

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 103 Ada 8 Parsel "Hemithea Otel"
Gayrimenkul Değerleme Raporu



Rapor No: 2021_PD_0029

Rapor Tarihi: 25.05.2022

Değer Tarihi: 31.03.2022



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	17.05.2022
DEĞERLEME TARİHİ	31.03.2022
RAPOR TARİHİ	25.05.2022
REVİZE TARİHİ	-
RAPOR NO	2022_PD_0029
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Şirketimiz tarafından, değerlendirme konusu taşınmazlar için daha önce bir rapor düzenlenmemiştir.
RAPORUN KONUSU	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 103 Ada 8 Parsel numaralı taşınmazın SPK tebliği kapsamında hazırlanmış olan değerlendirme raporudur.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Orhaniye Koyu, Keçibükü Mevkii, Martı Hemitea Hotel, 48700 Marmaris/Muğla
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 103 Ada 8 Parsel
SAHİBİ	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Otel (Konaklama Tesis)
TAPU İNCELEMESİ	(Bkz. 4.1.1 Tapu Bilgileri İncelemesi)
İMAR DURUMU	103 Ada 8 Parsel: "Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı"

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, TL (KDV Hariç)	148.577.000,00	TL
Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, USD (KDV Hariç)	10.132.437,69	USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI**	Furkan GÜVEN (SPK Lisans No: 921464)
DEĞERLEME UZMANI	Mert ERİŞEN (SPK Lisans No: 405699)
DENETMEN/SUPERVİZOR	Osman Doğan PESEN (SPK Lisans No: 405306)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

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

**Gayrimenkul Değerleme Uzman yardımcısı Furkan Güven Raporun hazırlanmasına katkıda bulunmuştur.

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

- Raporda 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.
- Raporda 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.....	- 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. Yasal İzinler.....	- 12 -
4.1.3. İmar Durumu	- 14 -
4.1.4. Hukuki Durum Analizi	- 14 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 16 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı	- 16 -
4.2.2. Yapıların Tanımı.....	- 19 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 22 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 22 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 23 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI.....	- 26 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 26 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	- 28 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	- 28 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	- 29 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 29 -
7.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
7.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	- 31 -
7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Anlizi).....	33
8. SONUÇ.....	- 34 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	- 34 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	- 34 -
8.3. ASGARI BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 34 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI).....	- 34 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 35 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 35 -
9. EKLER.....	- 36 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 9 -
TABLO 2 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 11 -
TABLO 3 KONU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 11 -
TABLO 4 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (103 ADA 5 PARSEL).....	- 11 -
TABLO 5 YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BİLGİSİ	- 12 -
TABLO 6 MİMARİ PROJELER.....	- 12 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN YAPI KAYIT BELGELERİ.....	- 13 -
TABLO 8 TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ LOSYONLARA KUŞ UÇUŞU MESAFELERİ.....	- 18 -
TABLO 9 YAPI ALANLARI (103 ADA 5 PARSEL)	- 21 -
TABLO 10 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA DATA SETİ)	- 23 -
TABLO 11 KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ	- 24 -
TABLO 12 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI SONUÇLARI, GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERLERİ	- 29 -
TABLO 13 MALİYET YAKLAŞIMI (YAPILARIN AMORTİZE EDİLMİŞ YERİNE KOYMA MALİYETİ).....	- 30 -
TABLO 14 MALİYET YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 30 -
TABLO 15 İNA ANALİZİ.....	33
TABLO 17 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ TABLOSU	- 34 -
TABLO 18 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 35 -
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 -
GRAFİK 4 YILLIK TÜFE & TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ DEĞİŞİMİ.....	- 9 -
GRAFİK 5 İNŞAAT MALİYET ENDEKSLERİ	- 10 -
ŞEKİL 1 RESMİ İMAR DURUM YAZILARI.....	- 14 -
ŞEKİL 2 TOPOĞRAFİK YAPI.....	- 17 -
ŞEKİL 3 MARMARİS ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI	- 18 -
ŞEKİL 4 HEMİTHEA HOTEL.....	- 19 -
ŞEKİL 5 HEMİTHEA BLOK KROKİSİ.....	- 19 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.**'nin **17.05.2022** tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından **31.03.2022** değerlendirme tarihli olarak **25.05.2022** tarihinde **2022_PD_0029** 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, Orhaniye Mahallesi, 103 Ada 8 Parsel numaralı taşınmaz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporda 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 tarafından hazırlanmış, Değerleme uzmanı Osman Doğan Pesen (Lisans No: 405306) 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 **18.05.2022** tarihinde çalışmalara başlanmış, **25.05.2022** tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **17.05.2022** tarihli ve **2022-018** 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 taşınmaz için rapor düzenlenmemiştir.

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 Ku

rulca 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

Rapor müşterisi talebi doğrultusunda konu taşınmaz için geçmişe yönelik olarak 31.03.2022 değer tarihli olacak şekilde 25.05.2022 tarihli değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, **17.05.2022** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 103 Ada 8 Parsel numaralı taşınmazların 31.03.2022 tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

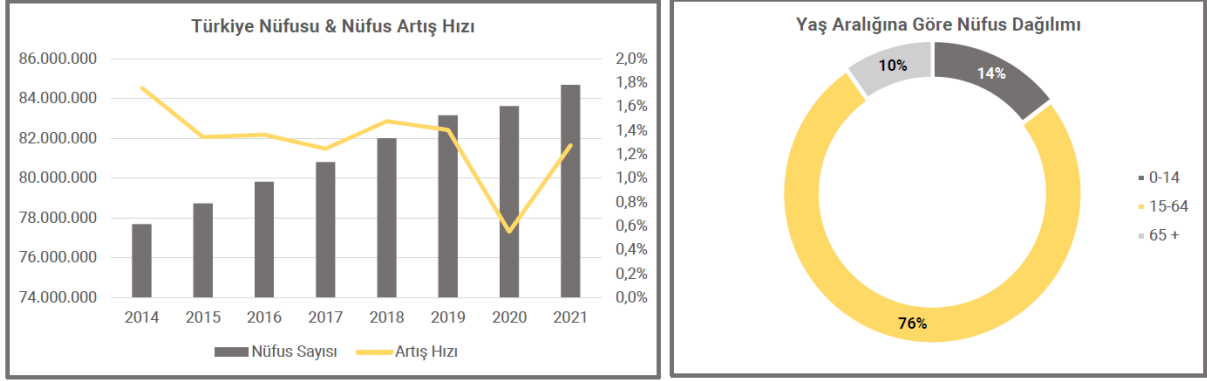
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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 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.



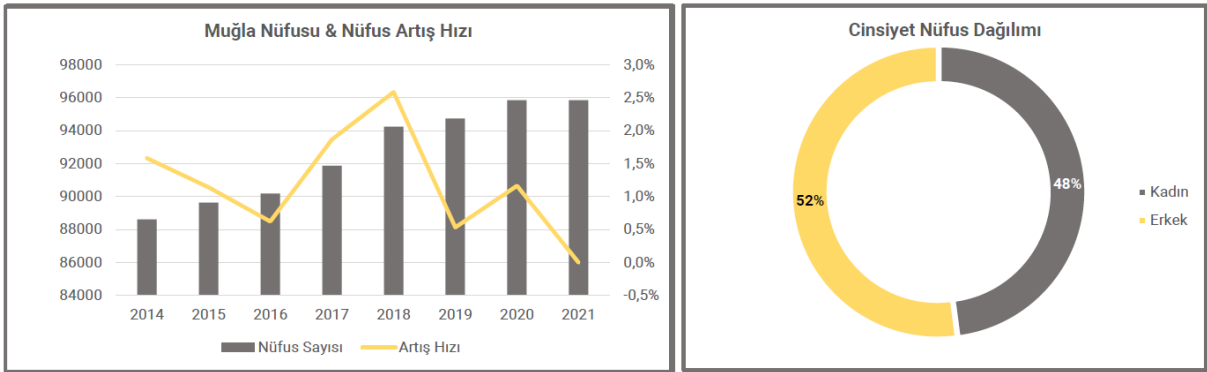
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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.



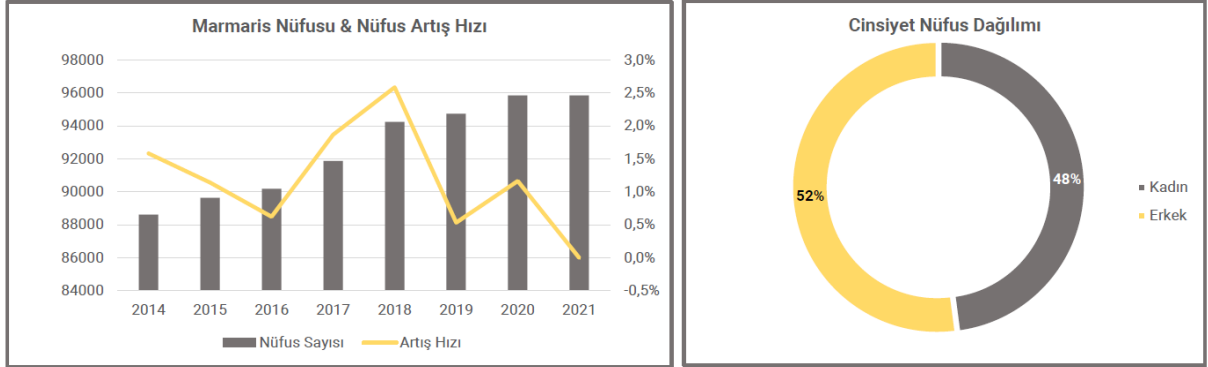
Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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.

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.

3.2. Ekonomik Veriler

Türkiye'nin 2020 yılı için yıllık GSYH büyüme oranı %1,8 olarak açıklanmıştır. 2021'nin ilk çeyreğindeki %7'lik kayda değer bir büyümenin ardından yılın ikinci çeyreğinde %21,7 olarak kayıt altına alınmıştır. Yılın 3. Çeyreğinde büyüme oranı %7,4 olarak açıklanmıştır. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2021 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 9,6 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 17,5 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.

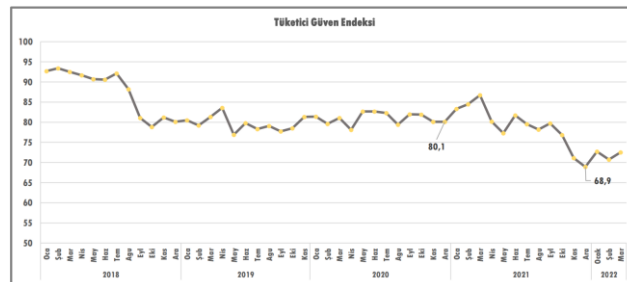
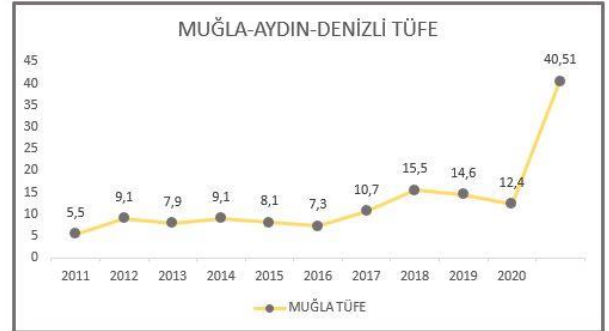
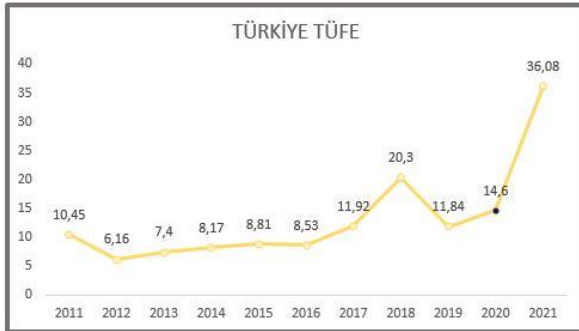
Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

PARAMETRELER	2015	2016	2017	2018	2019	2020	*2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	867 Milyar \$	869 Milyar \$	859 Milyar \$	797 Milyar \$	761 Milyar \$	717 Milyar \$	802 Milyar \$
Kişi Başı Düşen GSYİH	11.085 \$	10.964 \$	10.696 \$	9.762 \$	9.213 \$	8.599 \$	9.478 \$
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 Milyar \$	-26,80 Milyar \$	-40,60 Milyar \$	-21,60 Milyar \$	6,90 Milyar \$	-23,70 Milyar \$	-14,80 Milyar \$
Cari Açık / GSYİH	-3,20%	-3,10%	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-1,85%
ABD Doları Yıl Sonu	2,92	3,52	3,78	5,29	5,96	7,44	13,37
Dolar Karşısında TL Değer Kaybı		20,5%	7,4%	39,9%	12,7%	24,8%	79,7%
İşsizlik Oranı	10,20%	12,00%	9,90%	12,90%	13,20%	14,60%	10,90%

*2021 yılının 4. Çeyreğine ait resmi veri açıklanmadı, 11 Ocak 2022 itibariyle ilk üç çeyreğe ait veriler baz alınarak tahmin edilmiştir.

**Kaynak: TUIK, TCMB, IMF

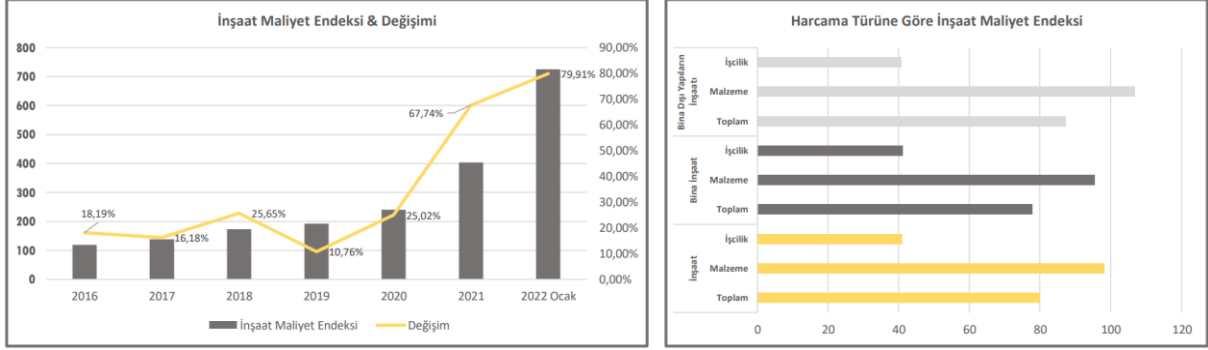
2021 yılını %36,08 enflasyonla bitiren Türkiye, ekonomisinde son 19 yılın en yüksek enflasyon rakamlarına ulaşmıştır. Gayrimenkullerin bulunduğu lokasyon itibariyle Enflasyon hesapları karşılaştırmalı olarak Türkiye özelinde yapılmış olup Muğla, Aydın ve Denizli illeri genel olarak Türkiye Enflasyon ortalamalarının altında çıktığı gözlenmiştir. 2019'un başından bu yana 75 ile 85 arasında hareket eden Tüketici Güven Endeksi, ilk 85 seviyesini aşarak Mart 2021 itibariyle 86,7 ve 75 seviyesinden düşerek Kasım 2021 itibariyle 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. 2021 yılı ÜFE ile TÜFE sırasıyla %38,94 ve %36,08 olarak kayıt altına alınmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, mart ayında bir önceki aya göre %1,8 oranında artarak; şubat ayında 70,7 olan endeks, Mart ayında 72,5 olmuştur.



Grafik 4 Yıllık TÜFE & Tüketici Güven Endeksi Değişimi

3.3. İnşaat Maliyet Göstegeleri

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



Grafik 5 İnşaat Maliyet Endeksleri

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı ocak ayında bir önceki aya göre %15,24, bir önceki yılın aynı ayına göre %79,91 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %10,12, işçilik endeksi %33,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %98,20, işçilik endeksi %41,02 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,20, işçilik endeksi %34,67 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %95,54, işçilik endeksi %41,09 artmıştır.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %16,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %87,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %13,11, işçilik endeksi %30,75 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %106,92, işçilik endeksi %40,74 artmıştır.

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, Orhaniye Mahallesi, 103 ada, 8 parsel olarak kayıtlı 6.928,55 m² büyüklüğündeki arsadır.

Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 2 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Muğla	Marmaris	Orhaniye	Keçibükü	O20A-23-C-1-A	103	5	Arsa	6928,55

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 3 Konu Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

103 Ada 8 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	3402 Sayılı Yasanın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili
Tapu Tarihi & Yevmiye	12.01.2018 / 305

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 16.03.2022 tarihinde, saat 11:12'de temin edilen takyidat belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarına aşağıda yer verilmiştir. Tapu kayıtlarına dair aktif-pasif kayıtları gösteren TAKBİS belgeleri, raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur

Tablo 4 Tapu Kayıt Bilgileri (103 Ada 5 Parsel)

Tür	Açıklama	Tarih/Yevmiye
Beyanlar	Diğer: (Konusu: toplumun yararlanmasına ayrılan yapı, turizm tesisi) MUĞLA İL ÖZEL İDARESİ İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ lehine Tarih: 1/08/2011 Sayı: 3524	01.08.2011-5759
İpotek	1.Derece İpotek: ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine, 20.000.000,00 TL ile ipotek	05.10.2012-7317
	2.Derece İpotek: ALTERNATİF BANK A.Ş. lehine, 9.000.000,00 TL ile ipotek	07.05.2015-3567
Şerh ve Hacizler	Haciz & Şerhler: Temin edilen tapu kayıtlarında; 91 adet İcrai Haciz, 9 adet İhtiyati Haciz şerhi, 1 adet Kamu Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.	05.10.2012-7317

Konu gayrimenkuller üzerinde yer alan ipotek ve 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 beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlama kabiliyeti üzerinden herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilmiştir.

4.1.2. Yasal İzinler

Bu bölümde; değerlemesi yapılan parsellerin üzerinde yer alan yapılarla ilgili olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı Mimari Projesi, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Kayıt Belgesi ve İşletme Ruhsatı) hakkında bilgiler yer almaktadır. Konu gayrimenkulün yasal izinlerine dair data setleri bu raporu ekinde sunulmuştur.

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun öncelikle pilot olarak seçilmiş olan illerde uygulamaya konulmuştur. Taşınmazların yer aldığı Muğla ili pilot olarak seçilen iller arasında olmayıp, 01.01.2011 tarihinden sonra tüm illerde uygulamanın zorunlu hale gelmesi sonrasında ildeki yapılara yapı denetimine tabi olmuştur. Bu bağlamda üzerinde yapı olan parsellerin üzerinde 01.01.2011 tarihinden önce inşa edilmiş olan geliştirmeler Yapı Denetim Kanuna tabi değildir.

Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

Parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin, ilgili belediye imar dosyasında yapılan incelemelerde temin edilebilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

103 ada 8 no'lu parsel üzerinde yer alan 4 bloktan 3'ü için alınmış, 20.06.2008 tarih ve 07/30 sayılı Yapı İzin Belgesi (Ruhsat) toplam alanı brüt 1.377 m²'dir. İçmeler Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari proje listesi aşağıda detaylı olarak sunulmuş olup, mimari proje görsellerine, rapor eklerinde yer verilmiştir.

Tablo 5 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Bilgisi

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	Kullanım Amacı	Alan, m ²
103 Ada 8 Parsel	Ruhsat	28.03.1996	27-20	Yenileme		1.445 m ²
103 Ada 8 Parsel	Ruhsat	20.06.2008	07/30	Yeni Yapı		1.377 m ²
103 Ada 8 Parsel	Ruhsat	12.05.2010	13/029	Yeni Yapı		16.355 m ²
103 Ada 8 Parsel	Ruhsat	2.09.2010	13/082	Yeni Yapı		649 m ²
103 Ada 8 Parsel	Ruhsat	2.09.2010	13/083	Yeni Yapı		693 m ²
103 Ada 8 Parsel	Ruhsat	2.09.2010	13/084	Yeni Yapı		849 m ²
103 Ada 8 Parsel	Ruhsat	29.04.2011	17/011	İsim Değişikliği		649 m ²

Tablo 6 Mimari Projeler

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım	Alan, m ²
103 Ada 8 Parsel	Ruhsat Projesi	Bila	Bila	Tali Yat Limanı	1.377 m ²
	Tadilat Projesi	Bila	Bila	D Blok Hariç / NK & Çatı	1.532 m ²
	Tadilat Projesi	16.04.2009	08/131	Spa+ Kuaför+ Rest.+Y.Oda Bloğu	2.042 m ²
	Uygulama Projesi	26.08.2009	08/131	Spa + Kuaför / Çatı Katlar Hariç	2.042 m ²
	Uygulama Projesi	08.12.2009	08/131	D Blok	1.930 m ²
	Tadilat Projesi	20.04.2011	08/131	Hamam & Rest. Y.Oda Bloğu	1.832 m ²
	Tadilat Projesi	20.04.2011	08/131	Hamam & Rest. Y.Oda Bloğu (Çatı Katlar Hariç Uyuşmuyor)	1.930 m ²

Marmaris, İçmeler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmaza ait projelerden;

- Bila tarihli Ruhsat Projesi olan "Tali Yat Limanı" projesine göre; sadece A, B ve C bloklar ile Sığınak alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 1.377 m²'dir.
- Bila tarihli Tadilat Projesi'ne göre; çatı arası piyesli A, B ve C bloklar ile Sığınak alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı (sehven 1.432 m² belirtilmiş olup) 1.532 m²'dir.
- 16.04.2009 tarihli Tadilat Projesi'ne göre; A, B, C ve Yeni Oda Bloğu ile SPA, Kuaför ve Restaurant alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 2.042 m²'dir.
- 28.08.2009 tarihli Tadilat Projesi'ne göre; A, B, C ve Yeni Oda Bloğu ile SPA, Kuaför ve Restaurant alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 2.042 m²'dir.
- 08.12.2009 tarihli Uygulama Projesi'ne göre; koridorlu ve balkonlu A, B, C, Yeni Oda Bloğu ile Hamam ve Restaurant alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 1.930 m²'dir.
- 20.04.2011 tarihli Tadilat Projesi'ne göre; koridorsuz ve balkonsuz A, B, C, Yeni Oda Bloğu ile Hamam ve Restaurant alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 1.832 m²'dir.
- 20.04.2011 tarihli Tadilat Projesi'ne göre; koridorlu ve balkonlu A, B, C, Yeni Oda Bloğu ile Hamam ve Restaurant alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 1.930 m²'dir.

Yerinde yapılan tespitlerde; B Blok oda alanlarının kot farkı ile ön cephesinde konumlu zemin katı Yat Klübü ve normal katı Lounge kullanımlı yapı kütesinin; zemini SPA, normal katı Restaurant olarak tasarlandığı ancak ruhsatlandırılmadığı gibi mahallinde de bu şekilde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

Yapı Kayıt Belgeleri

İmar Kanunu'na eklenen Geçici Madde 161 ile 31.12.2017 tarihinden önce yapılan ruhsat ve ruhsat eklerine aykırı yapılara yapı kayıt belgesi (YKB) düzenlenmesi öngörülmüştür. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmış ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 06.07.2018 tarihinde yayımlanan 2018/8 sayılı Genelge ile cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemleri düzenlenmiştir.

Bu süreçte konu gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılar için alınan yapı kayıt belgelerinde kayıtlı alanlar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullere İlişkin Yapı Kayıt Belgeleri

Ada /Parsel	Bina	Yapı Kayıt Belge No	Düzenlenme Tarihi	Bina Alanı
103 Ada 8 Parsel	A BLOK	18DLD9T4	10.09.2019	625
	B BLOK	9C4VDZ79		1.228
	C BLOK	EC6PM72H		946
	D BLOK	6U6KFLS6		294
	YAT KLUBÜ	MM523UNV		875
Toplam				3.978

103 ada 8 no'lu parsel üzerinde yer alan yapılar için imar barışı kapsamında; 2019 yılı içerisinde 4 ay arayla 4 blok ve yat klübü için toplamda 5 adet yapı kayıt belgesi alındığı saptanmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında,

- A Blok'un önce 503 m², ardından ilave 132 m² ile toplamda 635 m² (384 m² Konut + 251 m² Ticari),
- B Blok'un önce 1.040 m², ardından ilave 188 m² ile toplamda 1.228 m²,
- C Blok'un önce 720 m², ardından ilave 226 m² ile toplamda 946 m² (210 m² Konut + 736 m² Ticari),
- D Blok'un önce 204 m², ardından ilave 90 m² ile toplamda 294 m²,
- Yat Klübü'nün önce 790 m², ardından ilave 85 m² ile toplamda 875 m², olmak üzere genel toplamda 3.978 m² yasal alana ulaştığı tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlara ait enerji kimlik belgeleri mevcut değildir

Turizm Yatırımı Belgesi Hakkında Bilgi

Bay Marina Yat ve Liman İşletmeciliği adına Orhaniye Köyü Keçibükü Mevkii Marmaris, Muğla adresinde 'Yatak Çekek Yeri, 70 Yat Karada Park, 50 Yatak Yatçı Geceleme Ünitesi (Tek Yıldızlı) nitelikli T.C Turizm Bakanlığı tarafından verilmiş 03.05.1989 tarih ve 1989-4 sayılı Turizm Yatırımı Belgesi bulunmaktadır.

4.1.3. İmar Durumu

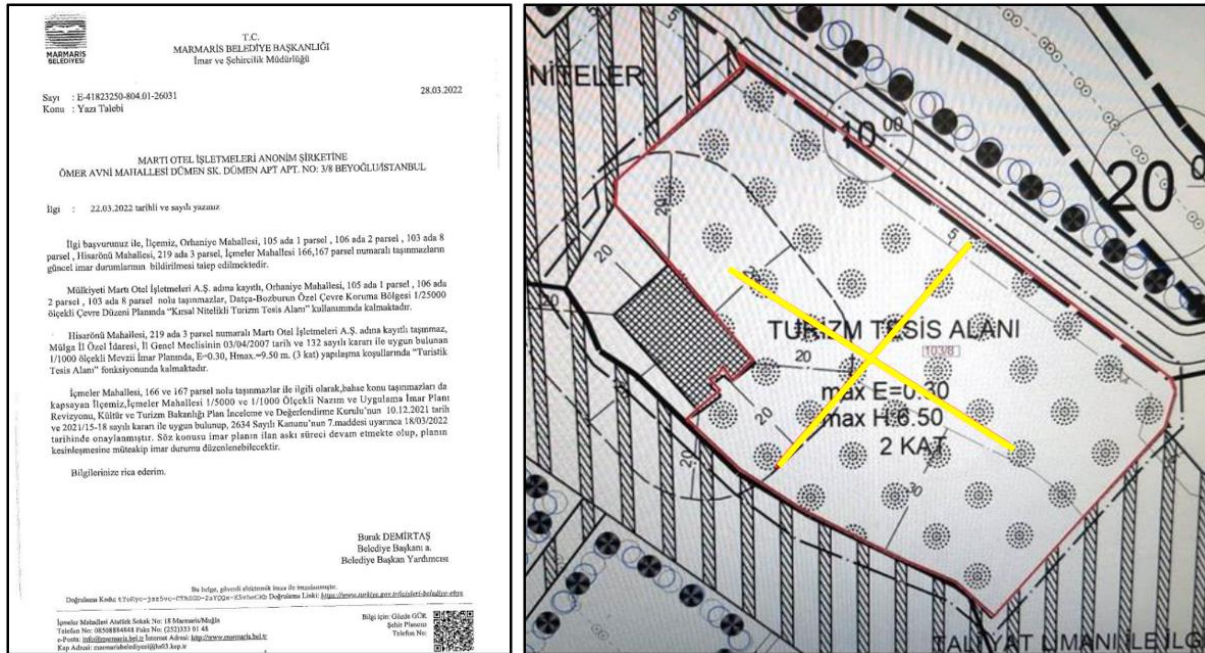
İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı 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.

Rapor müşterisi tarafından temin edilip tarafımızla paylaşılan 28.03.2022 tarih, E41823250-804.01-26031 sayılı imar durum yazısında belirtildiği üzere değerlendirme konusu 103 ada 8 parsel, Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "Kırsal Turistik Tesis Alanı" nda kalmaktadırlar. Konu taşınmaz son üç yıllık dönem irdelendiğinde Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısına ek edinilen bilgiye göre; son 3 yıl içerisinde konu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptal olduğu tespit edilmiştir. Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısı raporun Ek'ler kısmında sunulmuştur.

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahen alınan bilgi uyarınca; taşınmazın bulunduğu parseli de kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edildiği ve taşınmazın şu an plansız bölgede kalıyor olmasından dolayı aşağıda yer alan imar durum krokisinde belirtilen yapılaşma şartlarının geçersiz olduğu öğrenilmiştir.

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



Şekil 1 Resmi İmar Durum Yazıları

4.1.4. 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.

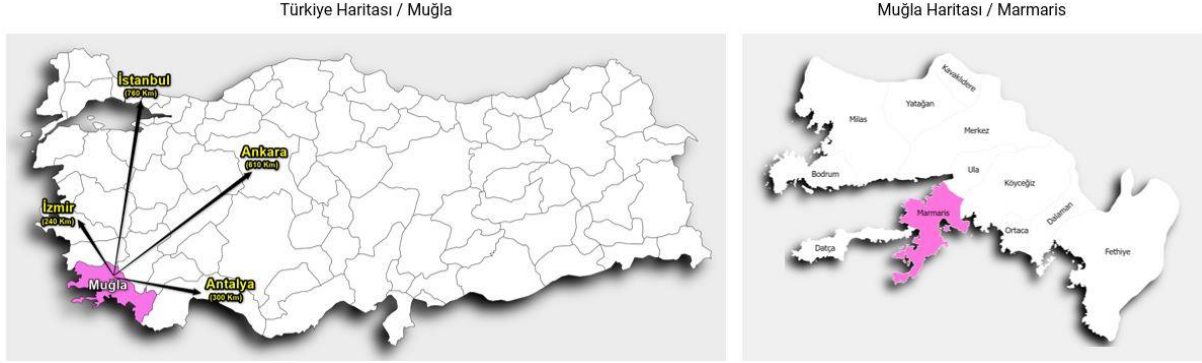
İhtiyati Hacizler: para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici 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.

İİK 150/C Şerhi: Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğü'nü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü'nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c şerhi tescil edilir. **Bahsi geçen şerhi aslen taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle birlikte doktrinde tartışmalı bir konu olduğu bilinmektedir.**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut İhtiyati ve İcrai Hacizler ile 150/C şerhi 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 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 taşınmaz: Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Keçibükü Mevkii Aşağı Keçibükü Caddesi (Bulvarı) No: 166, 167, 168 ve 169 (Martı Marina) adresinde konumlu Hemithea Otelidir. (UAVT Kodları tablo halinde sunulmuştur.)

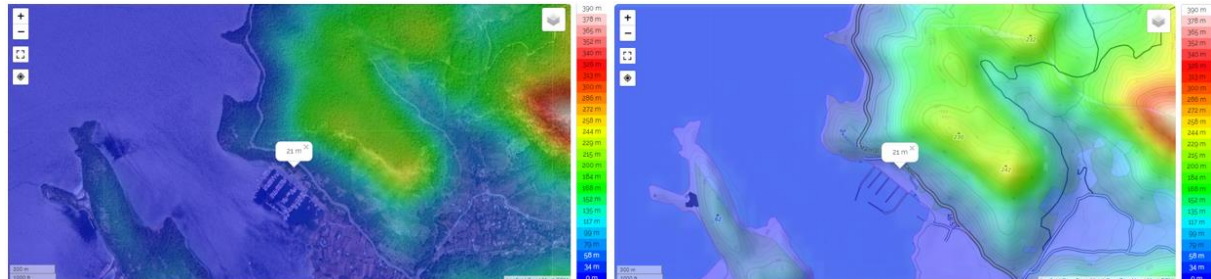
Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Marmaris Datça Yolu üzerinde bulunan Değirmenyanı Merkez Cami önünden yaklaşık 2,4 km güneybatı yönünde devam edilir ve sağ kolda kalan Marmaris Bozburun Yoluna girilir. Marmaris Bozburun Yolu üzerinde yaklaşık 6 km devam edilir. Değerleme konusu taşınmaz sol kolda 103 Ada 8 parsel içerisinde konumlu Hemithea Otelidir.

Taşınmaz, Martı Marina içerisinde konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde Kız Kumu Plajı, Yukarı Keçibükü Cami, Palmiye Marina, Gizli Cennet Camping, Martı Marina gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Ada	Parsel	Blok	Dış Kapı No	UAVT (Bina Kodu)
103	8	A	167	620842864
		B	168	606132918
		C	169	586174153
		D	166	658112529
		Yat Kulübü	166	754715076
		Misafirhane	167	598134096

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yükseklik deniz yönünden dağlara doğru artmaktadır. Taşınmazın, konumlu olduğu arazi deniz yönüne doğru eğimlidir ve parselin üzerinde bir kot farkı bulunmaktadır. Yakın çevresi dikkate alındığında ise güneyinde deniz bulunmaktadır. Kuzeyinde ise dağ yamacı bulunmasından bu yöne doğru gidildikçe yükseklik farkı oluşmaktadır.



Şekil 2 Topoğrafik Yapı

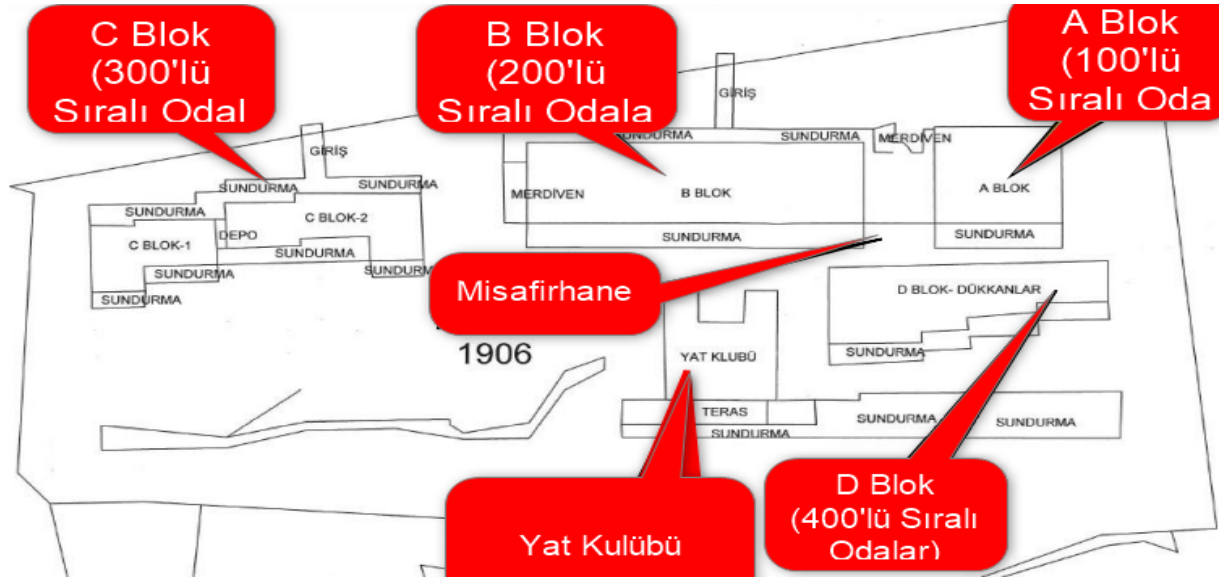
4.2.2. Yapıların Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 103 Ada 8 parselde kayıtlı, 6.928,55 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerindeki 3 yıldızlı Martı Hemithea Hotel'dir.



Şekil 4 Hemithea Hotel

Değerleme konusu gayrimenkul 3 yıldızlı butik otel olup, üzerinde 4 otel bloku, yat klübü, lounge, havuz vb. ek tesisler yer almaktadır. Belediyede incelenen mimari projeler ve müşteriden temin edilen bilgilere göre; tesisin 2008'de 3 blok olarak inşa edildiği ve günümüze kadar blok ilavesi de dahil olmak üzere birçok tadilat ve eklenti ile bugünkü mevcut durumunu aldığı öğrenilmiştir. Genel olarak değerlendirildiğinde, lüks segmentteki konu gayrimenkulün, iyi durumda ve bakımlı olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 5 Hemithea Blok Krokisi

Tesisin, parsel dışında kalan kule bloğundaki 3 oda hariç 27 oda, 1 misafirhane ve 1 işveren özel süiti olmak üzere toplam 29 odası bulunmaktadır.

Tesis bünyesinde;

A Blok (100'lü Konaklama Bloğu), B Blok (200'lü Konaklama Bloğu), C Blok (300'lü Konaklama Bloğu), D Blok (400'lü Konaklama Bloğu), Açık Havuza gibi Spor Üniteleri, Yat Kulüp, Lounge gibi Eğlence Üniteleri ve Personel Üniteleri ve Teknik Üniteler (Depolar) bulunmaktadır.

Değerlemeye konu tesis dahilinde, çevre düzenlemesinin ve peyzaj çalışmalarının eksiksiz olduğu gözlenmiştir. Açık alanlardaki sert zeminlerde traverten ve seramik gibi zemin kaplama malzemeleri, araç yollarında ise kilit taşı niteliğindeki malzemeler kullanılmıştır. Tesiste iç & dış aydınlatma mevcuttur.

Tesiste, yat klübünün hemen önündeki yat çekek alanı ile arasında kalan betonarme zemin alanı açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün altyapı olanakları gelişmiş düzeydedir. Ayrıca tesis dahilinde jeneratör, kompresör, hidrofor ve su deposu gibi taşınır üniteler bulunmakta olup sürekli sıcak su sağlanmaktadır. Tesis dahilindeki binalarda ısıtma ve soğutma klima ile sağlanmakta olup yangın alarmı ve hortumlu yangın söndürme sistemi mevcuttur.

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde bu bloklardan 4'ü ve toplamda 29 oda yer almaktadır. Odaların tamamı marina ve deniz manzaralı olarak konumlanmış olup odalara ait özellikler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ODA TİPLERİ	A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	ODA ÖZELLİKLERİ
Superior Standart	2		6	1	Standart
Deluxe		5			İç Jakuzili
Premium Suit		5			Dubleks Niteliğinde
Grand Deluxe			4	4	Dış Jakuzili
İşveren Suiti	1				İş Veren
Misafirhane	1				A- B Blok Misafirhane
Toplam	4	10	10	5	29

Tesiste bulunan yapıların bodrum katları bulunmamaktadır. Parsel üzerinde bulunan 5 bloklu tesisin detayları aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

A BLOK:

A Blok, betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir. 29 odalı tesiste, zemin + normal kat + çatı piyesinden oluşan otel bloğu, 101 ve 102 numaralı 2 odası ile işverenin özel suiti ve misafirhane olmak üzere 4oda ile hizmet vermektedir.

Değerleme günü, tamamı kullanımda olduğundan odaların iç hacimleri görülememiştir.

Kat Dağılımı: Zemin + Normal + Çatı Piyesi

Toplam Kapalı Alan: 420 m²(Normal ve çatı katında 1 adet işveren özel süitine ek olarak 'A ve B bloklar arası üzeri gezilebilir teras kullanımlı tek katlı geçiş yapısı'nın, 1 adet misafirhaneye dönüştürülmüş ancak yapı kayıt belgesi alınarak yasallaşmış 115 m² sığınak alanı dahil)

Yapı kayıt belgesi 635 m² alan için alınmış olup, yaklaşık 215 m²'sinin inşaatına başlanmamış / tamamlanmış olduğu kanaatine varılarak, bu alan değerlendirme dışı tutulmuştur.

B BLOK:

B BLOK, betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir. Zemin + normal kat + çatı piyesinden oluşan otel bloğu, 201 ila 205 numaralı 5 deluxe ve 206 ila 210 numaralı 5 dubleks kullanımlı premium suit olmak üzere 10 oda ile hizmet vermektedir.

Değerleme günü, tamamı kullanımda olduğundan odaların iç hacimleri görülememiştir.

Kat Dağılımı: Zemin + Normal + Çatı Piyesi

Toplam Kapalı Alan: 825 m² (Geçiş yapısındaki misafirhane bitişiğinde, 47 m² depo alanı bulunduğu belirtilmiş olup iç hacmi görülememiştir.)

Yapı kayıt belgesi 1.228 m² alan için alınmış olup, yaklaşık 403 m²'sinin inşaatına başlanmamış / tamamlanmış olduğu kanaatine varılarak, bu alan değerlendirme dışı tutulmuştur.

C BLOK:

C BLOK, betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir. Zemin + normal kat + çatı piyesinden oluşan otel bloğu, 301 ila 310 numaralı 6 superior ve 4 grande deluxe olmak üzere 10 oda ile hizmet vermektedir.

Değerleme günü, tamamı kullanımda olduğundan odaların iç hacimleri görülememiştir.

Kat Dağılımı: Zemin + Normal + (Sundurma Alanı: 70m²)

Toplam Kapalı Alan: 449 m²

Yapı kayıt belgesi 946 m² alan için alınmış olup, yaklaşık 497 m²'sinin inşaatına başlanmamış / tamamlanmış olduğu kanaatine varılarak, bu alan değerlendirme dışı tutulmuştur.

D BLOK:

D BLOK, betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir. Sadece zemin kattan ve 401 ila 405 numaralı 4'ü grand deluxe, 1'i Superior Standart olmak üzere 5 odadan ibaret blokta odaların bulunduğu kotun alt kotunda deniz seviyesinde, yat klübünün bitişiğinden doğudaki kule blok istikametine doğru bitişik nizamda dükkan bloğu yer almaktadır. Dilatasyon ayrımlarına göre biri büyük alanlı toplam 3 dükkan ile dükkanların bitiminde kepenkli bir depo hacminin bulunduğu tespit edilmiştir

Kat Dağılımı: Zemin (Sundurma Alanı:65 m²)

Toplam Kapalı Alan: 145 m² Oda + 121 m² Dükkan

Yapı kayıt belgesi 294 m² alan için alınmış olup, yaklaşık 28 m²'sinin inşaatına başlanmamış / tamamlanmış olduğu kanaatine varılarak, bu alan değerlendirme dışı tutulmuştur.

LOUNGE BLOK

Kuzey cephesinden resepsiyon girişinin de yer aldığı B Blokta, resepsiyon ve odaların bulunduğu kotun alt kotunda, bar ve mutfak hacimleri ile teras hacimleri bulunan bir Lounge yer almaktadır. Ortak WC alanı da bulunan Lounge alanının, ayrıca 35 m² ön cephe terası ile 50 m² sol yan cephe terası bulunmaktadır.

Toplam Kapalı Alan: 180 m²

YAT KLUBÜ

Lounge alanının bulunduğu kotun alt kotunda deniz seviyesinde konumlu bar ve mutfak hacimleri bulunan bir Yat Klübü yer almaktadır. Ortak WC alanı da bulunan Yat Klübünün ayrıca ön cephe sundurma alanı bulunmaktadır.

Toplam Kapalı Alan: 277 m²

HAVUZ

Tesiste, 40 m² yüzölçümüne sahip 1 adet açık havuz bulunmakta olup C Blok zemin kat odalarının balkonlarında mevcut harici mermer jakuzilerin hemen önünde konulmuştur. Havuzun hemen önünde ise ahşap zemin bir teras cafe bulunmaktadır.

Yapı kayıt belgesi 875 m² alan için alınmış olup, yaklaşık 418 m²'sinin inşaatına başlanmamış / tamamlanmış olduğu kanaatine varılarak, bu alan değerlendirme dışı tutulmuştur.

Tablo 9 Yapı Alanları (103 Ada 5 Parsel)

YAPI-BLOK	ÖZELLİKLER	20.06.2008 Ruhsat Alanları	4.05.2019 Yapı Kayıt Alanlar	10.09.2019 Yapı Kayıt Alanlar	Yasal Durum Brüt Alan Toplamı	Mevcut Durum	
						Sundurma	Kapalı Alan
A BLOK	Zemin Kat Odalar				-	121	
	Normal Kat Oda Alanı				-	121	
	Çatı Katı Oda Alanı	250	503	635	420	63	
	Zemin Kat Misafirhane (Proje: Sığınak)				-	115	
B BLOK	Zemin Kat				-	310	
	Normal Kat				-	310	
	Çatı Katı	617	1040	1228	825	159	
	Depo (A-B Bloklar Arası Geçiş Yapısı)				-	46	
C BLOK	Zemin Kat					222	
	Normal Kat					222	
	Depo (303-304 Numaralı Odalar Arası)	395	720	946	444	5	
						70	
D BLOK	Zemin Kat				145	145	
	Dükkanlar	-	204	294	121	107	
	Dükkan Yanı Depo					14	
Diğer Yapılar, B Blok Altı	Yat Klübü	-	790	875	277	277	
	Lounge	-			180	180	
TOPLAM		1.262	3.257	3.978	2.412	391	2.417

Değerlemeye konu 103 ada 8 parselde yer alan Martı Hemithea Hotel'e ait Marmaris Belediyesi İmar Arşiv'inde incelenen onaylı mimari projeler arasından, yenilenmemiş mevcut yapı ruhsatına esas onaylı mimari projenin alan verileri baz alınmıştır.

Müşteriden temin edilen Yapı Kayıt Belgeleri incelenmiş olup, yapı kayıt belgelerinde belirtilen alan verileri, mevcut kullanımda olan alanların çok üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle ilgili tablolarda bilgi amaçlı olarak belirtilmiş olup, fazla olarak belirtilen alanların inşa edilmemiş alanlar olması kanaatiyle yasal alan tespitinde kullanılmamıştır. Yapılan analiz ve hesaplamalarda kapalı alan verilerinin tamamının mahallinde inşa edilmediği tespiti ile inşaatı tamamlanan kadarı dikkate alınmıştır.

Bu bağlamda değerlemeye tabi tutulan alanları mimari projeye esas olup;

TOPLAM YASAL BRÜT ALAN 2.412 m²,

TOPLAM MEVCUT BRÜT ALAN 391 m² sundurma alanı hariç **2.417 m²** (mahallinde yapılan ölçümlere esas) olarak tespit edilmiştir.

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
- Parsel üzerindeki yapılar için yapı kayıt belgeleri alınması
- Parsel üzerindeki yapılara ait izin belgelerinin alınmış olması
- Yat limanı içinde olması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Denize cephesinin olması
- İşyeri ve Otel için çalışma ruhsatlarının olması sebebiyle içinde bulunduğu Yat-Marina-Liman-Otel fonksiyonlarına yönelik tamamlayıcı özellik taşıması

❖ Zayıf Yanlar

- Ruhsat dışı yapıların olması
- Bölgede henüz 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli planlarının yapılmamış olması nedeniyle yapılaşmaya izin verilmemesi

❖ Fırsatlar

- Bölgenin gelişme potansiyelinin yüksek olması ve özellikle yabancı turist, yatırımcılar tarafından tercih edilmesi
- Pandemi kısıtlılıklarının ortadan kalkması sonucu ile turizm faaliyetlerinde artış beklentisi

❖ Tehditler

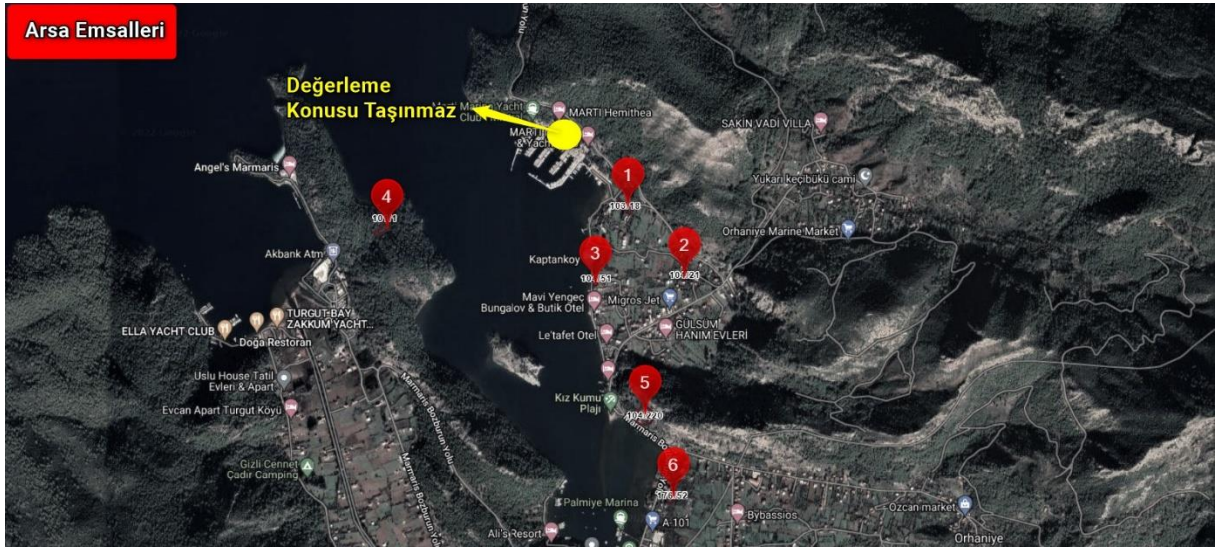
- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- 1.derece deprem bölgesinde yer alması

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 buluna boş arsa 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, denize cepheli olması ve marina içinde yer alması sebebiyle Marmaris gayrimenkul pazarında yer alan ender gayrimenkullerdendir. Marmaris'te marina kullanımlı veya marina içinde yer alan arsaların sayısı oldukça az olmakla birlikte, marina izni beklentisi içerisinde olan parsellerin de pazarda yer aldığı görülmüştür. Marina izninin kolay alınamayan bir izin olduğu göz önünde bulundurulduğunda, konu gayrimenkullere büyük bir talebin olması kaçınılmazdır.



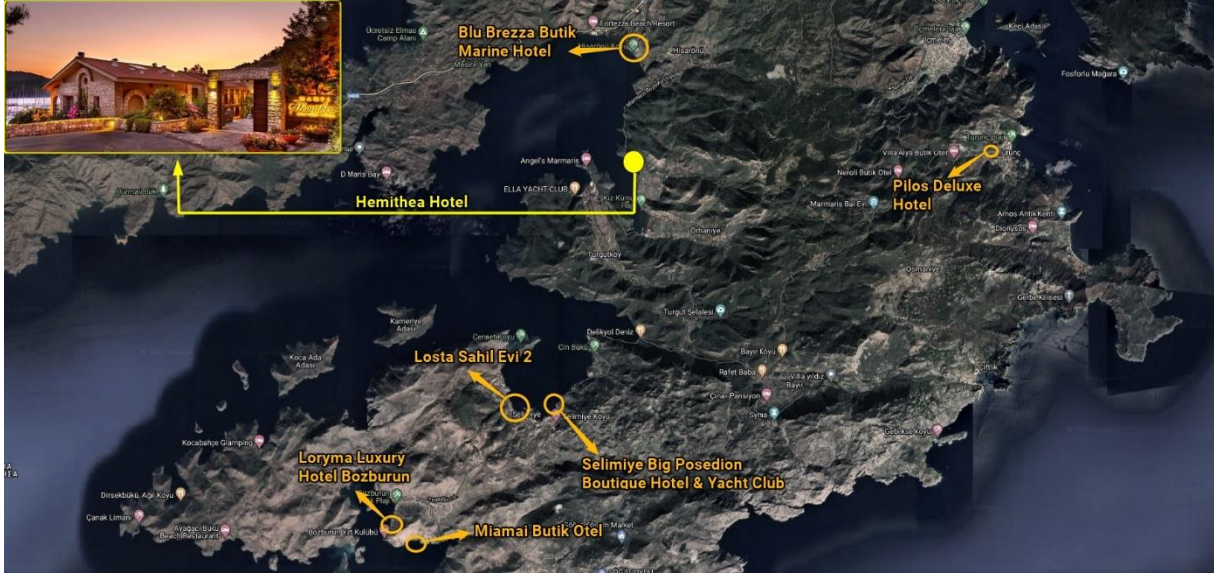
Harita 3 Emsal Haritası

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum	Orhaniye Mah. Ada:103, Parsel 18 Yola Cepheli	Orhaniye Mah. Ada:104, Parsel 21 Yola Cepheli	Orhaniye Mah. Ada:104, Parsel 51 Ana Yola Cepheli	Orhaniye Mah. Ada:101, Parsel 1 Karayolu Ulaşımı Yok	Orhaniye Mah. Ada:104, Parsel 220 Ana Yola Cepheli	Orhaniye Mah. Ada:176, Parsel 52 Kadastral Yola Cepheli
Ulaşılabilirlik	Ana Yola 90 m	Ana Yola 75 m	Ana Yola 0 m	Ana Yola 780 m	Ana Yola 0 m	Ana Yola 54 m
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel
Denize Uzaklık	50 Metre	450 Metre	650 Metre	Denize 0	20 Metre	75 Metre
Deniz Cephesi	Yok	Yok	Yok	75 Metre	Yok	Yok/Manzara Var
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Baraka Otel Aydoğan Apart Martı Marina					
İmar Durumu	Kırsal Turizm Alanı 1/25000 Plan Yapılaşma İzni Yok	Kırsal Turizm Alanı 1/25000 Plan Yapılaşma İzni Yok	Doğal Karakteri Korunacak Alan 1/25000	Doğal Karakteri Korunacak Alan 1/25001	Doğal Karakteri Korunacak Alan 1/25002	Mutlak Turizm Alanı 1/25000 Plan Yapılaşma İzni Yok
Arsa Alanı, brüt m²	2.689,00	1.204,00	5.000,00	6.980,00	5.967,00	1.838,00
Arsa Alanı, net m²	2.689,00	1.204,00	5.000,00	6.980,00	5.967,00	1.838,00
İlana Giriş Tarihi	4.May	31 Mart Öncesi	10.May	31 Mart Öncesi	14.May	4.May
İstenen Fiyat	21.000.000,00	5.000.000,00	10.000.000,00	55.000.000,00	13.500.000,00	5.250.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/net m²	7.809,59	4.152,82	2.000,00	7.879,66	2.262,44	2.856,37
Açıklama	Talep Edilen Fiyat, Reel Piyasanın Üzerindedir.	Talep Edilen Fiyat Makul Piyasa Fiyatıdır	Talep Edilen Fiyat Makul Piyasa Fiyatıdır	Talep Edilen Fiyat, Reel Piyasanın Üzerindedir	Talep Edilen Fiyat Makul Piyasa Fiyatıdır	Talep Edilen Fiyat Makul Piyasa Fiyatıdır







Tablo 10 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti)

Marmaris ilçesine bağlı Orhaniye köyü içerisinde bulunan arsalar genellikle birbirleriyle benzer imar haklarına sahiptir. Bu bölgede bulunan arsa, tarlaların imar durumları genel olarak Kırsal Turizm Alanı, Doğal Karakteri Korunacak Alan ve Mutlak Turizm Alanı olarak değişebilmektedir. Pazar analizinde arsaların denize cephelinin bulunup bulunmadığı, marina içinde kalıp kalmadığı, marinanın tarlalar üzerindeki etkileri ve çevre köylerde bulunan arsalar ile karşılaştırıldığında Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının 2.000 – 7.809 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, gerçekleşebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %8-35 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

5.2.2. Konaklama Tesisleri Oda Fiyat Analizi



Harita 4 Rekabet Halinde Olunan Konaklama Tesisleri Haritası

OTEL ADI	Blu Brezza Butik Marine Hotel	OTEL ADI	Loryma Luxury Hotel Bozburun
	<p>Yıldız 3 Yıldız</p> <p>Konum Hisarönü</p> <p>Oda Sayısı 12</p> <p>Oda Fiyatı Min ₺2.768,00</p> <p>Oda Fiyatı Max ₺3.588,00</p> <p>Ortalama Oda Fiyatı ₺3.178,00</p> <p>KDV Hariç</p> <p>Kahvaltı Dahil</p> <p>Doluluk Oranı 45-50%</p>		<p>Yıldız 4 Yıldız</p> <p>Konum Bozburun</p> <p>Oda Sayısı 15</p> <p>Oda Fiyatı Min ₺2.475,00</p> <p>Oda Fiyatı Max ₺5.211,00</p> <p>Ortalama Oda Fiyatı ₺3.843,00</p> <p>KDV Dahil</p> <p>Kahvaltı Dahil</p> <p>Doluluk Oranı 75%</p>
OZELLIKLER: Marmaris'in Hisarönü köyünde yer alan, 3 yıldızlı Blu Brezza Butik Marine Hotel 2 tip odaya sahip ve otelde toplamda 12 oda bulunmaktadır. Otel denize sıfır plaja sahiptir. Otel dahilinde restoran, tesis özel plaj, bar, spor salonu gibi hizmetleri bulunmaktadır. Hisarönü koyuna yakın konumda bulunmaktadır. 18 m ² 'lik Standart Kısmi Deniz Manzaralı Oda fiyatı 2.768 TL'dir. 75 m ² Deniz Manzaralı Deluxe Oda 3.588 TL'dir.	OZELLIKLER: Marmaris'in Bozburun köyünde yer alan, Loryma Luxury Hotel 5 tip odaya sahiptir ve otelde toplamda 15 oda bulunmaktadır. Otel denize sıfır plaja sahiptir. Otel dahilinde restoran, tesis özel plaj, sigara içme alanı gibi hizmetleri bulunmaktadır. Odaların tamamı deniz manzaralıdır. 18 m ² 'lik Comfort Oda fiyatı 2.475 TL, 55 m ² 'lik Deluxe Suite Oda fiyatı 3.119 TL, 58 m ² 'lik Penthouse Suit Oda fiyatı 4.332 TL, 68 m ² 'lik Aile Suiiti Oda fiyatı 4.744 TL, 60 m ² 'dir. 75 m ² 'lik Executive Penthouse Oda fiyatı 5.211 TL'dir.		
OTEL ADI	Selimiye Big Posedion Butik Hotel	OTEL ADI	Pilos Deluxe Hotel
	<p>Yıldız Butik</p> <p>Konum Selimiye</p> <p>Oda Sayısı 45</p> <p>Oda Fiyatı Min ₺2.825,00</p> <p>Oda Fiyatı Max ₺4.643,00</p> <p>Ortalama Oda Fiyatı ₺3.734,00</p> <p>KDV Dahil</p> <p>Kahvaltı Dahil</p> <p>Doluluk Oranı 75%</p>		<p>Yıldız 5 Yıldız</p> <p>Konum Turunç</p> <p>Oda Sayısı 47</p> <p>Oda Fiyatı Min ₺3.450,00</p> <p>Oda Fiyatı Max ₺6.900,00</p> <p>Ortalama Oda Fiyatı ₺5.175,00</p> <p>KDV Dahil</p> <p>Kahvaltı Dahil</p> <p>Doluluk Oranı 30-35%</p>
OZELLIKLER: Marmaris'in her noktasına rahatça ulaşılabilir olan Selimiye köyünde yer alan, Selimiye Big Posedion Butik Hotel 4 tip odaya sahip ve otelde toplamda 45 oda bulunmaktadır. Otel konum itibarıyla denize sıfırdır. Otel dahilinde bar ve restoran, Sauna, çamaşırhane bulunmaktadır. Gününbirlik çift kişilik 16 m ² Ekonomik Oda fiyatı 2.825 TL, 18 m ² Standart Oda fiyatı 3.036 TL'dir. Gününbirlik çift kişilik 23 m ² Triple, Kara Manzaralı Standart Çift Kişilik Oda 3.225 TL'dir. 28 m ² Belayı Odası, Deniz Manzaralı 4.643 TL'dir.	OZELLIKLER: Marmaris'in her noktasına rahatça ulaşılabilir olan Turunç köyünde yer alan, 5 yıldızlı Pilos Deluxe Hotel 6 tip odaya sahip ve otelde toplamda 47 oda bulunmaktadır. Otel denize sıfır konumda değildir. Otel dahilinde havuz, bar ve oturma salonu, bahçe, dinlenme salonu ve restoran bulunmaktadır. 33 m ² Studio, Bahçe Manzaralı, Teraslı Oda Fiyatı 3.450 TL, 56 m ² Suite, Bahçe Manzaralı Teraslı oda fiyatı 4.312 TL, Suite, 56 m ² Deniz Manzaralı, Balkonlu oda fiyatı 5.002 TL, 85 m ² Deluxe Suite, Bahçe Manzaralı, Balkonlu oda fiyatı 6.900 TL'dir.		
OTEL ADI	Losta Sahil Evi 2	OTEL ADI	Miami Butik Otel
	<p>Yıldız Butik</p> <p>Konum Selimiye</p> <p>Oda Sayısı 7</p> <p>Oda Fiyatı Min ₺3.571,00</p> <p>Oda Fiyatı Max ₺4.058,00</p> <p>Ortalama Oda Fiyatı ₺3.814,50</p> <p>KDV Dahil</p> <p>Kahvaltı Dahil</p> <p>Doluluk Oranı 30-35%</p>		<p>Yıldız Butik</p> <p>Konum Bozburun</p> <p>Oda Sayısı 14</p> <p>Oda Fiyatı Min ₺4.247,00</p> <p>Oda Fiyatı Max ₺7.187,00</p> <p>Ortalama Oda Fiyatı ₺5.717,00</p> <p>KDV Dahil</p> <p>Kahvaltı Dahil</p> <p>Doluluk Oranı 40-45%</p>
OZELLIKLER: Marmaris'in Orhaniye köyünde yer alan, Losta Sahil Evi 2, 2 tip oda olmak üzere toplam 5 odaya sahip butik oteldir. Otelin denize kıyısı bulunmaktadır. Otel dahilinde bar ve oturma salonu, bahçe, teras, oda servisi, restoran bulunmaktadır. 16 m ² Standart Oda fiyatı 3.571 TL'dir. Gününbirlik çift kişilik 24 m ² Triple, Bahçe Manzaralı Çift Kişilik Oda 4.058 TL'dir.	OZELLIKLER: Marmaris'in Bozburun köyünde yer alan, Miami Butik Otel 6 tip odaya sahip ve otelde toplamda 14 oda bulunmaktadır. Otel denize sıfır konumdadır. Otel dahilinde havuz, bar ve oturma salonu, bahçe, dinlenme salonu ve restoran bulunmaktadır. 30 m ² Standart Oda, Kısmi Deniz Manzaralı oda fiyatı 4.247 TL, 30 m ² Luxury Room, Deniz Manzaralı, Balkonlu oda fiyatı 5.553 TL, 35 m ² Luxury Suite, Deniz Manzaralı, Küvetli veya Jakuzili oda fiyatı 7.187 TL'dir.		

Tablo 11 Konaklama Tesisi Rekabet Analizi

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerlendirme işlemlerinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2022 yılı için ortalama **KDV hariç %30-%35** arasında olabileceği analiz edilmiştir. Bölge oteller ve konu taşınmaz için geçerli olabilecek özellikler aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Bölgedeki otellerin işletiliş dönemleri 4.Ay ile 10.Ay arasındaki aylardır.
- Konaklama türü genellikle yaz turizmine bağlı olarak turistik seyahatleri sebebiyle olmaktadır.
- Otellerdeki doluluk oranlarının sezon içerisinde (kış sezonu hariç) %55-70 arasında olduğu beyan edilmektedir. Otele gelen yerli ve yabancı turistlerin diğer otel geliri başlığındaki yeme içme ve sosyal aktivite gibi otel ünitelerine rağbet ettiği belirtilmiştir.

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 takdir edilen yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemiş arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurularak 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 hesaplama 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 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.

6.2. Varlığın Değerlemede 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 ayni hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar datusını 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 bazı parsellerin üzerinde taşınmaz nitelikteki yapıların bulunması sebebiyle, üzerinde yapı bulunan parsellerin yapı değerlendirme çalışmasında yapı değerlerinin dikkate alındığı maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer 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 103 ada 73 parsel üzerinde gelir getirici nitelikte konaklama tesisi bulunması sebebiyle gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.**

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,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak 103 Ada 8 parsel için "Konaklama Tesisi" fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz

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 yada 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, baz parsel olarak seçilen 103 Ada 8 Parsel için birim değer belirlenmiştir. 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.

103 Ada 8 Parselin marina içinde yer alması sebebiyle, marinanın bütünlüğünü sağlaması ve sinerji değerini olumlu yönde etkilemesi olması göz önüne alınarak parsel için emsal analizinde Marina Faktörü eklenerek emsal ayarlaması yapılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapı konaklama tesisi niteliğinde olması sebebiyle marina ile entegre hale gelmektedir. Bu sinerjinin yaratmış olduğu etki emsal analizinde marina faktörü olarak değerlendirilmiştir. Marina içinde yer alan parsellerin, marina dışında yer alan parsellere göre marina faktörü etkisinin yakın çevrede emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde pozitif yönde %30-%50 aralığında şerefiye farkının oluşabileceği yönünde tutarlı görüşler alınmıştır. Tüm bu etmenler ışığında marina içinde yer alan parsellerin emsal analizinde marina faktörü %40 oranında olacağı değerlendirilmiştir.

Tablo 12 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri

	103 Ada 8 Parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İmar Hakkı	KTA	Kırsal Turizm Alanı	Kırsal Turizm Alanı	DKKA	DKKA	DKKA	MTA
Arsa Alanı, net m ²	6.928,55	2.689,00	1.204,00	5.000,00	6.980,00	5.967,00	1.838,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		21.000.000	5.000.000	10.000.000	55.000.000	13.500.000	5.250.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		7.809,59	4.152,82	2.000,00	7.879,66	2.262,44	2.856,37
Tahmin Edilen İskonto Oranı		25%	5%	5%	35%	5%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	3.794,70	5.857,20	3.945,18	1.900,00	5.121,78	2.149,32	2.713,55
Konum (Denize Yakınlık)	Deniz Cepheli	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama	Marina İçinde	5%	20%	30%	-20%	10%	5%
Arsa Alan Büyüklüğü	6.928,55	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-10%	-15%	-2%	0%	-2,0%	-12%
Ulaşılabilirlik	Ana Yola Cepheli	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		2%	2%	0%	10%	0%	7%
Reklam Kabiliyeti/ Görünürlük	Ara Parsel	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Görünürlük İçin Ayarlama	Reklam Kabiliyeti İyi	5%	5%	0%	5%	5%	5%
İmar Durumu	KTA	Benzer	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
İmar Durumu İçin Ayarlama		0%	0%	40%	20%	40%	40%
Marina İçinde Yer Alma Faktörü	Marina İçinde	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Marina Faktörü İçin Ayarlama		40%	40%	40%	40%	40%	40%
Arsa Şekli, Eğimi, Yapılaşmaya Uygunluk	Hafi Eğimli	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Arsa Şekli, Eğimi, İçin Ayarlama		-10%	5%	20%	0%	20%	5%
Denize Cepheli Olan Parseller İçin Değerlendirme	79 Metre	-	-	-	Daha Kötü	-	-
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		0%	0%	0%	1%	0%	0%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	6.508	7.469,33	6.335,40	5.693,25	8.030,14	5.721,98	5.797,33
İlan Zaman Düzeltmesi		-7,25%	0,00%	-7,25%	0,00%	-7,25%	-7,25%
Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	6.209,67	6.927,80	6.335,40	5.280,49	8.030,14	5.307,14	5.377,02
GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERİ, TL	43.023.984,22						

Pazar yaklaşımı sonucunda parsellerin geliştirilmemiş boş arsa değeri toplam **43.023.984,22 TL** olarak tespit edilmiş, bu değer maliyet yaklaşımında dikkate alınmıştır.

7.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, mevcut yapıların değerinin tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri optimize edilmiş ulusal maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenmediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetleri geliştirici karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal Pazar koşulları dikkate alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve geliştiricinin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Bina Maliyetleri (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi, Mühendislik ve Mimarlık Ücretleri)
- Diğer Maliyetler (İnşaat İçin Yasal İzinler, Mimari & Mühendislik ve Geliştirici Primi)

Maliyet yaklaşımı ile konu gayrimenkulün amortize edilmiş geliştirme maliyeti, fiziksel ve fonksiyonele eskime gibi faktörler göz önünde hesaplanmıştır. Amortize edilen geliştirme maliyeti tahmininde, Gelir İdaresi Başkanlığının açıklanmış olduğu amortisman oranları da göz önünde bulundurulmuştur. Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtacak ve yayımlandığı tarih ile değerlendirme tarihi arasındaki dönemi kapsayacak şekilde enflasyon, döviz kuru, işçilik maliyetlerindeki artışlar ve bölgesel olarak inşaat işlerinin zorluk seviyesi dikkate alınarak tahmin edilmiştir. (Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği kapsamında belirtilen birim maliyet değerleri reel piyasa koşullarını sağlamadığı için söz konusu maliyetler piyasada yapılan araştırmalar ve firma tecrübemize istinaden belirlenmiştir. Demir ve beton gibi inşaatın temel yapı maliyetlerini oluşturan materyallerdeki dövize endeksli fiyat artışları dikkate alınarak geliştirme maliyetleri hesap edilmiştir.

Tablo 13 Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Amortize Edilmiş Yerine Koyma Maliyeti)

Geliştirme Maliyetleri (103 Ada 8 Parsel)	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Birim Maliyet (USD/m ²)	Yerine Koyma Maliyet (TL)	Yerine Koyma Maliyet (USD)	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmiş Yapı Değeri (TL)	Amortize Edilmiş Yapı Değeri (USD)
Bina Maliyetleri								
Tesis Alanı	2.405	9.531	650	22.922.716	1.563.250	10,00%	20.630.445	1.406.925
Bina Maliyetler Toplamı	2.405	9.531		22.922.716	1.563.250	10,00%	20.630.445	1.406.925
Diğer Maliyetler								
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%		687.681	46.898		618.913	42.208
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%		687.681	46.898		618.913	42.208
Yapı Denetim		2%		458.454	31.265		412.609	28.139
Geliştirici Primi		5%		1.146.136	78.163		1.031.522	70.346
Diğer Maliyetler Toplamı				2.979.953	203.223	10,00%	2.681.958	182.900
Toplam Geliştirme Maliyeti				25.902.670			23.312.403	1.589.825
Bina Dışı Maliyetler								
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	6.928,55 m ²	1.100	75	7.619.759	519.641		6.857.784	467.677
Çevre Düzeni Peyzaj	6.928,55 m ²	367	25	2.539.920	173.214		2.285.928	155.892
FF&E Konaklama Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	29 Oda	197.957 TL/Oda	13.500,00 \$/Oda	5.740.760	391.500	10,00%	5.166.684	352.350
Havuz (Maktuen)	Maktuen	-	-	586.540	40.000		527.886	36.000
Jakuzi (Mermer İmalatı Dahil)	Maktuen	-	-	366.588	25.000		329.929	22.500
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı				16.853.567	1.149.355	10,00%	15.168.210	1.034.420
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri				42.756.237			38.480.613	2.624.245

Tablo 14 Maliyet Yaklaşımı Sonuçları

MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU	TL	USD
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Ulaşılan Boş Arsa Değeri, TL	43.023.984,22	2.934.086,97
Yapıların Mevcut Durum Değeri, TL	38.480.612,89	2.624.244,75
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer	81.504.597,11	5.558.331,72
TL/USD Kuru, 31.03.2022	14,6635	14,6635

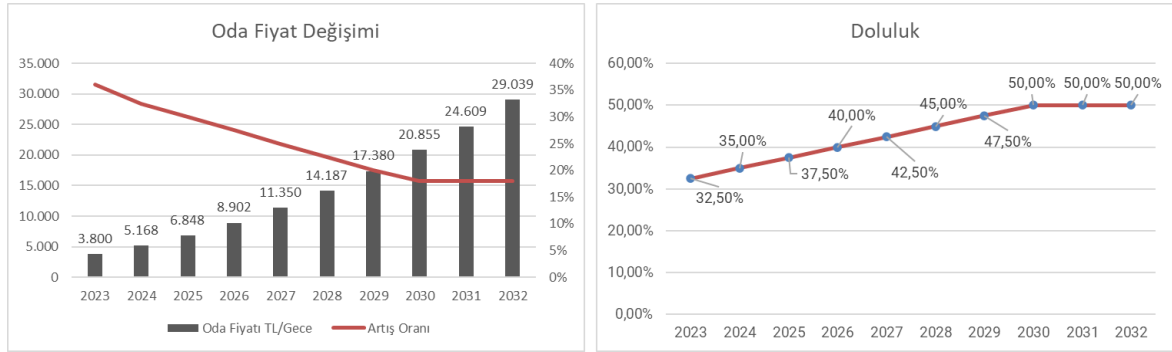
Maliyet yaklaşımı ile, konu gayrimenkullerin toplam mevcut (geliştirilmiş) durumdaki değeri **81.504.597,11 TL** olarak tespit edilmiştir.

7.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değer in gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değer in gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir yaklaşımında konu gayrimenkul için yapılan kabuller aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- COVID 19 etkisinin azalması ve sonrasında yaşanılana kısıtlamaların kalkması gibi parametrelerin nakit akışı tahminlerinde pozitif etki edeceği varsayılmıştır.
- Oda sayısı 29 olup, tesis normal şartlar altında 12 ay (365 gün) süre ile hizmet sunmaktadır.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Tesis oda ve kahvaltılık sistemi ile işletilmektedir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Projeksiyon dönemi 10 yıl olarak belirlenmiştir.
- Ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, konu gayrimenkulün kendi dinamikleri ve rakip yatırımlar dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Otel Oda Sayısı olarak, tesisin kule bloğundaki 3 odası hariç 27 odası ve 2 misafirhanesi olmak üzere 29 odasının bulunmakta olup gelir hesabı 29 oda üzerinden gerçekleştirilmiştir.
- Otel Yatak Sayısı; Müşteriden edinilen bilgi doğrultusunda otelin mevcut durumda kule bloğu hariç 58 yatak kapasitelidir.
- Müşteri tarafından tarafımıza iletilen verilere esas olarak son yedi sene içindeki otel doluluk oranları oldukça dalgalı olduğu gözlemlenmiştir. Bunun en temel sebebi Rus Uçağının düşürülmesi sonucundaki turist sayılarındaki azalış ve yakın zamandaki COVID 19 etkisidir. Tüm bu hesaplamalar dikkate alındığında konu tesisin açık kalacağı 12 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının covid salgını sonrasında toparlanmaya gireceği 2022-2023 yılında %32,5, 2023-2024 yılında %35, 2024-2025 yılında %37,5 2025-2026 yılında %40 2026-2027 yılında %42,5 2027-2028 yılında %45, 2028-2029 yılında %47,5 ve sonraki yıllarda %50 stabilize doluluk oranına ulaşılacağı varsayılmıştır.



- Ortalama oda fiyatı 2022 yılı için 3.800 TL/oda/gece olarak belirlenmiş olup, daha sonraki yıllarda oda fiyatı her yıl için belirlenen artış oranı bazında artırılmıştır.
- Enflasyon oranı 10 yıllık nakit akışı sürecince ortalama %24 olacağı kabul edilmiş ve kira gelirleri bu oran üzerinden artırılmıştır.
- Tesis işletmesinde departmantal giderler, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır.
- Departmantal Giderler: Oda ve ortak mekanların bakımı, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerini oluşturmaktadır.
- Dağıtılmayan Operasyon Giderleri: İdari ve Genel Giderler, Satış & Pazarlama Giderleri, Enerji Giderleri ve Bakım & Onarım Masrafları Giderlerini içermektedir. İşletme giderleri toplam gelirlerin bir yüzdesini oluşturmaktadır.
- Sabit Giderler: Mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Sabit giderler olarak, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Emlak vergisi Arsa rayiç değeri ve bina değeri toplamı üzerinden %0,4, bina sigorta değeri ise bina değeri üzerinden %0,2 olarak belirlenmiştir. (Bina sigortası hesaplanırken, bakanlığın belirlemiş olduğu yapı birim maliyetleri kapsamında 3 yıldızlı otel için belirlenen grup maliyetleri dikkate alınmış, arsa rayiç değeri hesabında ise belediyenin belirlemiş olduğu 1.000 TL/m² dikkate alınmıştır.
- Fiyat artış oranı ülkenin ekonomik konukturu sebebiyle yıllara göre değişkenlik gösterecek şekilde belirlenmiştir. İlk yıllık fiyat artış oranı %36 olarak belirlenmiş, 2030 yılına kadar fiyat artışları azalış yönünde değişken olarak

belirlenmiş ve stabilize yıl olan 2030 ve sonrasındaki yıllarda fiyat artış oranı %18 olarak sabitlenmiştir. Gelir ve gider kalemleri içinde buldukları yıllar içindeki fiyat artış oranı bazında artırılmıştır. 10 Yıl içindeki ortalama fiyat artış oranı %24,75 olarak hesaplanmaktadır.

- Oda giderleri, oda gelirinin %20'si, Yiyecek ve İçecek giderleri, yiyecek ve içecek giderlerinin %35'i ve diğer giderler ise, diğer giderlerin %50'si olacağı kabul edilmiştir. (Söz konusu bu veriler müşteri tarafından tarafımızla paylaşılan geçmiş yıllarda gerçekleşen otel gelir gider verileri dikkate alınarak firma kanaatine belirlenmiştir.)
- Toplam gelirler üzerinden, %12'si idari ve genel giderler, %3'ü satış & pazarlama, %7'si Enerji ve %4'ü bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmakta olup % 4 olarak belirlenmiştir.
- 2032 yılı sonunda gayrimenkulün artık değerinin hesaplanabilmesi için kapitalizasyon oranı %8 olarak hesaplanmıştır.
- Turizm katkı payı gideri ilgili müşterinin gelir gider analizinden temin edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranı bazında artırılarak hesap edilmiştir.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %30,50 olarak öngörülmüştür.

2032	
TL	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	24,63
RM-RF (Piyasa Getirisi)	0,12
B (Sektör Betası)	0,99
C (Diğer Riskler)	5,75
Ortalama Fiyat Artışı	24,75

RF = 2032 Yılı Devlet Tahvili (TL) getiri oranı dikkate alınmıştır.

B = Damodaran metodu benimsenmiş olup gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.

C = Diğer Riski primi 5 olarak kabul edilmiştir.

RE (İndirgeme Oranı)	30,50%
----------------------	--------

- Gelirler yılsonlarında elde edilecektir.
- Hesaplamalar Türk lirası üzerinden yapılmıştır.
- Bütün harcamaların peşin olarak yapıldığı kabul edilmiştir.
- Hesaplanan değerler KDV hariç olarak belirlenmiştir.

7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)

Tablo 15 İNA Analizi

HEMİTEA OTEL MARMARİS												
2032												
TL												
RF = 2032 Yılı Devlet Tahvili (TL) getiri oranı dikkate alınmıştır.												
B = Damodaran metodu benimsenmiş olup gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.												
C = Diğer Riski primi 5,75 olarak kabul edilmiştir.												
Ortalama Fiyat Artışı												
RE (İndirgeme Oranı)												
30,50%												
OTEL BİLGİLERİ (103 Ada 8 Parşel)												
Toplam Kapalı Alan (m ²)	2.405,00	Bina Alanı (m ²)		2.405,00								
Oda Sayısı (Adet)	29	Birim İnşaat Maliyeti, (TL/m ²)		4.100,00								
Oda Fiyatı (TL)	3.800,00	Bina Sigorta Matrahı-TL		9.860.500,00								
Oda Fiyatı (USD)	262,56	Arsa Alanı Toplamı, (m ²)		6.928,55								
Otel Açık Otan Dönem	12 Ay	Birim Arsa Rayiç Değeri, (TL/m ²)		10.000,00								
Otel Açık Otan Gün Sayısı	365,00	Arsa Rayiç, (TL)		69.285.500,00								
Ortalama Fiyat Artış Oranı (%)	24,75%	Vergiye Esas Toplam Değer		79.146.000,00								
Ortalama Enflasyon Oranı	24,00%											
Cap. Rate	8,00%											
Disc. Rate	30,50%											
BARAKA OTEL												
	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032	
Oda Sayısı	-	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	
Doluluk	-	32,50%	35,00%	37,50%	40,00%	42,50%	45,00%	47,50%	50,00%	50,00%	50,00%	
Yıllık Oda Kapasitesi	-	10.585	10.585	10.585	10.585	10.585	10.585	10.585	10.585	10.585	10.585	
Yıllık Satılan Oda Sayısı	-	3.440	3.705	3.969	4.234	4.499	4.763	5.028	5.293	5.293	5.293	
Fiyat Artış Oranı (%)	24,75%	36,00%	32,50%	30,00%	27,50%	25,00%	22,50%	20,00%	18,00%	18,00%	18,00%	
Oda Fiyatı (TL)	-	3.800	5.168	6.848	8.902	11.350	14.187	17.380	20.855	24.609	29.035	
Toplam Gelirler (TL)	100%	-	18.466.465	27.009.207	38.306.673	53.081.377	71.872.598	95.092.913	122.934.755	155.272.116	183.265.723	216.308.881
Oda Gelirleri (TL)	70,8%	-	13.072.475	19.146.148	27.180.692	37.690.560	51.058.930	67.577.996	87.382.103	110.377.394	130.245.324	153.689.485
F&B Gelirleri (TL)	24,8%	-	4.575.366	6.701.152	9.513.242	13.191.696	17.870.626	23.652.299	30.583.736	38.632.088	45.585.864	53.791.315
Diğer Gelirler (TL)	3,5%	-	653.624	957.307	1.359.035	1.884.528	2.552.947	3.378.900	4.369.105	5.518.870	6.512.266	7.684.474
Kira Gelirleri (TL)	0,9%	-	165.000	204.600	253.704	314.593	390.095	483.718	599.810	743.765	922.269	1.143.611
Departman Giderleri (TL)	25%	-	4.542.685	6.653.286	9.445.291	13.097.470	17.742.978	23.483.354	30.365.281	38.356.144	45.260.250	53.407.091
Oda Giderleri (TL)	20,0%	-	2.614.495	3.829.230	5.436.138	7.538.112	10.211.786	13.515.599	17.476.421	22.075.479	26.049.065	30.737.897
F & B Giderleri (TL)	35,0%	-	1.601.378	2.345.403	3.329.635	4.617.094	6.254.719	8.278.305	10.704.308	13.521.231	15.955.052	18.826.965
Diğer Giderler (TL)	50,0%	-	326.812	478.654	679.517	942.264	1.276.473	1.689.450	2.184.553	2.759.435	3.256.133	3.842.237
Departman Karı (TL)	75%	-	13.923.780	20.355.921	28.861.383	39.983.907	54.129.620	71.609.559	92.569.474	116.915.972	138.005.473	162.901.794
Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL)	26%	-	4.807.577	7.037.174	9.986.231	13.843.480	18.749.621	24.812.090	32.080.588	40.521.320	47.820.067	56.433.761
Personel Giderleri (TL)	12%	-	2.222.321	3.254.845	4.620.718	6.407.395	8.680.018	11.488.259	14.854.958	18.764.157	22.141.705	26.127.212
Satış ve Pazarlama - Diğer Giderleri (TL)	3%	-	553.945	811.316	1.151.779	1.597.133	2.163.617	2.863.610	3.702.807	4.677.230	5.519.132	6.512.576
Enerji Giderleri (TL)	7%	-	1.292.653	1.890.645	2.681.467	3.715.696	5.031.082	6.656.504	8.605.433	10.869.048	12.828.601	15.141.622
Bakım, Yenilme & Onarım Masrafları (TL)	4%	-	738.659	1.080.368	1.532.267	2.123.255	2.874.904	3.803.717	4.917.390	6.210.885	7.330.629	8.652.354
Brüt İşletme Geliri - GOP (TL)	49,37%	-	9.116.203	7.037.174	9.986.231	13.843.480	18.749.621	24.812.090	32.080.588	40.521.320	47.820.067	56.433.761
Sabit Giderler (TL)	2,8%	-	517.200	686.417	894.594	1.149.922	1.456.711	1.817.545	2.232.713	2.699.824	3.224.049	3.851.811
Bina Sigorta Giderleri (TL)	0,6%	-	59.163	80.462	106.612	138.595	176.709	220.886	270.586	324.703	383.149	452.114
Emlak Vergisi ve Diğer Giderler (TL)	0,4%	-	316.584	430.554	570.484	741.630	945.578	1.181.972	1.447.916	1.737.499	2.050.249	2.419.294
Turizm Katkı Payı Giderleri (TL)	-	-	141.453	175.401	217.498	269.697	334.425	414.686	514.211	637.622	790.651	980.407
Net İşletme Geliri (TL)	46,57%	-	8.599.004	12.632.330	17.980.558	24.990.505	33.923.288	44.979.924	58.256.173	73.694.828	86.961.357	102.616.211
Toplam Giderler (Sabit+ Operasyon +Departman)	53,43%	-	9.867.461	14.376.878	20.326.115	28.090.872	37.949.310	50.112.989	64.678.582	81.577.288	96.304.366	113.692.674
NPV	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032	
Net İşletme Geliri (TL)	-	8.599.004	12.632.330	17.980.558	24.990.505	33.923.288	44.979.924	58.256.173	73.694.828	86.961.357	102.616.211	
Dönem Sonu Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.282.702.638	
Nakit Akışı (TL)	-	8.599.004	12.632.330	17.980.558	24.990.505	33.923.288	44.979.924	58.256.173	73.694.828	86.961.357	1.385.318.850	
Değerleme Tablosu												
İNA Sonucu 103 Ada 8 Parselin Piyasa Değeri (TL)	170.934.310											
İNA Sonucu 103 Ada 8 Parselin Piyasa Değeri (USD)	11.657.129											

Yukarıdaki bilgiler, kabuller ve analizler kapsamında gerçekleştirilen; nakit akışı projeksiyonu gerçekleştirilmiştir. Gelir yaklaşımı ışığında konu gayrimenkullerin mevcut geliştirilmiş durumdaki piyasa değeri **170.934.310 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.

Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, doktrinde tartışmalı bir konu olmakla beraber değerlemeye konu edilen gayrimenkullerin alım satışına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkullerin üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkullerin satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyet oluşturmayacağı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda gayrimenkuller üzerindeki tazyikatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak giderler nedeni ile alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre Pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca gayrimenkullerin öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde "Acil Satış" indirimi uygulanabilir. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda pazar değeri geçerli değildir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.

Parseller üzerinde bulunan yapıların bir kısmı ruhsatlı olmakla beraber yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar" kapsamında herhangi bir ruhsat düzenlenmemiş olan 103 Ada 8 Parsel üzerindeki yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvuruları yapılmış ve Yapı Kayıt Belgeleri düzenlenmiştir. Parsel üzerindeki yapılar bu başvuru sonucunda yasal statü kazanmıştır. Zaman içerisinde yapılan tadilatlar ve eklentilere ek olarak inşaatı henüz tamamlanmayan alanlar için de olmak üzere müşteri tarafından Yapı Kayıt Belgelerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri, yapı ruhsatları ve mimari projeler incelenmiş olup yerinde yapılan tespitlerde tesisin yasal kullanım alanı 2405 m² olarak hesap edilmiş değerlendirme bu alan üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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 değerlendirme çalışmasında, değerlendirme işlemi 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, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımından faydalanılmıştır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, üzerinde yapı olan veya olmayan parsellerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlendirilmesinde kullanılmış olup, sonuçları maliyet yaklaşımına aktarılmıştır.

Taşınmazın değer tespitinde esas olarak Gelir ve Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerindeki mülkün gelir getiren mülk niteliğinde olması sebebiyle Gelir yaklaşımı ile elde edilen sonucun daha sağlıklı değer vermesi beklenmektedir. Anca pandemi sonrası etkinin henüz pozitif yansımaları ölçülemediği ve gelir yaklaşımı ile elde edilen sonuç ile maliyet yaklaşımı sonucu arasında işletme başarısı ile oluşan fark nedeniyle yöntemler arasında ağırlıklandırma metoduna gidilmiştir. Nihai olarak yöntemler arasındaki korelasyon Gelir Yaklaşımı için %75, Maliyet Yaklaşımı için %25 olarak belirlenerek hesaplamalar neticelendirilmiştir. Söz konusu yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir. *(Hesaplanan değerler küsuratlı çıkması sebebiyle, hesaplanan değer en yakın binlik basamağa yuvarlatılarak nihai değer takdiri yapılmıştır.)*

PAZAR DEĞERİ KDV Hariç, (31.03.2022 tarihi itibarıyla)

Tablo 16 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Tablosu

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Yaklaşım Göre Değer	Ağırlık Oranı	Ağırlıklandırılmış Hesaplanan Değer	Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ					
Maliyet Yaklaşımı	81.504.597	25%	20.376.149	20.376.000	1.389.572,75
Gelir Yaklaşımı	170.934.310	75%	128.200.733	128.201.000	8.742.864,94
Nihai Değer	252.438.907		148.576.882	148.577.000	10.132.437,69

olarak değerlendirilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın 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 Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuçlara esas değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazları 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.

Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde, yasal izinleri alınmış yapılar dikkate alınarak yasal izinleri olan, ruhsat, iskan, mimari proje ve yapı kayıt belgelerinde belirtilen alanlar esas alınmıştır.

Tablo 17 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
103 Ada 8 Parsel, TL	148.577.000	175.320.860
103 Ada 8 Parsel, USD	10.132.438	11.956.276
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	148.577.000	175.320.860
	Yüz Kırk Sekiz Milyon Beş Yüz Yetmiş Yedi Bin Türk Lirası	Yüz Yemtiş Beş Milyon Üç Yüz Yirmi Bin Sekiz Yüz Altmış Türk Lirası

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: 31.03.2022 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz satış kuru: 1USD:14.6635 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç **148.577.000.-TL (Yüz Kırk Sekiz Milyon Beş Yüz Yetmiş Yedi Bin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Gayrimenkul Değerleme Uzman yardımcısı Furkan Güven Raporun hazırlamasına katkıda bulunmuştur.*

Furkan GÜVEN

Lisans No: 405306
Gayrimenkul
Değerleme Uzman
Yardımcısı

Mert ERİŞEN

Lisans No: 405699
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı

Osman Doğan PESEN

Lisans No: 405306
Denetmen / Supervizör

Tolga Erdem

Lisans No: 0411407
Sorumlu Değerleme
Uzmanı

9. EKLER

- *TAŞINMAZ GÖRSELLERİ*
- *KONUM*
- *İMAR DURUM BELGESİ*
- *YAPI RUHSATLARI*
- *YAPI KAYIT BELGELERİ*
- *TAKYIDAT BELGELERİ*
- *UZMANLARA AIT SPK LISANSLARI*