

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada 166 ve 167 Parsele Ait Gayrimenkul
Değerleme Raporu



Rapor No: 2022_PD_0075

Rapor Tarihi: 29.12.2022

Değer Tarihi: 29.12.2022



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

Rapor No: 2022_PD_0075

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	18.11.2022
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2022
RAPOR TARİHİ	29.12.2022
REVİZE TARİHİ	-
RAPOR NO	2022_PD_75
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Şirketimiz tarafından, değerlendirme konusu taşınmazlar için 25.05.2022 rapor tarihli, 31.03.2022 değer tarihli ve 2022_PD_0032 numaralı rapor düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada 166 ve 167 Parsel numaralı taşınmazların SPK tebliği kapsamında hazırlanmış olan değerlendirme raporudur.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	İçmeler mahallesi, Hürriyet Caddesi, 0 Ada 166 ve 167 Parsel, Marmaris/Muğla
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada 166 ve 167 Parsel
SAHİBİ	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde herhangi bir yapı kullanılmamaktadır. Parseller Boş durumdadır.
TAPU İNCELEMESİ	(Bkz. 4.1.1 Tapu Bilgileri İncelemesi)
İMAR DURUMU	0 Ada 166 ve 167 Parsel: "Turizm Tesis Alanı" kapsamında kalmaktadır. KAKS: 0.60, Hmax: 12,00 Metre yapılaşma hakkı bulunmaktadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, TL (KDV Hariç)	67.552.000,00	TL
Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, USD (KDV Hariç)	3.615.596,65	USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Mert ERİŞEN (SPK Lisans No: 0405699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

*Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.,

Rapor No: 2022_PD_0075

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların “değerleme tarihi itibarıyla” muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporunda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Rapor No: 2022_PD_0075

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI.....	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 9 -
3.3. İNŞAAT MALİYET GÖSTEGELERİ	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	- 11 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 11 -
4.1.1. Tapu Bilgileri.....	- 11 -
4.1.2. İmar Durumu	- 13 -
4.1.3. Hukuki Durum Analizi.....	- 14 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 15 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı	- 15 -
4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı	- 18 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 18 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 18 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 19 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI.....	- 20 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 20 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	- 22 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	- 22 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	- 23 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 23 -
8. SONUÇ.....	- 24 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	- 24 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	- 24 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 24 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI).....	- 24 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 25 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 25 -
9. EKLER.....	- 26 -

Rapor No: 2022_PD_0075

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler	- 9 -
Tablo 2 İnşaat Maliyet Endeksi	- 10 -
Tablo 3 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri.....	- 11 -
Tablo 4 0 Ada 166 Parselin Mülkiyet Bilgileri	- 11 -
Tablo 5 0 Ada 167 Parselin Mülkiyet Bilgileri	- 11 -
Tablo 6 Tapu Kayıt Bilgileri.....	- 11 -
Tablo 7 Taşınmazların Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri	- 17 -
Tablo 8 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti).....	- 19 -
Tablo 9 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri	- 23 -
Tablo 10 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	- 24 -
Tablo 11 Nihai Değerleme Tablosu.....	- 25 -
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri	- 7 -
Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri	- 7 -
Grafik 3 Marmaris Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı	- 8 -
Grafik 4 Yıllık TÜFE & Tüketici Güven Endeksi Değişimi	- 9 -
Şekil 1 Parsellerin kadastro İncelemesi.....	- 12 -
Şekil 2 Resmi İmar Durum Yazıları	- 13 -
Şekil 3 Topoğrafik Yapı.....	- 16 -
Şekil 4 Marmaris Önemli Ulaşım Aksları.....	- 17 -

Rapor No: 2022_PD_0075

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.** ile **18.11.2022** tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından **29.12.2022** değerlendirme tarihli olarak **29.12.2022** tarihinde **2022_PD_0075** rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 166 & 167 Parsel numaralı taşınmazların değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporla İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Mert Erişen (Lisans No: 405699) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından **03.12.2022** tarihinde çalışmalara başlanmış, **29.12.2022** değer tespit edilerek, 29.12.2022 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **18.11.2022** tarihli ve **2022-080** sayılı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Şirketimiz tarafından, değerlendirme konusu taşınmazlar için 25.05.2022 rapor tarihli, 31.03.2022 değer tarihli ve 2022_PD_0032 numaralı rapor düzenlenmiştir.

Rapor No: 2022_PD_0075

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu Ömer Avni Mah. Dümen Sok. Dümen Apartmanı No.3/8 Beyoğlu/İstanbul adresinde yer alan **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.** için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, **18.11.2022** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 166 & 167 Parsel numaralı taşınmazların 29.12.2022 tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Rapor No: 2022_PD_0075

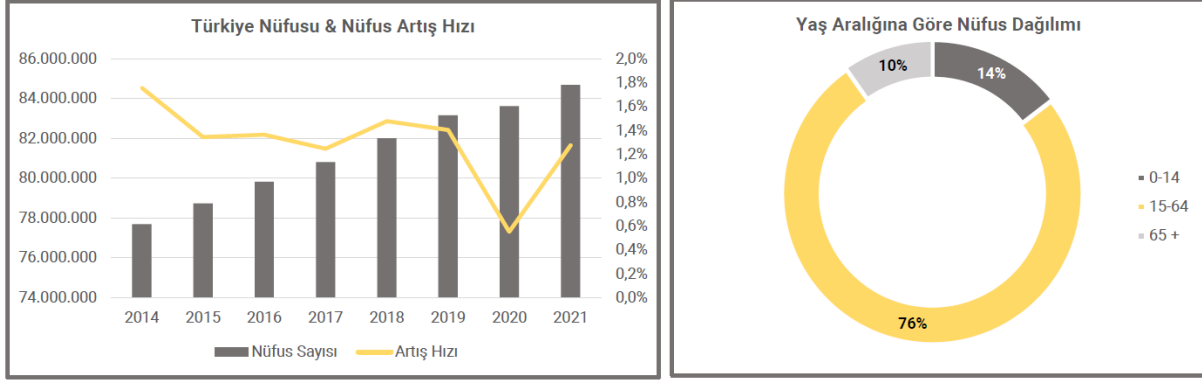
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Marmaris ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %0,6 iken, 2021 yılında %1,3'lere çıkmıştır. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi artmıştır.



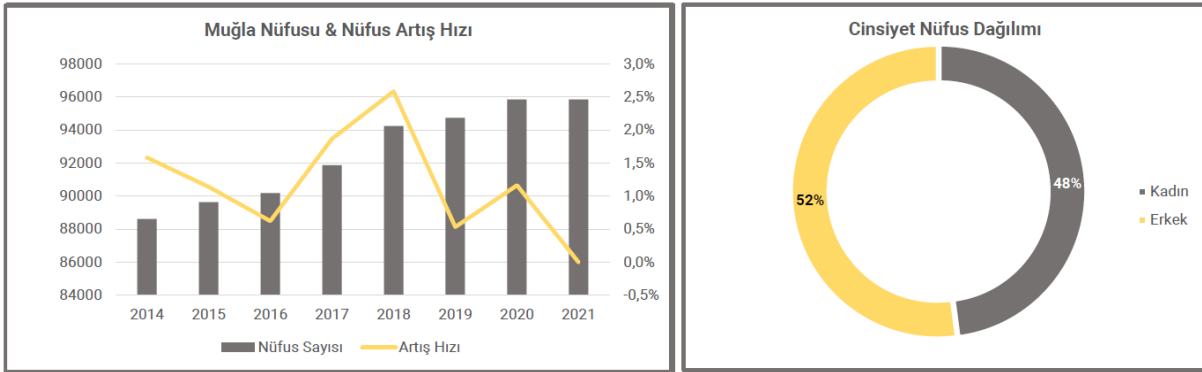
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %14'ü 15 yaşından küçüktür.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Muğla

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Muğla nüfusu 1.021.141 olarak belirlenmiştir. Muğla’da yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %1,8 iken, 2021 yılında %2,00'lara yükselerek Türkiye nüfus artışına göre zıt bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Muğla’da ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 20.368 kişi artmıştır.



Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

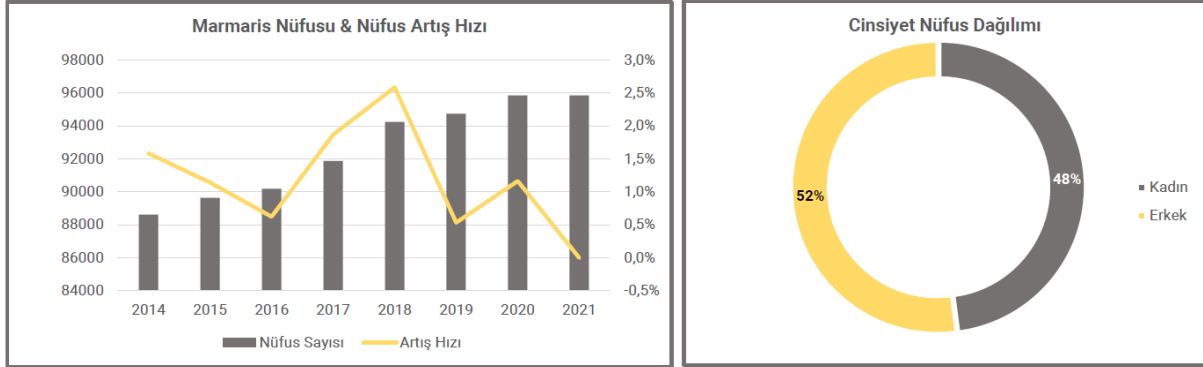
Muğla nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Muğla genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %18'i 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %69'luk oranı doğrultusunda Türkiye ortalaması ile aynı düzeydedir.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Rapor No: 2022_PD_0075

Marmaris

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Marmaris ilçe nüfusu 95.849 olarak belirlenmiştir. Marmaris ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %1,20 iken, 2021 yılında değişim olmamıştır. Bu sonuçlara göre Marmaris de ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 2 kişi azalmıştır.



Grafik 3 Marmaris Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

2021 yılı Marmaris nüfusu irdelendiğinde, toplam nüfusun %52'ünü erkekler ve %48'sinin ise kadınlardan oluştuğu görülmektedir. Marmaris ilçesi özelinde bazı önemli veriler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

- Marmaris ilçesinde **25** mahalle vardır.
- Marmaris'te **20** ilkokul, **19** ortaokul, **15** lise bulunmaktadır.
- Marmaris **1876** yılında Osmanlı Devleti zamanında ilçe merkezi olmuştur.

Rapor No: 2022_PD_0075

3.2. Ekonomik Veriler

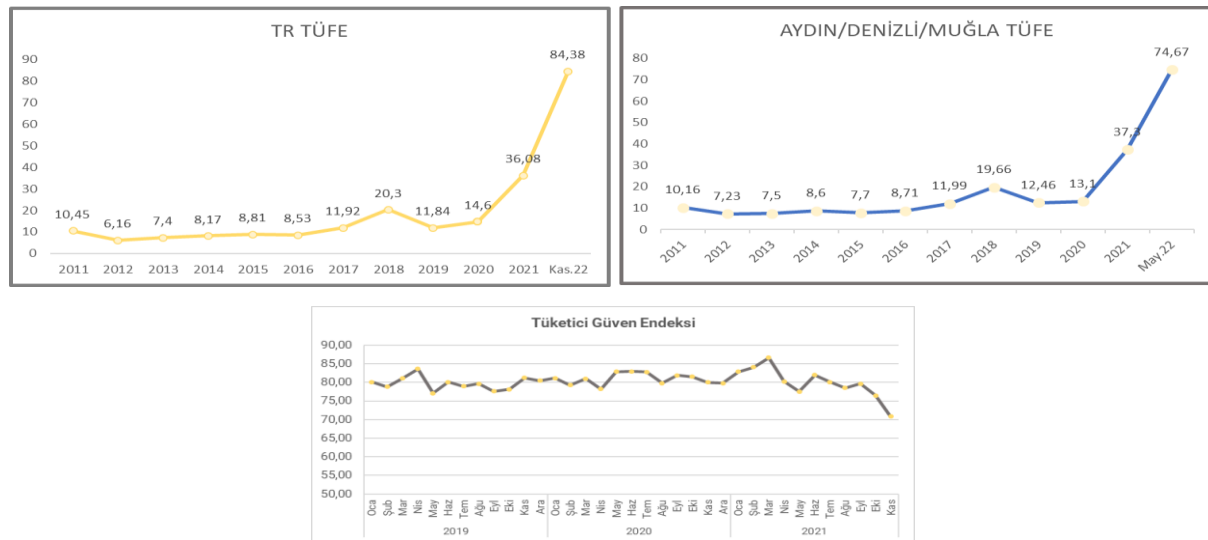
Yıllık verilere dayalı olarak hesaplanan bağımsız yıllık gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), zincirlenmiş hacim endeksiyle 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,4 artmıştır. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2021 yılında bir önceki yıla göre %43,6 artarak 7 trilyon 248 milyar 789 milyon TL'ye ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış 2022 yılı üçüncü çeyreğine ait GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azalmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 artmıştır. 2021 yılı büyüme oranı %11,00 olarak açıklanmıştır.

Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

PARAMETRELER	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$ 867 Milyar	\$ 869 Milyar	\$ 859 Milyar	\$ 797 Milyar	\$ 761 Milyar	\$ 717 Milyar	\$ 815 Milyar
Kişi Başı Düşen GSYİH	11.085,00 \$	10.964,00 \$	10.696,00 \$	9.762,00 \$	9.213,00 \$	8.599,00 \$	9.592,00 \$
Büyüme	6,10%	3,20%	7,50%	3,00%	0,90%	1,80%	11,00%
Enflasyon	8,80%	8,50%	11,90%	20,30%	11,80%	14,60%	36,08%
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-27,30 \$	-26,80 \$	-40,60 \$	-21,60 \$	6,90 \$	-23,70 \$	-14,80 \$
Cari Açık / GSYİH	-3,20%	-3,10%	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-3,10%
ABD Doları Yıl Sonu	2,92	3,52	3,78	5,29	5,96	7,44	12,99
Dolar Karşısında TL Değer Kaybı		20,5%	7,4%	39,9%	12,7%	24,8%	74,6%
İşsizlik Oranı	10,20%	12,00%	9,90%	12,90%	13,20%	14,60%	10,10%

Kaynak: TÜİK, TCMB

2020 yılını %14,6 enflasyonla bitiren Türkiye ekonomisinde, son 3 yıllık ortalama enflasyon %13,5 seviyesindedir. 2002-2013 döneminde enflasyonla başarılı mücadelenin ve doğru enflasyon hedeflemesi uygulamasının ardından, 2013 sonrası dönemde gereken mikro yapısal adımların atılmaması (gıda-tarım sektörü gibi), para politikası uygulamasında yaşanan hatalı adımlar sonucunda, enflasyon kademeli olarak yükseliş trendine girmiştir. 2018 ve 2020 döneminde yaşanan ödemeler dengesi kaynaklı baskı ve TL'de yaşanan ağır değer kayıpları da enflasyonla mücadeleyi oldukça zorlu hale getirmiştir. Bu bağlamda konu gayrimenkulün bulunduğu lokasyon itibarıyla Enflasyon hesapları karşılaştırmalı olarak Türkiye ve İstanbul özelinde yapılmış olup, İstanbul ili 2012 yılından 2014 yılının sonuna kadar Türkiye Enflasyon ortalamalarının üstünde çıktığı, 2015 ten 2020 yılının sonuna kadar ise Türkiye Enflasyon ortalamalarının altında çıktığı gözlenmiştir. 2019'un başından bu yana 75 ile 85 arasında hareket eden Tüketici Güven Endeksi, ilk 85 seviyesini aşarak Mart 2021 itibarıyla 86,7 olarak kayıt altına alınmıştır. 2018 yılının ikinci yarısında son yılların en yüksek seviyelerine çıkan ÜFE ve TÜFE; 2018 yılının son çeyreğinde başlatılan Enflasyonla Topyekün Mücadele Programı'nın ardından bir yıl içerisinde kayda değer bir düşüş göstermiştir. 2020'nin ikinci çeyreğinde patlak veren salgının önemli etkisi ÜFE rakamlarına yansımıştır. Son dönemlerde yaşanan ekonomik belirsizlikler ve döviz kurlarındaki ataklar sebebiyle 2021 Kasım itibarıyla TÜFE oranları yüksek seyretmiş, sırasıyla en son açıklanan Kasım ayındaki endekste, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE oranı %84,38 kayıt altına alınmıştır. Muğla alt bölgesi için en son açıklanan günce ver, Mayıs ayına ait olup, geçen senenin aynı ayına göre TÜFE oranı %74,67 olarak kayıt altına alınmıştır.

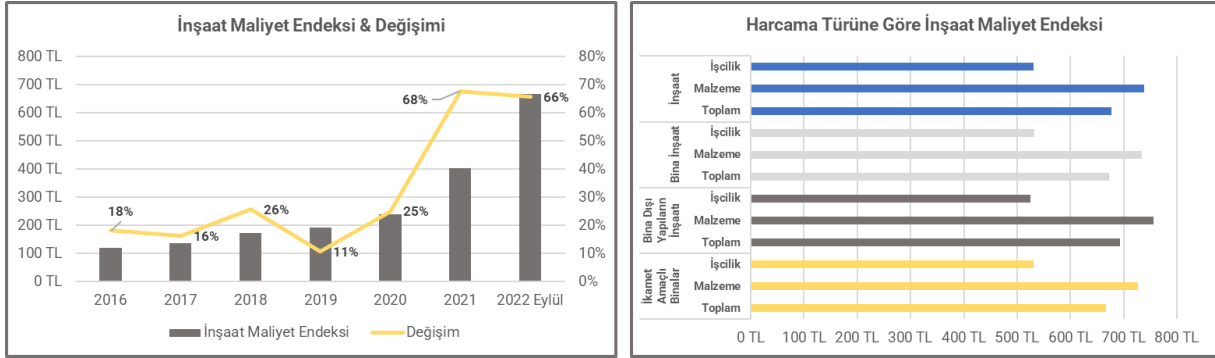


Grafik 4 Yıllık TÜFE & Tüketici Güven Endeksi Değişimi

Rapor No: 2022_PD_0075

3.3. İnşaat Maliyet Göstegeleri

Yaşanan pandemi süreci üretimi süreci dek olumsuz etkilemiş ve üretimin temel kaynaklarından olan inşaat malzemeleri temininde son zamanlardaki döviz kurunun da yaratmış olduğu negatif etkiyle inşaat sektöründe maliyetler artmıştır. Maliyet endekslerinde enflasyon oranı üzerindeki artış devam etmektedir.



Tablo 2 İnşaat Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,57, bir önceki yılın aynı ayına göre %119,83 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,07 arttı, işçilik endeksi %0,07 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,40, işçilik endeksi %84,04 artmıştır.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,13 azalmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %129,18 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,24 azalmış; işçilik endeksi %0,30 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %145,25, işçilik endeksi ise %83,62 artmıştır.

Bu bağlamda inşaat maliyet endeksinin 2022 yılı Eylül ayında bir yılın aynı ayına göre %120; 2022 yılı Ağustos ayına göre ise %2 artmış olduğu tespit edilmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2 artmış olup, işçilik endeksinde değişim meydana gelmemiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133, işçilik endeksi %84 artmıştır.

Rapor No: 2022_PD_0075

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. HUKUKİ TANIMI

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazlarında tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

- Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada, 166 parsel olarak kayıtlı 1265 m² büyüklüğündeki tarla,
- Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada, 167 parsel olarak kayıtlı 3650 m² büyüklüğündeki tarladır.

Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 3 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Muğla	Marmaris	İçmeler	Kumluörencik	2	0	166	Tarla	1.265
Muğla	Marmaris	İçmeler	Kumluörencik	2	0	167	Tarla	3.650

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmazlar için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

Tablo 4 0 Ada 166 Parselin Mülkiyet Bilgileri

0 Ada 166 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	3402 Sayılı Yasanın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli
Tapu Tarihi & Yevmiye	09.02.2009 / 1489

Tablo 5 0 Ada 167 Parselin Mülkiyet Bilgileri

0 Ada 167 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	3402 Sayılı Yasanın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli
Tapu Tarihi & Yevmiye	09.02.2009 / 1489

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 01.12.2022 tarihinde, saat 16:22'de temin edilen takyidat belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarına aşağıda yer verilmiştir. Tapu kayıtlarına dair aktif-pasif kayıtları gösteren Takbis belgeleri, raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur

Tablo 6 Tapu Kayıt Bilgileri

Ada/Parsel	Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih/Yevmiye
0/166	Şerh	Alınan takyidat kayıtlarında; 5 adet Kamu haciz şerhi, 7 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 53 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun 'Ekler' bölümünde bulunmaktadır.	
0/167	Şerh	Alınan takyidat kayıtlarında; 3 adet Kamu haciz şerhi, 7 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 53 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun 'Ekler' bölümünde bulunmaktadır.	

- Konu gayrimenkuller üzerinde yer alan şerhler, konu gayrimenkulün tasarrufunda kısıtlama yaratacak nitelikte olup, herhangi bir işlem öncesinde kayıtların kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.
- Bu çalışmada konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve bayanların gayrimenkulün satış ve pazarlama kabiliyeti üzerinden herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilmiştir.

Rapor No: 2022_PD_0075

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Muğla Kadastro <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



Şekil 1 Parsellerin kadastro incelemesi

Rapor No: 2022_PD_0075

4.1.2. İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir. Konu taşınmazlar için Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan görüşmeler ve müşterinin imar durumu öğrenmek için yapmış oldukları başvuruları sonucu imar durum yazısı temin edilememiştir. İmar durumu için ilgili müşterinin başvuru dilekçeleri ve ilgili resmi kurumun dilekçeye verdiği cevap yazıları ektedir. İlgili belediyede KVKK kapsamında, mülk sahibi dışında imar durumu başvurularını kabul etmediği için firmamızca da imar durum yazısı temin edilememiştir.

Marmaris Belediyesinin ilgili rapor müşterisinin imar durum talep yazısına, cevaben yazılan 28.11.2022 tarih ve E41823250-804.01-44902 sayılı imar durum yazısında belirtildiği üzere;

166 ve 167 Parseller 18.03.2022 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Marmaris İçmeler Uygulama Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. İçmeler Mahallesi 166 Parsel; kısmen imar yolu, kısmen E:0,60 Hmax: 12,00 metre yapılaşma koşullarında Otel Alanı (Turizm Tesis Alanı) kullanımında, İçmeler Mahallesi 167 Parsel; kısmen imar yolu, kısmen park, kısmen terminal alanı ve kısmen E:0,60 Hmax: 12,00 metre yapılaşma koşullarında Otel Alanı (Turizm Tesis Alanı) kullanımında kalmaktadır.

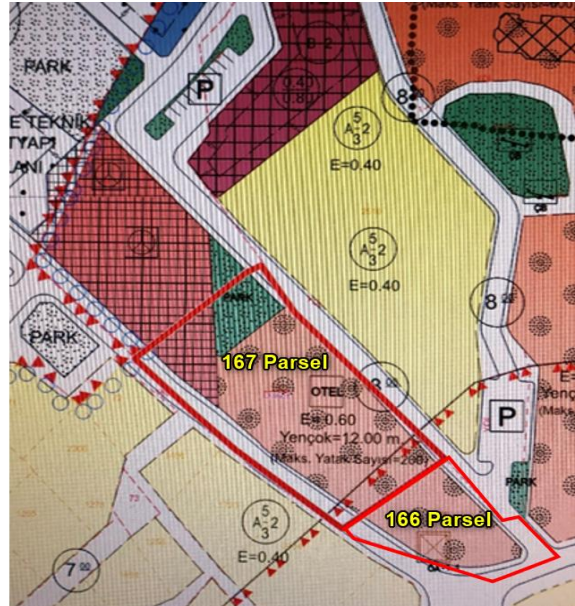
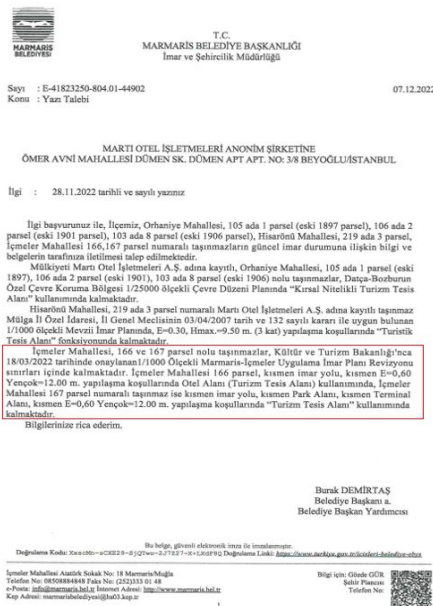
Belediyeden alınan bilgiye göre söz konusu uygulama imar planının askıya çıktığı, plana itirazların olduğu ve henüz kesinleşme yazısının gelmediği bilgisi alınmıştır. 2634 Sayılı Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca 18.03.2022 tarihinde onaylanmıştır. U.İ.P. askı süreci tamamlanmadığı için yapılaşma izni verilmediği bilgisi alınmıştır. (Resmi imar durumunda planın askıda olup olmadığı, yapılaşmaya izin verilip verilmediği hususunda detay bilgi verilmemiş olup, belediyeden alınan bu bilgi şifahi olarak kabul edilmiş, resmi imar durum yazısı dikkate alınmıştır.)

Taşınmazların imar durumlarında, kamusal alanlara terki olduğu görülmekte olup terk miktarları ile ilgili olarak resmi imar durum yazısında detay verilmemiştir. İçmeler İmar Müdürlüğü'nde yapılan görüşmeye göre Askıda olan imar planı kapsamında; 166 parselin 300 m² yola terki bulunmakta olup net alanı ~965 m²'dir. 167 parselin ise toplamda ~1.350 m² yol, terminal ve park alanına terki bulunmakta olup net alanı ~2.300 m² olduğu tespit edilmiştir.

Konu taşınmazların son üç yıllık periyotta imar durumlarında fonksiyon, emsal hakkı ve net alanları bazında bir değişiklik olmamakla beraber askıda olan plan kapsamında parsel üzerinde yapılacak yapının yüksekliği 10,50 m'den 12,00m'ye çıkarıldığı görülmüştür.

Eski Plan Bilgileri		Yeni Plan Bilgileri	
Tasdik Tarihi	18.07.2005	Tasdik Tarihi	18.03.2022
Fonksiyon	Otel Alanı (Turizm Tesis Alanı)	Fonksiyon	Otel Alanı (Turizm Tesis Alanı)
TAKS	0,2	TAKS	0,2
KAKS	0,6	KAKS	0,6
Hmax:	10,50 M	Hmax:	12,50 M

Müşteriden temin edilen belgelere istinaden konu gayrimenkulün imar bilgileri aşağıdaki gibi paylaşılmıştır.



Şekil 2 Resmi İmar Durum Yazıları

Rapor No: 2022_PD_0075

4.1.3. Hukuki Durum Analizi

Rapora konu gayrimenkullerin tapu kayıtları detaylıca incelenmiş olup, taşınmazların tapu kayıtlarında çeşitli Şerhler, İhtiyati ve İcrai Hacizler ile İpoteklerin olduğu görülmüştür. Bu kayıtlar ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar değerlendirilmiştir.

İcrai Hacizler: İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. **İcrai haciz:** Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

İhtiyati Hacizler: para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar. İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

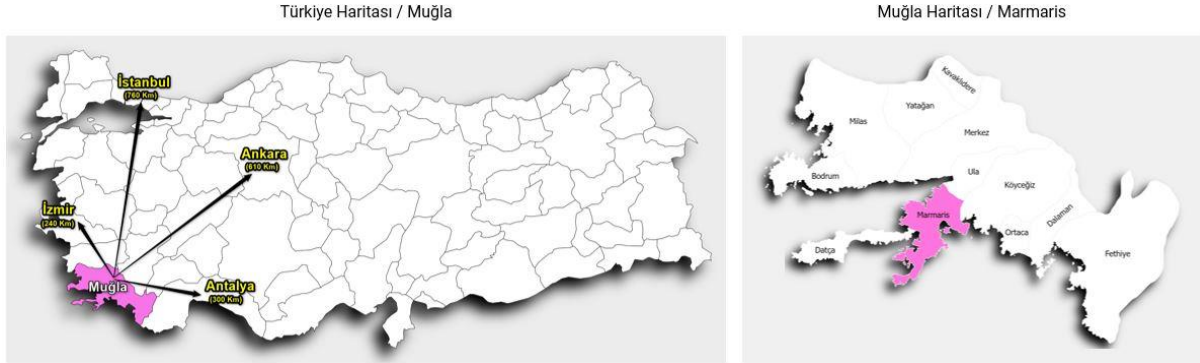
Kamu Hacizleri: Devlete olan borçların ödenmediği durumda devletin kendi icra kanalları aracılığı ile gerçekleştirdiği hacze kamu haczi denilmektedir. Özel kişilerin yanında devlet de borçlusunun ödemesini zamanında gerçekleştirmesini talep etmektedir. Vergi, SGK, harçlar, cezalar ve bunlara bağlı alacaklar gibi çeşitli kamu alacaklarının takibi devlet tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu borçların kendi özelliklerine göre bir ödeme dönemleri ve ödemeleri gerçekleştirilmediğinde de farklı yaptırımları bulunmaktadır. Bazı kamu alacakları sonradan tekrar taksitlendirilebilirken bazı alacakların ödenmemesi durumunda devlet direk icrai işlem başlatmaktadır. Normalde icrai hacizlerde ipotekli gayrimenkulün satışı mümkünken, bir gayrimenkul üzerine kamu haczi konduğunda bu gayrimenkulün satışı haczin dayandığı borç ödenmeden gerçekleşemez. Borcun tamamı ödendiğinde gayrimenkul üzerindeki kamu haczi kalkar ve satışa müsait hale gelir. Devlete oluşabilecek ufak alacağı için bile tüm tapulu mallarınıza kamu hacmi koyma yetkisine sahiptir.

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut İhtiyati, Kamu ve İcrai Hacizler dışında alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

Rapor No: 2022_PD_0075

4.2. FİZİKİ TANIMI

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 Muğla & Marmaris, Lokasyon Haritası

Muğla, Türkiye'nin güneybatı ucunda, Ege Bölgesi'nin dağlık Menteşe Yöresinde, yer almaktadır. Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Muğla ile komşu olup, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Batısı ve güneyi deniz, doğusu ve kuzeyi dağlık ve ormanlık alanlar ile birleşen bu coğrafya, Muğla iline turizm potansiyeli açısından avantajlı bir ortam yaratmıştır. Muğla, toplam 1.479 km. uzunluğunda koylarla bezenmiş kıyı şeridi, dağlık-ormanlık alanları ve tarihi değerleri ile deniz, yat, doğa ve kültür turizmi açısından uluslararası turizm pazarında önemli paya sahip bir ildir.

"Türkiye İstatistiki Bölge Sınıflandırma" sına göre, 1.Düzyer Ege Bölgesi kapsamında, Aydın ve Denizli illeri ile birlikte, TR32 Aydın Alt Bölgesi'ni oluşturan Muğla, TR32 Bölgesi içinde hem ulusal hem de uluslararası düzeyde turizm sektörünün ön plana çıktığı bir ildir. Bununla birlikte, mevcut üç adet termik santrali ile enerji sektörü açısından stratejik bir önem kazanmaktadır. Ayrıca, tarım sektörü de hala önemli bir geçim kaynağı olarak dikkat çekmektedir. Özellikle, zeytincilik ve narenciye yetiştiriciliği ile balıkçılık ve seracılık önemli tarımsal faaliyetlerdir.

Muğla, 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında 2014 yılının mart ayında yapılan mahalli yerel seçimlerden itibaren il sınırlarıyla büyükşehir belediyesi statüsü kazanmıştır. Bu kanuna istinaden, Merkez ilçenin adı "Menteşe" olarak değişmiş; günümüzde Fethiye ilçesine bağlı bir belde olan Kemer merkez olmak üzere "Seydikemer" adıyla yeni bir ilçe kurulmuştur. Ayrıca, belde ve köylerin tüzel kişilikleri kaldırılmış ve bu yerleşimler mahalleye dönüşmüştür. Özetle, yeni idari yapıda Muğla ili 13 ilçeden ve bunlara bağlı mahallelerden oluşmaktadır.

Muğla ekonomisi sanayi, madencilik, turizm, imalat, ormancılık ve tarım gibi farklı alanlardan oluşan bir bütünlük göstermektedir. Bazı yerleşimlerde bir ya da birkaç ekonomik alan öne çıkmakla birlikte her yerleşimde farklı ekonomik sektörlerdeki faaliyetlerin birlikte yürütüldüğü görülmektedir. TÜİK verilerine göre Muğla, kişi başına gayri-safi hasıla büyüklüğünde, özellikle büyük kurumsal sanayi kuruluşlarının yer almasıyla öne çıkan İstanbul, Kocaeli, İzmir gibi illerin ardından 13. il olmaktadır.

Güney Ege Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan TR32 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı 2014-2023 Raporunda Muğla yerleşimleri mevcut ekonomik yapılarına göre aşağıdaki gruplarda tanımlanmıştır.

- Geleneksel Ekonomi Merkezleri: Yatağan, Menteşe, Kavaklıdere, Seydikemer,
- Turizm Yoğun Merkezler: Bodrum, **Marmaris**, Fethiye
- Ekonomisini Çeşitlendirmiş Merkez: Milas,
- Turizm Yoğun Geleneksel Ekonomi Merkezi: Ula, Köyceğiz, Ortaca, Dalaman, Datça.

Marmaris İlçesi

Marmaris Muğla'nın 13 ilçesinden biridir. Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesi'dir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunda gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı Dalaman Havaalanı sadece bir saat uzaklıktadır. Rodos ise sadece 45 dakika uzaklıktadır.

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazların Konumu, Anahtar Harita

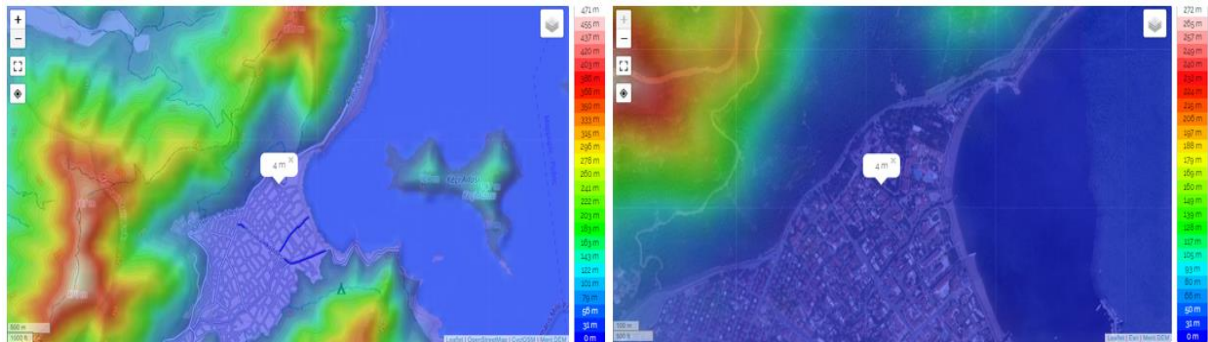
Değerlemeye konu taşınmazlar: Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, Hürriyet Caddesi, 0 Ada 166 ve 167 numaralı Parsellerdir.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Marmaris Datça Yolu üzerinden ayrılarak Ulusal Egemenlik adresine girilir. Daha sonra Yeni Datça Yolu Bulvarı, Mustafa Kemal Bulvarı ve Yunus Nadi Caddesi üzerinden Atatürk Caddesine girilir. Atatürk Caddesi üzerinden güneybatı yönünde ilerledikten sonra sola doğru sapılarak Hürriyet Caddesine ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar sol kolda 0 Ada 166 ve 167 numaralı Parsellerdir.

Taşınmazlar, Martı Resort Hotelin alanı kapsamında konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde İçmeler Plajı, İçmeler Limanı, İçmeler Camii, Marmaris Belediyesi İçmeler Ek Hizmet Binası, İçmeler Maliye Kampı, Martı Resort Otel gibi bilinirliği yüksek 5 yıldızlı büyük otel zincirleri, Fevzi Kaz Parkı gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yükseklik farkı bulunmamaktadır. İçmeler mahallesi bir ovadır, doğusunda deniz, diğer yönlerinde dağlar bulunmaktadır. Yükseklik deniz yönünden dağlara doğru artmaktadır. Taşınmazın, konumlu olduğu arazi düz denilebilecek durumdadır ve parselin üzerinde bir kot farkı bulunmamaktadır.



Şekil 3 Topoğrafik Yapı

Rapor No: 2022_PD_0075

Erişebilirlik ve Ulaşım

Muğla'nın Bodrum, Fethiye, Datça, Dalaman ve Marmaris gibi çok ünlü tatil yerleri bulunmaktadır. Ancak sahip olduğu coğrafyanın dağlık ve engebeli yapısı sebebiyle ilçelerin birbirlerine olan mesafeleri uzaktır. Bu sebeple şehirde Milas – Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı olmak üzere 2 adet havalimanı bulunmaktadır. Marmaris Bodrumun güneyinde ve Fethiye'nin kuzeyinde kalmaktadır. Yaklaşık 25 köyü bulunan Marmaris'in ilçe merkezi ilçenin kuzeybatısında konumlandır. Son yıllarda yaşanan yangın felaketlerine rağmen Marmaris'in çok büyük bir kısmı ormanlarla kaplıdır. Yaz aylarında artan nüfus sebebiyle Marmaris-İçmeler arasında bulunan otoyolda trafik yoğunluğu oluşmaktadır.

İçmeler Mahallesi, Marmaris İlçe Merkezinin güneybatısında kalan birçok plaja sahip ve genellikle 5 yıldızlı lüks otellerin olduğu bir tatil beldesidir. Yapılar genellikle ayrıntı nizam şeklinde ve müstakil şekilde gelişim göstermiştir. Binalar genellikle 1-2 kat yüksekliğindedir ancak kamu kurum, kuruluşları, iş merkezleri ve otel gibi yapılarda kat yüksekliği artmaktadır. İçmeler'de çokça yeşil alan, park gibi rekreasyon alanlarını bulmak mümkündür. Sahil hattında genellikle lüks oteller bulunmaktadır. Ayrıca halk plajı ve liman da bulunmaktadır.



Şekil 4 Marmaris Önemli Ulaşım Aksları

Şehir içi

Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanmaktadır ve şehir içi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallelerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlere ve Karabağlar'a ulaşım için şehir içi araçlara ihtiyaç duyulur.

Karayolu

Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibuslerle seferler yapılır. Bazı önemli şehirlere uzaklığı şöyledir:

Önemli Lokasyonlara Mesafeler	Mesafe, Km
Marmaris Merkez	24,6 Km
Marmaris İçmeler	29,7 Km
Dalaman Havalimanı	115 Km
Milas Hava Limanı	150 Km
Köyceğiz	81,6 Km
Bodrum	183 Km
Datça	59,4 Km

Tablo 7 Taşınmazların Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

Rapor No: 2022_PD_0075

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Taşınmazların açık adresi; Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Hürriyet Caddesi, Martı Resort Otel'in sınırları içerisinde, Marmaris/MUĞLA Değerleme konusu gayrimenkuller, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 166 parsel sayılı 1.265 m² yüzölçümlü "Tarla" ve 167 parsel sayılı 3.650 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazlardır.

İçmeler İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmeye göre 166 parselin 300 m² yola terki bulunmakta olup net alanı ~965 m²'dir. 167 parselin ise toplamda ~1.350 m² yol, terminal ve park alanına terki bulunmakta olup net alanı ~2.300 m² olduğu tespit edilmiştir.

Konu gayrimenkulde genel anlamda eğim bulunmamakta olup, düz olarak nitelendirilebilir durumdadırlar. Ayrıca geometrik olarak amorf şekindedir. Değerlemeye konu olan taşınmazlar Martı Resort Otel sınırları içerisinde. Taşınmazlar üzerinde açık otoparkı ve personelin kullanımı için geliştirilmiş yemekhane, WC, depo, atölye vb. üniteler yer almaktadır.

Parseller üzerindeki yapılar için yasal herhangi bir belge bulunmamaktadır. Ünitelerin yasal belgelerinin olmaması ve fiziki durumları incelenerek taşınmazların ekonomik ömrünü tamamlaması nedeniyle, ekonomik değer oluşturmayacağı için değerlemede dikkate alınmamıştır. Ayrıca imar durumu göz önünde bulundurulduğunda en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, ünitelerin ekonomik değerinin olmadığı tespit edilmiştir. Konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlemesi yapılmasına uygun görülmüştür

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı bölge turizm bakımından tercih edilen nitelikli bir bölge olması
- Konu parsellerin 'Turizm Tesis Alanı' alanında yer alıyor olması
- 5 yıldızlı Martı Resort Otel'in yanında olması nedeniyle konu tesis ile entegre olma potansiyeli
- Denize yakın konumda olması
- Ulaşım kabiliyetinin güçlü olması,

❖ Zayıf Yanlar

- Arsalar üzerinde imar durumuna uygun geliştirilmemiş yapıların bulunuyor olması
- Ruhsat dışı yapıların olması

❖ Fırsatlar

- Bölgenin gelişme potansiyelinin yüksek olması ve özellikle yabancı turist, yatırımcılar tarafından tercih edilmesi
- Marmaris-İçmeler ana ulaşım aksı olan Hürriyet Caddesi'nden girişinin bulunması
- Parsellerin Martı Resort Otel'e yakın olmasından dolayı parseller üzerinde geliştirilebilecek olan otelin, Martı Resort Otel sosyal olanaklarından faydalanabilecek olması
- Pandemi kısıtlılıklarının ortadan kalkması sonucu ile turizm faaliyetlerinde artış beklentisi

❖ Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul ve turizm piyasasına yansiyacak etkileri
- 1.derece deprem bölgesinde yer alması

Rapor No: 2022_PD_0075

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazlarla benzer büyüklükte ve imar haklarına sahip pazarda satışta buluna boş arsak arzı bulunmaktadır Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkuller ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkullerin bulunduğu parseller, Martı Resort Hotel in hemen yanında yer alması, Hürriyet caddesine cepheli olması ve İçmeler mahallesinin tercih edilen ve daha canlı bir bölgesinde kalması sebebiyle İçmeler gayrimenkul pazarında yer alan değerli gayrimenkullerdendir. Marmaris'te Martı Resort Hotelin imkanlarından ve potansiyelinden yararlanma potansiyeli bulunması taşınmazlara olumlu bir etki yaratmaktadır.



Harita 3 Emsal Haritası

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum	İçmeler Mah. 166 Ada 5 Parsel Halit Narin Cad.	İçmeler Mah. N/a Deniz & Yol	İçmeler Mah. 795 Parsel Yola Cepheli	Turunç Mah 1559 Parsel Yola Cepheli	Turunç Mah 1187 Parsel Yola Cepheli	İçmeler Mah. 2449 Parsel Yola Cepheli
Ulaşılabilirlik	Cadde Üzerinde	Sokak Üzerinde	Cadde Üzerinde	Sokak Üzerinde	Sokak Üzerinde	Sokak Üzerinde
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Köşe Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Köşe Parsel	Ara Parsel
Denize Uzaklık	550 Metre	0 Metre	1000 Metre	150 Metre	330 Metre	216 Metre
Deniz Cephesi	Yok	Var	Yok	Yok	Yok	Yok
Yakın Çevre Geliştirmeleri	İçmeler Plajı Marmaris Belediyesi İçmeler Limanı Martı Resort Hotel	İçmeler Plajı Marmaris Belediyesi İçmeler Limanı Martı Resort Hotel	İçmeler Plajı Marmaris Belediyesi İçmeler Limanı Martı Resort Hotel	İçmeler Plajı Marmaris Belediyesi İçmeler Limanı Martı Resort Hotel	İçmeler Plajı Marmaris Belediyesi İçmeler Limanı Martı Resort Hotel	İçmeler Plajı Marmaris Belediyesi İçmeler Limanı Martı Resort Hotel
İmar Durumu	Ticari KAKS:0,300 2 Kat	Konut KAKS:0,50 2 Kat	Konut KAKS:0,40 2Kat	OYT_Konut KAKS:0,40 2 Kat	OYT_Konut KAKS:0,40 2 Kat	Kısmen Ticari: %25 Kısmen Konut %75 Ticari KAKS: 0,80 Konut KAKS:0,40
Arsa Alanı, brüt m ²	646,00	408,00	815,00	912,00	610,00	3.368,00
Arsa Alanı, net m ²	646,00	408,00	815,00	912,00	610,00	2.568,00
İlana Giriş Tarihi	19.Kas	16.Kas	26.Kas	6.Kas	20.Kas	14.Kas
İstenen Fiyat	11.725.000,00	12.250.000,00	12.950.000,00	22.000.000,00	15.500.000,00	28.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/net m ²	18.150,15	30.024,51	15.889,57	24.122,81	25.409,84	10.903,43

Tablo 8 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti)

Pazar analizinde arsaların caddeye cephesinin bulunup bulunmadığı, imar durumu hakları, reklam kabiliyeti, Martı Resort Hotel'in arsalarla olan etkileri ve çevre yerleşim yerlerinde bulunan arsalar ile karşılaştırıldığında Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının **10.900 – 30.025 TL/m²** olduğu görülmüştür. Yapmış olduğumuz Pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %8-15 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

Rapor No: 2022_PD_0075

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 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 değerlendirilmesi 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdirini yapan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemiş arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.
- 2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba

Rapor No: 2022_PD_0075

yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

- 3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi:

Üzerinde yapı bulunmayan, mer-i imar plan şartları doğrultusunda yapılaşma hakkı belirlenmiş ve mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilindeki gayrimenkuller için kullanılmaktadır. Hipotetik bir şekilde parsel üzerindeki geliştirmeye konu edilebilecek yapı grubu ve kullanım alanları hesapları yapılarak, oluşabilecek yapıların geliştirme maliyeti keşfi yapılır. Planlanan fonksiyon niteliklerine göre pazar analizi verilerinden faydalanılarak nakit akışı projeksiyonu oluşturulur. Geliştirme maliyetleri ve girişimci karı da dikkate alınarak öngörülen nakit akış projeksiyonunun indirgenmesi sonucu net bugünkü değer hesabı yapılır. Bu yöntem ile taşınmazın "arsa değerinin" hesaplanması amaçlanmaktadır.

Rapor No: 2022_PD_0075

6.2. Varlığın Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar dasetasını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında arsa payının değerlendirilmesinde kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu parsellerin üzerinde ekonomik değeri bulunmayan yapılar bulunmakta olup, yapıların ekonomik değeri olmadığı için değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu parsellerin üzerinde gelir getirici nitelikte herhangi bir tesis bulunmaması sebebiyle gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi; ise emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanmadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme amaçlı mülk değerlendirme yöntemi kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerlendirme sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmazların askıda yer alan imar durumları göz önünde bulundurularak "Turizm Tesisi" kullanım amaçlı geliştirilmesinin "En Etkin ve Verimli Kullanım"ı temsil edeceği düşünülmektedir.

Rapor No: 2022_PD_0075

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Arsa Değeri: Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parsellerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkullerle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Emsal ayarlaması için seçilen baz parsel şerefiyesi en iyi olan 167 parsel olup, 166 parsel bu parseli göre şerefiye düzeltmesi görmüştür. 167 parselin parsel geometrisinin yapılaşmaya yönelik daha düzgün olması nedeniyle şerefiye 166 parseli göre %5 daha değerli olacak şekilde ayarlama yapılmıştır. Her iki parsel piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazlara göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

Arsalar Martı Resort Hotel yanında yer alması sebebiyle Martı Resort Hotelin imkanlarından faydalanması, ana yola cepheli olması ve reklam kabiliyetinin yüksek olması sebebiyle emsal analizinde bu faktörler değerlendirilerek emsal ayarlaması yapılmıştır. Değerleme konusu 0 ada 166 ve 167 parsel boş arsa olmasına rağmen mevcut imar hakları kapsamında üzerinde proje geliştirilerek Martı Resort Hotelin sağladığı potansiyelinden yararlanabileceği düşünülmektedir.

Tablo 9 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri

EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İmar Hakkı	Turizm Tesis Alanı KAKS:0,60 TAKS:0,30	İçmeler Mah. KAKS:0,30	İçmeler Mah. KAKS:0,50	İçmeler Mah. KAKS:0,40	Turuç Mah. KAKS:0,40	Turuç Mah. KAKS:0,40	İçmeler Mah. KAKS: 0,40 / 0,80
Arsa Alanı, net m ²	2.300,00	646,00	408,00	815,00	912,00	610,00	2.568,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		11.725.000	12.250.000	12.950.000	22.000.000	15.500.000	28.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		18.150,15	30.024,51	15.889,57	24.122,81	25.409,84	10.903,43
Tahmin Edilen İskonto Oranı		15%	10%	15%	30%	30%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	18.125,74	15.427,63	27.022,06	13.506,13	16.885,96	17.786,89	10.358,26
Konum	Hürriyet Caddesi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama	Deniz Cephesi Yok	3%	-6%	6%	0%	0%	3%
Arsa Alan Büyüklüğü	2.300,00	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-18%	-20%	-17%	-17%	-18%	0%
Ulaşılabilirlik	Hürriyet Caddesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%	10%
Lejant	Turistik Tesis Alanı	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Lejant Durumu İçin Ayarlama	-	-20%	20%	20%	10%	10%	10%
Yapılaşma Hakkı	KAKS:0,60	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama	-	100%	20%	50%	50%	50%	25%
Deniz Cephesi Bulundurma Özelliği		Benzer	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		0%	-30%	0%	0%	0%	0%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	21.000	20.848,28	20.435,01	21.388,86	23.125,33	24.065,66	16.136,87
İlan Zaman Düzeltmesi							
Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	21.000,00	20.848,28	20.435,01	21.388,86	23.125,33	24.065,66	16.136,87
	Değer	Net Arsa Alanı	Birim Değer	Şerefiye			
166 Parsel	19.251.750,00	965,00	19.950,00	95,0%			
167 Parsel	48.300.000,00	2.300,00	21.000,00	100%			
GELİŞTİRİLMİŞ BOŞ ARSA PAZAR DEĞERİ, TL	67.551.750,00						

Pazar yaklaşımı sonucunda 0 Ada 166 Parselin toplam değeri **19.251.750,00 TL**, 0 Ada 167 Parselin toplam değeri **48.300.000,00 TL** hesaplanarak parsellerin toplam arsa değeri toplam **67.551.750,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

Rapor No: 2022_PD_0075

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz detaylı olarak belirtildiği üzere gayrimenkulün tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve kamu haczi şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.

Parsel üzerinde iskan ve ruhsatı bulunmayan yapılar bulunmakta olup, söz konusu yapılar yasal prosedürü tamamlamadığı ve ekonomik değeri bulunmaması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Hali hazırda rapor müşterisi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı niteliğinde olmaması nedeniyle GYO portföyünde yer alıp almaması hususunda Sermaye piyasası çerçevesinde değerlendirilmemiştir.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporunda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporunda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumu)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, üzerinde yapı olan veya olmayan parselin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlendirilmesinde kullanılmıştır.

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlendirme gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirme 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 dâhilinde 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir. Söz konusu değerlendirme çalışmasında taşınmazın boş arsa niteliğinde olması sebebiyle tek bir değerlendirme yöntemi analiz edilerek, Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değerler nihai sonuç olarak değerlendirilmiştir.

Konu taşınmaz gelir getirici turizm tesisi imarına sahip olması ve henüz işletme kabiliyetine sahip olmaması dikkate alındığında değer kontrolü için ikinci bir yöntem kullanılamamıştır. Pazar yaklaşımı sonucunda takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir.

Tablo 10 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Ada Parsel	Hesaplanan Değer, TL	*Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ				
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	166 Parsel	19.251.750	19.252.000	1.030.427,92
	167 Parsel	48.300.000	48.300.000	2.585.168,73
TOPLAM		19.251.750	67.552.000	3.615.596,65

*Hesaplanan değerlerin küsuratlı çıkması sebebiyle nihai değer en yakın binlik basamağa yuvarlatılarak takdir edilmiştir.

Rapor No: 2022_PD_0075

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucu günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Tablo 11 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
166 Parsel, TL	19.252.000,00	22.717.360,00
166 Parsel, USD	1.030.427,92	1.215.904,94
167 Parsel, TL	48.300.000,00	56.994.000,00
167 Parsel, USD	2.585.168,73	3.050.499,10
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	67.552.000,00	79.711.360,00

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %18 olacağı kabul edilmiştir.

Dolar Kuru: 29.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD:18.6835 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç **67.552.000 TL (Altmış Yedi Milyon Beş Yüz Elli İki Bin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Mert ERİŞEN

Lisans No: 405699

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Rapor No: 2022_PD_0075

9. EKLER

- TAŞINMAZ GÖRSELLERİ
- İMAR DURUM BELGESİ
- TAKYİDAT BELGELERİ
- UZMANLARA AİT SPK LİSANSLARI