

# DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ARSA DEĞERLEME RAPORU Ortaca/MUĞLA

**Rapor No:** 2023R00176-1  
**Rapor Tarihi:** 25.12.2023

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|   |  |
|---|--|
| <b>Gayrimenkulün Mevcut Kullanımı</b>       | : Mevcut durumda üzerinde yapı bulunmayan Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye Mahallesi, 136 ada 2 no'lu parselde yer alan arsa  |
| <b>Gayrimenkulün Açık Adresi</b>            | : Fevziye Mahallesi, 136 ada 2 parsel, Ortaca/ Muğla   |
| <b>Gayrimenkulün Adres Kodu<sup>1</sup></b> | : -  |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>                    | : EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.   |
| <b>Rapor Tarihi</b>                         | : 25.12.2023   |
| <b>Rapor No</b>                             | : 2023R0176-1  |
| <b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>      | : Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.   |
| <b>Çalışmanın Kapsamı</b>                   | : Gayrimenkulün Pazar Yaklaşımı'na göre pazar değeri takdiri.  |
| <b>Raporu Talep Eden</b>                    | : Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| <b>Tapu Bilgileri</b>                       | : Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi'nde bulunan, 136 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı, "02.12.2051 tarihine kadar 534 sahifedeki 136 ada 2 parsel üzerinde üst hakkı" vasıflı gayrimenkul. Detaylı bilgi raporun 3.1." Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde verilmiştir. |
| <b>İmar Durumu</b>                          | : Değerleme konusu gayrimenkule ait detaylı imar durumu raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dökümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.  |

### Gayrimenkulün 25.12.2023 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;

|   | KDV Hariç (TL)         | %20 KDV Dahil (TL) <sup>2</sup> |
|---|------------------------|---------------------------------|
| <b>136 Ada 2 Parsel No'lu Gayrimenkulün Üst Hakkının Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre</b> | <b>509.936.000.-TL</b> | <b>611.923.200.-TL</b>          |
| <b>Toplam Pazar Değeri;</b>   |                        |                                 |

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 22.12.2023 tarihli alış/satış kurlarına göre;  
1 USD alış kuru = 29,1344 TL, 1 USD satış kuru = 29,1869 TL  
1 Euro alış kuru = 32,0726 TL, 1 Euro satış kuru = 32,1304 TL

### BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
  - Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
  - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
  - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
  - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
  - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
  - Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
  - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

| Lisanslı Değerleme Uzmanı            | Lisanslı Değerleme Uzmanı       | Lisanslı Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|
|                                      |                                 |   |   |
| Öyküm Sema GANIK<br>Lisans No:404253 | Erdem AKYOL<br>Lisans No:402194 | Özdil ŞAHİN<br>Lisans No: 400461, MRICS,<br>RICS Registered Valuer, REV | Cansel Şirin YAZICI<br>Lisans No: 400112, MRICS,<br>RICS Registered Valuer, REV |

<sup>1</sup>Kaynak: <http://adreskodu.dask.gov.tr/>

<sup>2</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

|  |           |
|--|-----------|
| <b>İÇİNDEKİLER</b>   |           |
| <b>BÖLÜM 1</b>   | <b>4</b>  |
| <b>RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ</b>  | <b>4</b>  |
| <b>BÖLÜM 2</b>   | <b>5</b>  |
| <b>GENEL VERİLER</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler  | 5         |
| 2.1.1 Demografik Veriler   | 5         |
| 2.1.2 Ekonomik Veriler   | 7         |
| <b>BÖLÜM 3</b>   | <b>10</b> |
| <b>GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ</b>   | <b>10</b> |
| 3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri   | 10        |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi   | 10        |
| 3.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi   | 11        |
| 3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar   | 12        |
| 3.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu   | 12        |
| 3.3.2 Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi   | 16        |
| 3.3.3. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi  | 17        |
| 3.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar  | 17        |
| 3.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılıklı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler   | 18        |
| 3.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi | 19        |
| <b>BÖLÜM 4</b>   | <b>20</b> |
| <b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b>  | <b>20</b> |
| 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi   | 20        |
| 4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Topoğrafik Yapısı   | 21        |
| 4.3 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi   | 23        |
| 4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler   | 27        |
| 4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri  | 27        |
| 4.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri   | 27        |
| 4.7 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler  | 27        |
| 4.8 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi                | 27        |
| 4.9 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi   | 27        |
| <b>BÖLÜM 5</b>   | <b>28</b> |
| <b>GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ</b>   | <b>28</b> |
| 5.1 Gayrimenkulün Analizi  | 28        |
| 5.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi  | 30        |
| 5.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenle  | 30        |
| 5.3.1 Pazar Yaklaşımı  | 31        |
| 5.3.2 Gelir Yaklaşımı  | 34        |
| 5.3.2.1. İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi  | 34        |
| 5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi  | 40        |
| <b>BÖLÜM 6</b>   | <b>43</b> |
| <b>SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>   | <b>43</b> |
| <b>BÖLÜM 7</b>   | <b>44</b> |
| <b>EKLER</b>   | <b>44</b> |
| EVA, Rapor N°: 2023R0176-1, Rapor Tarihi: 25.12.2023   | 3         |

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

**BÖLÜM 1****RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ****RAPOR BİLGİLERİ**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Rapor Numarası</b>   | : 2023R0176-1   |
| <b>Rapor Tarihi</b>     | : 25.12.2023  |
| <b>Değer Tarihi</b>     | : 25.12.2023  |
| <b>Raporun Amacı</b>    | : Söz konusu çalışma, gayrimenkullerin <b>25.12.2023</b> tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerlendirme raporudur. |
| <b>Raporun Türü</b>     | : 2023R0176-1   |
| <b>Özel Varsayımlar</b> | : Rapor kapsamında özel varsayım bulunmamaktadır.   |

**ŞİRKET BİLGİLERİ**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Şirketin Unvanı /Adresi</b> | : Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. / Koşuyolu Mahallesi, Katip Salih Sokak No: 30-32, 34718 Kadıköy/İSTANBUL   |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>    | : Öyküm Sema GANIK (Lisanslı Değerleme Uzmanı)<br>Erdem AKYOL (Lisanslı Değerleme Uzmanı)<br>Özdil ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı)<br>Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)   |
| <b>Kuruluş Bilgileri</b>       | : 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. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL' ye çıkartılmıştır.  |
| <b>Lisans Bilgileri</b>        | : <ul style="list-style-type: none"><li>• Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.</li><li>• 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.</li><li>• Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.</li></ul> |

**SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

|   |   |
|---|---|
| <b>Müşteri Unvanı / Adresi</b>  | : Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Büyükdere Caddesi, No: 141, 34394 Esentepe - İSTANBUL  |
| <b>Rapor Talep Tarihi</b>   | : 10.10.2023  |
| <b>Çalışmanın Başlangıç Tarihi</b>  | : 19.10.2023  |
| <b>Dayanak Sözleşmesi Tarihi</b>  | : 18.10.2023  |
| <b>Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar</b>               | : Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu 136 ada 2 parselin kıyıyla bağlantısını sağlayan ve ön izni alınmış olan, ancak kesin tahsisi ile Deniz GYO A.Ş. adına üst hakkı tapu tescil süreci devam eden 136 ada 3 parsel ile tevhid edilmesi durumundaki toplam değeri bilgi amaçlı olarak rapor içerisinde gösterilmiştir. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. |
| <b>Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler</b> | : Değerleme konusu gayrimenkul için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.  |

**Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**  
Değerleme Konusu :  
Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

|   | <b>Rapor-1</b>   | <b>Rapor-2</b> | <b>Rapor-3</b> |
|---|--|----------------|----------------|
| <b>Rapor Tarihi</b>                                 | 21.06.2023   |                |                |
| <b>Rapor Numarası</b>                               | 2023R0089  |                |                |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                         | Anıl ÜNLÜ,<br>Ahmet DURMUŞ,<br>Erdem AKYOL,<br>Özdil ŞAHİN,<br>Cansel Şirin YAZICI |                |                |
| <b>Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)</b> | 246.211.000-TL   |                |                |

EVA, Rapor N°: 2023R0176-1, Rapor Tarihi: 25.12.2023

4

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

## BÖLÜM 2

## GENEL VERİLER

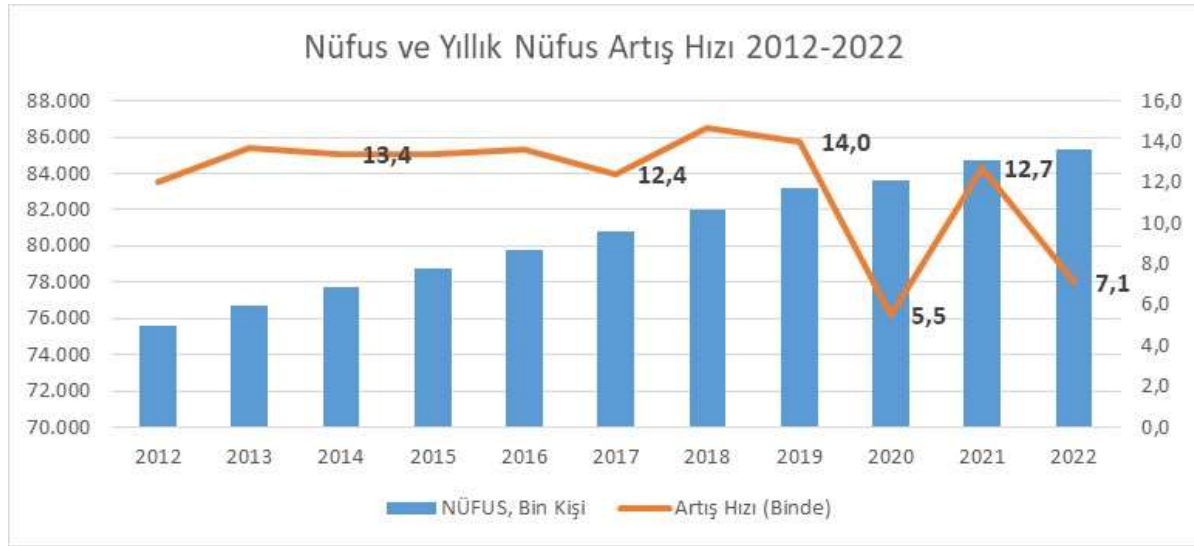
### 2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 2.1.1 Demografik Veriler

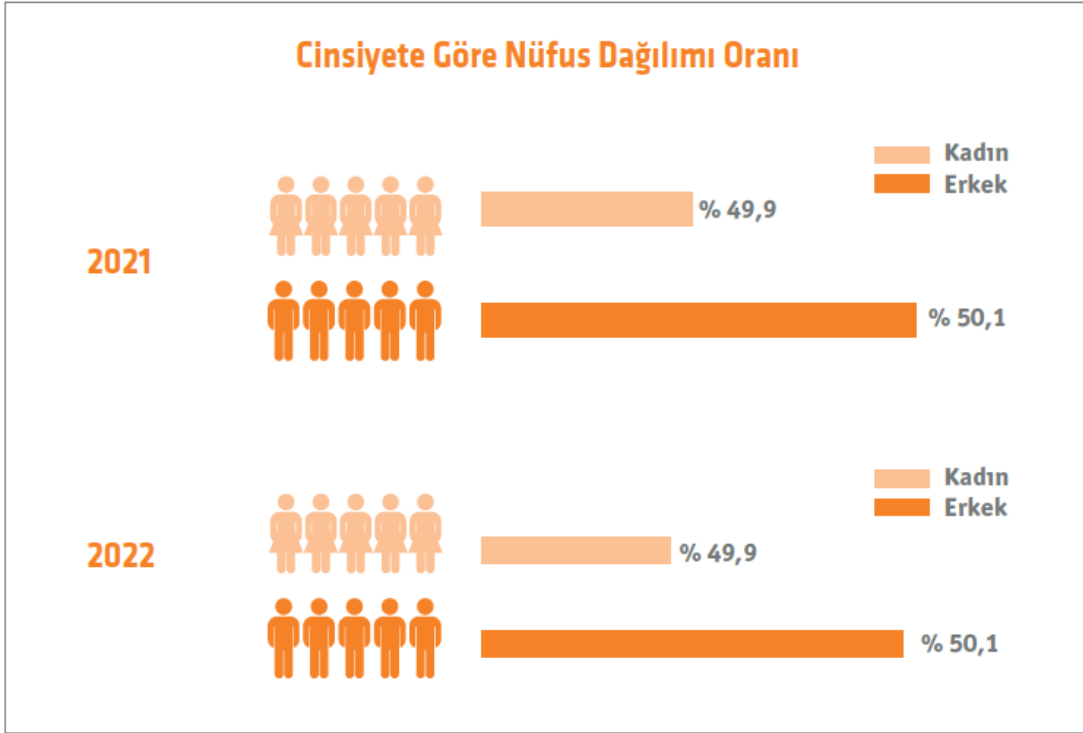
##### ➤ Nüfus Verisi

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 288 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

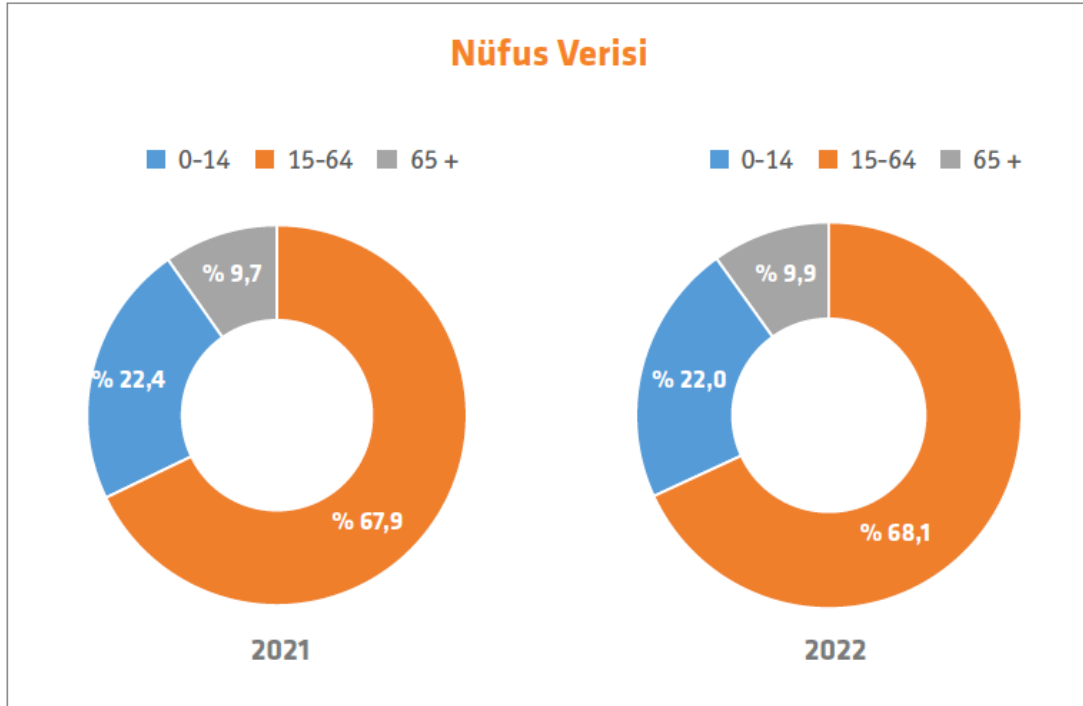
Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2012 yılında %67,6 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı 2012 yılında %24,9 iken 2022 yılında %22,0'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise 2012 yılında %7,5 iken 2022 yılında %9,9'a yükseldi.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

EVA, Rapor No:2023R0176-1, Rapor Tarihi: 25.12.2023

6

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



## 2.1.2 Ekonomik Veriler



|  | 2014   | 2017   | 2018  | 2019  | 2020  | 2021    | 2022    | 2023     |
|--|--------|--------|-------|-------|-------|---------|---------|----------|
| GSYH (Cari fiyatlarla TL) (1)                            | 2.627  | 3.134  | 3.759 | 4.312 | 5.048 | 7.249   | 15.067  | 18.654   |
| GSYH (Cari fiyatlarla Dolar) (2)                         | 869    | 859    | 797   | 760   | 717   | 807,1   | 905,5   | 245,3    |
| Kıyıda Değer GSYH (Cari ABD Doları) (4)                  | 10.364 | 10.996 | 9.795 | 9.195 | 8.600 | 9.922,0 | 9.485,0 | 10.071,0 |
| GSYH Artış 2023 (Fiyatlarla) % (4)                       | 3,3    | 7,5    | 3,1   | 9,8   | 1,9   | 11,4    | 3,6     | 3,2      |
| Enflasyon (Türkiye-12 aylık ortalama) göre değişim % (2) | 7,8    | 11,1   | 16,3  | 15,2  | 4,6   | 12,3    | 18,6    | 20,0     |
| ABD \$'ta (Yıl sonu) (3)                                 | 3,54   | 3,82   | 3,27  | 5,93  | 7,49  | 13,33   | 18,74   | 26,99    |
| İŞGÜCÜ (Yıl sonu) (1)                                    | 3.70   | 4.34   | 4.04  | 6.04  | 9.13  | 15.11   | 20.02   | 29.42    |
| İnsan Maliyeti (12 aylık ortalama) göre değişim (1)      | 11,9   | 15,6   | 26,5  | 16,8  | 12,5  | 41,2    | 102,3   | 82,5     |
| Güven Endeksi (1)  | 87,4   | 88,7   | 80,1  | 80,7  | 80,1  | 88,9    | 75,8    | 80,1     |
| RFE (Mevsimel Değişim Oranı) (1)                         | 12,2   | 9,1    | -4,4  | 10,9  | 30,4  | 39,7    | 167,9   | 103,6    |
| YRFE (Mevsimsel Değişim Oranı) (1)                       | 12,5   | 10,9   | 6,2   | 10,7  | 21,4  | 46,7    | 161,3   | 102,6    |
| Mevsimsel Faiz Oranı (1) (1)                             | 10,3   | 13,5   | 22,2  | 14,6  | 13,5  | 17,9    | 16,4    | 13,5     |
| İstihdam Oranı % (1)                                     | 10,9   | 10,8   | 11,0  | 13,7  | 13,2  | 12,0    | 10,3    | 9,5      |
| İç Gicişme Karlılığı Oranı % (1)                         | 52,0   | 52,8   | 51,2  | 53,0  | 48,1  | 51,4    | 34,1    | 53,8     |
| İstihdam Oranı % (1)                                     | 46,3   | 47,1   | 47,4  | 45,7  | 42,8  | 45,2    | 48,5    | 46,5     |

Kaynak: TÜİK/TCMB

(1) 2023 yılı Mayıs sonu verisidir.

(2) 2023 yılı Haziran sonu verisidir.

(3) 2023 yılı Temmuz sonu verisidir.

(4) 2023 yılı için Hazine ve Maliye Bakanlığı Gerçekleşme Tahmini

(5) Türk Lirası Üzerinden Açılan Ağırlıklı Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yıla kadar)

(6) 2023 yılı için açıklanan 3 aylık veridir.



### ► Ülke Büyüme Rakamları

Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2023 yılı 1.çeyrek sonunda bir önceki yıla göre ortalama %4 arttı.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2023 yılı 1.çeyrek sonunda bir önceki yıla göre ortalama %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. Hazine ve Maliye Bakanlığı tahminlerine göre 2023 yılı için 18 trilyon 654 milyon TL olması beklenmektedir.

2022 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla 177.673 TL, ABD doları cinsinden 9.485 olarak hesaplandı. Hazine ve Maliye Bakanlığı tahminlerine göre 2023 yılı için yaklaşık 10.071 ABD doları olması beklenmektedir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; Finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %11,2, hizmetler %12,4, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, gayrimenkul faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve İnşaat sektörü %5,1 arttı. Tarım sektörü %3,8 ve sanayi ise %0,7 azaldı.

### ► Enflasyon

TÜFE'de (2003=100) 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 artış gerçekleşti.

### ► Tüketici Güven Endeksi

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, 2023 yılı Haziran ayında, 2022 yılı aynı dönemine göre %17,7 oranında artarak 80,1 değerini aldı.

### ➤ Konut Fiyat Endeksleri

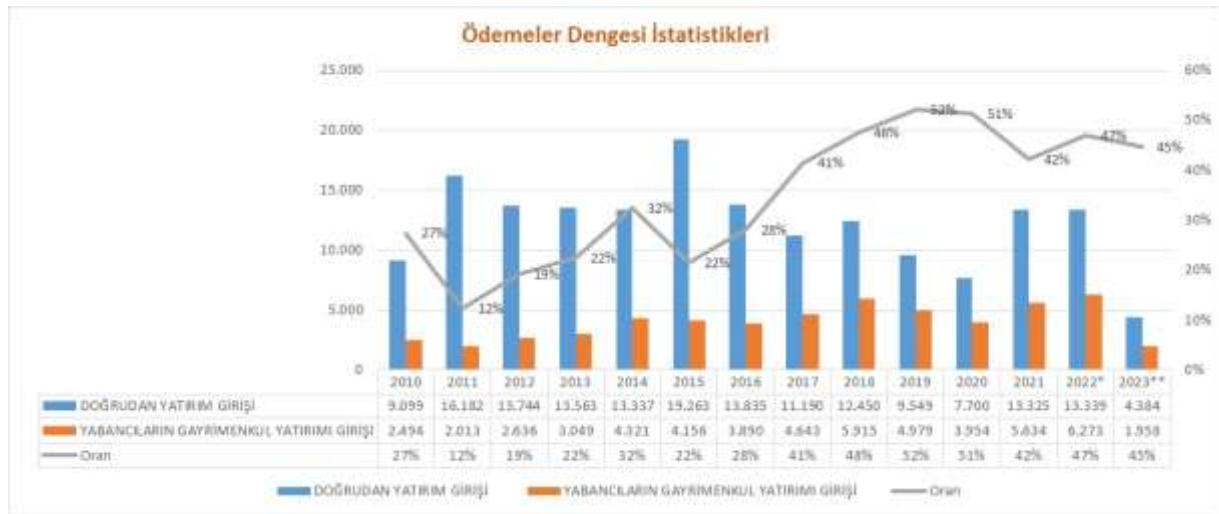
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara yapılan başvurular sırasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır. Konut kredilerine temel oluşturan değerlendirme raporları gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Satışın gerçekleşerek kredinin kullanılabilmesi şartı aranmamakta, değerlemesi yapılan tüm konutlar kapsama dahil edilmektedir.

2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 3,6 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6 reel olarak ise yüzde 45 oranında artmıştır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 95,2, 113,2 ve 106,2 oranlarında artış göstermiştir.

### ➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

2023 yılı Ocak-Mayıs döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fili giriş), 4 milyar 384 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2022 yılı aynı dönemde 5 milyar 202 milyon ABD Doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2023 yılında % 15.7 oranında düşüş görülmektedir.





## ➤ Konut Satışları

| Yıl  | Türkiye Konut Satış İstatistikleri |             |                       |   |                     |   |                               |   |
|------|------------------------------------|-------------|-----------------------|---|---------------------|---|-------------------------------|---|
|      | Konut Satışı                       | Değişim (%) | İpotekli Konut Satışı | Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Konut Satışı Payı (%) | İlk El Konut Satışı | Toplam Konut Satışı İçinde İlk El Konut Satışı Payı (%) | Yabancıya Konut Satışı (Adet) | Toplam Konut Satışı İçinde Yabancıya Satış Payı (%) |
| 2013 | 1.157.190                          | -           | 460.112               | 39,8%   | 529.129             | 45,7%   | 12.181                        | 1,1%  |
| 2014 | 1.165.381                          | 0,7%        | 389.689               | 33,4%   | 541.554             | 46,5%   | 18.959                        | 1,6%  |
| 2015 | 1.289.320                          | 10,6%       | 434.388               | 33,7%   | 598.667             | 46,4%   | 22.830                        | 1,8%  |
| 2016 | 1.341.453                          | 4,0%        | 449.508               | 33,5%   | 631.686             | 47,1%   | 18.189                        | 1,4%  |
| 2017 | 1.409.314                          | 5,1%        | 473.099               | 33,6%   | 659.698             | 46,8%   | 22.234                        | 1,6%  |
| 2018 | 1.375.398                          | -2,4%       | 276.820               | 20,1%   | 651.572             | 47,4%   | 39.663                        | 2,9%  |
| 2019 | 1.348.729                          | -1,9%       | 332.508               | 24,7%   | 511.682             | 37,9%   | 45.483                        | 3,4%  |
| 2020 | 1.499.316                          | 11,2%       | 573.337               | 38,2%   | 469.740             | 31,3%   | 40.812                        | 2,7%  |
| 2021 | 1.491.856                          | -0,5%       | 294.530               | 19,7%   | 461.523             | 30,9%   | 58.576                        | 3,9%  |
| 2022 | 1.485.622                          | -0,4%       | 280.320               | 18,9%   | 460.079             | 31,0%   | 67.490                        | 4,5%  |
| 2023 | 565.779                            | -61,9%      | 121.530               | 21,5%   | 171.158             | 30,3%   | 19.275                        | 3,4%  |

KAYNAK: TÜİK

| Yıl  | İstanbul     |             |                       |   |
|------|--------------|-------------|-----------------------|---|
|      | Konut Satışı | Değişim (%) | İpotekli Konut Satışı | Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Konut Satışı Payı (%) |
| 2013 | 234.789      | -4,0%       | 106.977               | 46%   |
| 2014 | 225.454      | -4,0%       | 87.757                | 39%   |
| 2015 | 239.767      | 6,3%        | 93.564                | 39%   |
| 2016 | 232.428      | -3,1%       | 87.350                | 38%   |
| 2017 | 238.383      | 2,6%        | 87.001                | 36%   |
| 2018 | 234.055      | -1,8%       | 49.206                | 21%   |
| 2019 | 237.675      | 1,5%        | 55.819                | 23%   |
| 2020 | 265.098      | 11,5%       | 104.170               | 39%   |
| 2021 | 276.223      | 4,2%        | 61.490                | 22%   |
| 2022 | 259.654      | -6,0%       | 48.113                | 19%   |
| 2023 | 96.518       | -62,8%      | 20.259                | 21%   |

KAYNAK: TÜİK

2023 yılı Haziran ayı itibariyle Türkiye’de toplam 565,779 adet konut satıldı. İki yılı kıyasladığımızda bu yıl 2022 yılının aynı dönemine göre %44,4 daha az satış gerçekleşti.

**BÖLÜM 3****GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ****3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| İli                        | : Muğla  |
| İlçesi                     | : Ortaca   |
| Bucağı                     | : -  |
| Mahallesi                  | : Fevziye  |
| Köyü                       | : -  |
| Sokağı                     | : -  |
| Mevkii                     | : -  |
| Yüzölçümü                  | : 79.081,51m <sup>2</sup>  |
| Pafta No.                  | : 021D05c2d  |
| Ada No.                    | : 136  |
| Parsel No.                 | : 2  |
| Ana Gayrimenkul Vasfı      | : 02.12.2051 tarihine kadar 534 sahifedeki 136 ada 2 parsel üzerinde üst hakkı |
| Üst Hakkı Sahibi - Hissesi | : Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (TAM)                     |

\*Gayrimenkule ilişkin mülkiyet bilgileri tarafından **24.10.2023** tarih, saat **10:40** itibariyle temin edilen “**TAKBİS**” belgesi üzerinden elde edilmiştir.

Maliye Hazinesi adına kayıtlı bulunan Fevziye Mah. 136 Ada 2 Parsel numaralı taşınmaz üzerine tescil edilmiş olan Daimi ve Müstakil Üst Hakkının süresini 9.367.316 TL bedelle **12/05/2071 tarihine kadar** 15 yıl 4 ay 23 gün Daimi ve Müstakil **Üst Hakkının süresi uzatılmıştır.**

Öte yandan, kesin tahsisli taşınmazın deniz tarafında kalan ve denizle bağlantısını sağlayan, **136 ada 3 parsel numaralı** 34.769,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazının ek alan olarak tahsisinin talep edilmesi üzerine yapılan değerlendirilme sonucunda, Kültür Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonunun 19/6/2023 tarihli ve 15/1 numaralı kararı gereği, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 12 ve 16 ncı maddeleri uyarınca, kıyı kenar çizgisi değişikliği sonrasında oluşan bahse konu 136 ada 3 parsel numaralı 34.769,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazı için Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ek alan olarak tebliğ tarihi olan 14/8/2023 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süre ile **ön izin** verilmiştir. Kültür Turizm Bakanlığı'nın ön izin onayına ilişkin 29.08.2023 tarihli yazısı ekte yer almaktadır.

**3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi**

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

24.10.2023 tarih, saat 10:40 itibariyle müşteriden temin edilen 136 ada 2 parsel için “**TAKBİS**” belgesi incelenmiştir.

Değerleme konusu 136 ada 2 parsel için üst hakkı, 09.03.2021 tarih, 1930 yevmiye numarası ile Denizbank A.Ş. adına tescillenmiştir. Ancak 19.07.2023 tarih ve 5881 yevmiye no ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Daimi ve Müstakil Hakkının Devri yapılmıştır.

24.10.2023 tarih, saat 10:40 itibariyle müşteriden temin edilen "TAKBİS" belgesi incelenmiş olup, değerlendirme konusu 136 ada 2 no'lu parselin üst hakkı üzerinde aşağıdaki takyidatların olduğu tespit edilmiştir.

| Beyanlar Hanesi |                  |       |   |
|-----------------|------------------|-------|---|
| Tarih           | Yevmiye Numarası | Tür   | Açıklama  |
| 19.07.2023      | 5881             | Beyan | Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkın devri yapılmıştır.   |
| 08-06-2022      | 5100             | Beyan | Doğal Sit- Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır Doğal Sit Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı( Şablon: Doğal Sit Belirtmesi Beyan Tanımı) |
| 04-08-2021      | 5829             | Beyan | Diğer (Konusu: Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" )<br>Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)   |

| İrtifak Hanesi |                  |         |   |
|----------------|------------------|---------|---|
| Tarih          | Yevmiye Numarası | Tür     | Açıklama  |
| 19-06-2006     | 2059             | İrtifak | MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI (SN:152) DENİZBANK A.Ş. lehine Maliye Hazinesi adına kayıtlı bulunan Fevziye Mah. 136 Ada 2 Parsel numaralı taşınmaz üzerine DENİZBANK A.Ş. Lehine tescil edilmiş olan Daimi ve Müstakil Üst Hakkının süresini 9.367.316 TL bedelle 12/05/2071 tarihine kadar 15 yıl 4 ay 23 gün Daimi ve Müstakil Üst Hakkının süresi uzatılmıştır. |

24.10.2023 tarih, 10:40 saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen "TAKBİS" kayıt belgeleri raporun ekinde detaylı olarak gösterilmiştir.

### 3.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkulün müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkının üzerinde yer alan tapu kayıtları gayrimenkulün üst hakkının devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

#### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkulün müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkının üzerinde yer alan tapu kayıtlarının gayrimenkulün üst hakkının değerine etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme raporuna konu 136 ada 2 no'lu parselin yukarıda bahsedilen tapu takyidatları göz önünde bulunarak GYO portföyüne alınmasının uygun olduğu düşünülmektedir.

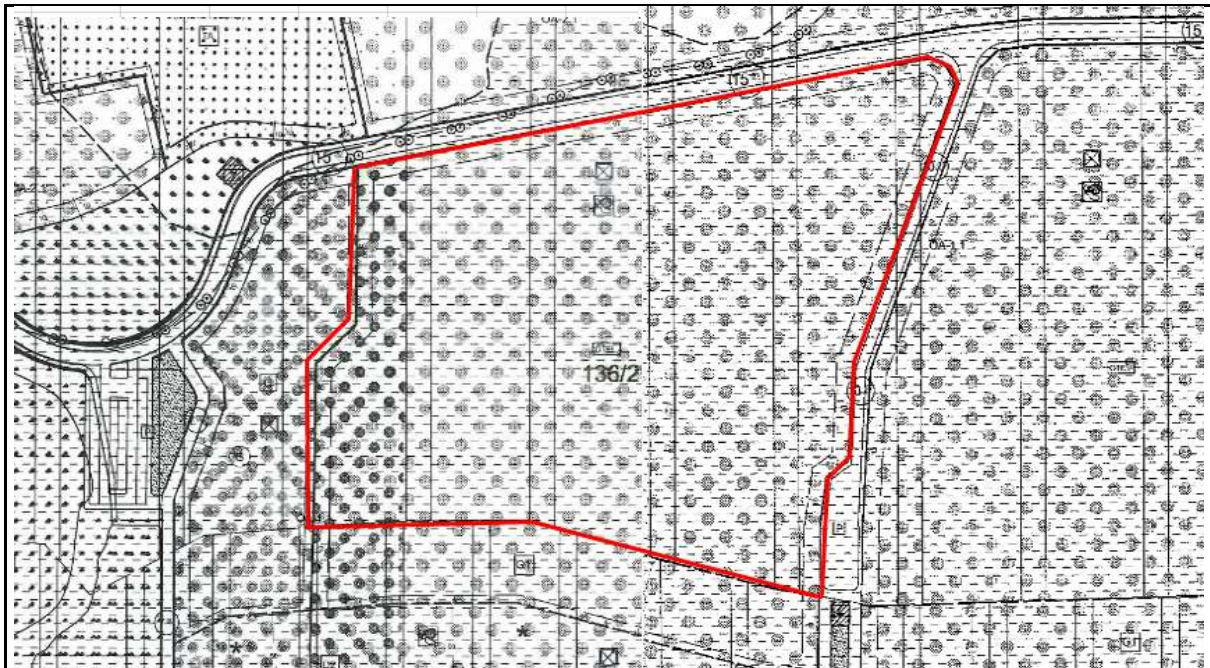
### 3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar

#### 3.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu

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.

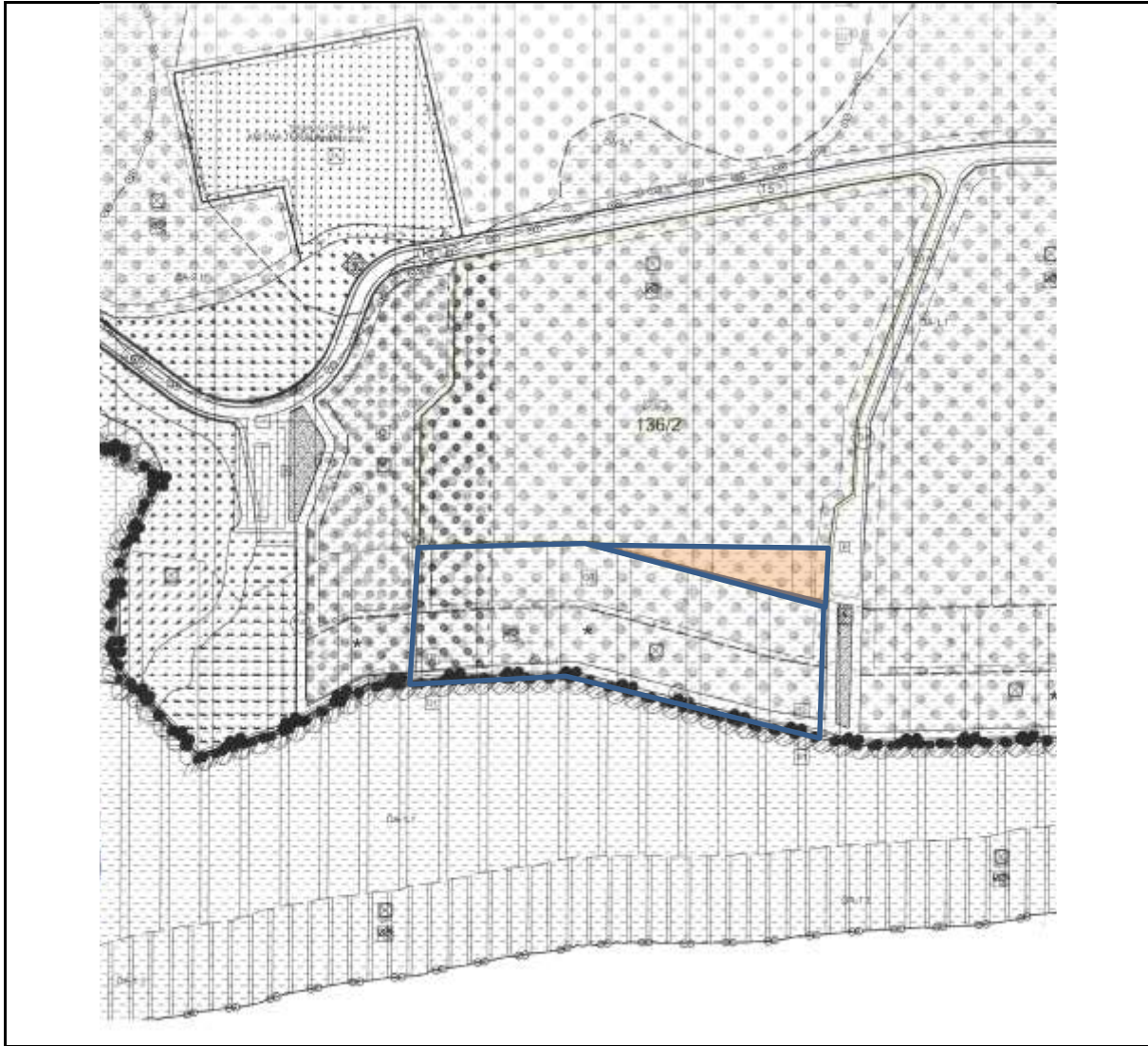
İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Ortaca Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden **22.11.2023** tarihi itibari ile temin edilmiş olan imar durumu belgesine göre, değerlendirme konusu parselde ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir:



|  |  |   |       |
|--|--|---|-------|
| <b>Plan Adı</b>                          | Sarıgerme Turizm Alanı (II KISIM) Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı |   |       |
| <b>Plan Tarihi</b>                       | 11.09.2015   |   |       |
| <b>Fonksiyon</b>                         | Otel Alanı   |   |       |
| <b>Pafta</b>                             | -  | <b>KAKS</b>   | 0,30  |
| <b>Ada</b>                               | 136  | <b>Hmaks (m)</b>  | 13,50 |
| <b>Parsel</b>                            | 2  | <b>Öncephe (m)</b>                                      | 10    |
| <b>Brüt Parsel Alanı (m<sup>2</sup>)</b> | -  | <b>Yan Cephe (m)</b>                                    | 10    |
| <b>Net Parsel Alanı (m<sup>2</sup>)</b>  | 79.081,51  | <b>Arka Cephe (m)</b>                                   | 10    |
| <b>TAKS</b>                              | Maks. 0,20   | <b>Toplam Emsale Dahil İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b> | -     |





|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <b>Plan Adı</b>                          | Sarıgerme Turizm Alanı (II KISIM) Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı |  |   |
| <b>Plan Tarihi</b>                       | 11.09.2015   |  |   |
| <b>Fonksiyon</b>                         | Otel Alanı -Günöbirlik Tesis (G1) Alanı                                      |  |   |
| <b>Pafta</b>                             | -  | <b>KAKS*</b>   | Otel Alanı:0,30<br>Günöbirlik Alan:0,05 |
| <b>Ada</b>                               | 136  | <b>Hmaks (m)</b>   | 4,5 m.                                  |
| <b>Parsel</b>                            | 3  | <b>Öncephe (m)</b>                                       |   |
| <b>Brüt Parsel Alanı (m<sup>2</sup>)</b> | -  | <b>Yan Cephe (m)</b>                                     |   |
| <b>Net Parsel Alanı (m<sup>2</sup>)</b>  |  | <b>Arka Cephe (m)</b>                                    |   |
| <b>TAKS</b>                              |  | <b>Toplam Emsale Dahil İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)*</b> | -                                       |

-Ön izin sürecinde olan 136 ada 3 parsel bilgi amaçlı rapor içerisinde gösterilmiştir.

**\*İlgili yazı ekinde tarafımıza iletilen plan notunun 15.15 md.sine göre iki parselin tevhid edilmesi halinde 136 ada 3 parselin de yapılaşma hakkının otel alanı emsali ile çarpılarak hesaplanacağı ancak bu kısımda yalnızca 0,05 lik emsal hakkının \* ile gösterilen ilk 50 m. dışında kullanılabilceği, kalan emsal hakkının tevhid olacağı 136 ada 2 parsel üzerinde kullanılabilceği belirtilmiştir. Plan notunun tamamı ekte olup, ilgili kısım aşağıda paylaşılmıştır.**

15.15. AYNI PARSEL VE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE KALMAKLA BİRLİKTE EMSAL-KULLANIM AYRIM ÇİZGİSİ İLE AYRILAN VE SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ (İKİNCİ 50 M.) BÖLÜMÜNDE KALAN G1 İLE İŞARETLİ KISIMLARDA TESİSLERİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇERMİYEN SADECE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLAN, DUŞ GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, BÜFE, MUTFAK, RESTORAN, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE, AÇIK SPOR VE EĞLENCE ALANLARI, ARITMA TESİSİ, DISCO, ANFİTİYATRO, GÜNEŞLENME TERASI, SEYİR TERASI, YÜZME HAVUZU VE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR.

TURİZM (OTEL-GOLF) TESİSİNİN DEVAMI VE TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN VE PLANDA G1 İLE GÖSTERİLEN ALANLARIN BULUNDUĞU İMAR PARSELLERİNDE EMSAL HESABI, TURİZM (OTEL-GOLF) ALANI İÇİN ÖNGÖRÜLEN EMSAL DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK PARSELİN \* İŞARETLİ SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ 50 METRELİK BÖLÜMÜ DİŞİNDE KALAN KISMI ÜZERİNDEN YAPILIR.

BU PARSELLERDE G1 İLE İŞARETLİ KISIMDA YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI G1 İLE GÖSTERİLEN ALANIN EN FAZLA %5'İ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILANMA HAKKI 100 M.LİK SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARDA EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK= 4.50M. (1 KAT) DIR.



**Ortaca Belediyesi'nin 22.11.2023 Tarihli İmar Durumu Yazısı**T.C.  
ORTACA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje MüdürlüğüSayı : E-70135013-115.99-29331  
Konu : Fevziye Mahallesi 136 Ada 2 ve 3  
Parseller.

22.11.2023

Sayın Evren TÜFEKÇİ  
Koşuyolu Mah. Katip Salih Sok. No:30-32/2 Kadıköy/istanbul

İlgi : 09.11.2023 tarihli ve Bila sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, 136 ada 2 ve 3 parsel nolu taşınmazların 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı adı, plan onama tarihi, fonksiyonu, yapılanma koşulları, Taks, Kaks, Hmax, çekme mesafeleri, varsa terk miktarı, bulunduğu bölgenin lejand, ve imar planı görseli, plan notları, kıyı kenar çizgisi görüntüsü v.b bilgilerinin ve son 3 yılda değişiklik yapıp, yapılmadığı bilgilerinin bildirilmesi istenmektedir.

Fevziye Mahallesi 136 ada 2 ve 3 parsel no.lu taşınmazlar Sarıgerme Turizm Alanı (II KISIM) Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar planı Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından 11.09.2015 tarih ve 10477 sayılı olur' u ile onaylanan planda kalmaktadır. Söz konusu 136 ada 2 parsel otel alanı, 136 ada 3 parsel Günübürlük Tesis Alanında kalmakta olup 2 ve 3 parseller birbiriyle şuyulu durumdadır.

Mevcut İmar planına göre; Otel alanlarında yapılaşma şartları En çok kat adedi 4, en çok bina yüksekliği 13.50 mt, KAKS/EMSAL: 0,30, Taks:0.20' yi geçemez. Yoldan 10 mt. ve 5 mt. çekme yapılması gerekmektedir. Günübürlük alanda yapılaşma şartları; Kamping ve Konaklama üniteleri içermeyen; Yeme-İçme Dinlenme, Eğlence ve Spor imkanlarından birkaçını günübürlük olarak sağlayan Duş, Gölgelek, Soyunma kabini, WC, Kafe Bar, Pastane, Lokanta, Açık Spor Alanları, Spor Tesisleri, Gösteri ve Eğlence alanları, Lunapark, Fuar, Su Oyunları Parkı, Disko, Anfityatro, Güneşleme Terası, Seyir Terası, Yüzme Havuzu Vb. tesisler yapılabilir. Taşınmazların Kamuya terki bulunmamaktadır. Söz konusu alanda Plan iptali, Kamulaştırma kararı ve Plan tadilatı bulunmamaktadır.

Fevziye Mahallesi, 136 ada 2 ve 3 parsel no.lu taşınmazların imar planlarında son 3 yılda herhangi bir değişiklik yapılmamış olup söz konusu taşınmazın imar planı görselleri ekte verilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim,

Fedayi KILIÇ  
Belediye Başkanı A.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar planı fotokopisi.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 20D8A0-50KAD8-738892--154E8-177AKK-1G0 Doğrulama Linki: <https://www.mekay.gov.tr/uzleteri/belediye-ortaca>

Atatürk Mahallesi Atatürk Bulvarı No:105 - 48000 - Ortaca - Muğla  
Telefon No: 0252282 50 49 Faks No: 0252282 50 16  
e-Posta: [info@ortaca.bel.tr](mailto:info@ortaca.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.ortaca.bel.tr>  
Kep Adresi: ortaca.bel.tr@ortaca.bel.tr

Bilgi için: Sabri ELÜSTÜ  
Hatta Numarası  
Telefon No



### 3.3.2 Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

22.11.2023 tarihinden Ortaca Belediyesi'nden temin edilen resmi yazıya göre değerlendirme konusu parselin yer aldığı bölgeye ilişkin, Uygulama İmar Planı Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından 11.09.2015 tarih ve 10477 sayılı oluru ile onaylanmıştır.

22.11.2023 tarihli yazıda gayrimenkullerinin son 3 yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

#### T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 29.08.2023 tarihli ön alan izin onayına ilişkin yazıdan edinilen bilgilere göre;

- Muğla Sarıgerme Turizm Alanı kapsamındaki Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesiinde bulunan 136 ada 2 parsel numaralı 79.081,52 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazı üzerinde 496 yatak kapasiteli 5 yıldızlı tatil köyü tesisi gerçekleştirmek üzere Kültür Turizm Bakanlığı'nca Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 2/9/1997 tarihinde yapılan ve daha sonra iptal edilen kesin tahsis Denizbank A.Ş. adına ihya edilmiş, yatırım aşamasında olan tesis için 496 yatak kapasiteli 5 yıldızlı Tatil Köyü Turizm Yatırımı Belgesi düzenlenmiştir.
- Daha sonra, 4/8/2023 tarihli ve 4055267 sayılı yazı ile bu kesin tahsisin Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devri ile tesis türünün "tatil köyü"nden "otel'e dönüştürülmesi ve tesis kapasitesinin 496 yataktan 1200 yatağa yükseltilmesi talebinin uygun görüldüğü bildirilmiş ve yatırımın tamamlanarak tesise 1200 yatak kapasiteli 5 Yıldızlı Otel Turizm İşletmesi Belgesi alınması için ise Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ilgi (a) yazının tebliğ tarihi olan **9/8/2023 tarihinden itibaren 3 (üç) yıl süre** verilmiştir.
- Öte yandan, kesin tahsisli taşınmazın deniz tarafında kalan ve denizle bağlantısını sağlayan, kıyı kenar çizgisi değişikliği oluşan ve büyük bölümü imar planında "Günübirlik Tesis Alanı" kullanımında kalan 136 ada 3 parsel numaralı 34.769,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazının ek alan olarak tahsisinin talep edilmesi üzerine yapılan değerlendirilme sonucunda, Kültür Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu'nun 19/6/2023 tarihli ve 15/1 numaralı kararı gereği, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 12 ve 16 ncı maddeleri uyarınca, kıyı kenar çizgisi değişikliği sonrasında oluşan bahse konu 136 ada 3 parsel numaralı 34.769,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazı için Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ek alan olarak ilgi 7/8/2023 tarihli ve 4060219 sayılı yazının tebliğ tarihi olan **14/8/2023 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süre ile ön izin** verilmiştir.

22.11.2023 tarihli imar durumu yazısında 136 ada 2 parsel ve 3 parselin birbirine şuyulu olduğu belirtilmiştir. Belediye ile yapılan görüşmede, gayrimenkullerin inşaat aşamasında gerekli izinlerin sağlanması için birlikte hareket etmesi gerektiği, Bakanlık yönlendirmesi ve ön izin şartları gereğince komşu parsellerdeki uygulamalar gibi iki parselin tevhit edilmesi gerekli olduğu ve tevhid başvurusu yapıldığı ancak çeşitli kurumlardan görüş istendiği ve sürecin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Müşteri tarafından iletilen tevhid başvuru evrakı ektedir.

### 3.3.3. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

#### ✓ **Mimari Proje**

Ortaca Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkul boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle onaylı mimari projesi bulunmamaktadır.

#### ✓ **Ruhsat ve İzinler**

Ortaca Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkul boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

#### **Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Kayıt Belgesi Bilgileri**

Ortaca Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre; değerlendirme konusu taşınmaz boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı mimari projesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve imar arşiv dosyası bulunmamaktadır.

#### ✓ **Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için, söz konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

#### ✓ **Enerji Verimlilik Sertifikası**

Değerleme konusu parselin herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 3.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Ortaca Belediyesi arşivinde yapılan dosya incelemesinde değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu parsel üzerinde yapı olmaması sebebi ile herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

### 3.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi bulunmamaktadır.

09.09.2022 tarih, 7932 yevmiye numarası ile düzenlenen 136 ada 2parselin üst hakkına ilişkin RESMİ SENET ile

- 02/09/1997 tarihinde başlayıp 02/09/2046 tarihinde sona erecek şekilde 17.12.1998 tarih ve 2781 yevmiye numaralı resmi senetle Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine 49 yıl süreli (normal) irtifak hakkı tesis edilmiştir. Ancak, irtifak hakkına konu taşınmazın İzmir II numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'unun 17.12.1197 tarih ve 7305 sayılı kararı ile 1. Ve II. Doğal Sit Alanı olarak ilan edilmesi sebebiyle, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına yapılan kesin tahsisinin süresinin Bakanlıklar Arazi Tahsis Komisyonunun 11.02.1999 tarihi ile bu kesin tahsisin süresinin yeniden başlatıldığı tarih olan 11.05.2004 tarihi arasında geçen sürenin, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine tesis edilecek üst hakkı süresine eklenerek aşağıdaki koşullarla bağımsız ve sürekli (müstakil ve daimi) nitelikte üst hakkı kurulmuştur. Bu defa Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 23.02.2007 tarih ve 9236 sayılı emirleri ike Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 02.09.1997 tarih-02.12.2051 tarihinde sona erecek şekilde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve süreli (müstakil ve daimi) nitelikte üst hakkı kurulmuştur.
- Bu hak 2/9/1997 tarihinde başlayacak ve 49 yıllık mevcut süreye Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırım Sürelerinin Uzatılması ve Satışlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca yapılan (dondurulan süreler düşülmek suretiyle) 15 yıl, 4 ay, 23 günlük süre uzatımı da eklenmek suretiyle 12/05/2071 tarihinde sona erecektir." İbaresini ile üst hakkı süresi uzatılmıştır.
- 4/8/2023 tarihli ve 4055267 sayılı yazı ile bu kesin tahsisin Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devri ile tesis türünün "tatil köyü"nden "otel'e dönüştürülmesi ve tesis kapasitesinin 496 yataktan 1200 yatağa yükseltilmesi talebinin Bakanlığımızca uygun görüldüğü bildirilmiş ve yatırımın tamamlanarak tesise 1200 yatak kapasiteli 5 Yıldızlı Otel Turizm İşletmesi Belgesi alınması için ise Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ilgi (a) yazımızın tebliğ tarihi olan 9/8/2023 tarihinden itibaren 3 (üç) yıl süre verilmiştir.

#### T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 29.08.2023 tarihli ön alan izin onayına ilişkin yazıdan edinilen bilgilere göre;

Öte yandan, kesin tahsisli taşınmazın deniz tarafında kalan ve denizle bağlantısını sağlayan, kıyı kenar çizgisi değişikliği oluşan ve büyük bölümü imar planında "Günübirlik Tesis Alanı" kullanımında kalan 136 ada 3 parsel numaralı 34.769,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazının ek alan olarak tahsisinin talep edilmesi üzerine yapılan değerlendirilme sonucunda, Kültür Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu'nun 19/6/2023 tarihli ve 15/1 numaralı kararı gereği, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 12 ve 16 ncı maddeleri uyarınca, kıyı kenar çizgisi değişikliği sonrasında oluşan bahse konu 136 ada 3 parsel numaralı 34.769,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazı için Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ek alan olarak ilgi 7/8/2023 tarihli ve 4060219 sayılı yazının tebliğ tarihi olan **14/8/2023 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süre ile ön izin** verilmiştir.



Ön İzin Onayına ilişkin **07.08.2023 tarihli T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı** yazısında kesin tahsise dönmesi için yapılması gerekli işlemler aşağıdadır:

- Ön izne konu taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Yatırımcı tarafından 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planına uygun olarak imar uygulamasının (ifraz, tevhit, terkin ve benzeri işlemlerin) yaptırılması ve imar parselinin oluşturulmasını takiben taşınmazın kesin yüzölçümü belirlenecektir.],
- İlgili idaresinden onaylı aplikasyon krokisi, ormanlık alanlarda aplikasyon krokisinin alınmadığı hallerde tescile esas koordinatlı tapu planı ya da ölçü krokisi, (Ön izne konu alan için, ".ncz" formatında, koordinatlı ve projeksiyonu tanımlı şekilde sayısal olarak hazırlanacaktır.),
- İlgili orman idaresinden onaylı ağaç röleve planı,
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesinin (A) fıkrasının (1) numaralı bendinin ikinci (c) alt bendi uyarınca, ön izne konu alanın (34.769,65 m ) üç katı kadar alan için 2 tespit edilecek ağaçlandırma bedeli ve ağaçlandırılan bu alanın üç yıllık bakım bedelinin Orman Genel Müdürlüğü hesabına yatırıldığına dair dekont (Bu bedelin yatırılmaması halinde Turizm Yatırımı Belgesi düzenlenmeyecektir.),
- 29/7/2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümlerine göre yatırıma uygun ÇED raporu,
- Gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre şirket adına düzenlenen ve ek alanın işlendiği Turizm Yatırımı Belgesi, ön izin süresi içerisinde Bakanlığa teslim edilecektir.
- Ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesinden sonra, ek alan olarak kesin tahsisi yapılması için Şirket tarafından Bakanlığa (Genel Müdürlüğü) başvurulacaktır.

**Müşteriden edinilen bilgilere göre üst hakkı alınan 136 ada 2 parsel ile ek tahsisi yapılacak olan ancak henüz üst hakkı kurulmayan ve kıyı bağlantısını sağlayan 136 ada 3 parselin tevhid işlemi için başvurusu bulunduğu ve çalışmaların devam ettiği bilgisi alınmış olup, tevhid işlemi başvuru dilekçesi ekte sunulmuştur.**

### **3.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Ortaca Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkul boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı mimari projesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve imar arşiv dosyası bulunmamaktadır. Değerleme konusu 136 ada 2 parsel "Arsa" vasıflı olup yasal gerekliliklerin yerine getirilmesi hususunda bir problem bulunmamaktadır. 136 ada 3 no'lu parselin ise Deniz GYO A.Ş. adına üst hakkı tesisi için yasal süreç devam etmektedir.

### **3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Ortaca Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir onaylı mimari proje olmaması sebebi ile bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

EVA, Rapor N°: 2023R0176-1, Rapor Tarihi: 25.12.2023

19

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

## BÖLÜM 4

## GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi'nde bulunan, 136 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı, "02.12.2051 tarihine kadar 534 sahifedeki 136 ada 2 parsel üzerinde üst hakkı" vasıflı gayrimenkuldür.

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için Ortaca İlçesi merkezinden Sarıgerme yoluna girilir, Güzelyurt mahallesini geçip Sarıgerme'ye doğru ilerlenir, Sarıgerme mahallesini geçip plaja gelmeden solkolda yer alan Hilton Dalaman Sarıgerme Resort&Spa otel yönüne doğru dönülür, kanalı geçtikten ~200 m sonra sağ kolda taşınmaza ulaşılır.

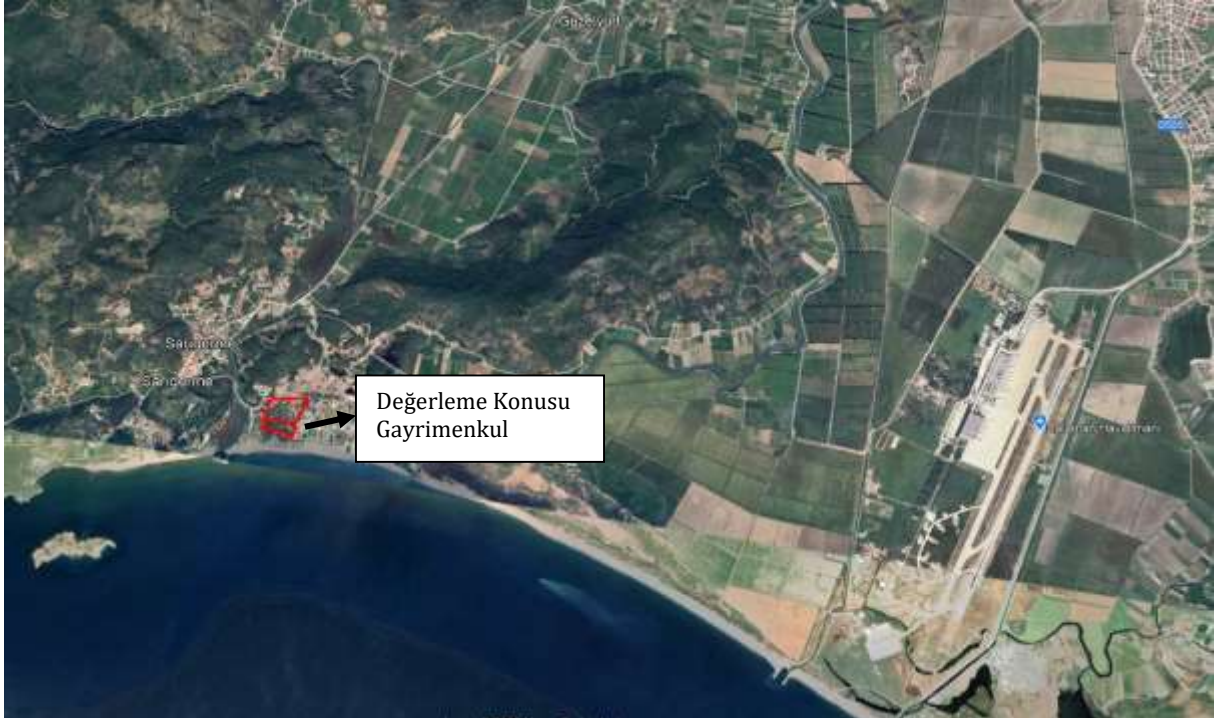
Taşınmazın bulunduğu bölgede Sarıgerme köyü, 5 yıldızlı oteller, plaj alanları ve kuzeyinde orman alanları yer almaktadır. Bölge genellikle turizm amaçlı ziyaret edilmektedir. Yaz aylarında nüfus yoğunluğunun arttığı gözlemlenmiştir. Bölgede denize sıfır konumda sınırlı sayıda arsa arzı bulunmakta olup, mevcut arsaların çoğunluğu yapılaştığından değerlendirme konusu gayrimenkul son kalan parsellerdendir.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araç ile rahatlıkla sağlanmaktadır.

### Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

| Yer               | Mesafe     |
|-------------------|------------|
| Sahil             | ~750 m.    |
| Sarıgerme         | ~1,80 km.  |
| Dalaman           | ~14,00 km. |
| Dalaman Havaalanı | ~18,00 km. |

### Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım Bağlantıları ve Çevresine İlişkin Harita



Kaynak: www.earth.google.com

EVA, Rapor N°: 2023R0176-1, Rapor Tarihi: 25.12.2023

20

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*





Kaynak: www.earth.google.com

\*Ön izin sürecinde olan 136 ada 3 parsel bilgi amaçlı rapor içerisinde gösterilmiştir.

#### 4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Topoğrafik Yapısı



EVA, Rapor N°: 2023R0176-1, Rapor Tarihi: 25.12.2023

21

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*





\*Ön izin sürecinde olan 136 ada 3 parsel bilgi amaçlı rapor içerisinde gösterilmiştir.

#### 4.3 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon tursitin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turistin kişi başı 901 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise Türkiye'yi 8.1 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %26.8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 14 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %23.3'lük bir artış gözlemlenmiştir.

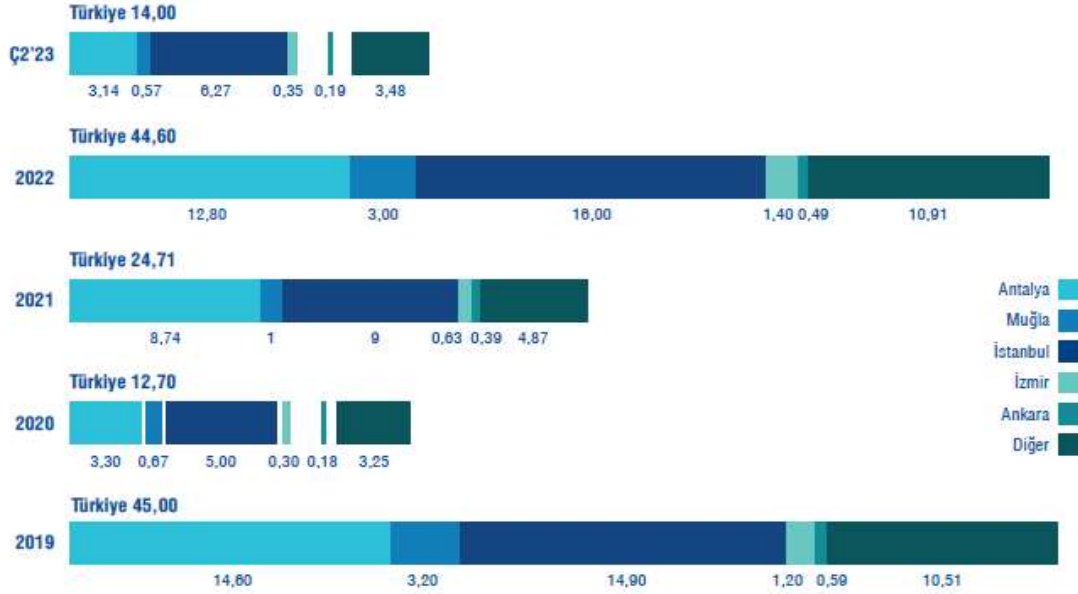
Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 14 milyon yabancı turistin %44,8'i İstanbul'a, %22,4'ü Antalya'ya, %4,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,5'lik ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 860 bin oda kapasitesi ile 20.116 işletme belgeli, 75 bin oda kapasitesi ile 715 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.825 tesis ve 118 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.611 tesis ve 104 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.490 işletme belgeli tesise ve 285 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 715 tesis içinde en büyük payı 102 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 85 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 84 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54.9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65.48 ile Antalya, onu takiben %62.7 ve %55.8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46.7 ve %40.8 olmuştur. 2023 yılı Mayıs ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37,6'dır.

## Turizm ve Otel Performansı

### Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2023 yılının Ocak-Mayıs döneminde Türkiye'ye gelen 14,0 milyon yabancı turist'in %44,8'i İstanbul'a, %22,4'ü Antalya'ya, %4,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,5 ve %1,3 lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %23,35 artış görülmüştür.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

### İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

|                | İşletme Belgeli |                | Yatırım Belgeli |               |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|
|                | Tesis           | Oda            | Tesis           | Oda           |
| Antalya        | 2.490           | 285.720        | 85              | 16.028        |
| Muğla          | 2.611           | 104.623        | 84              | 9.701         |
| İstanbul       | 2.825           | 118.401        | 102             | 9.716         |
| İzmir          | 1.669           | 40.966         | 60              | 5.046         |
| Ankara         | 361             | 21.217         | 19              | 1.882         |
| Diğer          | 10.160          | 289.777        | 365             | 32.941        |
| <b>Türkiye</b> | <b>20.116</b>   | <b>860.704</b> | <b>715</b>      | <b>75.314</b> |

Türkiye genelinde toplam 860 bin 704 oda kapasitesi ile 20.116 işletme belgeli, 75 bin 314 oda kapasitesi ile 715 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı  
25.07.23 tarihinde güncellenmiştir.



## Otel Doluluk Oranı (%)\* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)

### 5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



### Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



2022 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Mayıs ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37,3'tür.

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

\*Turizm Bakanlığı'nın yayınladığı doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

\*\*Q2 2022 ve 2023 verileri Ocak-Mayıs verilerini kapsamaktadır.

Muğla ilinde yer alan turizm tesisleri için yapılan incelemeler doğrultusunda 2022 ve 2023 yılı Ocak – Eylül dönemleri içerisinde gelen turist sayısı, geceleme sayısı, doluluk oranları vb. bilgiler aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

### 2022 Yılı Ocak – Aralık Dönemi;

| TÜRÜ                   | SINIFI     | TESİSE GELİŞ SAYISI |                  |                  | GECELEME         |                  |                   | ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ |             |             | DOLULUK ORANI(%) |              |              |
|------------------------|------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------------|-------------|-------------|------------------|--------------|--------------|
|                        |            | YABANCI             | YERLİ            | TOPLAM           | YABANCI          | YERLİ            | TOPLAM            | YABANCI               | YERLİ       | TOPLAM      | YABANCI          | YERLİ        | TOPLAM       |
| Otel                   | 5 Yıldızlı | 982 418             | 400 588          | 1 383 006        | 3 396 104        | 1 212 754        | 4 608 858         | 3,46                  | 3,03        | 3,33        | 42,44            | 15,15        | 57,59        |
|                        | Toplam     | 1 910 288           | 1 039 105        | 2 949 393        | 6 619 202        | 2 644 295        | 9 263 497         | 3,47                  | 2,54        | 3,14        | 40,97            | 16,37        | 57,33        |
|                        | 4 Yıldızlı | 709 393             | 352 447          | 1 061 840        | 2 540 831        | 837 573          | 3 378 404         | 3,58                  | 2,38        | 3,18        | 47,02            | 15,50        | 62,52        |
|                        | 3 Yıldızlı | 173 479             | 240 629          | 414 108          | 557 161          | 484 218          | 1 041 379         | 3,21                  | 2,01        | 2,51        | 24,44            | 21,24        | 45,69        |
|                        | 2 Yıldızlı | 44 351              | 44 927           | 89 278           | 123 243          | 108 774          | 232 017           | 2,78                  | 2,42        | 2,60        | 26,56            | 23,44        | 49,99        |
|                        | 1 Yıldızlı | 647                 | 514              | 1 161            | 1 863            | 976              | 2 839             | 2,88                  | 1,90        | 2,45        | 23,00            | 12,05        | 35,05        |
| Tatil Köyü             | 1. Sınıf   | 222 094             | 98 147           | 320 241          | 842 329          | 332 142          | 1 174 471         | 3,79                  | 3,38        | 3,67        | 34,23            | 13,50        | 47,72        |
|                        | Toplam     | 237 797             | 114 295          | 352 092          | 948 304          | 421 052          | 1 369 356         | 3,99                  | 3,68        | 3,89        | 34,54            | 15,34        | 49,88        |
|                        | 2. Sınıf   | 15 703              | 16 148           | 31 851           | 105 975          | 88 910           | 194 885           | 6,75                  | 5,51        | 6,12        | 37,26            | 31,26        | 68,52        |
| Termal Otel            | 4 Yıldızlı | 31 402              | 25 889           | 57 291           | 157 344          | 83 842           | 241 186           | 5,01                  | 3,24        | 4,21        | 37,04            | 19,74        | 56,78        |
|                        | Toplam     | 31 402              | 25 889           | 57 291           | 157 344          | 83 842           | 241 186           | 5,01                  | 3,24        | 4,21        | 37,04            | 19,74        | 56,78        |
| Pansiyon               |            | 229                 | 5 287            | 5 516            | 483              | 8 356            | 8 839             | 2,11                  | 1,58        | 1,60        | 2,40             | 41,45        | 43,84        |
| Kamping                |            | 713                 | 10 189           | 10 902           | 2 190            | 30 509           | 32 699            | 3,07                  | 2,99        | 3,00        | 2,48             | 34,59        | 37,07        |
| Apart Otel             |            | 84 628              | 45 350           | 129 978          | 235 116          | 112 655          | 347 771           | 2,78                  | 2,48        | 2,68        | 36,64            | 17,56        | 54,20        |
| Müstakil Apart Otel    |            | 10 941              | 7 923            | 18 864           | 42 786           | 28 348           | 71 134            | 3,91                  | 3,58        | 3,77        | 25,87            | 17,14        | 43,02        |
|                        | Toplam     | 10 941              | 7 923            | 18 864           | 42 786           | 28 348           | 71 134            | 3,91                  | 3,58        | 3,77        | 25,87            | 17,14        | 43,02        |
| Özel Tesis             |            | 34 460              | 57 369           | 91 829           | 82 977           | 120 440          | 203 417           | 2,41                  | 2,10        | 2,22        | 16,22            | 23,54        | 39,75        |
| Butik Otel             |            | 36 681              | 51 445           | 88 126           | 84 097           | 106 112          | 190 209           | 2,29                  | 2,06        | 2,16        | 21,56            | 27,20        | 48,76        |
| B Tipi Tatil Sitesi    |            | 799                 | 1 003            | 1 802            | 6 184            | 6 914            | 13 098            | 7,74                  | 6,89        | 7,27        | 23,75            | 26,55        | 50,30        |
| Çiftlik Evi / Köy Evi  |            | 3                   | 155              | 158              | 7                | 308              | 315               | 2,33                  | 1,99        | 1,99        | 1,17             | 51,33        | 52,50        |
| Basit Konaklama Tesisi | Otel       | 84 338              | 67 065           | 151 403          | 584 899          | 285 331          | 870 230           | 6,94                  | 4,25        | 5,75        | 41,63            | 20,31        | 61,94        |
|                        | Toplam     | 84 338              | 67 065           | 151 403          | 584 899          | 285 331          | 870 230           | 6,94                  | 4,25        | 5,75        | 41,63            | 20,31        | 61,94        |
| <b>GENEL TOPLAM</b>    |            | <b>2 432 279</b>    | <b>1 425 075</b> | <b>3 857 354</b> | <b>8 763 589</b> | <b>3 848 162</b> | <b>12 611 751</b> | <b>3,60</b>           | <b>2,70</b> | <b>3,27</b> | <b>38,82</b>     | <b>17,04</b> | <b>55,86</b> |

## 2023 Yılı Eylül Dönemi;

| TÜRÜ                       | SINIFI       | TESİSE GELİŞ SAYISI |         |         | GECELEME  |         |           | ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ |       |        | DOLULUK ORANI(%) |       |        |
|----------------------------|--------------|---------------------|---------|---------|-----------|---------|-----------|-----------------------|-------|--------|------------------|-------|--------|
|                            |              | YABANCI             | YERLİ   | TOPLAM  | YABANCI   | YERLİ   | TOPLAM    | YABANCI               | YERLİ | TOPLAM | YABANCI          | YERLİ | TOPLAM |
| Otel                       | 5 Yıldızlı   | 171 496             | 73 086  | 244 582 | 528 772   | 213 647 | 742 419   | 3,08                  | 2,92  | 3,04   | 54,79            | 22,14 | 76,93  |
|                            | 4 Yıldızlı   | 130 363             | 49 988  | 180 351 | 461 701   | 131 598 | 593 299   | 3,54                  | 2,63  | 3,29   | 67,17            | 19,15 | 86,32  |
|                            | 3 Yıldızlı   | 38 435              | 30 479  | 68 914  | 112 904   | 62 199  | 175 103   | 2,94                  | 2,04  | 2,54   | 45,75            | 25,20 | 70,95  |
|                            | 2 Yıldızlı   | 11 963              | 5 613   | 17 576  | 27 209    | 13 775  | 40 984    | 2,27                  | 2,45  | 2,33   | 47,12            | 23,85 | 70,97  |
|                            | 1 Yıldızlı   | 355                 | 282     | 637     | 1 679     | 645     | 2 324     | 4,73                  | 2,29  | 3,65   | 52,31            | 20,09 | 72,40  |
|                            | Toplam       | 352 612             | 159 448 | 512 060 | 1 132 265 | 421 864 | 1 554 129 | 3,21                  | 2,65  | 3,04   | 57,77            | 21,52 | 79,29  |
| Tatil Köyü                 | 1. Sınıf     | 35 006              | 13 649  | 48 655  | 155 731   | 57 622  | 213 353   | 4,45                  | 4,22  | 4,39   | 55,93            | 20,70 | 76,63  |
|                            | 2. Sınıf     | 12 677              | 2 884   | 15 561  | 27 029    | 9 926   | 36 955    | 2,13                  | 3,44  | 2,37   | 70,06            | 25,73 | 95,79  |
|                            | Toplam       | 47 683              | 16 533  | 64 216  | 182 760   | 67 548  | 250 308   | 3,83                  | 4,09  | 3,90   | 57,65            | 21,31 | 78,96  |
| Termal Otel                | 4 Yıldızlı   | 3 199               | 3 525   | 6 724   | 21 663    | 14 182  | 35 845    | 6,77                  | 4,02  | 5,33   | 61,19            | 40,06 | 101,26 |
| Pansiyon                   | (Sınıfı Yok) | 57                  | 493     | 550     | 111       | 836     | 947       | 1,95                  | 1,70  | 1,72   | 5,61             | 42,22 | 47,83  |
| Kamping                    | (Sınıfı Yok) | 140                 | 2 395   | 2 535   | 430       | 7 174   | 7 604     | 3,07                  | 3,00  | 3,00   | 3,41             | 56,94 | 60,35  |
| Apart Otel                 |              | 14 592              | 5 270   | 19 862  | 38 704    | 14 948  | 53 652    | 2,65                  | 2,84  | 2,70   | 45,40            | 17,53 | 62,93  |
| Müstakil Apart Otel        |              | 1 730               | 613     | 2 343   | 6 030     | 1 820   | 7 850     | 3,49                  | 2,97  | 3,35   | 24,45            | 7,38  | 31,83  |
| Özel Tesis                 |              | 5 367               | 6 469   | 11 836  | 13 378    | 14 730  | 28 108    | 2,49                  | 2,28  | 2,37   | 25,69            | 28,28 | 53,97  |
| Pansiyon (Basit Belgeli)   | (Sınıfı Yok) | 18 094              | 12 880  | 30 974  | 38 325    | 28 782  | 67 107    | 2,12                  | 2,23  | 2,17   | 34,13            | 25,63 | 59,76  |
| Butik Otel                 |              | 5 265               | 4 837   | 10 102  | 13 130    | 11 456  | 24 586    | 2,49                  | 2,37  | 2,43   | 27,97            | 24,40 | 52,37  |
| B Tipi Tatil Sitesi        |              | 169                 | 122     | 291     | 1 301     | 818     | 2 119     | 7,70                  | 6,70  | 7,28   | 34,97            | 21,99 | 56,96  |
| Kamping (Basit Belgeli)    | (Sınıfı Yok) | 36                  | 222     | 258     | 76        | 449     | 525       | 2,11                  | 2,02  | 2,03   | 3,09             | 18,25 | 21,34  |
| Otel (Basit Belgeli)       | (Sınıfı Yok) | 59 425              | 43 180  | 102 605 | 150 252   | 99 939  | 250 191   | 2,53                  | 2,31  | 2,44   | 13,96            | 9,28  | 23,24  |
| Motel (Basit Belgeli)      | (Sınıfı Yok) | 465                 | 784     | 1 249   | 1 813     | 1 565   | 3 378     | 3,90                  | 2,00  | 2,70   | 26,98            | 23,29 | 50,27  |
| Apart Otel (Basit Belgeli) | (Sınıfı Yok) | 16 254              | 11 977  | 28 231  | 39 231    | 26 543  | 65 774    | 2,41                  | 2,22  | 2,33   | 30,94            | 20,93 | 51,87  |
| GENEL TOPLAM               |              | 525 088             | 268 748 | 793 836 | 1 639 469 | 712 654 | 2 352 123 | 3,12                  | 2,65  | 2,96   | 42,42            | 18,44 | 60,86  |

Aynı zamanda Muğla ili için 2022 ve 2023 yılları için Ocak – Eylül dönemlerini içeren ile gelen yerli ve yabancı turist sayılarını gösteren tablo detayları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

| Yıl / Dönem       | DALAMAN HAVALİM. | MİLAS-BODRUM HAVALİM. | MARMARİS LİMANI | BOZBURUN LİMANI | BODRUM LİMANI | MANTARBURU LİMANI | FETHİYE LİMANI | GÖCEK LİMANI | DAĞÇA LİMANI | GÜLLÜK LİMANI | TURGUT REİS LİMANI | YALIKAVAK LİMANI | TOPLAM    |
|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|---------------|-------------------|----------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|------------------|-----------|
| 2023 Ocak - Eylül | 1.575.384        | 846.454               | 121.191         | 7.434           | 183.942       | 152.953           | 33.293         | 2.956        | 4.243        | 1.365         | 39.973             | 8.239            | 2.977.427 |
| 2022 Ocak - Eylül | 1.366.538        | 882.568               | 77.544          | 5.866           | 137.207       | 83.926            | 31.082         | 2.736        | 3.519        | 2.701         | 23.810             | 5.299            | 2.622.796 |
| Fark (%)          | 15,28%           | -4,09%                | 56,29%          | 26,73%          | 34,06%        | 82,25%            | 7,11%          | 8,04%        | 20,57%       | -49,46%       | 67,88%             | 55,48%           | 13,52%    |

Yukarıda tabloda yer alan detaylı bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazlarında konumlanmış olduğu Ortaca ilçesine ulaşımı sağlayan Dalaman Havalimanı'na erişim 2022 yılı aynı dönemlerine göre yaklaşık %15 oranında artışta olduğu bilgisine ulaşılmıştır.



#### 4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Konu gayrimenkulün yakın çevresinde Sarıgerme Plajı, TUI Blue Tropical Otel, Hilton Dalaman, Sarıgerme Oteli, Holiday Village Turkey, Sarıgerme Köyü yer almaktadır.
- Konu gayrimenkul değerlendirme günü itibariyle boş durumda bulunmaktadır.
- Üst hakkı alınmış 136 ada 2 no'lu parsel denize 2. parsel konumunda iken , ön izin aşamasında olan ve tevhid başvurusu bulunan 136 ada 3 parsel denize ilk parsel konumundadır. 136 ada 3 parselin kesin tahsisi ile beraber 136 ada 2 parselin kıyıyla bağlantısı sağlanacaktır.
- Parselin sınırları taş duvarlar ile çevrelenmiş vaziyettedir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede bilinirliği yüksektir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgeye özel araç ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bölgesi bulunduğu Sarıgerme bölgesi Ortaca ilçesinde tercih edilen turizm alanlarındanıdır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün kuzey tarafında 2 adet sökülebilir konteyner bulunmaktadır.

#### 4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 136 ada, 2 no'lu parsel üzerinde yapı bulunmaması sebebi ile yapısal ve teknik inşaat özelliklerinden bahsedilememiştir.

#### 4.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 136 ada, 2 no'lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile gayrimenkulün fiziksel ve iç mekan inşaat özellikleri bulunmamaktadır.

#### 4.7 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 136 ada, 2 no'lu parsel üzerinde herhangi bir yapı ve inşaat faaliyeti bulunmamaktadır.

#### 4.8 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 4.9 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi

Değerleme günü itibariyle 136 ada 2 parsel üzerinde 2 adet konteyner tarzda sökülebilir yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapılar atıl durumda olup değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

**BÖLÜM 5****GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ****5.1 Gayrimenkulün Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkul, Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye mahallesi'nde bulunan, 136 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı, "02.12.2051 tarihine kadar 534 sahifedeki 136 ada 2 parsel üzerinde üst hakkı" vasıflı gayrimenkuldür.

Değerleme günü itibari ile değerlendirme konusu taşınmaz boş durumda olup, kullanılmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün parsel sınırını çevreleyen taş duvarlar bulunmaktadır.

**T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 29.08.2023 tarihli ön alan izin onayına ilişkin yazıdan edinilen bilgilere göre;**

- Muğla Sarıgerme Turizm Alanı kapsamındaki Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi'nde bulunan 136 ada 2 parsel numaralı 79.081,52 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazı üzerinde 496 yatak kapasiteli 5 yıldızlı tatil köyü tesisi gerçekleştirmek üzere Kültür Turizm Bakanlığı'nca Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 2/9/1997 tarihinde yapılan ve daha sonra iptal edilen kesin tahsis Denizbank A.Ş. adına ihya edilmiş, yatırım aşamasında olan tesis için 496 yatak kapasiteli 5 yıldızlı Tatil Köyü Turizm Yatırımı Belgesi düzenlenmiştir.
- Daha sonra, 4/8/2023 tarihli ve 4055267 sayılı yazı ile bu kesin tahsisin Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devri ile tesis türünün "tatil köyü"nden "otel'e dönüştürülmesi ve tesis kapasitesinin 496 yataktan 1200 yatağa yükseltilmesi talebinin uygun görüldüğü bildirilmiş ve yatırımın tamamlanarak tesise 1200 yatak kapasiteli 5 Yıldızlı Otel Turizm İşletmesi Belgesi alınması için ise Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ilgi (a) yazının tebliğ tarihi olan 9/8/2023 tarihinden itibaren 3 (üç) yıl süre verilmiştir.
- Parsel 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip düz bir topografyaya sahiptir. Denize yaklaşık 300 m mesafededir. Öte yandan, kesin tahsisli taşınmazın deniz tarafında kalan ve denizle bağlantısını sağlayan, kıyı kenar çizgisi değişikliği oluşan ve büyük bölümü imar planında "Günübirlik Tesis Alanı" kullanımında kalan 136 ada 3 parsel numaralı 34.769,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazı için Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ek alan olarak ilgi (b) yazımızın tebliğ tarihi olan 14/8/2023 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süre ile ön izin verilmiştir.

Ön İzin Onayına ilişkin **07.08.2023 tarihli T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı** yazısında kesin tahsise dönmesi için yapılması gerekli işlemler aşağıdadır:

- Ön izne konu taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Yatırımcı tarafından 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planına uygun olarak imar uygulamasının (ifraz, tevhit, terkin ve benzeri işlemlerin) yaptırılması ve imar parselinin oluşturulmasını takiben taşınmazın kesin yüzölçümü belirlenecektir.],
- İlgili idaresinden onaylı aplikasyon krokisi, ormanlık alanlarda aplikasyon krokisinin alınmadığı hallerde tescile esas koordinatlı tapu planı ya da ölçü krokisi, (Ön izne konu alan için, ".ncz" formatında, koordinatlı ve projeksiyonu tanımlı şekilde sayısal olarak hazırlanacaktır.),
- İlgili orman idaresinden onaylı ağaç röleve planı,

- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesinin (A) fıkrasının (1) numaralı bendinin ikinci (c) alt bendi uyarınca, ön izne konu alanın (34.769,65 m ) üç katı kadar alan için 2 tespit edilecek ağaçlandırma bedeli ve ağaçlandırılan bu alanın üç yıllık bakım bedelinin Orman Genel Müdürlüğü hesabına yatırıldığına dair dekont (Bu bedelin yatırılmaması halinde Turizm Yatırımı Belgesi düzenlenmeyecektir.),
- 29/7/2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümlerine göre yatırıma uygun ÇED raporu,
- Gerçekleştirilecek tesis için, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Turizm Tesislerinin
- Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre şirket adına düzenlenen ve ek alanın işlendiği Turizm Yatırımı Belgesi, ön izin süresi içerisinde Bakanlığa teslim edilecektir.
- Ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesinden sonra, ek alan olarak kesin tahsis yapılması için Şirket tarafından Bakanlığa (Genel Müdürlüğü) başvurulacaktır.

Bu işlemlerden tevhid ve turizm yatırım belgesi başvurusu yapıldığı, ÇED raporu hazırlık sürecinde olduğu ve çalışmaların devam ettiği bilgisi alınmıştır.

### 5.1.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 5.1.2 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının, mevcut imar koşulları, gayrimenkulün bulunduğu bölgenin yapılaşma dokusu dikkate alındığında, "Otel" fonksiyonu içeren bir projenin olduğu düşünülmektedir.

Değerleme konusu 136 ada 2 no'lu parsel, kıyıya ikinci parsel konumundadır. Kıyı ile arasında 136 ada 3 parsel mevcut olup değerlendirme konusu parselin kıyı/deniz bağlantısı da bu parsel üzerinden sağlanabilmektedir. Öte yandan, kesin tahsisli taşınmazın deniz tarafında kalan ve denizle bağlantısını sağlayan, kıyı kenar çizgisi değişikliği oluşan ve büyük bölümü imar planında "Günübirlik Tesis Alanı" kullanımında kalan 136 ada 3 parsel numaralı 34.769,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü orman vasıflı Hazine taşınmazı için Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ek alan olarak ilgi (b) yazının tebliğ tarihi olan 14/8/2023 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süre ile ön izin verilmiştir. Ancak değerlendirme çalışması esnasında henüz üst hakkı Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine tescil edilmemiştir, konu hakkında süreç devam etmektedir.

## 5.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

| <b>GÜÇLÜ YÖNLER</b>   | <b>ZAYIF YÖNLER</b>   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Parselin dikdörtgen formuna yakın olması,</li><li>✓ 2 taraftan yola cepheli olması,</li><li>✓ Özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanabilir olması,</li><li>✓ Nitelikli otel projelerinin yoğun olduğu bir bölgede yer alıyor olması,</li><li>✓ Denize 300 m mesafede yer alması,</li><li>✓ Dalaman Havaalanına yakın konumda yer alması,</li><li>✓ Yüzölçümünün büyük olması nedeniyle nitelikli otel projesi yapılması uygun olması,</li><li>✓ Parsel sınırlarının taş duvar ile çevrelenmiş olması</li><li>✓ Parselin kıyı ile bağlantısını sağlayan 136 ada 3 parselin ön izin hakkının alınmış olması,</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>– Parselin denize 2. parsel olarak konumlanmış olması,</li><li>– Parselin kıyı ile bağlantısını sağlayan 136 ada 3 parselin üst hakkının tescilinin henüz yapılmamış olması,</li></ul>  |
| <b>FIRSATLAR</b>  | <b>TEHDİTLER</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>+ Gelişen Turizm alanında yer alması,</li><li>+ Parselin kıyı ile bağlantısını sağlayan 136 ada 3 parselin ön izin hakkının alınması ile ek kapasite artışının uygun görülmesi,</li><li>+ Parselin kıyı ile bağlantısını sağlayan 136 ada 3 parsel ile tevhid edilmesi ve kesin tahsisi durumunda daha yüksek yapılaşma hakkına sahip olması,</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları,</li><li>? Son dönemde yaşanan USD/Euro kurlarında yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları,</li></ul> |

## 5.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması sebebiyle “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca gayrimenkulün imar planında “Otel” lejantına sahip olması ve üzerinde proje geliştirilebilecek nitelikte olması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” yöntemi de kullanılmıştır.



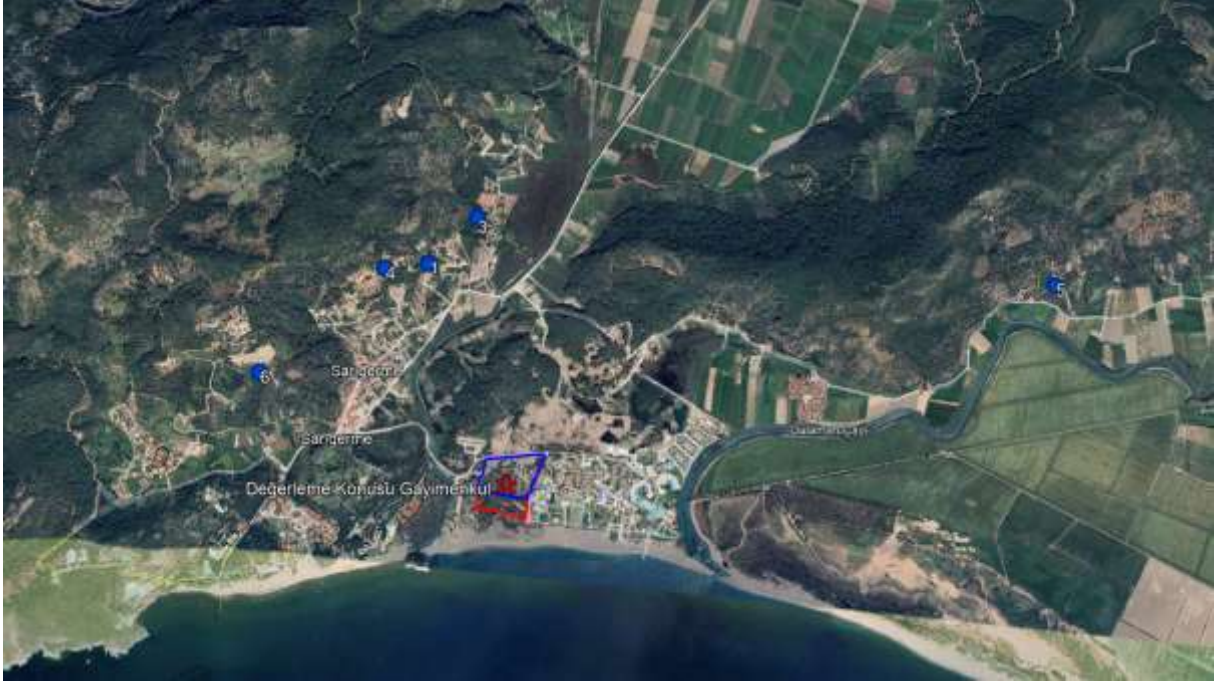
### 5.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS, 2017)

Gayrimenkulün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda satışa konu olan gayrimenkullerle ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

| SATILIK ARSA EMSALLERİ  |                         |       |       |                                |                           |                                  |                                    |
|---|-------------------------|-------|-------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| AÇIKLAMA  | YAPILAŞMA KOŞULLARI     |       |       | ALANS AL BİLGİLER              | TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ |                                  | EMSAL HAKKINDA                     |
|   | İmar Durumu             | Emsal | Hmaks | Parsel Alanı (m <sup>2</sup> ) | TL                        | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Kaynak                             |
| Arsa #1<br>Muğla ili, Ortaca ilçesi, Sarıgerme mahallesi sınırları içerisinde konumlu değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumda, TAKS: 0,10 konut veya TAKS:0,15 pansiyon olmak üzere tercihli imar durumuna sahip, 116 ada 3 parselde kayıtlı kısmen deniz manzaralı ve sahile 1,7 km mesafede yer alan satılık satılık arsa.        | Tercihli (Konut/Turizm) | 0,30  | 2 kat | 1.078                          | 8.950.000                 | 8.302                            | Teryaki Emlak 0 (538) 278 61 94    |
| Arsa #2<br>Muğla ili, Ortaca ilçesi, Sarıgerme mahallesi sınırları içerisinde konumlu değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumda, TAKS: 0,10 konut veya TAKS:0,15 pansiyon/apart olmak üzere tercihli imar durumuna sahip, sahile 1,5 km uzaklıkta bulunan satılık arsa.   | Tercihli (Konut/Turizm) | 0,30  | 2 kat | 1.740                          | 15.250.000                | 8.764                            | Teryaki Emlak 0 (538) 278 61 95    |
| Arsa #3<br>Muğla ili, Ortaca ilçesi, Sarıgerme mahallesi sınırları içerisinde konumlu değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumda, TAKS:0,10 konut imar durumuna sahip, 108 ada 5 parselde kayıtlı sahile 2 km mesafede bulunan satılık arsa.   | Konut                   | 0,20  | 3 kat | 582                            | 5.280.000                 | 9.072                            | ERKAN EMLAK 0 (533) 720 12 23      |
| Arsa #4<br>Muğla ili, Ortaca ilçesi, Sarıgerme mahallesi sınırları içerisinde konumlu değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumda, TAKS: 0,10 konut veya TAKS:0,15 pansiyon/apart olmak üzere tercihli imar durumuna sahip, 201 ada 30 parselde kayıtlı kısmen deniz manzaralı ve sahile 1,7 km mesafede yer alan satılık satılık arsa. | Tercihli (Konut/Turizm) | 0,30  | 2 kat | 1.000                          | 11.850.000                | 11.850                           | Teryaki Emlak 0 (538) 278 61 95    |
| Arsa #5<br>Muğla ili, Ortaca ilçesi, Sarıgerme mahallesi sınırları içerisinde konumlu değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumda, özel imar durumuna sahip, projesi hazırlanmış durumda, 122 ada 127 parselde kayıtlı sahile 2 km mesafede bulunan satılık arsa.   | Tercihli (Konut/Turizm) | 0,50  | 2 kat | 1.941                          | 26.500.000                | 13.653                           | Stop Gayrimenkul 0 (542) 242 87 58 |
| Arsa #6<br>Muğla ili, Ortaca ilçesi, Sarıgerme mahallesi sınırları içerisinde konumlu değerlendirme konusu gayrimenkule yakın konumda, 0,10 konut veya 0,15 pansiyon/apart olmak üzere tercihli imar durumuna sahip, 213 ada 51 parselde kayıtlı sahile 1,3 km mesafede bulunan satılık arsa.   | Tercihli (Konut/Turizm) | 0,30  | 2 kat | 1.026                          | 15.750.000                | 15.351                           | Sahibinden 0 (541) 599 78 59       |

### Satılık Arsa Emsal Haritası



#### ➤ Pazar Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü (Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri)

Yapılan detaylı piyasa araştırmasında, bölgedeki farklı büyüklük, konum ve imar haklarına sahip arsalarla ait satış değerleriyle ilgili bilgilere ulaşılmıştır.

Yapılan görüşmeler sonucu arsaların birim satış fiyatlarının konumu, büyüklük ve arsaların fiziki durumları vb. özelliklerine göre değişkenlik gösterdiği bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim değerlerinin ise **8.302-15.351-TL/m<sup>2</sup>** aralığında değiştiği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu 136 ada 2 no'lu gayrimenkulün konumu itibariyle denize 2. parsel olması, formunun inşaata müsait olması, eğimli olmaması gibi özellikler değerini olumlu olarak etkilemekle birlikte emsallere oranla büyük yüzölçüme sahip olması birim değerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bölgede yapılan görüşmelerde satışa konu arsalar için talep edilen fiyatların çok fazla değişkenlik gösterdiği, bölgede satışa konu arsalar için talep edilen fiyatların eğim, denize yakınlık, yüzölçüm ve inşaata elverişlilik gibi faktörlerden değiştiği, bölgede talep edilen fiyatların yüksek olduğu ve pazarlanma zamanlarının uzun olduğu bilgisi alınmıştır.

- Rapor içerisinde yer alan 1 numaralı arsanın deniz manzarası bulunduğu, uzun süredir satışta olduğu 7.000 TL/m<sup>2</sup> bedelle satılabileceği ancak teklif görmediği bilgisi alınmıştır. Talep edilen fiyatlarda pazarlık payı bulunduğu bilgisi alınmıştır.
- Rapor içerisinde yer alan 2 numaralı arsanın deniz manzarası bulunduğu, yaklaşık 2,5 ay önce 450.000 EUR bedel üzerinden teklif aldığı ancak satışının gerçekleşmediği bilgisi alınmıştır. Talep edilen fiyatlarda pazarlık payı bulunduğu bilgisi alınmıştır.

EVA, Rapor N°: 2023R0176-1, Rapor Tarihi: 25.12.2023

32

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

- 3 numaralı emsal, Sarıgerme yerleşim alanının kuzeyinde, dağ yamaçlarında yer almaktadır. Manzara yönünden avantajlı durumdadır fakat, denize uzak olmaları olumsuz özelliklerindedir. Ayrıca yüzölçümünün oldukça küçük olması nedeniyle değerlendirmeye alınmamıştır. Talep edilen fiyatlarda pazarlık payı bulunduğu bilgisi alınmıştır.
- 4 numaralı arsanın deniz manzarası bulunduğu eğimli arazide konumlu olduğundan bodrum kat alanı inşa edilebileceği bilgisi alınmıştır.
- 5 no'lu satılık arsanın özel imar durumuna istinaden projesi hazırlanmış, kükürtlü suyu mevcut ve havuz yeri ile istinat duvarları inşa edilmiş durumda parsel satılıktır. Mevcut imar hakları onaylı mimari proje inşası ile geçerlidir.
- 6 no'lu gayrimenkul kapanmaz deniz manzarasına haiz, yakınında inşa edilen projeler bulunmakta ve denize yaklaşık 1,3 km mesafededir. Sahibi tarafından pazarlanmakta olup, piyasa koşullarından yüksek olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının yüksek olacağı düşünülmektedir.

23.06.2023 tarihli T.C. Kültür Turizm Bakanlığı yazısı ile 136 ada 3 no'lu parselin Deniz GYO A.Ş. adına ek alan tahsisi için Sosyal ve Teknik Alan Katılım Payı olarak 231.280.000 TL bedel ödenmesi T.C. Kültür Turizm Bakanlığı tarafından uygun görülmüş olup, ödemesi yapılmıştır.

| PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU  |                  |                         |                         |                         |                         |                         |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | Konu Gayrimenkul | Arsa #1                 | Arsa #2                 | Arsa #4                 | Arsa #5                 | Arsa #6                 |
| İmar Durumu  |                  | Tercihli (Konut/Turizm) | Tercihli (Konut/Turizm) | Tercihli (Konut/Turizm) | Tercihli (Konut/Turizm) | Tercihli (Konut/Turizm) |
| KAKS   | 0,30             | 0,30                    | 0,30                    | 0,30                    | 0,50                    | 0,30                    |
| Alanı (m <sup>2</sup> )  | 79.081,51        | 1.078,00                | 1.740,00                | 1.000,00                | 1.941,00                | 1.026,00                |
| Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)                                     |                  | 8.950.000               | 15.250.000              | 11.850.000              | 26.500.000              | 15.750.000              |
| Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )               |                  | 8.302                   | 8.764                   | 11.850                  | 13.653                  | 15.351                  |
| Satış İskontosu (%)  |                  | 15%                     | 15%                     | 15%                     | 15%                     | 20%                     |
| Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )                |                  | <b>7.057</b>            | <b>7.450</b>            | <b>10.073</b>           | <b>11.605</b>           | <b>12.281</b>           |
| Kıyaslama Oranı  | 90,00%           | 84,00%                  | 83,33%                  | 85,00%                  | 83,33%                  | 85,00%                  |
| Büyüklik   | 70%              | 97%                     | 95%                     | 100%                    | 95%                     | 100%                    |
| İmar Durumu  | 100%             | 85%                     | 85%                     | 85%                     | 90%                     | 85%                     |
| Konum  | 100%             | 70%                     | 70%                     | 70%                     | 65%                     | 70%                     |
| Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | -                | 7.561                   | 7.748                   | 10.270                  | 12.069                  | 12.521                  |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )                          | 10.034           |                         |                         |                         |                         |                         |
| Yaklaşık Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )                          | 10.000           |                         |                         |                         |                         |                         |

**Sonuç olarak:** Değerleme konusu gayrimenkul için değer takdiri hesaplanırken bölgede yer alan satışa konu imarlı arsalar üzerinden emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve detayları yukarıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün arsası için mevcut imar durumu, yapılaşma koşulları, yüzölçümü ve konumları geometrik formu gibi kriterler baz alınarak Pazar Yaklaşımı'na göre arsa birim satış değeri **10.000-TL/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu 136 ada, 2 no'lu parselin toplam arsa değeri **790.815.100 TL** olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üst hakkının tespiti için aşağıdaki formül kullanılarak Kalan üst hakkı değeri **509.936.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Kalan Üst Hakkı = Arsa değeri x 2/3 x Kalan üst Hakkı Süresi / Toplam Üst Hakkı Süresi

EVA, Rapor N°: 2023R0176-1, Rapor Tarihi: 25.12.2023

33

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

Kalan Üst Hakkı = 790.815.100 TL x 2/3 x 47,39/49 = 509.936.089 TL = **509.936.000 TL**

Hesaplama ile ilgili tabloda aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

| 136 Ada, 2 No'lu Parsel                              |                    |
|--|--------------------|
| <b>Arsa Mülkiyet Birim Değerleri</b>                 |                    |
| Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )                         | 79.081,51          |
| Birim Arsa Değeri (TL/m <sup>2</sup> )               | 10.000             |
| <b>Toplam Arsa Değeri (TL)</b>                       | <b>790.815.100</b> |
| 49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı                 | 2/3                |
| Kalan Üst Hakkı Süresi (yıl)                         | 47,39              |
| Üst Hakkı Kalan Süre Oranı (47,92/49)                | 96,72%             |
| Toplam Kalan Üst Hakkına Denk Gelen Arsa Değeri (TL) | 509.936.089        |
| <b>Toplam Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)</b>        | <b>509.936.000</b> |

Buna ek olarak, üst hakkı bulunan 136 ada 2 parselin kıyıyla bağlantısını sağlayacak olan 136 ada 3 parsel ile tevhid edilmesi söz konusudur. Bu parselin ön izin hakkı alınmış olup, rapor içerisinde bahsedilen ön izin sürecinde yapılması gerekli işlemlere devam edilmektedir. 136 ada 3 parselin kesin tahsisi ile beraber iki parselin tevhid edilmesi durumunda mevcut durumda 496 olan yatak kapasitesinin 1200 yatak kapasitesine çıkarılması uygun görülmüştür. Ayrıca bu parsellerin tevhid edilmesi ile çoğunluğu gününbirlik alanda kalan 136 ada 3 parselin kıyıya ilk 50 m. mesafesindeki alanları hariç emsal hakkının otel alanı emsal hakkı (%0,30) üzerinden hesaplanarak mevcut 136 ada 2 parsel alanında kullanılabileceği ancak 136 ada 3 parselde en fazla 0,05 emsal hakkı kadarlık yapılaşma yapılabileceği bilgisi alınmıştır, Resmi imar durumu yazısı ekinde yer alan plan notlarının 15.15 maddesinde de bu konu açıklanmıştır. Kapasite artışı, yatırım türünün 5 yıldızlı otele çevrilmesi ve ek alan tahsisi için tüm ödemeler yapılmış olup, rapor ekinde dekontlar paylaşılmıştır.

Bu nedenle 136 ada 3 parselin henüz üst hakkı kurulmadığından **yalnızca bilgi amaçlı olarak**, 136 ada 2 ve 3 no'lu parsellerin tevhid edilmesi durumunda, birlikte kullanımın getireceği sinerji değeri, denize cepheli olması, kapasite artışı ve ek yapılaşma hakları dikkate alınarak toplam arsa değeri **764.913.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Bu değer müşteri talebi doğrultusunda yalnızca bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

### 5.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. (UDS, 2017)

#### 5.3.2.1. İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS, 2017)

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;



İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığını bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

### **Genel Varsayımlar:**

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı/alınacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında EURO para birimi kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; arazinin hafriyat maliyeti, doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekomünikasyon altyapısı, zemin iyileştirme maliyeti vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. maliyetler bulunmaktadır.

### **İndirgeme Oranı Hesaplaması Varsayımları:**

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (Risk Free Rate of Return) ve risk primi oranının (Risk Premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının (Discount Rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiyede uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "Risksiz Getiri Oranı" (Risk Free Rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen Eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmesinde özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,

Bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.

- Çalışmalar sırasında 2026 vadeli Euro bazlı Eurobond verilerinin son 5 yıl içerisindeki verilerinin tüm günlerine ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer olan **%5,40** risksiz getiri oranı olarak kullanılmıştır.
- Geliştirme yaklaşımında değerlendirme çalışmasında, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan **%11,25** "İndirgeme Oranı" olarak kabul edilmiştir.

Projede yer alacak fonksiyonların alanları aşağıdaki gibidir:

| Fonksiyonlar  | Toplam Satılabilir/Kiralanan Alan (m <sup>2</sup> ) | Diğer Alanlar (m <sup>2</sup> ) | Toplam Kapalı Otopark Alanı (m <sup>2</sup> ) | Toplam Brüt İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|---|---------------------------------|---|--|
| Otel          | 30.842  | 21.084                          | 0   | 51.926                                     |
| <b>TOPLAM</b> | <b>30.842</b>                                       | <b>21.084</b>                   | <b>0</b>                                      | <b>51.926</b>                              |

EVA, Rapor N°: 2023R0176-1, Rapor Tarihi: 25.12.2023

35

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

\*Diğer alanlar içerisinde teras alanları, havuz alanları vb destek alanlarının yer alacağı belirtilmiştir.

Söz konusu projenin maliyet tablosu aşağıdaki gibidir;

### İnşaat Maliyetleri Hesabı

| İNŞAAT YILLARI VE HARCAMALAR        |      |            |            |           |            |
|-------------------------------------|------|------------|------------|-----------|------------|
| TARİHLER                            | 2023 | 2024       | 2025       | 2026      | TOPLAM     |
| Otel                                |      |            |            |           |            |
| Harcama Oranı                       | 0%   | 45%        | 45%        | 10%       | 100%       |
| Birim Maliyet (EUR/m <sup>2</sup> ) | 804  | 849        | 871        | 890       | 863        |
| Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )       | 0    | 23.367     | 23.367     | 5.193     | 51.926     |
| Harcama Tutarı (EUR)                | 0    | 19.837.983 | 20.353.771 | 4.622.568 | 44.814.322 |

Yıllara sair maliyet artış oranına göre hesaplanan değerler doğrultusunda proje toplam inşaat maliyeti **44.814.322.-EURO** olarak hesaplanmış olup, inşaat maliyeti harcamalarının **%45**'inin **2024** yılında, **%45**'inin ise **2025** ve kalan **%10**'unun ise **2026** yılında sezon açılışına dek yapılacağı varsayılmıştır.

Proje bünyesinde geliştirilen otel projesinin proje zaman skalası ve bunlara ilişkin varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- Projede ünitelerin yasal izinler ve proje hazırlanma sürecinin **2024** yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede ünitelerin inşaatının **2024** yılı ilk çeyreğinden itibaren başlayacağı ve **2026** yılı sezon açılışına dek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Otel projesi **2026** yılı sezon itibari ile işletmeye açılacağı varsayılmıştır.

#### ✓ Otel Alanı

| ALAN DAĞILIMLARI GÖSTERİM HESAP TABLOSU                                 |                        |
|---|------------------------|
| Kapalı Alanlar  | Alan (m <sup>2</sup> ) |
| Emsale Dahil Alan (Otel) (m <sup>2</sup> )                              | 23.724                 |
| Toplam Satılabilir/Kiralananabilir Otel Alanı Toplamı (m <sup>2</sup> ) | 30.842                 |
| Diğer Alanlar (m <sup>2</sup> )   | 21.084                 |
| Kapalı Otopark Alanı (m <sup>2</sup> )                                  | 0                      |
| <b>Brüt İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>                                | <b>51.926</b>          |

### Otel Projesi

- Otel projesinin **380** odalı ve **30.842 m<sup>2</sup>** faydalı alanlı ve toplam destek alanları ile beraber **51.926 m<sup>2</sup>** olarak inşa edileceği ve yaz tatili konseptinde yılın 214 günü hizmet vereceği varsayılmıştır. 136 ada 2 no'lu parselin yatırım belgesinde 246 oda, 496 yatak olarak belirtilmişken raporda açıklanan kapasite artışı doğrultusunda bu parsel için yatak sayısı 833 olmuştur, oda sayısı netleşmediğinden tarafımızca rakip oteller değerlendirilerek 380 oda öngörülmüştür.
- Geliştirilen otel projesinde otopark alanları açık alanda çözüleceği varsayılmıştır.

| Otel                     |         |
|--------------------------|---------|
| ODA SAYISI               | 380     |
| YATAK SAYISI             | 833     |
| AÇIK OLAN GÜN SAYISI     | 214     |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ    | 81.320  |
| YILLIK YATAK KAPASİTESİ  | 178.262 |
| KAPİTALİZASYON ORANI (%) | 7,50%   |
| ODA FİYATI* (EURO)       | 370     |

### Gelirler

- Taşınmazın konumlanmış olduğu bölgede hizmet veren benzer konseptteki oteller incelenerek **2023** yılı ortalama oda fiyatının **370.-EURO/gün** olacağı varsayılmıştır.
  - Oda fiyatı belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde yer alması planlanan turizm tesisinin bitişik parsellerinde yer alan turizm tesisleri TUI Blue, Holiday Village ve Hilton Sarıgerme ile benzer konseptte sahip olacağı varsayılmıştır. Rakip otellerin kıyıya doğrudan erişiminin olması sebebi ile orman vasıflı 136 ada 3 parselinde kullanım izninin alınacağı ve proje alanının kıyı/deniz bağlantısının sağlanacağı varsayılmıştır.
- Otel projesi için konaklama oda fiyatları artış oranları 2023 yılında % 5,60, 2024 yılında %3,20, 2025 yılında ise %2,10, 2026 yılında %2,00, olacağı ve gelecek yıllarda bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin ortalama doluluk oranının işletilmeye başlanacağı **2026** yılında **%65**, **2027** yılında **%70**, **2028** yılında **%75**, **2029** yılında **%80** seviyelerine çıkacağı sonraki yıllarda bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin diğer gelir kalemleri arasında, ilave yeme-içme gelirleri vb. gelirler yer almakta olup, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin tesisin işletmeye açılacağı **2026** yılında **%10**'u, oranında olacağı ve bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin karlılık oranının işletmeye açılacağı ilk yıl **%38** oranında olacağı, yıllar içerisinde artarak **2029** yılında **%46** seviyelerine ulaşacağı ve bu yıldan itibaren bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.

### Giderler

- Proje kapsamında emlak vergisi ve bina sigortası hesaplamaları yapılmış olup, ilgili gider kalemleri hesap tablolarına yansıtılmıştır.
- 136 ada 2 ve 3 parselin beraber 1200 yatak kapasite için için üst hakkı kullanım bedeli 2.726.532 TL olarak belirlenmiş olup, 136 ada 3 parselin oda kapasitesi düşülerek 833 yatak için 136 ada 2 parselin kullanım izin bedeli 1.892.668 TL olarak bhesaba yansıtılmıştır.
- Proje alanı üzerinde geliştirilen otel projesi işletici firmaya ödenecek işletme gideri **2026** yılında **%4,00** olacağı ve sonraki yıllarda da aynı oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin toplam yıllık gelirinin **%2**'sinin binanın tadilat ve yenileme giderleri için açılış yılından itibaren her yıl "yenileme fonu" adı altında gider olarak ayrılacağı varsayılmıştır.
- Dönem sonu artık değeri belirlemek için kullanılan kapitalizasyon oranının piyasa kabulleri doğrultusunda **%7,50** olacağı varsayılmıştır.

## OTEL NAKİT AKIŞ PROJESİYONU:

| Otel                                  | 25.12.2023           | 31.12.2023 | 31.12.2024         | 31.12.2025         | 31.12.2026         | 31.12.2027         | 31.12.2028         | 31.12.2029         | 31.12.2030        | 31.12.2031        | 31.12.2032        | 31.12.2033        | 31.12.2034        | 31.12.2035         |
|---------------------------------------|----------------------|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| YILLIK DOLULUK ORANI (%)              |                      |            |                    |                    | 65%                | 70%                | 75%                | 80%                | 80%               | 80%               | 80%               | 80%               | 80%               | 80%                |
| YILLIK ODA KAPASİTESİ                 |                      |            |                    |                    | 81.320             | 81.320             | 81.320             | 81.320             | 81.320            | 81.320            | 81.320            | 81.320            | 81.320            | 81.320             |
| YILLIK SATILAN ODA SAYISI             |                      |            |                    |                    | 52.858             | 56.924             | 60.990             | 65.056             | 65.056            | 65.056            | 65.056            | 65.056            | 65.056            | 65.056             |
| ORTALAMA ODA FİYATI (EURO)            |                      |            |                    |                    | 411,7              | 419,9              | 428,3              | 436,9              | 445,6             | 454,5             | 463,6             | 472,9             | 482,4             | 492,0              |
| <b>ODA GELİRİ (EURO)</b>              |                      |            |                    |                    | <b>21.761.148</b>  | <b>23.903.784</b>  | <b>26.123.422</b>  | <b>28.422.283</b>  | <b>28.990.728</b> | <b>29.570.543</b> | <b>30.161.954</b> | <b>30.765.193</b> | <b>31.380.497</b> | <b>32.008.107</b>  |
| <b>DİĞER GELİRLER (EURO)</b>          |                      |            |                    |                    | <b>2.176.115</b>   | <b>2.390.378</b>   | <b>2.612.342</b>   | <b>2.842.228</b>   | <b>2.899.073</b>  | <b>2.957.054</b>  | <b>3.016.195</b>  | <b>3.076.519</b>  | <b>3.138.050</b>  | <b>3.200.811</b>   |
| <b>TOPLAM GELİRLER (EURO)</b>         |                      | <b>0</b>   | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>23.937.263</b>  | <b>26.294.163</b>  | <b>28.735.764</b>  | <b>31.264.511</b>  | <b>31.889.801</b> | <b>32.527.597</b> | <b>33.178.149</b> | <b>33.841.712</b> | <b>34.518.546</b> | <b>35.208.917</b>  |
| <b>İŞLETME GİDERLERİ (EURO)</b>       |                      |            |                    |                    | 14.841.103         | 15.776.498         | 16.379.385         | 16.882.836         | 17.220.493        | 17.564.902        | 17.916.201        | 18.274.525        | 18.640.015        | 19.012.815         |
| GOP(%)                                |                      |            |                    |                    | 38%                | 40%                | 43%                | 46%                | 46%               | 46%               | 46%               | 46%               | 46%               | 46%                |
| <b>GOP (EURO)</b>                     |                      |            |                    |                    | <b>9.096.160</b>   | <b>10.517.665</b>  | <b>12.356.378</b>  | <b>14.381.675</b>  | <b>14.669.309</b> | <b>14.962.695</b> | <b>15.261.949</b> | <b>15.567.188</b> | <b>15.878.531</b> | <b>16.196.102</b>  |
| YENİLEME FONU (EURO)                  |                      |            |                    |                    | 478.745            | 525.883            | 574.715            | 625.290            | 637.796           | 650.552           | 663.563           | 676.834           | 690.371           | 704.178            |
| EMLAK VERGİSİ (EURO)                  |                      |            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                   | 53.049            | 54.110            | 55.192            | 56.296            | 57.422             |
| BİNA SİGORTASI (EURO)                 |                      |            |                    |                    | 34.553             | 35.244             | 35.948             | 36.667             | 37.401            | 38.149            | 38.912            | 39.690            | 40.484            | 41.293             |
| Toplam İşletme Gideri                 |                      |            |                    |                    | 957.491            | 1.051.767          | 1.149.431          | 1.250.580          | 1.275.592         | 1.301.104         | 1.327.126         | 1.353.668         | 1.380.742         | 1.408.357          |
| ÜST HAKKI BEDELİ (SABİT GİDER)        |                      |            | 58.906             | 58.906             | 58.906             | 58.906             | 58.906             | 58.906             | 58.906            | 58.906            | 58.906            | 58.906            | 58.906            | 58.906             |
| ÜST HAKKI BEDELİ (Ciro Üzerinden %1)  |                      |            |                    |                    | 239.373            | 262.942            | 287.358            | 312.645            | 318.898           | 325.276           | 331.781           | 338.417           | 345.185           | 352.089            |
| <b>TOPLAM GİDERLER (EURO)</b>         |                      |            | <b>58.906</b>      | <b>58.906</b>      | <b>1.769.067</b>   | <b>1.934.741</b>   | <b>2.106.358</b>   | <b>2.284.089</b>   | <b>2.328.593</b>  | <b>2.427.035</b>  | <b>2.474.398</b>  | <b>2.522.708</b>  | <b>2.571.984</b>  | <b>2.622.245</b>   |
| <b>NAKİT AKIŞLARI (EBITDA) (EURO)</b> |                      | <b>0</b>   | <b>-58.906</b>     | <b>-58.906</b>     | <b>7.327.093</b>   | <b>8.582.924</b>   | <b>10.250.021</b>  | <b>12.097.586</b>  | <b>12.340.716</b> | <b>12.535.660</b> | <b>12.787.551</b> | <b>13.044.480</b> | <b>13.306.548</b> | <b>13.573.857</b>  |
| DÖNEM SONU ARTIK DEĞERİ (EURO)        | 7,50%                |            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   | 180.984.757        |
| <b>NAKİT AKIŞLARI (EURO)</b>          | <b>0</b>             | <b>0</b>   | <b>-58.906</b>     | <b>-58.906</b>     | <b>7.327.093</b>   | <b>8.582.924</b>   | <b>10.250.021</b>  | <b>12.097.586</b>  | <b>12.340.716</b> | <b>12.535.660</b> | <b>12.787.551</b> | <b>13.044.480</b> | <b>13.306.548</b> | <b>194.558.613</b> |
| <b>İNŞAAT MALİYETLERİ (EURO)</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>   | <b>22.243.356</b>  | <b>22.821.683</b>  | <b>5.183.058</b>   |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| <b>NET NAKİT AKIŞLARI (EURO)</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>   | <b>-22.302.262</b> | <b>-22.880.589</b> | <b>2.144.035</b>   | <b>8.582.924</b>   | <b>10.250.021</b>  | <b>12.097.586</b>  | <b>12.340.716</b> | <b>12.535.660</b> | <b>12.787.551</b> | <b>13.044.480</b> | <b>13.306.548</b> | <b>194.558.613</b> |
| <b>KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI (EURO)</b>   | <b>0</b>             | <b>0</b>   | <b>-22.302.262</b> | <b>-45.182.851</b> | <b>-43.038.815</b> | <b>-34.455.891</b> | <b>-24.205.870</b> | <b>-12.108.284</b> | <b>232.432</b>    | <b>12.768.091</b> | <b>25.555.642</b> | <b>38.600.122</b> | <b>51.906.670</b> | <b>246.465.283</b> |
| <b>Değerleme Tablosu (EURO)</b>       |                      |            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| Risksiz Getiri Oranı (%)              | 5,40%                |            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| Risk Primi (%)                        | 6,10%                |            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| İndirgeme Oranı (%)                   | 11,25%               |            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| <b>Net Bugünkü Değer (EURO)</b>       | <b>59.688.346</b>    |            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| <b>Net Bugünkü Değer (USD)</b>        | <b>65.589.715</b>    |            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| <b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>         | <b>1.914.360.459</b> |            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                    |

✓ %11,25 indirgeme oranına göre; "Otel Projesi" nin 25.12.2023 tarihli net bugünkü değeri; **59.688.346.-EUR (1.914.360.459.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

### ✓ Arsa Değeri:

Proje alanında inşa edilmesi varsayılan **Otel** projesinin IRR (iç verim oranı)'nın yaklaşık %13'üne denk gelen değer olan **24.666.125.-EURO (791.106.754.-TL)** arsanın mülkiyet olması durumunda net bugünkü değeri olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda proje konumlanmış olduğu parselin birim arsa değeri (**10.004.-TL/m<sup>2</sup>**) olarak hesaplanmıştır.



Değerleme konusu 136 ada, 2 parsel üst hakkı kullanımına sahip gayrimenkuldür. Üst hakkı kullanımına sahip benzer nitelikte arsa emsallerinin pazarda çok nadir bulunması ve karşılaştırılabilir olmaması nedeni ile değerlendirme konusu gayrimenkulün mülkiyet parseli olması varsayımı ile arsa değeri hesaplanmıştır. Gelir Yaklaşımına göre arsanın birim satış değeri **10.004-TL/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu 136 ada, 2 no'lu parselin toplam arsa değeri **791.106.754 TL** olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üst hakkının tespiti için aşağıdaki formül kullanılarak Kalan üst hakkı değeri **510.301.086 TL** olarak hesaplanmıştır.

Kalan Üst Hakkı = Arsa değeri x 2/3 x Kalan üst Hakkı Süresi / Toplam Üst Hakkı Süresi

Kalan Üst Hakkı = 791.106.754 TL x 2/3 x 47,41/49 = 510.301.086 TL = **510.301.000 TL**

Hesaplamaya ilişkin Tabloda aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

| 136 Ada, 2 No'lu Parsel                         |   |
|---|---|
| Arsa Mülkiyet Birim Değerleri                   | Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
| Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )                    | 79.081,51                               |
| Birim Arsa Değeri                               | 10.004                                  |
| <b>Toplam Arsa Değeri</b>                       | <b>791.106.754</b>                      |
| 49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı            | 2/3                                     |
| Kalan Üst Hakkı Süresi (yıl)                    | 47,41                                   |
| Üst Hakkı Kalan Süre Oranı (47,39/49)           | 96,76%                                  |
| Toplam Kalan Üst Hakkına Denk Gelen Arsa Değeri | 510.301.086                             |
| <b>Toplam Yuvarlatılmış Pazar Değeri</b>        | <b>510.301.000</b>                      |

#### 5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

✓ **Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması,**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdirinde bulunurken konu olan arsa emsallerine ilişkin verilere ulaşılmış olup, söz konusu verilerin daha çok sayıda ve sağlıklı olduğunun düşünülmesi sebebi ile değer takdiri için Pazar Yaklaşımı analizi kullanılmıştır.

Ayrıca, Pazar Yaklaşımı kullanılarak hesaplanan değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam değerinin farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi amacıyla Gelir Yaklaşımına da raporda yer verilmiştir. Gelir Yaklaşımı Yöntemi, gelecekteki tahmini kazançların günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yaklaşımda kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Gelir yaklaşımı çok sayıda varsayıma dayanmaktadır. Ayrıca gayrimenkule ilişkin onaylı mimari proje ve inşaat ruhsatı bulunmaması sebebi ile Gelir Yaklaşımı kullanılarak değer takdiri yapılması tarafımızca uygun görülmemektedir.

136 ada, 2 no'lu parselin hesaplanan toplam değeri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

| DEĞERLEME TABLOSU   |                     |                    |
|---|---------------------|--------------------|
| Ada-Parsel  | Değerleme Yaklaşımı |                    |
|   | Pazar Yaklaşımı     | Gelir Yaklaşımı    |
| <b>136 Ada 2 Parselin Kalan Üst Hakkı Süresine Baz Arsa Üst Hakkı Pazar Değeri (TL)</b> | <b>509.936.000</b>  | <b>510.301.000</b> |
| <b>Toplam (TL)</b>  | <b>509.936.000</b>  | <b>510.301.000</b> |

Değerleme konusu gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının, mevcut imar koşulları, gayrimenkulün bulunduğu bölgenin yapılaşma dokusu dikkate alındığında, "Otel" fonksiyonu içeren bir projenin olduğu düşünülmektedir.

Değerleme konusu parsel, kıyıya ikinci parsel konumundadır. Kıyı ile arasında 136 ada 3 parsel mevcut olup değerlendirme konusu parselin kıyı/deniz bağlantısı da bu parsel üzerinden sağlanabilmektedir. Değerleme konusu parselin üzerinde yapılması muhtemel turizm tesisinin bölgede yer alan TUI Blue, Holiday Village ve Hilton Sarıgerme gibi tesislerle rekabet edebilir olması adına ön izin aşamasında olan 136 ada 3 parselin de süreçlerinin tamamlanarak kullanım izninin alınması tavsiye edilmektedir.

Gelir Yaklaşımı ile yapılan hesaplamalarda; oda fiyatı belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde yer alması planlanan turizm tesisinin; bitişik parsellerinde yer alan turizm tesisleri TUI Blue, Holiday Village ve Hilton Sarıgerme ile benzer konseptte sahip olacağı varsayılmıştır. Rakip otellerin kıyıya doğrudan erişiminin olması sebebi ile orman vasıflı 136 ada 3 parselinde kullanım izninin alınacağı ve proje alanının kıyı/deniz bağlantısının sağlanacağı varsayılmış ve Gelir Yaklaşımı hesaplamaları bu varsayıma dayalı olarak gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün kalan üst hakkı süresine baz yasal ve mevcut durumunun değer takdirinde bulunurken konu olan arsa emsallerine ilişkin verilere ulaşılmış olup, arsaların konumları, büyüklükleri, imar durumları, imar lejantları vb. özellikleri kıyaslanarak arsa değeri tespit edilmiştir. Pazar Yaklaşımı ile elde edilen verilerin daha çok sayıda ve sağlıklı olduğunun düşünülmesi sebebi ile değer takdiri için **Pazar Yaklaşımı** analizi kullanılmıştır.

**Pazar Yaklaşımına** göre toplam üst hakkı pazar değeri KDV hariç; **509.936.000.-TL** olarak takdir 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 **%20** olacağı varsayılmıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkulün **Pazar Yaklaşımına** göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 611.923.200 -TL** olarak takdir edilmiştir.

- ✓ **Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

- ✓ **Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpoteklerle İlgili Görüş**

Değerleme konusu 136 ada 2 no'lu parselin üst hakkı tapusu kayıtları üzerinde;

- Beyanlar hanesinde; "Doğal Sit- Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır Doğal Sit Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" beyanı yer almaktadır.
- İrtifak hakları hanesinde; "Müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkının 9.367.316 TL bedelle 12/05/2071 tarihine kadar 15 yıl 4 ay 23 gün Daimi ve Müstakil Üst Hakkının süresi uzatılmıştır." belirtmesi yer almaktadır.

Mevcut takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtları açısından devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- ✓ **Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Herhangi bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

***Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:***

Değerleme konusu gayrimenkulün müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkının üzerinde yer alan tapu kayıtlarının gayrimenkulün üst hakkının devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

***Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:***

Değerleme konusu gayrimenkulün müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkının üzerinde yer alan tapu kayıtlarının gayrimenkulün üst hakkının değerine etkisi bulunmamaktadır.

✓ **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen, Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi bir Tasarrufta Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu 136 ada 2 no'lu parselin üst hakkı 19.07.2023 tarihi itibariyle Deniz GYO adına devrolmuştur. Taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı gözlemlenmiştir.

✓ **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı ise, Üst Hakkı veya Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç, Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu 136 ada 2 parselin üst hakkıdır. Üst hakkı resmi senedi eki sözleşmesine göre, söz konusu üst hakkının devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

✓ **Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiri ile Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Değerleme konusu ana gayrimenkulün tapudaki niteliği "orman" olup, üst hakkının niteliği ise "02.12.2051 tarihine kadar 534 sahifedeki 136 ada 2 parsel üzerinde üst hakkı" dır. Gayrimenkulün fiili kullanımı arsadır, gayrimenkul mevcut imar durumuna göre "otel alanı" lejantlıdır.

**Değerleme konusu 136 ada 2 parsel no'lu gayrimenkulün "Arsa" olarak GYO portföyüne alınması konusunda herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.**

✓ **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Ortaca Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmaz mimari projesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve imar arşiv dosyası bulunmamaktadır. Gayrimenkul boş arsa durumunda olduğu ve üzerinde bir yapı bulunmadığı için yasal gereklilikler açısından bir problemi bulunmamaktadır.

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme konusu 136 ada 2 parsel no'lu gayrimenkulün nihai değer takdirinin; bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satılık arsalarla ilişkin ulaşılan bilgiler doğrultusunda "Pazar Yaklaşımı Yöntemi"ne göre yapılmasının daha sağlıklı olacağı sonucuna varılmış olup, ayrıca "Gelir Yöntemi" ile hesaplanmış olan varsayım dayalı olması sebebiyle Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanan değer gayrimenkulün pazar değeri olarak kabul edilebileceği düşünülmektedir.

**Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 136 ada 2 no'lu parselin GYO portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.**



**BÖLÜM 6****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 gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

| <b>Gayrimenkulün 25.12.2023 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;</b>                                   |                        |                                       |
|--|------------------------|---------------------------------------|
|  | <b>KDV Hariç (TL)</b>  | <b>%20 KDV Dahil (TL)<sup>3</sup></b> |
| <b>136 Ada 2 Parsel No'lu Gayrimenkulün Üst Hakkının Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Pazar Değeri;</b> | <b>509.936.000.-TL</b> | <b>611.923.200.-TL</b>                |

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 22.12.2023 tarihli alış/satış kurlarına göre;  
1 USD alış kuru = 29,1344 TL, 1 USD satış kuru =29,1869 TL  
1 Euro alış kuru = 32,0726 TL, 1 Euro satış kuru = 32,1304 TL

Yukarıda belirtilen değer gayrimenkulün peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilmiştir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

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

| Lisanslı Değerleme Uzmanı            | Lisanslı Değerleme Uzmanı       | Lisanslı Değerleme Uzmanı   | Sorumlu Değerleme Uzmanı  |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|
| Öyküm Sema GANIK<br>Lisans No:404254 | Erdem AKYOL<br>Lisans No:402194 | Özgül ŞAHİN<br>Lisans No: 400461, MRICS, RICS<br>Registered Valuer, REV | Cansel Şirin YAZICI<br>Lisans No: 400112, MRICS, RICS<br>Registered Valuer, REV |

<sup>3</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

**BÖLÜM 7****EKLER**

- 1 Fotoğraflar
- 2 TAKBİS Belgesi
- 3 Ortaca Belediyesi'nden Temin Edilen Resmi İmar Durumu Yazısı
- 4 Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
- 5 Üst Hakkına İlişkin Belgeler
- 6 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 7 Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
- 8 Özgeçmişler
- 9 Lisans Belgeleri
- 10 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
- 11 Bağımsızlık Beyanı