

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Makina - Proje

İst. 07.07.2010

Sayı : D-2010-22

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Tarafınıza gönderilmiş MGYO-1004002-REV. nolu raporun "6.4.1.Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş" maddesinin her bir parsel için belirtilmiş olan açıklaması aşağıdadır:

Raporda bilgileri bulunan **1897 - 1901** nolu parseller:

SPK Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliğinin 25-(c) Maddesi uyarınca "Mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım kârı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler". Buna göre, raporda bilgileri bulunan 1897 – 1901 nolu parsellerin alanlarının çok küçük olması ve plan onama sınırı dışında olmaları nedeniyle ilgili maddedeki koşulları sağlayamadığı ve buna bağlı olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunduğu kanaatine varılmıştır.

Raporda bilgileri bulunan **1896 - 1900 - 1906** - nolu parseller:

SPK Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliğinin 25-(I) Maddesi uyarınca "Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, Kurul mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasını yeterli kabul edebilir." Buna göre, 1896-1900-1906 numaralı parseller üzerinde geliştirilen tali yat limanı ve üniteleri ve otel projelerinin proje onay sürecinin henüz tamamlanmamış olması, 1896 parselde ruhsatsız inşa edilmiş ve üzerinde yıkım kararı bulunan havuz ve kamelya yapılarının bulunması, 1900 parselde üzerinde yıkım kararı bulunan trafo-depo olması ve yıkılan diğer birimler üzerindeki yıkım kararlarının henüz kaldırılmamış olması, 1906 parsel üzerinde bulunan yapıların bir kısmının ruhsatlı olması, bir kısmının ise henüz ruhsatlı olmaması ve projelerinin onayının gerekli mercilerde henüz tamamlanmaması ve tamamının ruhsatının alınmaması, yapı kullanım izin belgesinin bulunmaması nedeniyle ilgili maddedeki koşulları sağlamadığı ve buna bağlı olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımla,

REEL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İbrahim Ümit SEĞMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı