

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

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



Rapor No: 2023_PD_0032

Rapor Tarihi: 07.04.2023

Değer Tarihi: 31.03.2023



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*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	06.03.2023
DEĞERLEME TARİHİ	31.03.2023
RAPOR TARİHİ	07.04.2023
REVİZE TARİHİ	-
RAPOR NO	2023_PD_32
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 ve 29.12.2022 rapor tarihli, 31.12.2023 değer tarihli ve 2022_PD_0075 numaralı raporlar 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)	75.000.000,00 TL
Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, USD (KDV Hariç)	3.908.733,67 USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Mert ERİŞEN (SPK Lisans No: 405699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

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

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.
- Raporadaki 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.

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.....	8
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	10
4.1. HUKUKİ TANIMI.....	10
4.1.1. Tapu Bilgileri	10
4.1.2. İmar Durumu	11
4.1.3. Hukuki Durum Analizi.....	12
4.2. FİZİKİ TANIMI.....	14
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı	14
4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı	17
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	17
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	17
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ.....	18
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	19
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	19
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	21
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	22
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	22
8. SONUÇ	23
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	23
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	23
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	23
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	23
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	24
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	24
9. EKLER	25

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 8 -
TABLO 2 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 9 -
TABLO 3 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ	- 9 -
TABLO 4 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 10 -
TABLO 5 0 ADA 166 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 10 -
TABLO 6 0 ADA 167 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 10 -
TABLO 7 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	- 10 -
TABLO 8 TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ LOSYONLARA KUŞ UÇUŞU MESAFELERİ	- 16 -
TABLO 9 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA DATA SETİ)	- 18 -
TABLO 10 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI SONUÇLARI, GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERLERİ	- 22 -
TABLO 11 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 23 -
TABLO 12 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 24 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 MUĞLA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 MARMARİS NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 11 -
ŞEKİL 2 RESMİ İMAR DURUM YAZILARI	- 12 -
ŞEKİL 3 TOPOĞRAFİK YAPI	- 15 -
ŞEKİL 4 MARMARİS ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI	- 16 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.** ile **06.03.2023** tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından **31.03.2023** değerlendirme tarihli olarak **07.04.2023** tarihinde **2023_PD_0032** 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. Raporda işveren 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 edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Mert ERİŞEN (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 **21.03.2023** tarihinde çalışmalara başlanmış, **31.03.2023** tarihinde değer tespit edilerek, **07.04.2023** 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 **06.03.2023** tarihli ve **2023-0008** 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 ve 29.12.2022 rapor tarihli, 31.12.2023 değer tarihli ve 2022_PD_0075 numaralı raporlar düzenlenmiştir.

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 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, **06.03.2023** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 166 & 167 Parsel numaralı taşınmazların 31.03.2023 tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

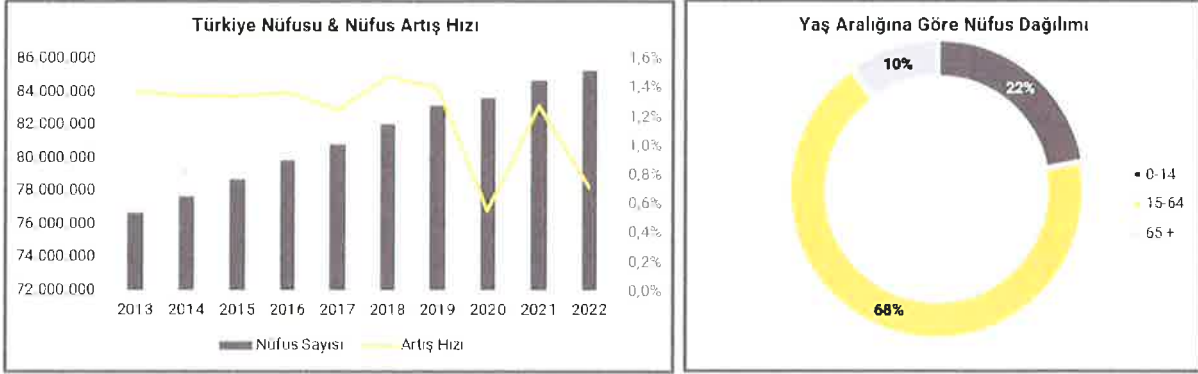
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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 2022 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,3 iken, 2021 yılında %0,7’lere düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2022 yılında, bir önceki yıla göre 599.280 kişi artmıştır.



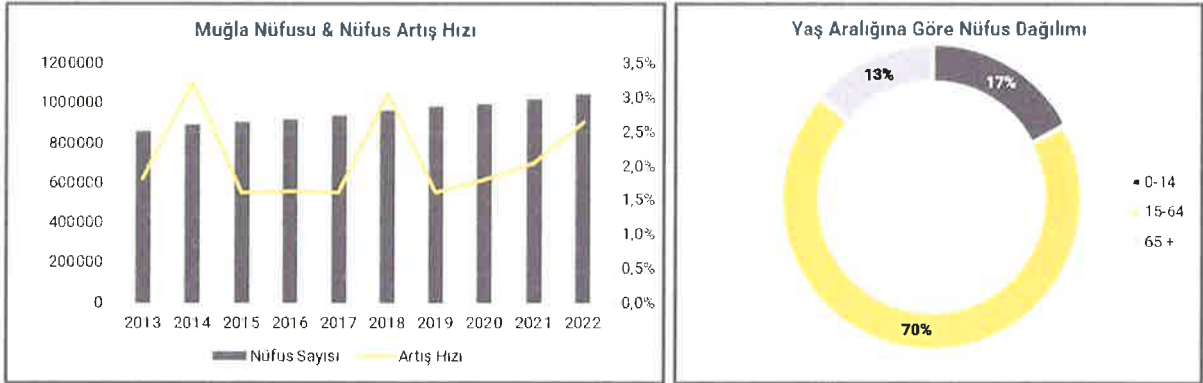
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %10’u 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 1.048.185 olarak belirlenmiştir. Muğla’da yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %2,0 iken, 2022 yılında %2,6’lara yükselerek Türkiye nüfus artışına göre zıt bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Muğla’da ikamet eden nüfus 2022 yılında, bir önceki yıla göre 27.044 kişi artmıştır.



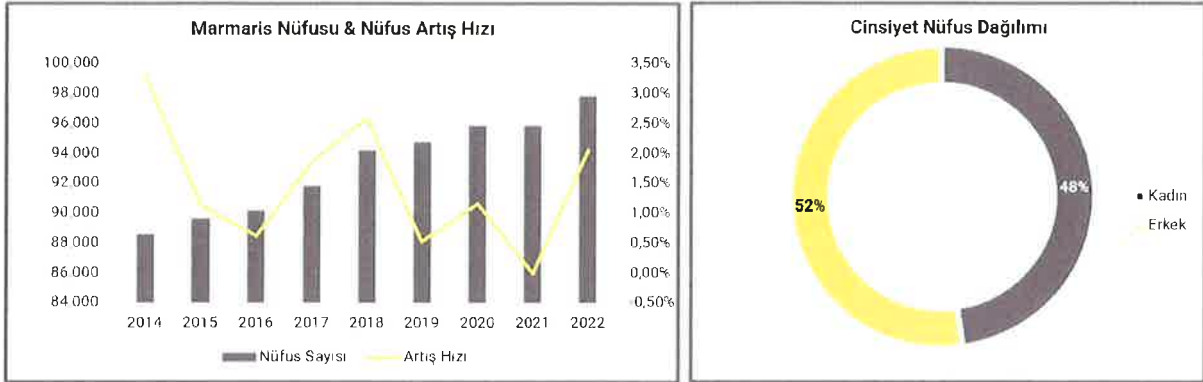
Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Muğla nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Muğla genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %17’i 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70’lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalamasının üzerindedir.

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

Marmaris

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Marmaris ilçe nüfusu 97.818 olarak belirlenmiştir. Marmaris ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,20 iken, 2022 yılında 2,05 olmuştur. Bu sonuçlara göre Marmaris de ikamet eden nüfus 2022 yılında, bir önceki yıla göre 1.969 kişi artmıştır.



Grafik 3 Marmaris Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

2022 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.

Yurt içinde yılın ilk aylarında eşik değerinin üstünde seyreden imalat sanayi PMI, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle mart ayından bu yana eşik değerinin altında seyrederek, Haziran'da 48,1'e indi. Gerilemenin devam etmesi üretim sektöründeki ivme kaybının belirginleştiğine işaret etti.

3.2. Ekonomik Veriler

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye ekonomisi, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrılarak 2021 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre %11 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu güçlü performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2022 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %7,3 ile piyasa beklentileri paralelinde büyümüştür.

2022 yılının ilk çeyreğinde kaydedilen güçlü büyüme performansında enflasyon beklentilerindeki bozulmanın sonucunda öne çekilen talebin de etkisiyle artan özel tüketim harcamalarının katkısı öne çıktı. Önceki dönemdeki gibi net ihracatın büyümeye katkısı güçlü kalmaya devam etmiştir.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörleri yılın ilk çeyreğinde büyümeye pozitif katkı sağlarken, geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise GSYH büyümesini aşağı çekmeye devam etmektedir.

2022 yılında küresel bazda artan enflasyonla birlikte, başlıca merkez bankalarının sıkılaştırıcı para politikası kararları küresel piyasaların seyrinde etkili olmaya devam ediyor. Mart ayında faiz artırımına başlayan FED, bu tarihten itibaren toplam 150 baz puan artış yaparak politika faizini %1,50-1,75 aralığına çekerken, Fed'in yanı sıra İngiltere ve İsviçre merkez bankaları da politika faizlerini yükseltmiş, Avrupa Merkez Bankası'nın da temmuz ayındaki toplantısında faiz artırımına gitmesi beklenmektedir. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturmaktadır.

TCMB, Mart 2021'de %19'a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek aralık 2021'de %14 ve yaklaşık 1 yıl sonra aralık ayında %9 seviyesine çekmiştir. TCMB'nin politika faizini indirmesinin ardından USD/TL kuru 20 Aralık'ta 18,4 ile tarihi yüksek seviyesini gördü. Bu tarihten sonra ekonomi yönetimi, "kur korumalı TL vadeli mevduat" uygulaması ve zaman zaman alınan makroihtiyati tedbirler ile Türk lirasının değerini dengelemeye çalışılmaktadır.

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize edilmiştir.

Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise ilk çeyrekteki güçlü büyüme performansı ile beraber 2022 ve 2023 yılları için yukarı yönlü revize edildi. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik

faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2022 yılında yaklaşık %3 oranında ve takip eden 2023 yılında ise %2 oranında büyümesi beklenmektedir.

Yurt içinde yılın ilk aylarında eşik değer üstünde seyreden imalat sanayi PMI, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle mart ayından bu yana eşik değer altında seyrederek, Haziran'da 48,1'e indi. Gerilemenin devam etmesi üretim sektöründeki ivme kaybının belirginleştiğine işaret etti.

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması beklenmektedir. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması beklenmektedir. Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

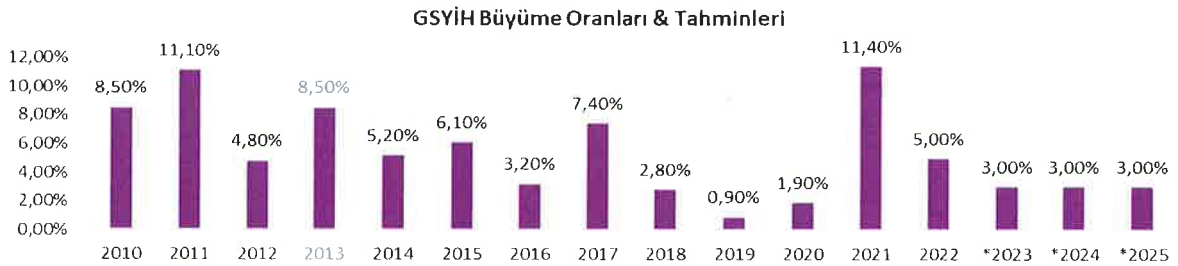
Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERELER						
	2018	2019	2020	2021	2022	*2023
GSYİH (Cari ABD Doları)	797 Milyar \$	761 Milyar \$	717 Milyar \$	803 Milyar \$	*692 Milyar \$	714 Milyar \$
Kişi Başına Düşen GSYİH	9,792 \$	9,213 \$	8,562 \$	9,539 \$	*8.080 \$	*8,341 \$
Büyüme	2,80%	0,90%	1,90%	11,40%	*5%	*3%
Enflasyon	20,30%	11,80%	14,60%	36,10%	*65,2%	*22,3%
Cari Açık (ABD Doları)	-21,7 Milyar \$	6,8 Milyar \$	-36,7 Milyar \$	-14,9 Milyar \$	*-44,3 Milyar \$	*-15 Milyar \$
Cari Açık / GYİH	-2,70%	0,90%	-5,10%	-1,90%	*-6,4%	*-2,1%
ABD Doları TL (Yıl Sonu Tahmini)	5,3	5,96	7,44	13,32	*18,78	*22,77

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 22 Temmuz 2022 itibarıyla tahmini veriler. Kaynak: TÜİK, TCMB, *Oxford Economics

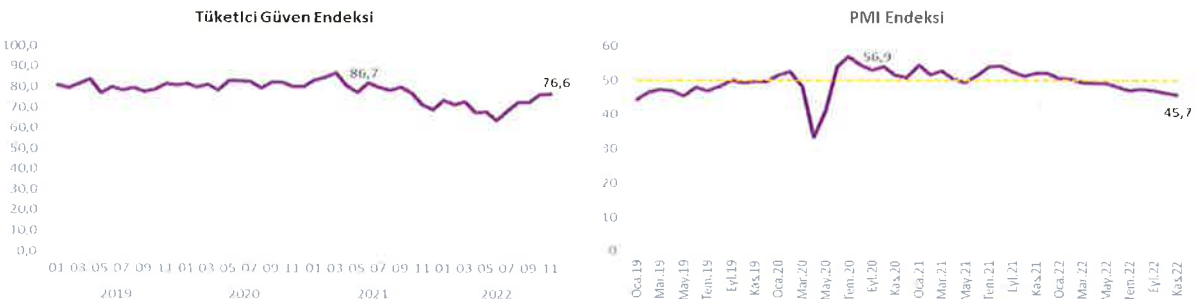
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hanehalkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2022 yılında yıllık %5,0 oranında büyüme öngörürken, Oxford Economics tahmini %4,8'dir

Tablo 2 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TÜİK

Tablo 3 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

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 4 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 5 0 Ada 166 Parselin Mülkiyet Bilgileri

0 Ada 166 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği
Tapu Tarihi & Yevmiye	09.02.2009 / 1489

Tablo 6 0 Ada 167 Parselin Mülkiyet Bilgileri

0 Ada 167 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği
Tapu Tarihi & Yevmiye	09.02.2009 / 1489

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 06.04.2023 tarihinde, saat 08:35'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 7 Tapu Kayıt Bilgileri

Ada/Parsel	Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih/Yevmiye
0/166	Şerh	Alınan takyidat kayıtlarında; 4 adet Kamu haciz şerhi, 6 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 38 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun 'Ekler' bölümünde bulunmaktadır.	
0/167	Şerh	Alınan takyidat kayıtlarında; 2 adet Kamu haciz şerhi, 6 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 38 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.

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

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 03.04.2023 tarih ve E41823250-804.01-54724 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. Plan askı süreci içerisinde müşterinin yapmış olduğu , bahse konu taşınmazların arasındaki 8 m.lik trafik yolunun 10 m olarak kuzey batıya kaydırılarak parsellerin birleştirilmesine yönelik itirazın Muğla 2. İdare Mahkemesinin E:2013/431 esasında açılan davada K:2014/923 sayılı kararı bulunması sebebiyle uygun görülmediği ve talebin reddedildiği, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 19/12/2022 tarih ve 2022/17-02 sayılı kararı ile karara bağlanmıştır.

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

Tasdik Tarihi	18.07.2005
Fonksiyon	Otel Alanı (Turizm Tesis Alanı)
TAKS	0,2
KAKS	0,6
Hmax:	10,50 M

Yeni Plan Bilgileri

Tasdik Tarihi	18.03.2022
Fonksiyon	Otel Alanı (Turizm Tesis Alanı)
TAKS	0,2
KAKS	0,6
Hmax:	12,50 M

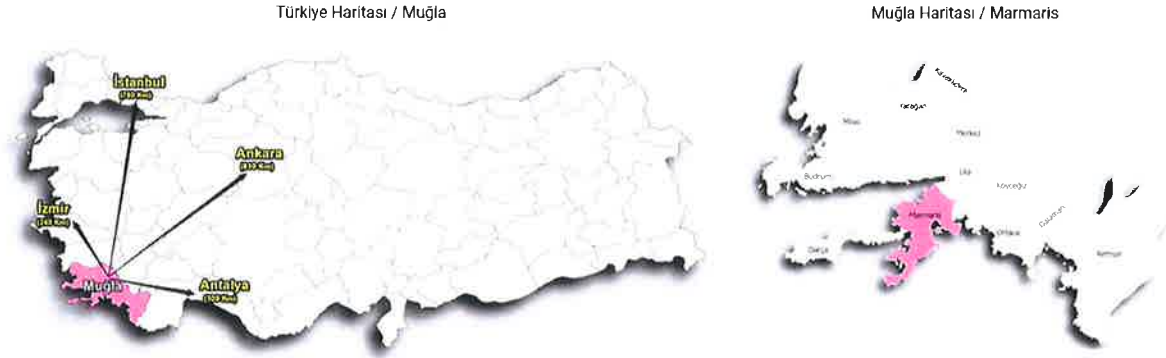
Müşteriden temin edilen belgelere istinaden konu gayrimenkulün imar bilgileri aşağıdaki gibi paylaşılmıştır.

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 bulunduğu 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.

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.Düzye 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 Kararnemelerde 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

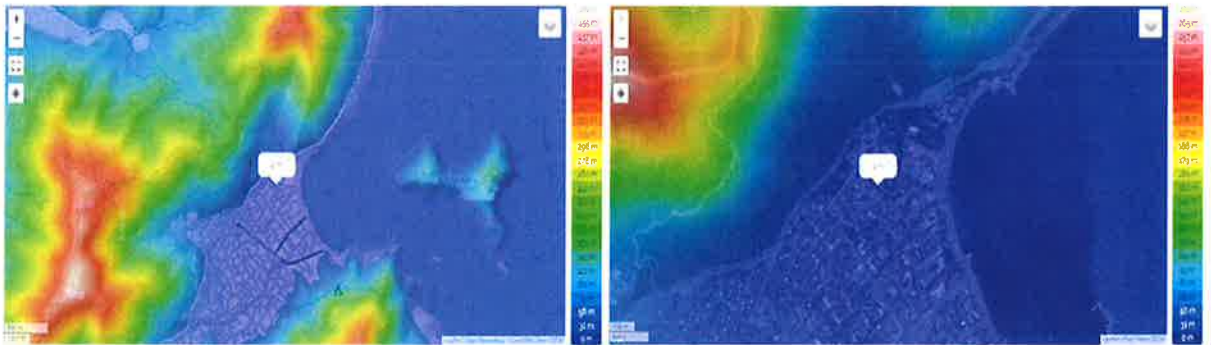
Değerlemeye konu taşınmazlar: Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, Hürriyet Caddesi, 0 Ada 166 ve 167 numaralı Parsellerdir.

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

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 konumlanmıştır. 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 ayrıık 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 minibüslerle seferler yapılır. Bazı önemli şehirlere uzaklığı şöyledir:

Önemli Lokasyonlara Mesafeler	Mesafe, Km
Marmaris Merkez	6,50 Km
Marmaris İçmeler	0,00 Km
Dalaman Havalimanı	103 Km
Milas Hava Limanı	138 Km
Köyceğiz	70 Km
Bodrum	109 Km
Datça	70,6 Km

Tablo 8 Taşınmazların Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

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 şeklindedir. Değerlemeye konu olan taşınmazlar Martı Resort Otel sınırları içerisinde. Taşınmazlar üzerinde açık otoparkı ve personelin kullanımı için geliştirilmiş taşınabilir malzeme ile imal edilmiş 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 değerlendirilmesine 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
- Parsel üzerinde ruhsat dışı taşınabilir malzeme ile imal edilmiş 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 yansıtacak etkileri
- 1.derece deprem bölgesinde yer alması

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 bulunan 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
Konum	İçmeler Mah. 165 Ada 5 Parsel Halit Narin Cad.	İçmeler Mah. 795 Parsel Yola Cepheli	İçmeler Mah. 2575 Parsel Deniz Cepheli	Turunç Mah. 1187 Parsel Yola Cepheli	İçmeler Mah. 2449 Parsel Yola Cepheli
Ulaşılabilirlik	Cadde Üzerinde	Cadde Üzerinde	Sokak Üzerinde	Sokak Üzerinde	Sokak Üzerinde
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Köşe Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Köşe Parsel	Ara Parsel
Denize Uzaklık	550 Metre	1000 Metre	0 Metre	330 Metre	216 Metre
Deniz Cephesi	Yok	Yok	Var	Yok	Yok
İmar Durumu	Ticari KAKS:0,30 2 Kat	Konut KAKS:0,40 2Kat	Turizm KAKS:0,60 3 Kat	A lejant Akaryakıt İstasyonu 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	815,00	18.466,61	610,00	3.368,00
Arsa Alanı, net m ²	646,00	815,00	18.466,61	610,00	2.568,00
İlana Giriş Tarihi	21.Mar	12.Mar	Ocak 2023'de satış işlemi görmüştür.	21.Mar	19.Mar
İstene Fiyat	13.100.000	12.950.000	545.000.000	18.900.000	28.000.000
İstene Birim Fiyat, TL/net m ²	20.278,64	15.889,57	29.512,73	30.983,61	10.903,43

Tablo 9 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 istene birim fiyat aralığının **10.903 – 30.983 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 istene fiyat üzerinden yaklaşık %5-40 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

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 bilgili 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, geliştirilmemi 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 tipatip aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabilmesi 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

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 aynı 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.

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve 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 datasını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında arsa payının değer tespitinde 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 uygulanamadığı 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 değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle 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.

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 parselin göre şerefiye düzeltilmesi görmüştür. 167 parselin parsel geometrisinin yapılaşmaya yönelik daha düzgün olması nedeniyle şerefiye 166 parselin 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 10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri

EMSALE AYARLAMA TABLOSU	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İmar Hakkı	Turizm Tesis Alanı KAKS:0,60 TAKS:0,30	İçmeler Mah. KAKS:0,30	İçmeler Mah. KAKS:0,40	İçmeler Mah. KAKS:0,40	Turuş Mah. KAKS:0,40	İçmeler Mah. KAKS:0,40
Arsa Alanı, net m ²	2.300,00	646,00	815,00	18.466,61	610,00	2.568,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		13.100.000	12.950.000	545.000.000	18.900.000	28.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		20.278,64	15.689,57	29.512,73	30.983,61	10.903,43
Tahmin Edilen İskonto Oranı		15%	15%	0%	15%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	21.647,94	17.236,84	13.506,13	29.512,73	26.336,07	10.318,79
Konum	Hürriyet Caddesi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama	Deniz Cephesi Yok	5%	10%	-10%	5%	20%
Arsa Alan Büyüklüğü	2.300,00	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Benzer
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-18%	-17%	25%	-18%	0%
Ulaşılabilirlik	Hürriyet Caddesi	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		1%	2%	0%	2%	5%
Lejant	Turistik Tesis Alanı	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü
Lejant Durumu İçin Ayarlama		-20%	20%	0%	-30%	15%
Yapılaşma Hakkı	KAKS:0,60	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama		100%	50%	0%	50%	50%
Deniz Cephesi Bulundurma Özelliği		Benzer	Benzer	Daha İyi	Benzer	Benzer
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		0%	0%	-30%	0%	0%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	23.315	23.982,93	22.639,90	23.241,27	24.285,30	22.427,89
İlan Zaman Düzeltmesi						
Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	23.315,46	23.982,93	22.639,90	23.241,27	24.285,30	22.427,89
	Değer	Net Arsa Alanı	Birim Değer	Şerefiye		
166 Parsel	21.374.446,26	965,00	22.149,69	95,0%		
167 Parsel	53.625.553,74	2.300,00	23.315,46	100%		
GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA PAZAR DEĞERİ, TL	75.000.000,00					

Pazar yaklaşımı sonucunda 0 Ada 166 Parselin toplam değeri **21.374.446,26 TL**, 0 Ada 167 Parselin toplam değeri **53.625.553,74 TL** hesaplanarak parsellerin toplam arsa değeri toplam **75.000.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

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

Halihazırda 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 Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

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

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, değerlemeyi 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 belirtmek 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 kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sonucunda takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir.

Tablo 11 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Ada Parsel	Hesaplanan Değer, TL	*Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ				
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	166 Parsel	21.374.446	21.374.000	1.113.936,98
	167 Parsel	53.625.554	53.626.000	2.794.796,69
TOPLAM		21.374.446	75.000.000	3.908.733,67

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

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 itibariyle 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 12 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
166 Parsel, TL	21.374.000,00	25.221.320,00
166 Parsel, USD	1.113.936,98	1.314.445,64
167 Parsel, TL	53.626.000,00	63.278.680,00
167 Parsel, USD	2.794.796,69	3.297.860,10
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	75.000.000,00	88.500.000,00

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: 31.03.2023 tarihi itibariyle TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD:19,1878 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç **75.000.000 TL (Yetmiş Beş Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.



Mert ERİŞEN

Lisans No: 405699

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı



alesta ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Balmumcu Mah. Beşiktaş Dav. Çınar Apt. No:24/13
Beşiktaş / KATLANKUL
Tic. Sicil No: 187067/Ş. Mersis No: 0881066549300001
BEŞİKTAŞ V.D.0530665493

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı