

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANTALYA İLİ, KEMER İLÇESİ, ÇAMYUVA
127 ADA 1 PARSEL “ARSA” NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

**2026 – ÖZEL- 0015
Rapor Tarihi: 07.04.2026
Değer Tarihi: 31.03.2026**

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2133.sokak No:2 Daire :5 Çankaya/ANKARA
Tel:0 312 286 80 80 Faks: 0 312 285 72 30
etkin@etkindegerleme.com www.etkindegerleme.com

**Yilmaz
Cüney**

Bu belge
***** kimlik
numaralı Yilmaz
Güney tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 07/04/2026
16:39

**Pinar
Müftüoğlu**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Pinar Müftüoğlu
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 07/04/2026
22:23

**Pelin
Sekerci**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Pelin Sekerci
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 07/04/2026
17:02

RAPOR ÖZET

Raporu Talep Eden	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	19.03.2026
Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)	27.03.2026-31.03.2026
Rapor Tarihi Değer Tarihi	07.04.2026 31.03.2026
Rapor No	2026-ÖZEL-0015
Rapor Kapsamı	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"ın (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada 1 Parsel "ARSA" Nitelikli Taşınmazın Piyasa Değeri
Raporun Kullanım Amacı	GYO portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi	Çamyuva Mahallesi, 5001 Sokak, No:6
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	Pınar MÜFTÜOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	Pelin ŞEKERCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
1- RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:	6
1.2. Raporun Konusu ve Amacı	6
1.3. Raporun Kapsamı	6
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.5. Değerleme Tarihi	6
1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi	6
1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su	6
1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	7
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı	7
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi	7
2.3. Hizmet Alan Müşteri	7
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı	7
2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar	7
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ	8
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı	8
3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri	8
3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:	9
3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	9
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.	9
3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu	9
3.3.2. Proje Bilgileri:	12
3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:	13
3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:	13
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	13
3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:	13
3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:	13
3.7. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu	13
3.8. İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	13
3.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)	13
3.10. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ.....	14
4.1. <i>Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi</i>	<i>14</i>
4.1.1 <i>Antalya İli</i>	<i>14</i>
4.1.2. <i>Kemer İlçesi.....</i>	<i>15</i>
4.2. <i>Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri</i>	<i>15</i>
5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	17
5.1. <i>Demografik Veriler</i>	<i>17</i>
5.1.1. <i>Türkiye</i>	<i>17</i>
5.2. <i>Ekonomik Veriler.....</i>	<i>17</i>
6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ	20
6.1. <i>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi</i>	<i>20</i>
6.2 <i>Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler</i>	<i>20</i>
6.3 <i>Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</i>	<i>20</i>
7. SWOT ANALİZİ	20
7.1 <i>Güçlü Yanlar.....</i>	<i>20</i>
7.2 <i>Zayıf Yanlar</i>	<i>20</i>
7.3 <i>Fırsatlar</i>	<i>20</i>
7.4 <i>Tehditler</i>	<i>20</i>
8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER	21
8.1. <i>Değer Tanımları</i>	<i>21</i>
8.1.1. <i>Pazar değeri (Piyasa Değeri)</i>	<i>21</i>
8.1.2. <i>Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)</i>	<i>21</i>
8.2. <i>Değerleme Yaklaşımları.....</i>	<i>21</i>
8.2.1 <i>Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)</i>	<i>21</i>
8.2.2 <i>Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi</i>	<i>21</i>
8.2.3 <i>Maliyet Yöntemi.....</i>	<i>21</i>
8.2.4 <i>Proje Geliştirme Yöntemi,</i>	<i>22</i>
8.3. <i>Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....</i>	<i>22</i>
8.3.1 <i>Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti</i>	<i>23</i>
8.3.2- <i>Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti</i>	<i>24</i>
8.4- <i>En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....</i>	<i>25</i>
8.5- <i>KDV Konusu.....</i>	<i>25</i>
9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	26
9.1- <i>Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....</i>	<i>26</i>

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ	26
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	27
10.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	27
10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	27
10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması	27
10.9 Nihai Değer Takdiri	28
11. EKLER.....	29
Tapu Fotokopi, Tapu Kaydı (Kopya)	
Resmi Senet ve Yazışmalar	
Taşınmaz İmar Durumu	
Mimari Proje ve Ruhsatlar	
Taşınmazın Fotoğrafları	
Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları	
Firmanın SPK Yetki Belgesi	
Firmanın BDDK Yetki Belgesi	

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:

07.04.2026 tarih ve 2026-ÖZEL-0015 numaralı rapor.

1.2. Raporun Konusu ve Amacı

Bu rapor; tapu kaydında Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada 1 parselde kayıtlı Takbis kaydına göre “49 yıl süre ile 27. cilt 2647. sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerindeki "Kaynak Hakkı" TKGM kayıtlarına göre “ARSA” nitelikli taşınmazın rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 27.03.2026-31.03.2026 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanları, Yılmaz GÜNEY (SPK Lisans No: 405932), Pınar MÜFTÜOĞLU (SPK Lisans No: 901706) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Pelin ŞEKERCİ (Lisans No: 405934) tarafından hazırlanmıştır.

1.5. Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerlendirme uzmanları 27.03.2026 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.03.2026 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 07.04.2026 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.03.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No’su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanmış 07.10.2024 tarihinde 2024-ÖZEL-0070, 28.03.2025 tarihinde 2025-ÖZEL-0033 ve 03.10.2025 tarihinde 2025-ÖZEL-0093 numaralı rapor bulunmaktadır.

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; tapu kaydında Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada 1 parselde kayıtlı “Arsa” nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ”in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerleme şirkettir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133.sokak, No:2/5 Çankaya- ANKARA
e-posta : etkin@etkindegerleme.com
web : www.etkindegerleme.com
tel : 312-286 80 80
faks : 312-285 72 30

2.3. Hizmet Alan Müşteri

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adresi. : Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Web : <https://www.martigyo.com.tr>
Tel : +90 212 334 88 50
Faks : +90 212 334 88 52

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Tapu kaydında Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada 1 parselde kayıtlı “49 yıl süre ile 27. cilt 2647. sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerindeki "Kaynak Hakkı"” nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla “Pazar değeri” tespiti talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesi konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı**

İli	ANTALYA	Taşınmaz Kimlik No	26134165	Arsa Payı	1/1
		Pafta No	-		
İlçesi	KEMER	Ada No	127	Blok/Kat No	-
Bucağı	-	Parsel No	7	Bağ. Bl. No	-
Mahallesi	ÇAMYUVA	Parsel Alanı (m ²)	6.305,00	Kapı No	-
Köyü	-	Ana g.menkulün vasfı	49 yıl süre ile 27. cilt 2647. sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerindeki "Kaynak Hakkı"	Niteliği	-
Sokağı	-	Malikler	MARTİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri

Taşınmazların tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 24.03.2026 tarih, saat 09.11 itibari ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekindedir.

Beyanlar Hanesinde

* 04.12.2023 Tarih 7589 Yevmiye no ile Kemer 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2020/349 E.,2021/99 K. sayılı kararı ile irtifak hakkının terkinine karar verilmiş, Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 21.09.2023 tarihli ve 2022/2685 E.,2023/3993 K. sayılı kararı ile karar 15.11.2023 tarihinde kesinleşmiştir. Tarih: 01/12/2023 Sayı: 8098328 Beyanı bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde

* İhtiyati Haciz: 11.09.2018 Tarih 3516 Yevmiye no ile İstanbul 34.İcra Müdürlüğünün 11/09/2018 tarih 2018/30163 Esas sayılı Haciz Yazısı ile 290.530.264,25 TL bedel ile Alacaklı DENİZBANK A.Ş lehine ihtiyati Haciz şerhi bulunmaktadır.

* İcrai Haciz: 25.10.2018 Tarih 4259 Yevmiye no ile İstanbul 4. İcra Müdürlüğünün 22/10/2018 tarih 2018 / 31787 E. sayılı Haciz Yazısı ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı DENİZ FAKTÖRİNG A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Şerhi bulunmaktadır.

* İcrai Haciz: 16.09.2019 Tarih 3639 Yevmiye no ile Marmaris 2. İcra Dairesinin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Şerhi bulunmaktadır.

* İcrai Haciz: 21.12.2020 Tarih 6223 Yevmiye no ile Marmaris 2. İcra Dairesinin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Şerhi bulunmaktadır.

* İhtiyati Haciz: 19.04.2021 Tarih 2366 yevmiye no ile İstanbul 4. İcra Dairesinin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı ile Borç 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine ihtiyati haciz şerhi bulunmaktadır.

* İcrai Haciz: 15.12.2022 Tarih 7660 yevmiye no ile Marmaris 2. İcra Dairesinin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı ile 2.322.031,69 TL bedel ile Alacaklı Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Şerhi bulunmaktadır.

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazın kayıtlarına şerh edilmiş İhtiyati ve İcrai Hacizlerin olduğu görülmüştür.

Tapu kayıtları üzerinde yer alan İrtifak Hakkının Terkine ait beyan konu taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 24.03.2026 tarih, saat: 09:11 da alınan TAKBİS kaydına göre; 12.02.2008 tarih ve 834 yevmiye nolu irtifak Hakkının DMH Olarak Tesisi İşlemi ile MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescili yapılmış olup son üç yıllık dönemde herhangi bir alım, satım işlemine konu olmamıştır.

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

Belediyesinde taşınmazın dosyası tarafımızca incelenmiş olup aşağıda bahsedilen bütün belge ve bilgiler Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğünde dosyası incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz ile ilgili taranmış belgeler arasında Kemer Belediye Başkanlığının 13.01.2020 tarih ve 35742107-622.99-e.246 sayılı yazısında (Personel Lojmanı Kesin Tahsisinin İptali için hazırlanmış) değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bulunan yapıların mühürlenerek inşa faaliyetin durdurulmuş olduğu öğrenilmiştir. Aynı belge üzerinde kesin tahsis işleminin yeniden onaylanmadan inşaatın devamına müsaade edilmeyeceği, aksi takdirde ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında yasal işlem tesis edileceği belirtilmektedir.

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

Müşteri tarafından Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 25.09.2024 Tarihli Resmi İmar Durumu yazısında rapora konu taşınmazın Kültür ve Turizm Bakanlığının 20.09.2017 tarih onaylı, "1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı" sınırlarında kaldığı, "Turizm Tesis Alanı, E: 1.00" Yükseklik en çok 9,50 (3 Kat) Turistik Tesis Hizmet alanında kalmaktadır.

Müşteri tarafından Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 27.03.2026 Tarihli Resmi İmar Durumu yazısında taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamış olduğu belirtilmiştir.





T.C.
KEMER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-19999087-622.01-64417
Konu : TEKİROVA MAH. 158 ADA 7 PARSEL VE
ÇAMYUVA MAH. 127 ADA 1 PARSEL
BİLGİ-BELGE TALEBİ

25.09.2024

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Ömer Avni Mah.inönü Cad.dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu / Beyoğlu / İstanbul)

İlgi : 23.09.2024 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazı ile Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 ada 7 parsel ile Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parselin imar durumları talep edilmiştir.

Söz konusu Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi 158 ada 7 parsel(eski 412 parsel) ile ilgili; 13.05.1986 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=0,30 Konaklama Tesis Alanı'nda kalmaktadır. Emsal artımı ile yapılan plan değişikliği Emsal 0,40 a çıkartılmıştır. Ancak Belediyemiz arşivlerinde emsal artımı ile ilgili plan değişikliği bulunmamaktadır. Ayrıca 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8.maddesi taşınmaz malların turizm amaçlı kullanımı başlığı altında, 07.05.2008 tarihinde yapılan değişiklik ile bu kanuna göre tahsis edilecek orman sayılan yerlerde, yapılaşmaya esas inşaat hakkı, emsal E=0,30 olarak belirlenmiştir.

Çamyuva Mahallesi 127 ada 1 parsel ile ilgili; 20.09.2017 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=1,00 , Yençok 9,50m 3(üç) Kat, Turistik Tesis Hizmet Alanı'nda kalmaktadır. İmar planları ve plan notları yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Gülsüm BAL
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : imar planı fotokopisi.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0022b414-8b63-4f9f-940a-2a3e9bb37828

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Merkez Mahallesi Yalı Caddesi No:1
Telefon No: (242)814 15 03 Faks No: (242)814 11 07
e-Posta: info@kemer.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.antalya-kemer.bel.tr/>
Kep Adresi: kemerbelediyebakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sezer ÇELİKER
Mühendis
Telefon No: -



T.C.
KEMER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :E-19999087-622.01-90475
Konu : İMAR DURUMU HAKKINDA

27.03.2026

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Ömer Avni Mah.inönü Cad.dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu / Beyoğlu / İstanbul)

İlgi : 17.03.2026 tarih ve 6449 sayılı dilekçeniz.

İlgi yazı ile Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 ada 7 parsel ile Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel ile ilgili son 3 yıl içerisinde imar durumlarında bir değişiklik olup, olmadığı ile ilgili bilgi ve belge talep edilmiştir.

Söz konusu Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 ada 1 parsel ile ilgili imar planlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Kemer İlçesi, Tekirova Mahallesi, 158 ada 7 parselinde yer aldığı konaklama tesis alanlarının tamamında çatı aralarında yapılaşma koşullarına ait Plan hükümlerinde değişiklik yapılmış olup, yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Gülsüm BAL
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : Tekirova Mahallesi İmar plan hükümleri

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 16fd0d2d-c57e-40f1-87b3-030aedd43a39

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Merkez Mahallesi Yalı Caddesi No:1
Telefon No: (242)814 15 03 Faks No: (242)814 11 07
e-Posta: info@kemer.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.antalya-kemer.bel.tr/>
Kep Adresi: kemerbelediyeباشkanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sezer ÇELİKER
Mühendis
Telefon No: -



3.3.2. Proje Bilgileri:

Kemer belediyesinde incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş aşağıda bilgileri ve detayları verilen mimari projeler incelenmiştir.

- 22.11.2019 Tarih 2019/102 Sayılı Ruhsata Esas Mimari Proje
- 06.12.2019 Tarih 219/104 Sayılı Tadilat Ruhsatına esas Tadilat Mimari Projeleri

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Marmaris belediyesinde incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş aşağıda bilgileri ve detayları verilen yapı ruhsatları incelenmiştir.

- 22.11.2019 Tarih 2019/102 Sayılı Yeni Yapı Ruhsatı
- 06.12.2019 Tarih 219/104 Sayılı Tadilat Ruhsatı

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazın son üç yıllık dönemde kamulaştırma, ifraz-tevhit, imar planı vb. herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden, Antalya Kadastro Müdürlüğü ve Kemer Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde imar paftasından yapılan incelemelerde, parsellerin konumu ve yeri imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

Kemer Belediyesinden yapılan incelemede; Kemer Belediye Başkanlığının 13.01.2020 tarih ve 35742107-622.99-e.246 sayılı yazısında (Personel Lojmanı Kesin Tahsisinin İptali için hazırlanmış) değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bulunan yapıların mühürlenerek inşai faaliyetin durdurulmuş olduğu öğrenilmiştir

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde devam eden imalatlar için Likya Yapı Denetim Limited Şirketi yapı denetim hizmeti yürüttüğü tespit edilmiştir.

Şirket Adresi: Aşağı Hisar Mah, Mithatpaşa Cd. No:52 z01, 07600 Manavgat/Antalya
Şirketin İzin Belge Numarası: 885

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Kemer Belediyesinden yapılan incelemede; Kemer Belediye Başkanlığının 13.01.2020 tarih ve 35742107-622.99-e.246 sayılı yazısında (Personel Lojmanı Kesin Tahsisinin İptali için hazırlanmış) değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bulunan yapıların mühürlenerek inşa faaliyetin durdurulmuş olduğu öğrenilmiştir. Rapor tarihi itibarı ile mahallinde yapılan incelemelerde inşa faaliyetlerinin durdurulmuş olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemeye konu taşınmaz Turizm tesisi lojmanı olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. Farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.1 Antalya İli

Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında 29°20' -32°35' doğu boylamları ile 36°07'-37°29' kuzey enlemleri arasında yer alır. Yüzölçümü 20.723 km² olup, Türkiye yüzölçümünün %2.6'sı kadardır. İlin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir.

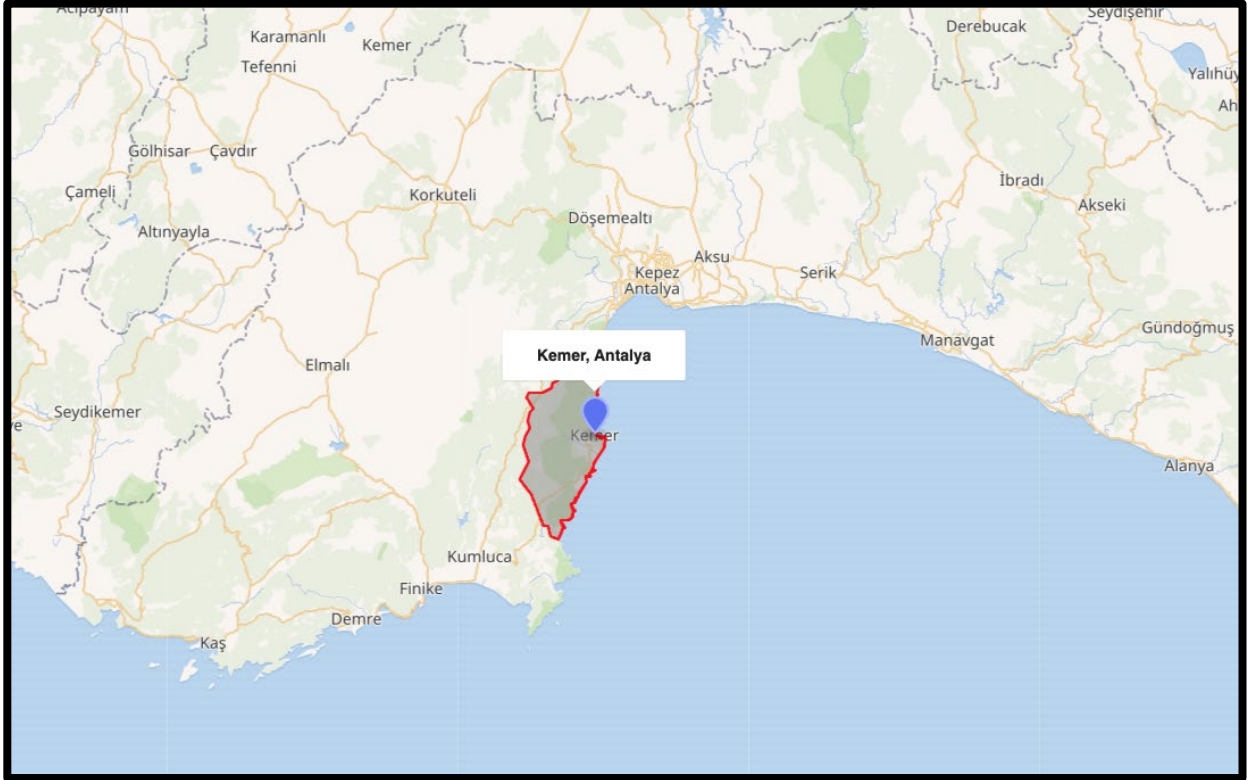
İl, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ve güneyinde Akdenizle sınırlanmıştır. İlin Akdeniz'e kıyısı uzunluğu yaklaşık 650 km.'dir.

Antalya ilinin arazisinin ortalama olarak %77.8'i dağlık, %10.2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batı'da ki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır.



Ulaşım: Antalya'da ulaşım için açık otoyol yoktur. Afyon-Antalya-Alanya Otoyolu'nun Antalya-Alanya arası ihale aşamasındadır. İl sınırları içinden merkeze gelen yollar tamamen devlet yollarıdır ve toplam uzunlukları 974 km'yi bulmaktadır. Bunlardan D.350 (Avrupa E-yolları sistemine göre), Antalya'yı İzmir, Ege Bölgesi ve Trakya'ya bağlar, D.400 ise Antalya'nın güneyindeki Akdeniz'le paralel olarak ilerler Muğla ili sınırından Mersin ili sınırına kadar sürer..

4.1.2. Kemer İlçesi

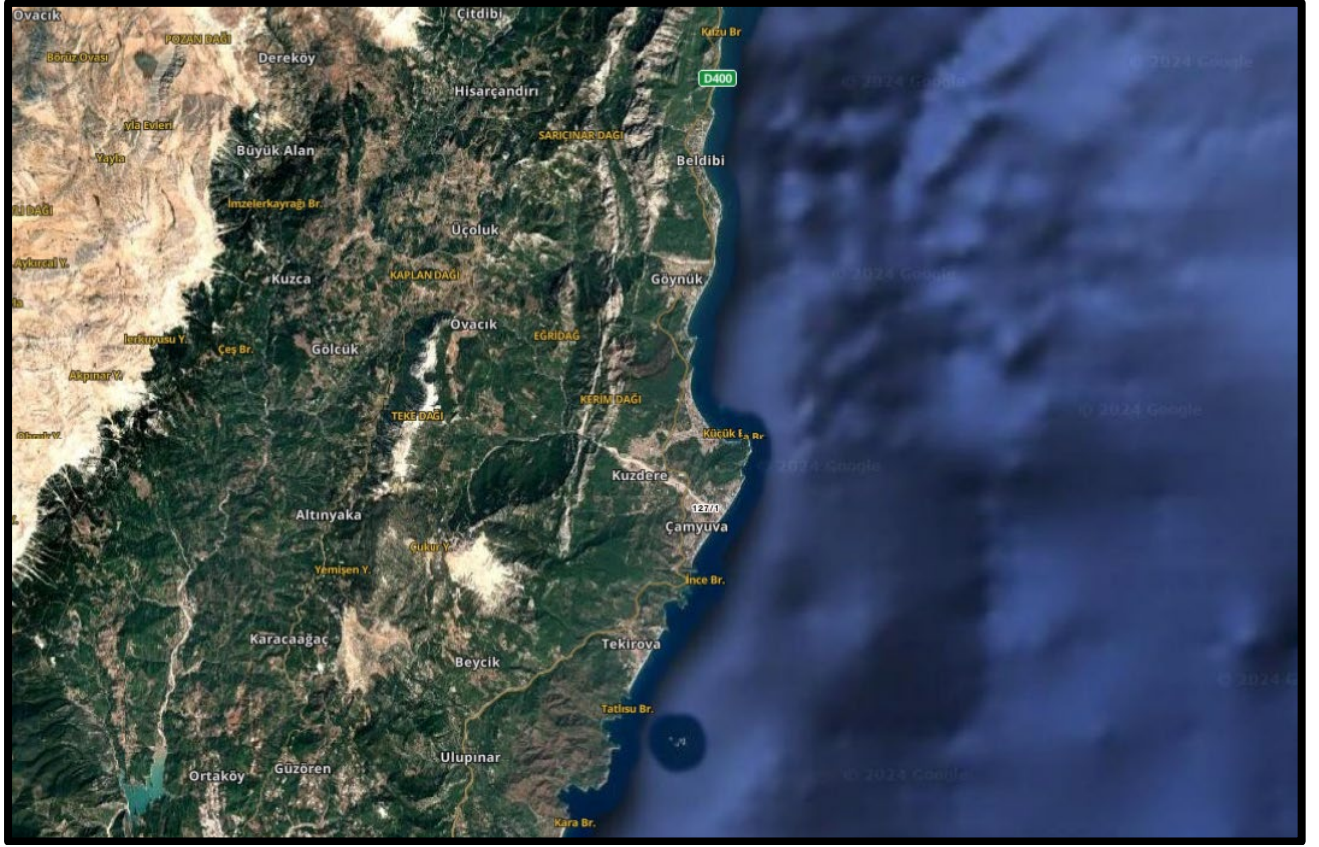


Kemer, Akdeniz kıyısında, Antalya'ya 32 kilometre uzaklıkta olan bir ilçesidir. 1980'li yılların başına kadar küçük bir köy iken son 20 sene içinde açılan tesislerle Türk turizminin en önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir. Önce köy, sonra 30 Aralık 1985'te belediye statüsü alarak kasaba olduktan sonra 13 Eylül 1991 yılında da ilçe statüsünü kazanmıştır. 2022 sonu itibarıyla nüfusu 49.383'tür.

Batı Toros Dağları'nın eteklerinde ve 52 kilometre kıyı şeridi boyunca uzanan Kemer ilçesi, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Bugün Kemer'in bulunduğu yerde, 1910'lu yıllarda Eski Köy adı ile bilinen ve dağlardan gelen seller sonucu göl ve bataklıklardan oluşan bir yerleşim yeri vardı. Eski Köy halkı, kendilerini bu sellerden korumak için, dağların eteklerinde 23 kilometre uzunluğunda bir taş duvar ördüler. Sonraları, bu duvar nedeniyle köylerine Kemer diyeceklerdir. Kemer in en eski tarihi MÖ 690 yılına dayanmaktadır. Phaselis antik kentinin kuruluşu bu tarihe dayanmaktadır. 1960'lı yıllara kadar kara yolu olmadığı için, ulaşımı sadece deniz yolundan sağlanan Kemer, 1980 sonrasında uygulanan Güney Antalya Turizm Projesi kapsamında yol ve diğer altyapı değerlerine kavuşarak hızla gelişmiş ve bugün Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden birine dönüşmüştür. Kemer ilçesi ile Kiriş, Tekirova, Çamyuva, Arslanbucak, Kuzdere, Beycik, Göynük, Beldibi, Çıralı gibi yerleşim yerleri, Antalya turizminden son derece önemli bir yer tutar.

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz Antalya ili, Kemer İlçesi, Çamyuva Cumayeri Mahallesi, 5001 Nolu sokak No.6 kapı numarasında konumlu, üzerinde üzerinde lojman amaçlı inşa edilmiş yapı bulunan "49 yıl süre ile 27. cilt 2647. sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerindeki "Kaynak Hakkı" nitelikli taşınmazdır. Antalya'nın Turizm Bölgesi içerisinde konumlu taşınmazın çevresinde konu taşınmaz ile benzer niteliklere sahip Oteller, Moteller, Eğlence ve Dinlenme Tesisleriyle ile Tatil Köyleri mevcuttur. Yakın çevresinde bölgede hizmet veren turizm tesislerinin lojmanları yer almaktadır.



5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

5.1. Demografik Veriler

5.1.1. Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 1 Temmuz 2025 itibarıyla Türkiye'nin nüfusu (referans tarihinde geçerli ikamet veya çalışma iznine sahip yabancı uyruklu kişiler, uluslararası koruma kimlik belgesi gibi ikamet izni yerine geçen kimlik belgesi olan ve referans tarihinde geçerli adres beyanı olan kişiler ve izinle Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığından çıkmış referans tarihinde geçerli adres beyanı olan mavi kart hamili kişiler dahil olmak üzere, geçici koruma kapsamındaki Suriyeli sığınmacılar ve 90 günden kısa süreli ikamet izni veya vize sahibi yabancı uyruklu kişiler hariç olmak üzere) 85.824.854'tür. Bu sayının yüzde 50,01'si (42.923.584) erkeklerden, yüzde 49,99'i (42.901.270) kadınlardan oluşur. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 20,6'sını oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 2007'de nüfusun yüzde 26,4'ünü oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne, 2025'te de yüzde 20,6'sına karşılık gelmektedir.

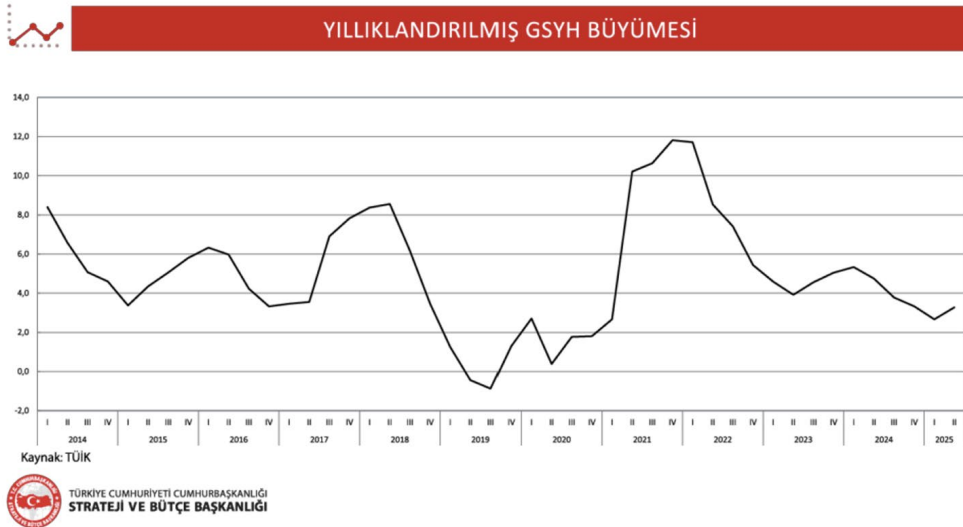
Türkiye demografisinde gözlemlenen en önemli değişimlerden biri kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun %75,8'i kırsal (10.000'den az nüfuslu yerleşimler), %24,2'si ise kentsel alanlarda yaşamaktayken, bu oranlar zamanla tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun %23,2'si (17.338.563 kişi) kırsal alanlarda (belde ve köylerde), %76,8'i (57.385.706 kişi) ise kentsel alanlarda (il ve ilçe merkezleri) yaşamaktadır.

5.2. Ekonomik Veriler

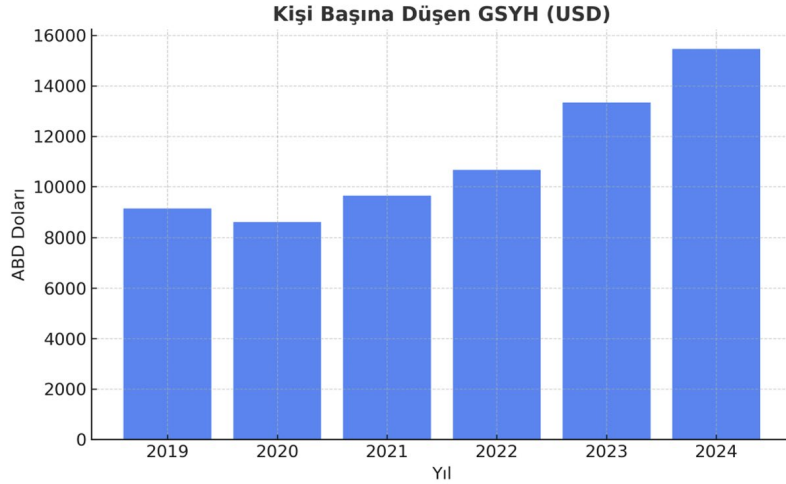
Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç dinamik nüfusuyla gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir aktör konumundadır. Ancak yüksek enflasyon, sürekli olarak dalgalanan döviz kuru, genişleyen cari açık ve küresel ekonomideki belirsizlikler gibi iç ve dış kaynaklı riskler, ekonominin kırılganlıklarını artırmaktadır.

2024 yılında Türkiye ekonomisi, pandemi sonrası dönemde istikrar arayışını sürdürmüş ve ılımlı bir büyüme performansı ortaya koymuştur. 2023'teki yavaşlamanın ardından ekonomi, 2024'te %3,2 oranında büyümüştür. Bu büyümede iç talebin güçlü seyri, kamu yatırımları ve ihracattaki toparlanma belirleyici olmuştur. Bununla birlikte, küresel ekonomideki durgunluk eğilimi ve yüksek enflasyon baskıları, ekonomik büyümenin hız kazanmasını kısıtlamıştır. 2025 yılına bakıldığında ise; Hazine ve Maliye Bakanlığının açıkladığı verilere göre Türkiye'nin ilk yarı büyüme oranı %3,6 olmuştur.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi 2024'teki dengeli büyüme eğilimini 2025'in ilk yarısında da sürdürmektedir. Büyümenin sürdürülebilirliği açısından iç talep ve kamu yatırımları önemli bir destek unsuru olmaya devam ederken, fiyat istikrarının sağlanması ve dış finansman dengesinin güçlendirilmesi önümüzdeki dönemin temel öncelikleri arasında yer almaktadır. Ekonominin orta vadede istikrarlı ve kapsayıcı bir büyüme patikasına girebilmesi, para ve maliye politikalarındaki uyumun sürdürülmesine bağlı olacaktır.



Grafikteki Türkiye ekonomisinin yıllıklandırılmış GSYH büyüme oranlarının 2014’den 2025’e kadar olan seyri gösterilmektedir. Verilere göre, 2018-2019 yılları arasında büyüme oranı belirgin şekilde düşerek sıfıra yaklaşarak negatif seviyelere inmiştir. Bu dönem, ekonomik dalgalanmalar ve finansal sıkıntıların etkili olduğu bir zaman dilimine karşılık gelmektedir. 2020 yılında COVID-19 pandemisinin etkisiyle büyüme oranında sert bir daralma yaşanmış, ekonomi ciddi ölçüde yavaşlamıştır. Ancak 2021 yılında güçlü bir toparlanma gözlemlenmiş ve büyüme oranı grafikteki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 ve 2023 yıllarında ise büyüme oranı yeniden düşüş eğilimine girmiş, ancak pozitif seviyelerde kalmaya devam etmiştir. 2024 yılına gelindiğinde büyümenin daha dengeli olduğu görülmektedir. Genel olarak grafik, Türkiye ekonomisinin son yıllarda dalgalı bir büyüme süreci yaşadığını, dış ve iç politikalarının etkisiyle dönemsel olarak daralma ve toparlanma evrelerinden geçtiğini ortaya koymaktadır.



Kişi Başına Düşen Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH), bir ülkede belirli bir dönemde üretilen tüm mal ve hizmetlerin toplam değerinin nüfusa bölünmesiyle elde edilen önemli bir ekonomik göstergedir.

2019–2024 yılları arasındaki verilere bakıldığında Türkiye ekonomisinde genel olarak yukarı yönlü bir eğilim gözlenmektedir. 2019 yılında kişi başına düşen gelir 9.131 dolar iken, pandemi etkisiyle 2020’de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19’un küresel ölçekte yarattığı ekonomik daralmanın bir yansımasıdır. Ancak 2021 itibarıyla toparlanma süreci başlamış, kişi başına gelir 9.639 dolara, 2022’de ise 10.659 dolara yükselmiştir.

2023 yılında güçlü bir artışla 13.339 dolara ulaşan bu değer, 2024’te 15.463 dolar ile son yılların en yüksek seviyesine çıkarak ekonomik büyümenin sürdüğünü göstermiştir. Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi pandemi sonrası dönemde kademeli bir toparlanma göstermiş ve kişi başına gelirden istikrarlı bir artış yakalamıştır.

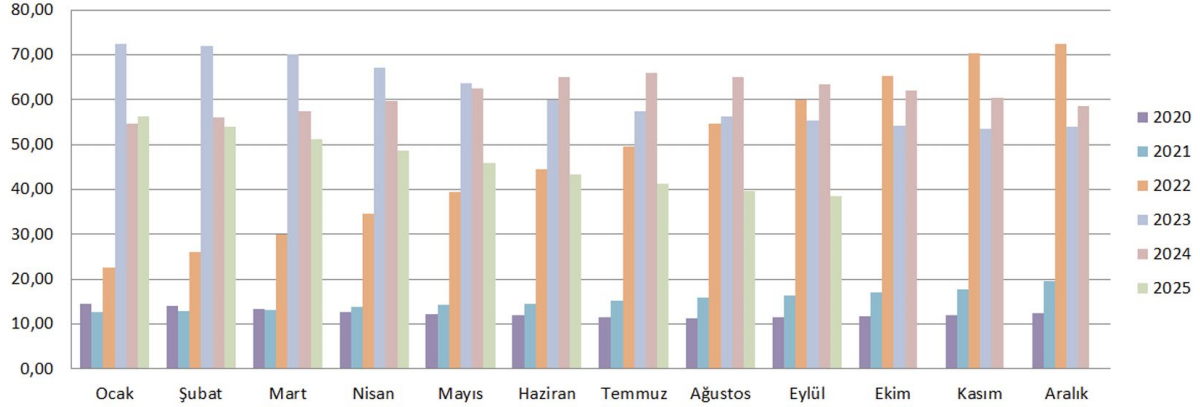
Bununla birlikte, Türkiye ekonomisi yüksek enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları gibi yapısal sorunlarla mücadele etmeye devam etmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda uygulanan sıkı para politikaları sayesinde %50 seviyelerine gerilese de 2024 yılında hâlâ önemli bir risk unsuru olmuştur. Merkez Bankası’nın faiz artırımları ve rezerv politikaları enflasyonu kontrol altına alma çabalarını desteklemiş, ancak kredi maliyetlerinin artması iç talebi ve ekonomik aktiviteyi sınırlamıştır. Ayrıca döviz kurlarındaki dalgalanmalar, özellikle enerji ve teknoloji ithalatı maliyetlerini yükselterek cari açığın genişlemesine yol açmıştır.

Sonuç olarak, Türkiye ekonomisi 2024 yılında büyümesini sürdürmekle birlikte, fiyat istikrarının sağlanması ve döviz piyasalarındaki kırılganlığın azaltılması yönünde önemli adımlar atılması gerekmektedir.

Tüketici Fiyat Endeksinin 12 aylık ortalamalara göre değişim (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2020	14,52	13,94	13,33	12,66	12,10	11,88
2021	12,53	12,81	13,18	13,70	14,13	14,55
2022	22,58	25,98	29,88	34,46	39,33	44,54
2023	72,45	71,83	70,20	67,20	63,72	59,95
2024	54,72	55,91	57,50	59,64	62,51	65,07
2025	56,35	53,83	51,26	48,73	45,80	43,23

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2020	11,51	11,27	11,47	11,74	12,04	12,28
2021	15,15	15,78	16,42	17,09	17,71	19,60
2022	49,65	54,69	59,91	65,26	70,36	72,31
2023	57,45	56,28	55,30	54,26	53,40	53,86
2024	65,93	64,91	63,47	62,02	60,45	58,51
2025	41,13	39,62	38,36	-	-	-

TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ -TÜFE (%)

TÜİK Verilerinden alınarak oluşturulan grafikte 2020–2025 yılları arasındaki Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranlarının aylara göre değişimi gösterilmektedir. Verilere göre, TÜFE oranları yıllar içinde genel olarak artış eğilimi göstermektedir. 2020 ve 2021 yıllarında düşük seyreden enflasyon oranları, 2022’den itibaren hızla yükselmiş; özellikle 2023 ve 2024 yıllarında belirgin bir artış yaşanmıştır.

2025 yılı verileri ise önceki yıla göre bir miktar gerileme eğilimindedir, ancak yine de 2020 seviyelerinin oldukça üzerindedir. Bu durum, son yıllarda tüketici fiyatlarında yaşanan yüksek enflasyonun etkilerini açıkça ortaya koymaktadır. 2025 yılı itibarıyla Türkiye’nin dış ticaret ve ekonomik görünümüne bakıldığında, ihracat odaklı stratejinin öneminin hâlâ öne çıktığı görülmektedir. 2025’in ilk sekiz ayında ihracat 178,1 milyar dolara çıkarak geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %4,3 artış göstermiştir. Bununla birlikte, ithalat da artış kaydetmiş ve cari işlemler dengesi üzerindeki baskı devam etmektedir. Turizm gelirlerinin artırılması, yenilenebilir enerji kaynaklarının yaygınlaştırılması ve enerji ithalatına alternatif çözümler geliştirilmesi, cari açığın daraltılması açısından kritik adımlar olarak ön plana çıkmaktadır.

İstihdam cephesinde ise, 2025 yılı için resmi işsizlik oranı yaklaşık %8,5 seviyesinde seyretmektedir. Bu oran, genç nüfus arasında hâlâ daha yüksek olarak gözlemlenmektedir ve Türkiye'nin dinamik ve eğitimli genç işgücünü tam kapasiteyle değerlendirme konusunda yapılandırılmış reformlara ihtiyaç duyduğunu işaret etmektedir. Ayrıca ülkenin stratejik coğrafi konumu nedeniyle, 2024 yılı boyunca yaşanan jeopolitik riskler 2025 yılında da etkili olmaya devam etmektedir. İç ve dış riskler, yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları ve genişleyen cari açık dahil, büyüme performansını sınırlayan unsurlar arasında yer alırken, Türkiye'nin genç nüfusu, ihracata dayalı büyüme potansiyeli ve stratejik konumu uzun vadede önemli fırsatlar yaratmaktadır. Bu çerçevede, yapısal reformların uygulanması, etkin bir istihdam yaratma stratejisinin geliştirilmesi ve enflasyon ile fiyat istikrarının sağlanması, Türkiye'nin ekonomik geleceği açısından belirleyici olacaktır.

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz Antalya ili, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, 127 Ada 1 parsel Parselde yer alan 6.305,00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli Turizm tesisi lojmanı olarak inşa edilmesi planlanan yapı ve arsadır. Taşınmaz tüm cephelerinden imar yollarına cephelidir. Parsel sınırları taş duvar ile çevrilidir.

Taşınmaz üzerinde toplam 4.881,30 m² kapalı alanlı, lojman amaçlı inşası planlanan yapı bulunmaktadır. Rapor tarihi itibari ile yapılan incelemelerde 2320 m² inşaat alanlı A Bloğun yaklaşık %90 inşaat seviyesine sahip olduğu, B loğun bodrum kat perde duvarlarının inşa edildiği ve yaklaşık %10 inşaat seviyesine sahip olduğu tespit edilmiştir.

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazda mimari projeye aykırı yapı tespit edilmemiş ancak Kemer Belediye Başkanlığının 13.01.2020 tarih ve 35742107-622.99-e.246 sayılı yazısında (Personel Lojmanı Kesin Tahsisinin İptali için hazırlanmış) değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bulunan yapıların mühürlenerek inşa faaliyetin durdurulmuş olduğu tespit edilmiştir.

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibari ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında mevcut yapı ruhsatının 06.12.2024 tarihinde geçerlilik süresi dolmuş olup yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

7. SWOT ANALİZİ

7.1 Güçlü Yanlar

- * Taşınmazların yer aldığı bölgenin turizm potansiyeli yüksektir.
- * Değerleme konusu taşınmaz, Turizm Tesisi İmarına sahiptir.
- * Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

7.2 Zayıf Yanlar

- * Değerleme konusu proje yüksek gelir grubuna mensup kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

7.3 Fırsatlar

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede, benzer nitelikte boş arsa arzı bulunmamaktadır.

7.4 Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise “değer” denir.

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

8.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlemesi yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerleme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.

Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlemesi yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

8.2.3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır “şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından

dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumunda, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapıların değer tespitinde maliyet yaklaşımı da kullanılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti**-Satılık Arsa/Arazi Emsalleri**

Sıra No	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Yüzölçümü (m2)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değeri ((TL/m2)
Emsal-1	Taşınmaza yakın konumda yer alan, 175 ada 1 parsel numaralı imar planında Konut alanında yer alan Emsal:0,50 yapılaşma şartlarına sahip 610 m2 yüz ölçümlü rasa vasıflı taşınmaz	Arıcı Emlak 0532 644 00 63	610	34.750.000	56.967,00
Emsal-2	Taşınmaza yakın konumda yer alan, 163 ada 3 parsel numaralı imar planında Konut alanında yer alan Emsal:0,50 yapılaşma şartlarına sahip 896 m2 yüz ölçümlü rasa vasıflı taşınmaz	Sahibinden 0533 233 09 39	896	41.000.000	45.759,00
Emsal-3	Taşınmaza yakın konumda yer alan, 261 ada 18 parsel numaralı imar planında Konut alanında yer alan Emsal:0,50 yapılaşma şartlarına sahip 3319 m2 yüz ölçümlü rasa vasıflı taşınmaz	Coldwell Banker 0539 723 68 75	3319	160.000.000	48.207,00
Emsal-4	Taşınmaza yakın konumda yer alan, 213 ada 1 parsel numaralı imar planında Turizm alanında yer alan Emsal:0,40 yapılaşma şartlarına sahip 33264319 m2 yüz ölçümlü rasa vasıflı taşınmaz	Maxxi Real Estate 0540 048 20 08	2643	134.000.000	50.700,00

EMSAL ANALİZ TABLOSU				
İÇERİK	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Yüzölçümü	610 m2	896 m2	3319 m2	2643 m2
Satış Fiyatı	₺34.750.000,00	₺41.000.000,00	₺160.000.000,00	₺134.000.000,00
Birim Satış fiyatı	₺56.967,21	₺45.758,93	₺48.207,29	₺50.699,96
Pazarlık Oranı	15,00%	3,00%	5,00%	5,00%
ŞEREFİYE	İmar Durumu	-20,00%	-20,00%	-20,00%
	Konum	10,00%	0,00%	5,00%
	Deniz Cephesi	0,00%	0,00%	0,00%
	Alan	5,00%	5,00%	0,00%
	Yapılaşma Hakkı	-10,00%	-10,00%	-10,00%
TOPLAM ŞEREFİYE	0,00%	-22,00%	-20,00%	-5,00%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	₺56.967,21	₺55.825,89	₺57.848,75	₺53.234,96
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2)				55.969,20

Emsal Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında, arsa m2 birim değerlerinin konum ve etki yarıçaplarına göre yaklaşık 50.000TL/m2-60.000TL/m2, aralığında olduğu görülmüştür. Emsal seçimi yapılırken değerlemesi yapılan taşınmaza yakın çevreden ve benzer özelliklere sahip olan taşınmazların seçimine dikkat edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konum, cephe, ulaşım durumu ve denize olan yakınlığı dikkate alınarak birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüş ve değer takdir edilmiştir.

ÜST HAKKI SÜRESİ HESAPLAMA TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	6.24.1988
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	24.6.2037
Değerleme Tarihi	31.3.2026
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	4103
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	23,03%
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	55000
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	36666,66667
Kalan Üst Hakkı Süresine Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	8444,76

8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazın ön onaylı mimari projesi incelendiğinde parsel üzerinde inşası planlanan yapının Sanayi yapısının 3. Sınıf B Grubu yapı özelliklerini taşıdığı kanaatine varılmıştır. 2026 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 3-B yapı sınıfına ait birim maliyet 21.050,00.-TL/m² 'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine ve yapının konumuna göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş

tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE YAPI DEĞER TABLOSU							
ADA PARSEL		MÜLKİYET DURUMU			YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	ARSA DEĞERİ
127 Ada 1 Parsel		HAZİNE (ÜST HAKKI) (2/3)(24,05)			6.305,00	8.500,00	53.592.500 TL
TOPLAM							53.592.500 TL
BİNALAR	YASAL ALAN (M2)	MEVCUT ALAN(M2)	SINIFI	YAŞI	TAMAMLANMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
A BLOK	2.320	2.320	3-B	0	90	27500	57.420.000 TL
B BLOK	975	975	3-B	0	10	27500	2.681.250 TL
TOPLAM	3.295	58.446					60.101.250 TL
ARSA DEĞERİ							53.592.500 TL
BİNA DEĞERİ							60.101.250 TL
YER ALTI YER ÜSTÜ DÜZENLERİ							1.306.250 TL
TOPLAM DEĞER							115.000.000 TL

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Turizm Tesisi” amaçlı kullanımıdır.

8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı **İş yeri Teslimlerinde %20**, Arsa/Arazi Teslimlerinde %10 olup konutlar için güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI

YAPI RUHSATI TARİHİ	01/04/2022 Sonrası	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda		Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	
		* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler
		% 1	% 10	150 m2 için % 1, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20	150 m2 için % 10, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20
	** Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m2 vergi değeri				Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda
	01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra	0 TL ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası	2.000 TL üzeri	% 20
		% 1	% 10	% 20	
	01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında	0 TL ile 500 TL arası	500 TL (bu tutar dahil) ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri	
		% 1	% 10	% 20	
	01/01/2013 öncesi	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda	Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 ile 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar ile Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır.	
		% 1	% 20		

*** 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri**

**** Büyükşehirlerde (rezerv yapı alanı hariç) lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)**

9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

• Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz ve icrai haciz şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde ‘acil satış’ iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Taşınmazda mimari projeye aykırı yapı tespit edilmemiş ancak Kemer Belediye Başkanlığının 13.01.2020 tarih ve 35742107-622.99-e.246 sayılı yazısında (Personel Lojmanı Kesin Tahsisinin İptali için hazırlanmış) değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bulunan yapıların mühürlenerek inşai faaliyetin durdurulmuş olduğu ve kesin tahsis işleminin yeniden onaylanmadan inşaatın devamına müsaade edilmeyeceği, aksi takdirde ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında yasal işlem tesis edileceği belirtilmektedir.

Rapor eklerinde yer alan Kültür ve Turizm Bakanlığının 06.01.2020 tarihli Personel Lojmanı Kesin Tahsis İptal yazısı “06.12.1996 tarihinde Kesin Tahsisi yapılan Personel Lojmanı yatırımının 23 yıl ek süre verilmesine rağmen tamamlanmamıştır ve 06.12.2019 tarihine kadar verilen sürede Turizm İşletme Belgesi alınmaması nedeni ile 127 adl Parsel numaralı (Ç9 özel parsel) taşınmaza ait Personel Lojmanı Kesin Tahsisi iptal edilmiştir.” Şeklinde dir.

Taşınmazın kesin tahsisinin iptal edilmiş olması ve son geçerlilik tarihi 06.12.2024 olan tadilat yapı ruhsat süresinin dolmuş olması nedeniyle inşaatın tamamlanamayacağı kanaatine varılmıştır.

• Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri Kesin tahsisin yapılması koşulu ile GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince **GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.**

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUC

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor eklerinde yer alan Kültür ve Turizm Bakanlığının 06.01.2020 tarihli Personel Lojmanı Kesin Tahsis İptal yazısı “06.12.1996 tarihinde Kesin Tahsis yapılan Personel Lojmanı yatırımının 23 yıl ek süre verilmesine rağmen tamamlanmamıştır ve 06.12.2019 tarihine kadar verilen sürede Turizm İşletme Belgesi alınmaması nedeni ile 127 adl Parsel numaralı (Ç9 özel parsel) taşınmaza ait Personel Lojmanı Kesin Tahsis iptal edilmiştir.” Şeklinde dir.

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Hacizler” olduğu görülmüştür.

Mevcut Hacizler konu taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmemekte olduğu tespit edilmiştir.

10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu kayıtlarında mevcut ihtiyati ve icrai hacizler dışında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde halihazırda natamam halde yapı bulunmakta olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

* Müstakil ve daimî nitelikte olan üst hakkı “Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” lehine 24.06.2037 tarihine kadar 49 yıl süre ile tescil edilmiştir.

Taşınmaza yönelik 49 yıl süre ile 27. cilt 2647. Sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerindeki "Kaynak Hakkı" bulunmaktadır.

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4’e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer in yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazın Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın 31.03.2026 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ	
KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
115.000.000,00	138.000.000,00

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	Pınar MÜFTÜOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	Pelin ŞEKERCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		