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve "500 m.lik Koruma Kuşağı" kullanımında kalmaktadır. Söz konusu taşınmazlardan 773 parselde yer alan 11 ünite ve mutfak, 767, 772, 771 ve 766 parsellerde bulunan 11 ünitelik yapılara 2981 Sayılı Kanununun 8. maddesine göre 9-15 madde gereği yapı kullanma izni verilmiştir.</p>	
<p>Bilgi ve gereğini rica ederim.</p>	
<p> Sabahattin Avcı Vali a. Genel Sekreter</p>	

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 İ. 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

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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 m² alanlı 5 adet otel ünitesi ve 1.241 m² 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 ²)	Tarih	Cilt/Sahife/Dosya No	Alanı (m ²)
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
Toplam Alan (m ²)			3.751	3.751		

✓ 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 yüz ölçümü 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 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 Mevzuatına uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne gayrimenkul olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 749, 767, 756, 757, 773, 772, 765 ve 750 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 Mevzuatına uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu, davaların sonuçlandırılması sonrasında, gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatına uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Davası sonuçlanan 767, 772 ve 773 gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatına 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 m² 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 m² alana sahip olan restoran- mutfak bloğu bulunmaktadır.

Otel binaları, toplam yaklaşık 96.325,74 m² 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 m²'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, kullanılmamaktadır.

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri**Gayrimenkullerin genel özellikleri:****Otel Bloğu:**

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

Restoran- Mutfak Bloğu:

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

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 itibariyle 766, 767, 771, 772, 773 no'lu parseller üzerindeki yapıların değerlendirme günü itibariyle 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 arasında dere geçmektedir.
- Taşınmazlar kısmen eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- Taşınmazların etrafı kısmen taş duvar ile kısmense tel 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. 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 kullanımınıdır. 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 kullanımınıdır.

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.

BÖLÜM 7**GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ****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.

• 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 altında kalmaları nedeniyle üzerlerinde herhangi bir inşaa 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:

Satılık Arsalar:

- Değerleme konusu taşınmaz ile yakın Gökova Körfezi Löngöz Koyu Mevki üzerinde denize sıfır brüt 1.000 m² alanlı 1. Derecede doğal sit alanında kalan arsa 50.000 TL bedelle satılıktır. (50,-TL /m²)
- Değerleme konusu taşınmaz ile yakın Gökova Körfezi Üçyol Mevki, Hisarönü Köyünde konumlu denize 60-70 m mesafede brüt 4.900 m² alanlı 3. derecede sit alanında kalan arsa 950.000 TL bedelle satılıktır. (194,-TL /m²)
- Değerleme konusu taşınmaz ile yakın Gökova Körfezi Üçyol Mevki, Hisarönü Köyünde konumlu denize yakın mesafede brüt 500 m² alanlı 1. derecede doğal sit alanında kalan arsa 45.000 TL bedelle satılıktır. (90,-TL /m²)

Satılık Otel:

- Hisarönü Mevkiinde 8.000 m² parsel üzerinde konumlu, 300 m² kapalı alana sahip, yaklaşık 30 yıllık olan 11 oda, 25 yatak kapasiteli, 200 kişilik açık ve kapalı restorana sahip olan kendisine ait plajı ve sahili bulunan butik otelin 2.000.000.-Euro fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
		Konu Gayrimenkuller	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Konum		Karaca	Gökova Körfezi	Hisarönü	Hisarönü
İmar Durumu		1. Sit Alanı	1. Sit Alanı	3. Sit Alanı	1. Sit Alanı
Yapılaşma İzni		0,00	0,00	0,00	0,00
Alanı (m ²)		96.325,74	1.000	4.900	500
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m)			50.000	950.000	45.000
A	Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		50	194	90
B	Satış İskontosu (%)		10%	20%	10%
C=A*(1-B)	Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		45	155	81
D	Kıyaslama Oranı	82%			
E	Ayarlama Oranı*		92%	100%	93%
F=C*D/E	Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)		40	127	71
Ortalama F	Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	80			

➤ Parsellerin 2011 tarihli emlak vergisine esas rayiç birim değerleri 1,92 TL'dir.

✓ **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 m² satış birim değeri için

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü aşağıdaki gibi tespit edilmiştir. Değerleme konusu 749, 750,756, 757, 765, 771 ve 766 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. İlgili belge ekte sunulmuştur.

ARSA DEĞERİ (767 no'lu parsel)

1 m ² Arsa Değeri	80	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	8.560,22	m ²	
Arsa Değeri	684.818	.-TL	

ARSA DEĞERİ **684.818****ARSA DEĞERİ (772 no'lu parsel)**

1 m ² Arsa Değeri	80	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	14.094,97	m ²	
Arsa Değeri	1.127.598	.-TL	

ARSA DEĞERİ **1.127.598****ARSA DEĞERİ (773 no'lu parsel)**

1 m ² Arsa Değeri	80	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	17.050,55	m ²	
Arsa Değeri	1.364.044	.-TL	

ARSA DEĞERİ **1.364.044****ARSA DEĞERİ (749 no'lu parsel)**

1 m ² Arsa Değeri	80	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	2.710,00	m ²	
Arsa Değeri	216.800	.-TL	

ARSA DEĞERİ **216.800****ARSA DEĞERİ (750 no'lu parsel)**

1 m ² Arsa Değeri	80	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	9.900,00	m ²	
Arsa Değeri	792.000	.-TL	

ARSA DEĞERİ **792.000**

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

ARSA DEĞERİ (756 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	80	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	3.740,00	m ²	
Arsa Değeri	299.200	.-TL	
ARSA DEĞERİ			299.200

ARSA DEĞERİ (757 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	80	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	11.080,00	m ²	
Arsa Değeri	886.400	.-TL	
ARSA DEĞERİ			886.400

ARSA DEĞERİ (765 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	80	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	4.740,00	m ²	
Arsa Değeri	379.200	.-TL	
ARSA DEĞERİ			379.200

ARSA DEĞERİ (771 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	80	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	6.200,00	m ²	
Arsa Değeri	496.000	.-TL	
ARSA DEĞERİ			496.000

ARSA DEĞERİ (766 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	80	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	18.250,00	m ²	
Arsa Değeri	1.460.000	.-TL	
ARSA DEĞERİ			1.460.000

TOPLAM ARSA DEĞERİ			7.706.059
---------------------------	--	--	------------------

7.2.2 Rayic 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 şifahi bilgiye göre; değerlendirme konusu gayrimenkuller için "2011 Yılı Emlak Vergisi'ne Esas Arsa Rayiç Değeri"nin; **1,92.-TL/m²** olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu **749, 750, 756, 757, 765, 771 ve 766 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.**

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

ARSA DEĞERİ (767 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	1,92	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	8.560,22	m ²	
Arsa Değeri	16.436	.-TL	
ARSA DEĞERİ			16.436

ARSA DEĞERİ (772 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	1,92	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	14.094,97	m ²	
Arsa Değeri	27.062	.-TL	
ARSA DEĞERİ			27.062

ARSA DEĞERİ (773 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	1,92	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	17.050,55	m ²	
Arsa Değeri	32.737	.-TL	
ARSA DEĞERİ			32.737

ARSA DEĞERİ (749 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	1,92	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	2.710,00	m ²	
Arsa Değeri	5.203	.-TL	
ARSA DEĞERİ			5.203

ARSA DEĞERİ (750 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	1,92	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	9.900,00	m ²	
Arsa Değeri	19.008	.-TL	
ARSA DEĞERİ			19.008

ARSA DEĞERİ (756 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	1,92	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	3.740,00	m ²	
Arsa Değeri	7.181	.-TL	
ARSA DEĞERİ			7.181

ARSA DEĞERİ (757 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	1,92	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	11.080,00	m ²	
Arsa Değeri	21.274	.-TL	
ARSA DEĞERİ			21.274

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

ARSA DEĞERİ (765 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	1,92	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	4.740,00	m ²	
Arsa Değeri	9.101	.-TL	
ARSA DEĞERİ			9.101

ARSA DEĞERİ (771 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	1,92	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	6.200,00	m ²	
Arsa Değeri	11.904	.-TL	
ARSA DEĞERİ			11.904

ARSA DEĞERİ (766 no'lu parsel)			
1 m ² Arsa Değeri	1,92	.-TL/m ²	
Arsa Büyüklüğü	18.250,00	m ²	
Arsa Değeri	35.040	.-TL	
ARSA DEĞERİ			35.040

TOPLAM ARSA DEĞERİ			184.945
---------------------------	--	--	----------------

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, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Bina birim değeri değerlendirme uzmanının tecrübelerine ve firma tarafından edinilen bina için yapılmış olan harcamalar göz önünde bulundurularak verilmiştir.

OTEL DEĞERİ (771 no'lu parsel)			
Toplam Bina Alanı	502,00	m ²	
Birim Değer	700,00	.-TL	
Toplam İnşaat Maliyeti	351.400	.-TL	
Yıpranma Payı	30%		
Yıpranma Bedeli	105.420	.-TL	
Bina Değeri	245.980	.-TL	245.980

OTEL DEĞERİ (772 no'lu parsel)			
Toplam Bina Alanı	502,00	m ²	
Birim Değer	700,00	.-TL	
Toplam İnşaat Maliyeti	351.400	.-TL	
Yıpranma Payı	30%		
Yıpranma Bedeli	105.420	.-TL	
Bina Değeri	245.980	.-TL	245.980

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

OTEL DEĞERİ (773 no'lu parsel)			
Toplam Bina Alanı	502,00	m ²	
Birim Değer	700,00	.-TL	
Toplam İnşaat Maliyeti	351.400	.-TL	
Yıpranma Payı	30%		
Yıpranma Bedeli	105.420	.-TL	
Bina Değeri	245.980	.-TL	245.980

OTEL DEĞERİ (766 no'lu parsel)			
Toplam Bina Alanı	502,00	m ²	
Birim Değer	700,00	.-TL	
Toplam İnşaat Maliyeti	351.400	.-TL	
Yıpranma Payı	30%		
Yıpranma Bedeli	105.420	.-TL	
Bina Değeri	245.980	.-TL	245.980

OTEL DEĞERİ (767 no'lu parsel)			
Toplam Bina Alanı	502,00	m ²	
Birim Değer	700,00	.-TL	
Toplam İnşaat Maliyeti	351.400	.-TL	
Yıpranma Payı	30%		
Yıpranma Bedeli	105.420	.-TL	
Bina Değeri	245.980	.-TL	245.980

RESTORAN- MUTFAK DEĞERİ (773 no'lu parsel)			
Toplam Bina Alanı	1.241,00	m ²	
Birim Değer	500,00	.-TL	
Toplam İnşaat Maliyeti	620.500	.-TL	
Yıpranma Payı	30%		
Yıpranma Bedeli	186.150	.-TL	
Bina Değeri	434.350	.-TL	434.350

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre;

Toplam Arsa Değeri (TL)		7.706.059
Toplam Bina Değeri(TL)		1.664.250
Harici ve Müteferrik İşler (TL)		45.000
TOPLAM DEĞER (TL)		9.415.309
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)		9.415.000

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK****Rayiç Bedel Yaklaşımı Göre;**

Toplam Arsa Değeri (TL)		184.945
Toplam Bina Değeri (TL)		1.664.250
Harici ve Müteferrik İşler (TL)		45.000
TOPLAM DEĞER (TL)		1.894.195
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)		1.894.000

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu gayrimenkullerin arsa değerleri takdiri için 2 yöntem kullanılmış olup bunlardan ilki Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına 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	939.000 TL	272.000 TL
772 PARSEL	1.383.000 TL	282.000 TL
773 PARSEL	2.054.000 TL	722.000 TL
TOPLAM *	4.376.000 TL	1.276.000 TL
749 PARSEL	217.000 TL	5.000 TL
750 PARSEL	792.000 TL	19.000 TL
756 PARSEL	299.000 TL	7.000 TL
757 PARSEL	886.000 TL	21.000 TL
765 PARSEL	379.000 TL	9.000 TL
771 PARSEL	751.000 TL	267.000 TL
766 PARSEL	1.715.000 TL	290.000 TL
TOPLAM **	5.039.000 TL	618.000 TL
TOPLAM	9.415.000 TL	1.894.000 TL

*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 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. Buna göre gayrimenkullerin toplam değeri; **KDV Hariç 5.039.000.-TL (Beşmilyonotuzdokuzbin- 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 **4.376.000.-TL (Dörtmilyonüçyüzyetmişaltıbin-Türk Lirası)** takdir edilmiştir.



RICS

Bostancı Es Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

- 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 5.946.000.-TL (Beşmilyondokuzyüzkırkaltıbin- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.
- Değerleme çalışmasında **767, 772 ve 773 no'lu parsellerin** Emsal Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumu Analizine göre **KDV Dahil 5.164.000.-TL (Beşmilyonyüzaltmışdörtbin- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 8**SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

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 Mevkiinde konumlu, **767, 772 ve 773** parsel no'lu Tarla vasıflı gayrimenkullerin ve üzerinde yer alan binaların;

31.12.2011
TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ
(KDV hariç)

4.376.000.-TL
(Dörtmilyonüçyüzyetmişaltıbin- Türk Lirası)

31.12.2011
TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ
(%18 KDV Dâhil)

5.163.680.-TL
(Beşmilyonyüzaltmışüçbinaltıyüzseksen- Türk Lirası)

Muğla ili, Marmaris ilçesi, Karaca Köyü, Aydın Mevkiinde konumlu, **749, 750, 756, 757, 765, 771 ve 766 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 gayrimenkullerin;**

31.12.2011
TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ
(KDV hariç)

5.039.000.-TL
(Beşmilyonotuzdokuzbin- Türk Lirası)

31.12.2011
TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ
(%18 KDV Dâhil)

5.946.000.-TL
(Beşmilyondokuzyüzkırkaltıbin- Türk Lirası)

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı




Cansel Şirin YAZICI
Lisans N°: 400112, FRICS


Değerlemeye Yardım Edenler²
Şeyma ŞEHİRLİ
Erhan UYSAL


² Bilgi amaçlıdır

EKLER

- 1 Tapu Fotokopisi
- 2 Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan Takbis belgesi ve zabıt kayıt defteri fotokopileri
- 3 Kadastral Pafta Örneği
- 4 Muğla İl Özel İdare'den Alınan İmar Durumu Yazısı
- 5 T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.08.2010 tarih ve 730 sayılı yazısı
- 6 Fotoğraflar
- 7 Özgeçmişler
- 8 SPK Lisans Belgeler

İli	MUĞLA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS						
Mahallesi							
Köyü	KARACA						
Sokağı							
Mevkii	AYIN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
ÜN VAN TASHİHİ		--	-	-	--	2710	00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Doğusu:Orman, Batısı:Orman yolu, Kuzeyi:Orman, Güneyi:Orman ile çevrili.					
	Edinme Sebebi	İş bu taşınmaz malın tamamı AKDENİZ MARTI TURİZM VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan verilen 12.07.2006 tarih ve 319630 sayılı yetki belgesi gereği şirketin ünvanının MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tashihinin talebinden tescili yapıldı.					
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	46	4388	46	83	12	13.07.2006	Cilt No.
Sahife No.	82	Siciline uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	10	Mustafa KÜZ Tapu Sicil Müdürü v.					Sıra No.
Tarih	06.02 2006	NOT: * M30 yatağı için tapu kütüphanesine inzarcaat etmiştir. ** Tapu Kanunu Hükmünde adres eşleşimi için Tapu Sicil Modülüne bildirilmiştir.					Tarih

İli	MUĞLA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MARMARIS						
Mahallesi							
Köyü	KARACA						
Sokağı							
Mevkil	AYIN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
ÜNVAN TASHİHİ	--	-	-	--	3740	00	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Doğusu:Kısmen Mehmet Şimşek,kısmen Hasan Demirel ve kısmen Mehmet Demirel,Batısı:Hasan Demirel,Kuzeyi: Mustafa Çoban,Güneyi:Mehmet Şimşek tarlaları ile çevrili.					
	Edinme Sebebi	İş bu taşınmaz malın tamamı AKDENİZ MARTI TURİZM VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan verilen 12.07.2006 tarih ve 319630 sayılı yetki belgesi gereği şirketin ünvanının MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tashihinin talebinden tescili yapıldı.					
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	46	46	88	8	19.07.2006	Cilt No.	
Sahife No.	81	Siciline uygundur.				Sahife No.	
Sıra No.	6	MUSTAFA YÜZ Tapu Sicil Müdürü v.				Sıra No.	
Tarih	06.02.2006	NOT: * Müşeyin ayrı ayrı bakiye listeleri için tapu idaresine müracaat etmelidir. ** Tebliğat Kararnu hükümlerine göre önce adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.				Tarih	

İli	MUĞLA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS						
Mahallesi							
Köyü	KARACA						
Sokağı							
Mevkii	KÜÇÜKAYIN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
ÜNVAN TASHİHİ	--	-	-	--	4740	00	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Doğusu:Devlet ormanı tahdit sınır, Batısı:Dere yatağı, Kuzeyi:Bahri Balcı ve ortakları, Güneyi:Devlet ormanı tahdit sınırı ile çevrili.					
	Edinme Sebebi	İş bu taşınmaz malın tamamı AKDENİZ MARTI TURİZM VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan verilen 12.07.2006 tarih ve 319630 sayılı yetki belgesi gereği şirketin ünvanının MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tashihinin talebinden tescili yapıldı.					
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	46	46	82	10	19.07.2006	Cilt No.	
Sahife No.	81	Siciline Uygundur.				Sahife No.	
Sıra No.	8	Mustafa YÜZ Tapu Sicil Müdürü v.				Sıra No.	
Tarih	06.02 2006	NOT: * Müşyetin gayrimenkul hakkı ile seneler için tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmümleri çerçevesinde adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.				Tarih	

İli	MUGLA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf
İlçesi	MARMARİS		
Mahallesi			
Köyü	KARACA		
Sokağı			
Mevkii	AYIN		

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	56		767	ha	m ²	dm ²
					8.560,22 m ²	

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15126060
	Edinme Sebebi	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonla İtirazlı Yerlerin Tescili İşleminde.
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2914	8	767		15/04/2011 Kesinleşme Tarihi : 10/03/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

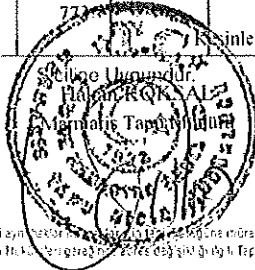


İli	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf
İlçesi	MARMARİS		
Mahallesi			
Köyü	KARACA		
Sokağı			
Mevkii	KÜÇÜKAYIN		


Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	54-56		773	ha	m ²	dm ²
					17.050,55 m ²	


GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15126077
	Edinme Sebebi	Kadastro Tespiti Davah veya Komisyonla İtirazlı Yerlerin Tescilli İşleminde.
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam


Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2914	8	773		15/04/2011	Cilt No.
Sahife No.					İşleme Tarihi : 10/03/2011	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



NOT : 1. Mühürün gayri menkul tapu sicil müdürlüğüne müracaat edilmektedir.
 2. Tebliğat Kanunu ile ilgili olarak, bu belgeyi diğer ilgili kuruluş Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.

İli	MUĞLA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS						
Mahallesi							
Köyü	KARACA						
Sokağı							
Mevkil	AYIN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
ÜN VAN TASHİHİ	--	--	--	--	9900	00	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Doğusu:Orman yolu, Batısı:Kısmen Nedim Koçer ve Mehmet Avcı, Kuzeyi:Nedim Koçer ve kısmen orman yolu, Güneyi:Orman yolu ile çevrili.					
	Edinme Sebebi	İş bu taşınmaz malın tamamı AKDENİZ MARTI TURİZM VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan verilen 12.07.2006 tarih ve 319630 sayılı yetki belgesi gereği şirketin ünvanının MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tashihinin talebinden tescili yapıldı.					
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	46	46	89	11	19.07.2006	Cilt No.	
Sahife No.	81	Siciline uygundur. Mustafa YÜZ Tapu Sicil Müdürü v.				Sahife No.	
Sıra No.	9					Sıra No.	
Tarih	06.02.2006					Tarih	
NOT: * Müşöyün gayri ayni haklar ile şirket için tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerini gereği ile adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.							

İl	MUĞLA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS						
Mahallesi							
Köyü	KARACA						
Sokağı							
Mevkii	AYIN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
ÜNVAN TASHİHİ		- -	-	-	1	1080	00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Doğusu:Devlet orman yolu, Batısı:Mehmet Şimşek ve Mehmet Şimşek ve Mehmet Demirel, Kuzeyi:Hasan Demirel, Güneyi:Mehmet Yıldırım ve Mehmet Avcı tarlaları ile çevrili.					
	Edinme Sebebi	İş bu taşınmaz malın tamamı AKDENİZ MARTI TURİZM VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan verilen 12.07.2006 tarih ve 319630 sayılı yetki belgesi gereği şirketin ünvanının MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tashihinin talebinden tescili yapıldı.					
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	46	4399	46	88	9	13.07.2006	Cilt No.
Sahife No.	81	Sizine uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	7	Mustafa YÜZ Tapu Sicil Müdürü v.					Sıra No.
Tarih	06.02 2006	NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüphanesine müracaat etmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince, adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

İli	MUĞLA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS						
Mahallesi							
Köyü	KARACA						
Sokağı							
Mevkii	KURBAŞI (KARAHASANKIRI)						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
ÜN VAN TASHİHİ	- -	-	-	1	8250	00	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Doğusu:Aydost Yapı Kooperatifi ve Devlet ormanı yolu, Batısı:Kısmen dere ve kısmen Devlet ormanı, Kuzeyi:Osman Yıldırım, Bahri Balcı ve arkadaşları, Güneyi:Aydost Yapı Kooperatifi ile çevrili.					
	Edinme Sebebi	İş bu taşınmaz malın tamamı AKDENİZ MARTI TURİZM VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan verilen 12.07.2006 tarih ve 319630 sayılı yetki belgesi gereği şirketin ünvanının MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tashihinin talebinden tescilli yapıldı.					
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	46	46	88	7	12 07. 2006	Cilt No.	
Sahife No.	80	Sicillere uygundur.				Sahife No.	
Sıra No.	5	Mustafa YÜZ Tapu Sicil Müdürü v.				Sıra No.	
Tarih	06.02 2006	NOT: * Müktefin gayri emlekle ilgili işlemler için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat etmelidir. ** Tebliğat Kanunu/Hukukî işlemlerle ilgili adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.				Tarih	


İli	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf
İlçesi	MARMARIS		
Mahallesi			
Köyü	KARACA		
Sokağı			
Mevkii	KÜÇÜKAYIN		

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
0,00	56		772		14.094,97	m ²

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15126071
	Edinme Sebebi	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonla İtirazlı Yerlerin Tescili İşleminde.
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2914	8	772		15/04/2011 Kesinleşme Tarihi : 10/03/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: * Müktesidatlıdır.
** Tabiiyat Kanunu Hükümlerine Tabii Olup Sıca Modellerine Tabii Olacaktır.

İl	MUĞLA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS						
Mahallesi							
Köyü	KARACA						
Sokağı							
Mevkil	AYIN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
ÜNVAN TASHİHİ		-	-	-	--	6200	00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Doğusu:Dere yatağı, Batısı:Devlet orman tahdit sınırı ve ormana ait şose yolu, Kuzeyi:Ali Muammer Tüzüner, Güneyi:Orhan Şimşek ve Mehmet Şimşek ile çevrilidir.					
	Edinme Sebebi	İş bu taşınmaz malın tamamı AKDENİZ MARTI TURİZM VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan verilen 12.07.2006 tarih ve 319630 sayılı yetki belgesi gereği şirketin ünvanının MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tashihihinin talebinden tescili yapıldı.					
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	46	4353	46	87	5	19.07.2006	Cilt No.
Sahife No.	80	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	3	Mustafa Yüz Tapu Sicil Müdürü v.					Sıra No.
Tarih	06.02 2006	NOT: * Müktefin gayri menkul taşınmazın tapu kütüğüne inceletme işlemidir. ** Tebâgat Kanunu Hükmüleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

TASINMAZ BİLGİLERİ

Ada/Parsel : -/767
Yüzölçüm : 8.560,22 m2
Ana Taş. Nitelik : TARLA

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 15126060
İl / İlçe : MUĞLA/MARMARIS
Kurum Adı : Marmaris TM
Mahalle / Köy Adı : KARACA Köyü
Mevkii : AYIN
Çift / Sayfa No : 8 / 767
Kayıt Durum : Aktif

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
133868462	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	8.560,22	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescili + Birleş. - 15/04/2011 - 2914-(Kesinleşme Tar.:10/03/2011)	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescili - 15/04/2011 - 2914

TASINMAZ BİLGİLERİ

Ada/Parsel : -/772
Yüzölçüm : 14.094,97 m2
Ana Taş. Nitelik : TARLA

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 15126071
İl / İlçe : MUĞLA/MARMARIS
Kurum Adı : Marmaris TM
Mahalle / Köy Adı : KARACA Köyü
Mevkii : KÜÇÜKAYIN
Çift / Sayfa No : 8 / 772
Kayıt Durum : Aktif

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
133868460	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	14.094,97	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescili + Birleş. - 15/04/2011 - 2914-(Kesinleşme Tar.:10/03/2011)	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescili - 15/04/2011 - 2914

TASINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
 Zemin No : 15126077
 İl / İlçe : MUĞLA/MARMARİS
 Kurum Adı : Marmaris TM
 Mahalle / Köy Adı : KARACA Köyü
 Mevkii : KÜÇÜKAYIN
 Cilt / Sayfa No : 8 / 773
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -773
 Yüzölçüm : 17.050,55 m2
 Ana Taş. Nitelik : TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Tertin Sebebi - Tarih - Yev.
133789565	MARFI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	17.050,55	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescilli - 15/04/2011 - 2914	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescilli - 15/04/2011 - 2914
133868853	MARFI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	17.050,55	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescilli + Birleş. - 15/04/2011 - 2914-(Kesinleşme Tar.:10/03/2011)	-

Raporlayan: 22410 Özgür RUSAT
 Kaydına Uygundur.
 23.11.2011

Çift No. su : 46
Sahife No. su : 38

ASLINA
23.11.1911

KAYIT

Sayılar		Çayrimencül Mallerin		SINIRI		EDİNME SEBEBİ		Adres Df. No.	
Sıra	7	Vasfı ve Nevi	Tarla	Dağsuu, Davlet, Osmanlı, Bakır, Davlet, Osmanlı, Kızılay, Davlet, Osmanlı, Güneş, Oshon, Singsaf ile çevrili.	Bu dağın	Malkin Malkin, Soyuch ve Baba Adı Yabancıların Uyruğuna	11		
Yevmiye	458	Mahal- lesi							
Umum		Sokağı							
Eski		Köyü	Karaca						
Yeni		Mevkidi	(Asm)						
Hektar	-	Vasfı ve Nevi	Tarla	Dağsuu, Ağdost, Yaq. Kope, Cakir ve Davlet Osmanlı, Yok, Bakır, Kuzman, Dere, ve Kuzman, Davlet, Osmanlı, Kızılay, Osmanlı, Yıldırım, Bakır, Bakır, ve Oshon, Bakır, Güneş, Ağdost, Yaq. Kope, Cakir, ve çevreli.	Bu dağın	Malkin Malkin, Soyuch ve Baba Adı Yabancıların Uyruğuna	11		
Yüz ölçümü		Mahal- lesi							
Hektar	1-	Sokağı							
M2	8250	Köyü	Kocaca						
Dst	00	Mevkidi	Kozbaşlı (Kocakent köyü)						
Sıra	9	Vasfı ve Nevi	Tarla	Dağsuu, Kuzman, Mahomet, Simsal, Kuzman, Hasan, Davlet, Mihal, ve Kuzman, Mahomet, Damice, Bakır, Hasan, Davlet, Mihal, Kızılay, Mustafa, ve Bakır, Güneş, Mahomet, Sim	Bu dağın	Malkin Malkin, Soyuch ve Baba Adı Yabancıların Uyruğuna	11		
Yevmiye	458	Mahal- lesi							
Umum									
Eski									

767

767

KAYIT

Asli Mülkiyet Sicilinin
23.11.1964 Tarihindeki Durumuna İstinaden

Cilt No. su : 4P
Sayfa No. su : 32

S a y ı l l a r		Gayrimenkul Malların		S I N I R I	E D İ N M E S E B E B İ	M a l i k i n Adı, Soyadı ve Baba Adı (Yabancılarla Uyumluğuna)	Adres Df. No.
Sıra	11	Vastı	Tarla	Doğru: Devlet Ormanı Azadlık anıtı, Başarı Dava Yeterli kuruluştaki İhtisat Daire Kurumlarının G. A. S. İ. D. A. S. ile sınırlı	İn. d. d. d. i	Meh. Sevgimenkul Yetimim C. A. S.	>>
Yevmiye	4958	ve Nevi					
Umum		Mahal- lesi					
Eski		Sokağı					
Yeni		Köyü	Karsa				
Hokar	-	Mevkidi	Karsağın				
M²	4740						
Dm²	00						
Sıra	12	Vastı ve Nevi	Tarla	Doğru: Orman-yolu İhtisat Kurumları, Mahal. Karsa ve Mahal. Ar. S. K. S. İ. D. A. S. Mahal. Karsa ve Kurum Orman-yolu, G. A. S. İ. D. A. S. Orman-yolu ile sınırlı	İn. d. d. d. i	Meh. Sevgimenkul Yetimim C. A. S.	22
Yevmiye	4958	Mahal- lesi					
Umum		Sokağı					
Eski		Köyü	Karsa				
Yeni		Mevkidi	Ağın				
Hokar	-						
M²	9900						
Dm²	00						

965

750

23.11.1964

Meh. Sevgimenkul Yetimim

KAYIT DEFTERİ

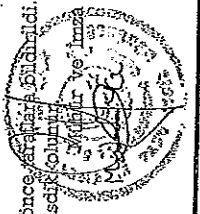
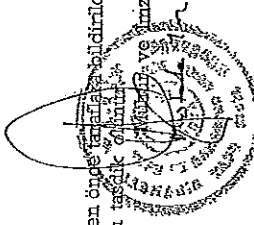
ASLI GÜBÜR
23. K. 2006
T.C. SİSİSİ

Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı (Yabancıların Uyruluşu)	Adres Def. No.
h. Sığımsızlı Yatırım T.C. S. B. S.	>>
h. Sığımsızlı Yatırım T.C. S. B. S.	>>

AKIT ve TESCİL TABLOSU	Tescilli	Terkini
	Mac. Kad. Mak. 1991/1 122. sayılı deyeri ile çalıştırılır.	
	Mac. Kad. Mak. 1991/1 122. sayılı deyeri ile çalıştırılır.	
	Mac. Kad. Mak. 1991/1 122. sayılı deyeri ile çalıştırılır.	
	Mac. Kad. Mak. 1991/1 122. sayılı deyeri ile çalıştırılır.	

Kymet ve Harçlar	Münakaletler	Fotograf ve Dışunceler		
			Celdiği Defterin	
Kymet	Tarhi	No.	C.	S.
İrat	6.1.2006	8	46	81
Satış bedeli				
Alınan				
E.V.	Çittiği Defterin			
D.V.				
H.				
Makbuz No.				
Makbuz tarihi				
Kymet	Celdiği Defterin			
İrat	6.1.2006	8	46	81
Satış bedeli				
Alınan				
E.V.	Çittiği Defterin			
D.V.				
H.				
Makbuz No.				
Makbuz tarihi				

Rayiç bedel esas ve cezalar akitten önce taraflara bildirildi.
Talep ve mevzuata uygun olduğu tasdik olmuştur.
13.02.2006



Rayiç bedel esas ve cezalar akitten önce taraflara bildirildi.
Talep ve mevzuata uygun olduğu tasdik olmuştur.
13.02.2006

05

Rayıç bedel esas ve cezalar alçten önce Talep ve mevzuata uygun olduğı tasdik
13.../02.../1994

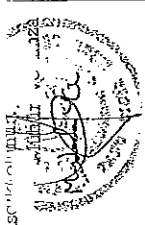
05

Rayıç bedel esas ve cezalar alçten önce Talep ve mevzuata uygun olduğı tasdik
13.../02.../1994

05

Yılı	Def	Mevkii	Yüz ölçümü			Köyü	Sokağı	Mahallesi	Vasfı ve Nevi	Tarih	Mevkii	Vasfı ve Nevi	Sokağı	Mahallesi
			Hokur	M2	Dş									

ASKİ
37.../02.../1994



Rayiç bedel esas ve cezalar aktiden önce tafellara bildirildi.
Talep ve mevzuata uygun olduğu tasdik olunur.
15.07.1966

Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 10 46 82
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 11 46 81
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 10 46 82
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 11 46 81
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 10 46 82
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 11 46 81
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 10 46 82
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 11 46 81
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Rayiç bedel esas ve cezalar aktiden önce tafellara bildirildi.
Talep ve mevzuata uygun olduğu tasdik olunur.
15.07.1966

Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 10 46 82
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 11 46 81
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 10 46 82
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 11 46 81
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 10 46 82
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 11 46 81
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 10 46 82
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 11 46 81
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 10 46 82
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 11 46 81
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 10 46 82
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 11 46 81
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 10 46 82
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi
Kıymet
Geldiği Defterin
6.2.1966 11 46 81
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Rayiç bedel ve cezalar alditte Talep ve mevzuata uygun olduğu tasdik olmuştur.

13/07/1996

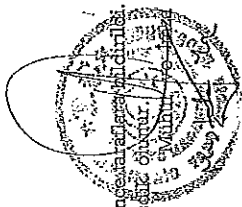
05



Rayiç bedel esas ve cezalar alkiten önce tarafına bildirildi. Talep ve mevzuata uygun olduğu tasdik olmuştur.

13/07/1996

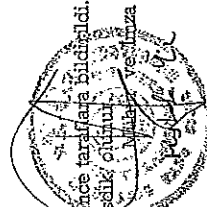
05



Rayiç bedel esas ve cezalar alkiten önce tarafına bildirildi. Talep ve mevzuata uygun olduğu tasdik olmuştur.

13/07/1996

05



Makbuz No.

Makbuz tarihi

Kaymet

İrat

Satış bedeli

Alınan

E.V.

D.V.

H.

Makbuz No.

Makbuz tarihi

Kaymet

İrat

Satış bedeli

Alınan

E.V.

D.V.

H.

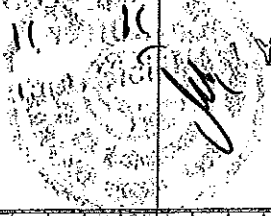
Makbuz No.

Makbuz tarihi

Mor. Kesilmece Makbuz
1991/112 ve 1991/112
sayılı yazılı ile emredildi.
Atipik olarak 2008-2009-2010
2011-2012 yılları için
Tebliğ edilmiştir. 13/07/1996

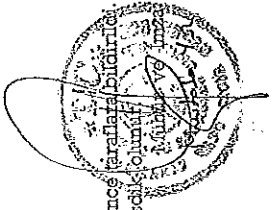
Mor. Kesilmece Makbuz
1991/112 sayılı yazılı ile
emredildi.
Atipik olarak 2008-2009-2010-2011
2012-2013 yılları için
Tebliğ edilmiştir. 13/07/1996

23/11/96



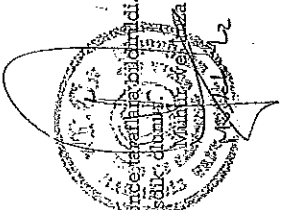
Ambar Sok No: 103

Rayiç bedel esas ve cezalar akitten önce taraflara bildirildi.
Talep ve mevzuata uygun olduğu tasdik olunur.
15.../07.../1906



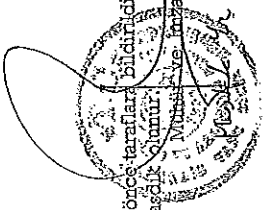
05

Rayiç bedel esas ve cezalar akitten önce taraflara bildirildi.
Talep ve mevzuata uygun olduğu tasdik olunur.
15.../07.../1906



05

Rayiç bedel esas ve cezalar akitten önce taraflara bildirildi.
Talep ve mevzuata uygun olduğu tasdik olunur.
15.../07.../1906



05

1906.../07.../1906
15.../07.../1906

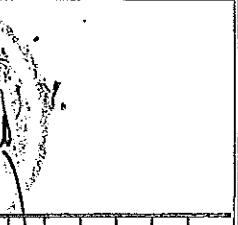
Mem. Kesel... Mak. 1934/
1906.../07.../1906
15.../07.../1906

bede
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Gittiği Defterin
Kıymet
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

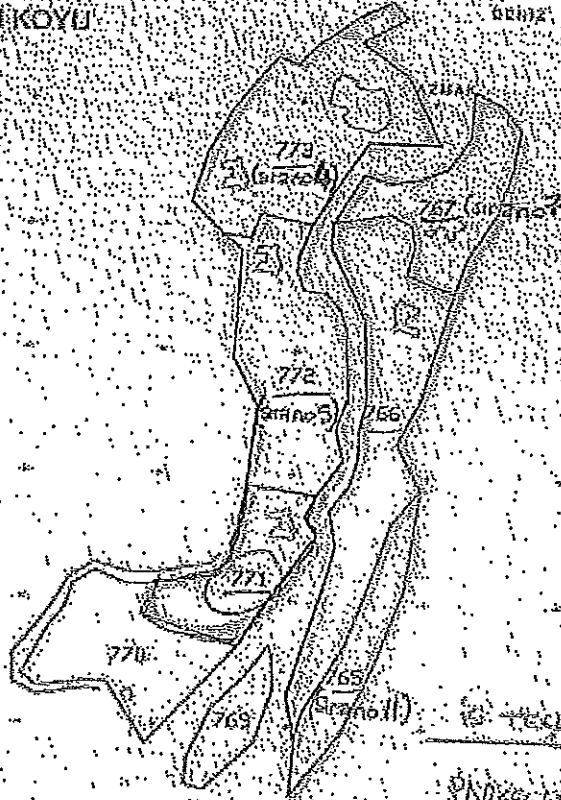
Geldiği Defterin
Kıymet
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi

Gittiği Defterin
Kıymet
İrat
Satış bedeli
Alınan
E.V.
D.V.
H.
Makbuz No.
Makbuz tarihi



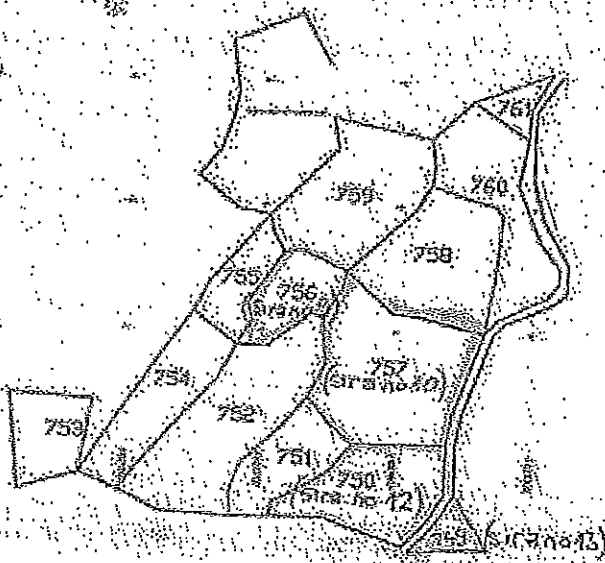
KARACASOĞLU AYIN KOYU

68012



PROJELENDİRME VE HARİTA
HİZMETLERİ A.Ş.

ÖLÇEM HARİTA LTD.ŞTİ.
 Numara: 15/01/19622 MARMARIS
 Tel: 02413 2433 Fax: 413 02 50
 No: 14/01/534 000 8133



Marmaris Karaca

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

03 Ocak 2012

Sayı :M.48.0.İÖİ.0.13.00.00-310.99-Otomatik 171
Konu :İmar Durumu hk. (Marmaris KaracaSöğüt 749-750-756-757-765-766-767-772-773-
775 parseller)

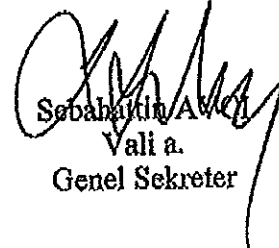
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İnönü Cad. Devres Han 50/4
34437 Gümüşsuyu Beyoğlu / İSTANBUL

İlgi : 22.11.2011 tarihli yazınız.

İlgi yazınız ile ilimiz Marmaris İlçesi Karaca Söğüt Köyü 749, 750, 756, 757, 765, 766, 772, 773 ve 775 nolu parsellere ait imar durumu hakkında bilgi istenilmektedir.

Bahsi geçen taşınmazlar 1/25000 Ölçekli Mülga Özel Çevre Kurumu Başkanlığınca onaylı Gökova Çevre Düzeni Planı kapsamında I. Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup; "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve "500 m.lik Koruma Kuşağı" kullanımında kalmaktadır. Söz konusu taşınmazlardan 773 parselde yer alan 11 ünite ve mutfak, 767, 772, 771 ve 766 parsellerde bulunan 11 ünitelik yapılara 2981 Sayılı Kanunun 8. maddesine göre 9-15 madde gereği yapı kullanma izni verilmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.


Sebahattin Avcı
Vali a.
Genel Sekreter

İLKE bey'in dikkatine



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15-730

Konu : Halka arz ve portföy işletmeciliği faaliyet izni hk.

2.18.2010

dayın koyu

d malına

a vasa fahvası

d n. part yeni
protokol

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnönü Cad. Devres Han No:50/4

34437 Beyoğlu/İSTANBUL

İlgi: (a) 17.05.2010 tarih ve OK-68 sayılı yazınız.
(b) 31.05.2010 tarih ve 492 sayılı yazınız.

İlgi (a)'da kayıtlı yazınızda, Şirketinizin çıkarılmış sermayesinin 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 56.000.000 TL'den 106.400.000 TL'ye artırılması ve mevcut payların rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle halka arz edilecek 50.400.000 TL nominal değerli payların Kurulumuz kaydına alınması; ilgi (b)'de kayıtlı yazınızda ise Şirketinizin gayrimenkul portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunmasına izin verilmesi talep edilmektedir.

Diğer taraftan, Şirketiniz yönetim kurulu tarafından alınan 24.06.2010 tarih ve 611 sayılı karar ile daha önce en az %46 olarak belirlenen halka arz oranının %49 olarak belirlenmesine ve bu doğrultuda Şirket çıkarılmış sermayesinin 56.000.000 TL'den 110.000.000 TL'ye artırılmasına ve mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak artırılan 54.000.000 TL'lik kısmın halka arz edilmesine karar verilmiş olup, söz konusu yönetim kurulu kararı 29.06.2010 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.

Başvurularımızın görüşüldüğü Kurulumuz Karar Organı'nın 23.07.2010 tarih ve 21/653 sayılı toplantısında, söz konusu taleplerinizin;

1) Şirketinizin Ayın Koyu, Karaca Köyü, Marmaris, Muğla'da yer alan taşınmazlarına ilişkin mülkiyetle ilgili dava sürecinin devam ettiği dikkate alınarak, bu davaların Şirketiniz aleyhine sonuçlanması durumunda mülkiyetin kaybedilebileceği olasılığına karşı yatırımcıların korunmasını teminen;

i) Şirket dışında ve halka açık şirket statüsünde bulunmayan üçüncü bir kişi tarafından Şirket lehine Ayın Koyu'nda bulunan tüm taşınmazlar için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş 06.07.2010 tarih ve MGYO-1004004-REV.-2 sayılı değerlendirme raporu ile tespit edilen (KDV hariç) değere %10 marj uygulanarak belirlenecek değerden aşağı olmamak üzere şartsız ve süresiz verilen bir banka teminat mektubunun Takasbank'a tevdi edilmesi ve konuya ilişkin Kurulumuza bilgi verilmesi,

ii) Söz konusu teminat mektubundan kaynaklanan masrafların doğrudan ve dolaylı olarak hiçbir şekilde Şirketinize yansıtılmaması,

iii) Söz konusu teminat mektubunun ancak davaların sonuçlanıp mülkiyetin kesinleşmesi ile birlikte ve Kurulumuzdan izin alınması suretiyle iade edilmesi,

iv) Bu husus ile ilgili olarak teminat mektubu Şirketinize iade edilene kadar her olağan genel kurul toplantısına bir gündem maddesi konulması ve bu suretle söz konusu taşınmazla ilgili gelişmeler hakkında yatırımcıların bilgilendirilmesi,

2) Martı Marina Tali Yat Limanı 1896 ve 1900 numaralı parsellere ilişkin olarak;

i) 1896 numaralı parsel ile ilgili değerleme raporunda, bu parsel üzerinde bulunan havuz yapısı ve kamelya için alınmış 22.11.2007 tarih ve 1231 sayılı yıkım ve para cezası kararları bulunduğu, bu yapılardan havuzun ruhsata tabi olduğu, kamelyanın ise ruhsata tabi olmadığı düşünülmekle birlikte her iki yapı için de zabıt tutulmuş olduğu bilgisinin alındığı, bu yapıların yasal hale gelebilmesi için yıkım kararlarının kaldırılması ya da onay süreci devam eden projelerin onaylanma işleminin tamamlanması gerektiğinden bahisle bu parselin Seri:VI, No:11 Tebliği'nin 25'inci maddesinin (I) bendi uyarınca portföye alınmasında sakınca bulunduğu görüşüne yer verildiği,

ii) 1900 numaralı parsel üzerinde yer alan trafo-depo atölye birimleri için yıkım kararı bulunduğu ve bu parsel üzerindeki mevcut yapılara ait herhangi bir proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesine rastlanılmadığı, devam eden süreçte ise yapılması planlanan yapılara ilişkin mimari projenin onay aşamasının henüz tamamlanmadığı ifade edilerek değerleme raporunda bu parselin Seri:VI, No:11 Tebliği'nin 25'inci maddesinin (I) bendi uyarınca portföye alınmasında sakınca bulunduğu görüşüne yer verildiği

dikkate alınarak 1896 ve 1900 numaralı parsellerin portföyden çıkartılması ya da bu parsellere ilişkin olarak değerleme raporunda tespit edilmiş sorunların 31.12.2010 tarihine kadar çözülmesi ve bu sorunların çözüldüğünün aynı değerlendirme firmasına hazırlanacak yeni değerlendirme raporu ile de tespit edilerek bu raporun Kurulumuza iletilmesi,

3) Martı Marina Tali Yat Limanı 1897 ve 1901 numaralı parsellere ilişkin olarak; 1897 ve 1901 numaralı parsellerin devam eden bir projelendirme sürecine tabi olmadığından ve plan onama sınırı dışında kaldığından bahisle değerlendirme raporunda bu parsellerin Seri:VI, No:11 Tebliği'nin 25'inci maddesinin (c) bendi uyarınca portföye alınmasında sakınca bulunduğu görüşüne yer verildiği dikkate alınarak, 1897 ve 1901 numaralı parsellerin portföyden çıkartılması ya da bu parsellere ilişkin olarak değerlendirme raporunda tespit edilmiş sorunların 31.12.2010 tarihine kadar çözülmesi ve bu sorunların çözüldüğünün aynı değerlendirme firmasına hazırlanacak yeni değerlendirme raporu ile de tespit edilerek bu raporun Kurulumuza iletilmesi,

4) Martı Marina Tali Yat Limanı 1904 numaralı parsel ile ilgili olarak, projesi henüz onaylanmamış olması sebebiyle portföyde proje olarak yer alamayacak 1904 numaralı parselin, hazırlanan değerlendirme raporunda üzerinde herhangi bir yapılaşma olmadığından hareketle portföyde arsa olarak alınabileceği görüşüne yer verildiği dikkate alınarak, portföy tablosunda arsa olarak yer alması,

5) Martı Marina Tali Yat Limanı 1906 numaralı parsel ile ilgili olarak, 1906 numaralı parsel üzerinde bulunan yapıların bir kısmının ruhsatlı olduğu, bir kısmının ise henüz ruhsatlı olmadığı ve projelerinin onayının gerekli mercilerde henüz tamamlanmadığı, tamamının ruhsatının alınmadığı ve yapı kullanım izin belgesinin bulunmadığından bahisle değerlendirme raporunda bu parselin Seri:VI, No:11 Tebliği'nin 25'inci maddesinin (I) bendi uyarınca portföye alınmasında sakınca bulunduğu görüşüne yer verildiği dikkate alınarak, 1906 numaralı parselin portföyden çıkartılması ya da bu parsel ile ilgili olarak değerlendirme raporunda tespit edilmiş sorunların 31.12.2010 tarihine kadar çözülmesi ve bu sorunların çözüldüğünün aynı değerlendirme firmasına hazırlanacak yeni değerlendirme raporu ile de tespit edilerek bu raporun Kurulumuza iletilmesi,

6) Martı Marina'nın 1831 parsel ile deniz yüzeyi, dolgu alanı ve iskeleden oluşan deniz yapılarına ilişkin olarak, bu yapıların;

i) Portföyde proje olarak yer almaması,

ii) Portföyde gayrimenkule dayalı hak olarak yer alabilmesi için ise bu yapılara ilişkin yapı kullanma belgesinin 31.12.2010 tarihine kadar temin edilmesi ve bu belgenin alındığının aynı

değerleme firmasına hazırlanacak yeni bir değerlendirme raporu ile tespit edilerek bu raporun Kurulumuza iletilmesi, aksi takdirde 1831 parsel ile deniz yüzeyi, dolgu alanı ve iskeleden oluşan deniz yapılarının portföyden çıkartılması,

* izahname iii) Yapı kullanma belgesinin temin edilerek söz konusu yapıların gayrimenkule dayalı hak olarak portföyde yer alması halinde, bu yapılara ilişkin irtifak ve kullanma izni sözleşmeleri hakkında yatırımcıların bilgilendirilmesini teminen, izahnamede söz konusu sözleşmeler ile ilgili bilgilere yer verilmesi, 2.1.9.

izahname

7) Şirketinizin T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden kiralamak suretiyle portföyünde yer verdiği eski eser tescilli kagir hamam vasfındaki taşınmazın, T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün muvafakatini almak suretiyle Turmar Otelcilik ve Turizm A.Ş.'ye devrinin gerçekleştirilmesi amacıyla T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunduğu, ancak henüz taşınmazın devrinin gerçekleşmediği dikkate alınarak, söz konusu taşınmazın durumu hakkında izahnamede bilgi verilmesi, taşınmazın devir işlemleri tamamlandığında devrin gerçekleştiğini gösterir bilgi ve belgelerin Kurulumuza iletilmesi ve Kurulumuz düzenlemeleri uyarınca gerekli özel durum açıklamalarının yapılması hususlarında Şirketinizin bilgilendirilmesi, ✓

* izahname

8) Şirketinizin sahip olduğu irtifak ve kullanma hakları hakkında yatırımcıların bilgilendirilmesini teminen, izahnamede, söz konusu haklarla ilgili olarak imzalanmış sözleşmeler hakkında bilgilere yer verilmesi, 2.1.9.

* izahname

9) Şirketinizin 1 Ocak-31 Aralık takvim yılı esasına göre mali tablo düzenlenmekte iken 1 Nisan-31 Mart dönemini kapsayan özel hesap dönemine Maliye Bakanlığı'nun 27.02.2009 tarihli uygun görüşü ile geçmesi nedeniyle, izahnamede 01.01.2007-31.12.2007, 01.01.2008-31.12.2008, 01.01.2009-31.03.2009 ve 01.04.2009-31.03.2010 dönemine ilişkin finansal tablolara yer verilmesi, ✓

* izahname

10) Değer Artış Sözleşmesi (Equity Upside Agreement) ve Credit Suisse'in 02.07.2010 tarihli yazısı hakkında, yatırımcıların aydınlatılmasını teminen izahnamede bilgi verilmesi, ✓

* izahname

11) Henüz İMKB görüşünün Kurulumuza ulaşmadığı dikkate alınarak, İMKB'den alınacak görüşün izahnameye ilave edilmesi, ✓

* izahname

12) Portföy tablosunun Şirketinizin en son durum itibarıyla sahip olduğu gayrimenkulleri gösterecek şekilde revize edilerek izahnameye eklenmesi, ✓

* rapor ???

13) Şirket portföyünde, gayrimenkul satışları nedeniyle birtakım değişiklikler gerçekleşebileceği dikkate alınarak, bu değişikliklerin gerçekleşmesi halinde, Şirketinizin son hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar başlıklı dipnotunda ilgili değişiklikler hakkında bilgiye verilmesi, ✓

14) Şirketiniz ödenmiş sermayesinin nakit karşılığı artırılacak 54.000.000 TL tutarındaki kısmını temsil eden paylar için, belirlenen satış fiyat aralığının tavanından yasal ücretlerin alınması, halka arz fiyatının tavan fiyattan daha düşük olarak belirlenmesi halinde aradaki fark üzerinden hesaplanacak tutarın Şirketinize iade edilmesi,

şartlarıyla ve bu şartların gereğinin halka arz öncesinde yerine getirilmesi koşuluyla olumlu karşılmasına, aksi takdirde Şirketiniz esas sözleşmesinin hükümlerinin gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirilmesi suretiyle Şirketinizin gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkarılmasına,

15) Martı Myra Hotel'e ilişkin olarak;

Değerleme Gerektiren İşlemler başlıklı 38'inci maddesinin 1-(b) bendine uyum konusunda azami dikkat ve özeni göstermesi hususunda uyarılmasına,

22) Seri:VI, No:11 Tebliği'nin 38'inci maddesinin 1-(b) bendi uyarınca ortaklık portföyünde yer alan ve yıl içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerinin tespit edilmesi ve ayrıca anılan Tebliğ'in 41'inci maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunan varlıkların her yıl sonu itibariyle rayiç değerlerinin tespiti gerekliken, Şirketinizin, 1897 ve 1901 numaralı parseller mülkiyetinde bulunmasına rağmen bu parselleri Martı Marina'ya ilişkin hazırlattığı değerlendirme raporuna dahil ettirmemesi ve ancak uyarımız üzerine söz konusu işlemin gerçekleştirilmesi sebebiyle, Şirketinizin, Seri:VI, No:11 Tebliği'nin 38'inci maddesinin 1-(b) bendine ve 41'inci maddesine uyum konusunda azami dikkat ve özeni göstermesi hususunda uyarılmasına,

23) Şirketinizin ilişkili taraflarla ticari olmayan işlemlerine ilişkin olarak, ilişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar kaleminin 31 Aralık 2010 tarihine kadar tasfiye edilmesi ve benzer işlemlerden kaçınılması gerektiği hususunun Şirketinize bildirilmesine,

24) Şirketinizin diğer grup şirketleri ile yoğun ilişki içerisinde bulunduğu, Şirketinizin konuya ilişkin açıklamaları ve konuya ilişkin yönetim kurulu kararı göz önünde bulundurularak; Şirketinize, SPKn'un 15. maddesinin 6. fıkrasında yer alan "Halka açık anonim ortaklıklar; yönetim, denetim veya sermaye bakımından dolayı veya dolaysız olarak ilişkide bulunduğu diğer bir teşebbüs veya şahısla emsallerine göre bariz şekilde farklı fiyat, ücret ve bedel uygulamak gibi örtülü işlemlerde bulunarak karını ve/veya mal varlığını azaltamaz." hükmüne aykırılık teşkil edecek bir uygulama içerisinde bulunmaması gerektiğinin ve ilişkili taraflarla olan işlemlerinin Kurulumuzun Seri:IV, No:41 "Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ" kapsamında değerlendirilmesi gerektiğinin hatırlatılmasına,

25) Şirketinizin halka arz izahnamesinin yayınlanmak üzere kamuyu aydınlatma platformuna gönderilmesi gerektiği konusunda bilgilendirilmesine

karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evayd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK



Ad/ Soyad	: Cansel (Turgut) YAZICI
Doğum Yeri ve Tarihi	: Samsun, 15.08.1971
Meslek/ Eğitim Durumu	: Marmara Üniversitesi, Sermaye Piyasası ve Borsa (1995) Lisans Üstü Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisi, (1992) Lisans
Pozisyon	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür- Kurucu Ortak
İş Tecrübesi	: 2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür 2008-2008 REAG- Real Estate Advisory Group Genel Müdür /Lisanslı Değerleme Uzmanı 2003-2008 TSKB Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür/ Lisanslı Değerleme Uzmanı 1998-2003 Metro Asset Management , Geliştirme ve Değerleme Müdürü 1994-1998 McDonald's Restaurantları AŞ, Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü 1992-1994 Rant Finansal Kiralama AŞ, Leasing Pazarlama Uzmanı
Seminer & Kurslar	: ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ Gayrimenkul finansmanı ve analizi konularında çeşitli zamanlarda alınan eğitimler, ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, kuruluş, hukuki yapısı ve halka açılması konusunda kurslar, ✓ Yatırım Projelerinin teşviklendirilmesi konusunda seminerler, ✓ Alışveriş Merkezleri, değerlemesi ve fizibilitesi konusunda eğitim (Almanya), ✓ Ticari Gayrimenkul yer seçimi, geliştirme ve koordinasyonu eğitimi (Amerika) ✓ Yönetim, liderlik ve koordinasyon eğitimi (Amerika) ✓ Toplam Kalite Yönetimi ve medya ilişkileri konusunda şirket içi eğitimler YAZICI, Değişik platformlarda Değerleme Teknikleri ve Değerleme Uzmanlığı konusunda eğitimler vermektedir.
Yabancı Diller	: İngilizce
Lisanslar/Yeterlilikler	: SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-400112
Dernek Üyeliği	: Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD) Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği (YTUMED) Üyeliği

TSB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400112

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER





Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI