

Martı Otel İşletmeleri A.ř.

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



Rapor No: 2023_PD_0029

Rapor Tarihi: 07.04.2023

Değer Tarihi: 31.03.2023



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEğERLEME VE DANIşMANLIK A.ř.

www.alestagd.com

YÖNETİCİ ÖZETİ*RAPOR BİLGİLERİ**

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	06.03.2023
DEĞERLEME TARİHİ	31.03.2023
RAPOR TARİHİ	07.04.2023
REVİZE TARİHİ	-
RAPOR NO	2023_PD_0029
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 29.12.2022 Değer ve 29.12.2022 Rapor Tarihli, 2022PD0072 Numarası ve 25.05.2022 Değer ve 31.03.2022 Rapor Tarihli, 2022PD0029 ile Değerleme Raporu düzenlenmiştir.
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 Hemithea 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 Tesisi)
TAPU İNCELEMESİ	(Bkz. 4.1.1 Tapu Bilgileri İncelemesi)
İMAR DURUMU	103 Ada 8 Parsel: 1/1.000 Ölçekli Muğla-Marmaris-Orhaniye Köyü-Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planında "Turizm Tesis Alanı" olarak belirtilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, TL (KDV Hariç)	209.418.000,00	TL
Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, USD (KDV Hariç)	10.914.122,55	USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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

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

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

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	5 -
1.7. DEĞERLEMESİNE KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	8 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	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 Analizi).....	34
8. SONUÇ	35 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	35 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	35 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	35 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	35 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	36 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36 -
9. EKLER	37 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 9 -
TABLO 2 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ.....	- 9 -
TABLO 3 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ.....	- 10 -
TABLO 4 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 10 -
TABLO 5 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 10 -
TABLO 6 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 11 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	- 11 -
TABLO 8 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (103 ADA 8 PARSEL)	- 11 -
TABLO 9 YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BİLGİSİ	- 12 -
TABLO 10 MİMARİ PROJELER.....	- 12 -
TABLO 11 KONU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN YAPI KAYIT BELGELERİ	- 13 -
TABLO 12 TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ LOSYONLARA KUŞ UÇUŞU MESAFELERİ.....	- 18 -
TABLO 13 YAPI ALANLARI (103 ADA 8 PARSEL)	- 21 -
TABLO 14 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA DATA SETİ).....	- 23 -
TABLO 15 KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ.....	- 25 -
TABLO 16 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI SONUÇLARI, GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERLERİ.....	- 29 -
TABLO 17 MALİYET YAKLAŞIMI (YAPILARIN AMORTİZE EDİLMİŞ YERİNE KOYMA MALİYETİ)	- 30 -
TABLO 14 MALİYET YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	- 30 -
TABLO 19 REKABET & AYARLANMIŞ ODA FİYATI ANALİZİ	- 31 -
TABLO 20 İNA ANALİZİ.....	- 34 -
TABLO 21 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ TABLOSU.....	- 35 -
TABLO 22 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 36 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 MUĞLA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ.....	- 7 -
GRAFİK 3 MARMARİS NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI.....	- 8 -
ŞEKİL 1 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.** ile **06.03.2023** tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından **31.03.2023** değerlendirme tarihli olarak **07.04.2023** tarihinde **2023_PD_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 edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Mert Erişen tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından **21.03.2023** tarihinde çalışmalara başlanmış, **31.03.2023** değer tespit edilerek, **07.04.2023** 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 **06.03.2023** tarihli ve **2023_0008** sayılı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Şirketimiz tarafından, söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 29.12.2022 Değer ve 29.12.2022 Rapor Tarihi, 2022PD0072 Numarası ve 25.05.2022 Değer ve 31.03.2022 Rapor Tarihi, 2022PD0029 ile Değerleme Raporu düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, **06.03.2023** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 103 Ada 8 Parsel numaralı taşınmazların 31.03.2023 değer tarihli ve 07.04.2023 Rapor Tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

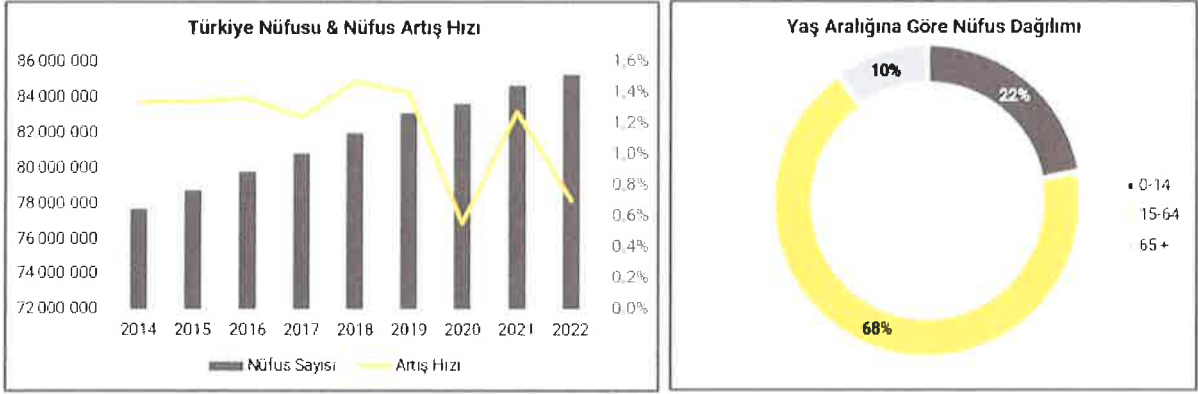
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1.3 iken, 2022 yılında %0.7’lere düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2022 yılında, bir önceki yıla göre 599.280 kişi artmıştır.



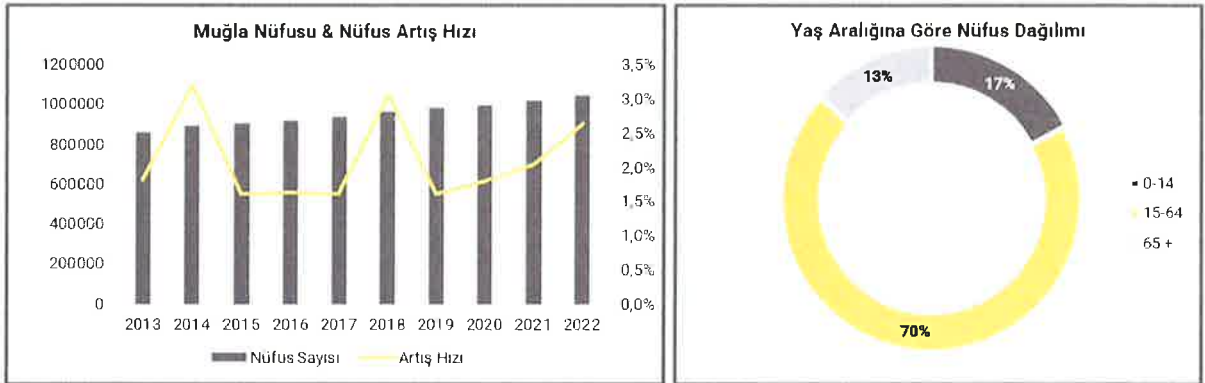
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %10'u 15 yaşından küçüktür.

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

Muğla

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Muğla nüfusu 1.048.185 olarak belirlenmiştir. Muğla’da yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %2,0 iken, 2022 yılında %2,6'lara yükselerek Türkiye nüfus artışına göre zıt bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Muğla’da ikamet eden nüfus 2022 yılında, bir önceki yıla göre 27.044 kişi artmıştır.



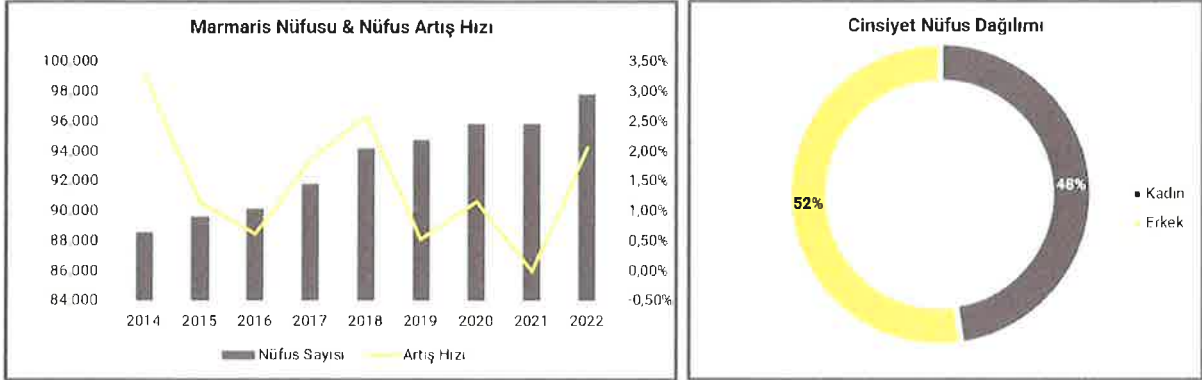
Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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

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

Marmaris

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



Grafik 3 Marmaris Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

2022 yılı Marmaris nüfusu irdelendiğinde, toplam nüfusun %52'ünü erkekler ve %48'sinin ise kadınlardan oluştuğu görülmektedir. Marmaris ilçesi özelinde bazı önemli veriler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

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

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

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

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

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

2022 yılının ilk çeyreğinde kaydedilen güçlü büyüme performansında enflasyon beklentilerindeki bozulmanın sonucunda öne çekilen talebin de etkisiyle artan özel tüketim harcamalarının katkısı öne çıktı. Önceki dönemdeki gibi net ihracatın büyümeye katkısı güçlü kalmaya devam etmiştir. Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörleri yılın ilk çeyreğinde büyümeye pozitif katkı sağlarken, geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise GSYH büyümesini aşağı çekmeye devam etmektedir.

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

TCMB, Mart 2021'de %19'a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek aralık 2021'de %14 ve yaklaşık 1 yıl sonra aralık ayında %9 seviyesine çekmiştir. TCMB'nin politika faizini indirmesinin

ardından USD/TL kuru 20 Aralık'ta 18,4 ile tarihi yüksek seviyesini gördü. Bu tarihten sonra ekonomi yönetimi, "kur korumalı TL vadeli mevduat" uygulaması ve zaman zaman alınan makroihtiyati tedbirler ile Türk lirasının değerini dengelemeye çalışılmaktadır. Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize edilmiştir.

Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise ilk çeyrekteki güçlü büyüme performansı ile beraber 2022 ve 2023 yıllara için yukarı yönlü yenilendi. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2022 yılında yaklaşık %3 oranında ve takip eden 2023 yılında ise %2 oranında büyümesi beklenmektedir.

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

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

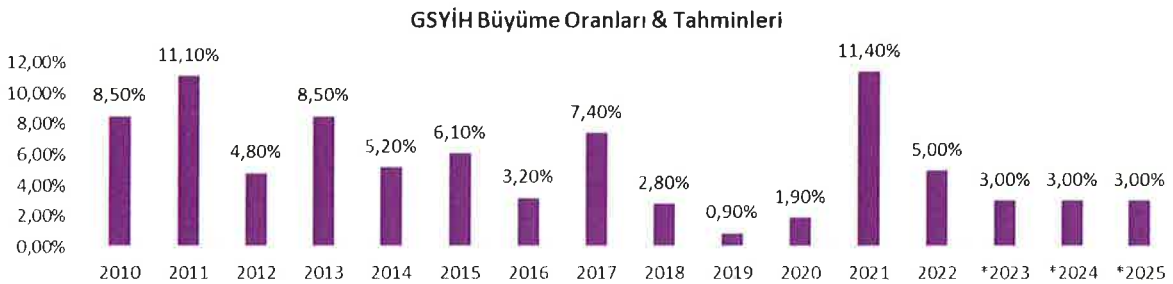
Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERELER						
	2018	2019	2020	2021	2022	*2023
GSYİH (Cari ABD Doları)	797 Milyar \$	761 Milyar \$	717 Milyar \$	803 Milyar \$	*692 Milyar \$	714 Milyar \$
Kişi Başına Düşen GSYİH	9.792 \$	9.213 \$	8.562 \$	9.539 \$	*8.080 \$	*8.341 \$
Büyüme	2,80%	0,90%	1,90%	11,40%	*5%	*3%
Enflasyon	20,30%	11,80%	14,60%	36,10%	*65,2%	*22,3%
Cari Açık (ABD Doları)	-21,7 Milyar \$	6,8 Milyar \$	-36,7 Milyar \$	-14,9 Milyar \$	*-44,3 Milyar \$	*-15 Milyar \$
Cari Açık / GYİH	-2,70%	0,90%	-5,10%	-1,90%	*-6,4%	*-2,1%
ABD Doları TL (Yıl Sonu Tahmini)	5,3	5,96	7,44	13,32	*18,78	*22,77

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

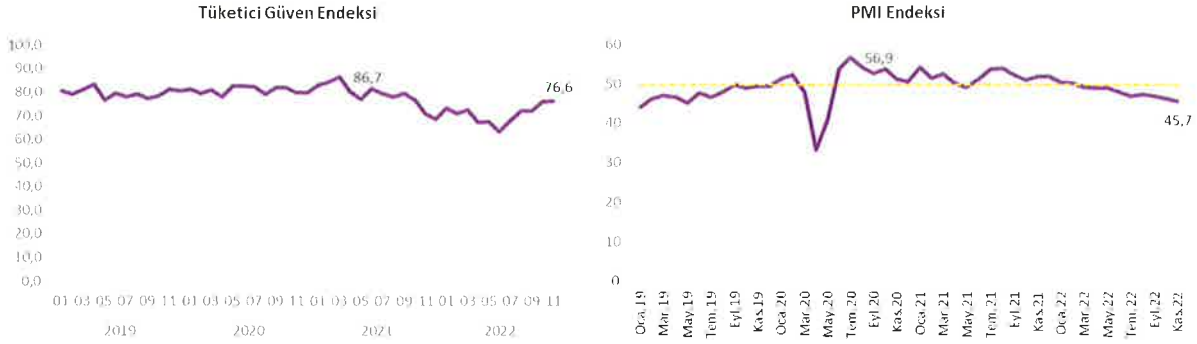
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hanehalkı tüketimi ve ihracat olarak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

Tablo 2 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TUIK

Tablo 3 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Ekim 2022'de 76,6 olarak kaydedilerek bir önceki aya göre %5,3 oranında artış ve bir önceki yılın aynı ayına göre %0,6 oranında artış göstermiştir.

İmalat PMI (Satın alma Yöneticileri Endeksi) üst üste dokuz ay 50 seviyesinin altında seyrederken, Kasım 2022'de 45,7 olarak kaydedilmiştir. PMI'ların 50'den büyük olması önceki aya kıyasla bir iyileşmeye ya da artışa işaret ederken 50'den küçük rakamlar önceki aya göre kötüleşme ya da düşüş olarak değerlendirilmektedir. Endeksler, esas alınan ekonomi ya da sektörün faaliyet koşullarındaki değişimin nicel büyüklüğünü değil, yönünü göstermesi açısından bir eğilim göstergesi özelliği taşımaktadır.

Tablo 4 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*Kaynak: TCMB

2020 yılında durgunluk döneminin ardından Türkiye'ye doğrudan yabancı sermaye girişleri 2021 yılında %70 yıllık artışla güçlü bir toparlanma kaydederek ivme kazanmıştır. Diğer yandan, 2022 yılının ilk sekiz ayında ise geçen yılın aynı dönemine göre %19 düşüş göstererek 6,8 milyar USD seviyesinde kaydedilmiştir.

Tablo 5 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

ÜFE ve TÜFE artış eğilimini yılın üçüncü çeyreğinde de sürdürerek, Eylül 2022'de yıllık bazda sırasıyla %136,02 ve %84,39 olarak kaydedilmiştir. Kasım 2022'de ÜFE aylık %0,74 artarak %136,02 ve TÜFE aylık %2,88 artışla %84,39'a yükselmiştir. Öte yandan, TCMB Ekim 2022'de gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu Toplantısında politika faizini %9 seviyesine düşürmüştür.

2022 yılının üçüncü çeyreğinde Euro/USD paritesi 1 seviyesinin altına gerilemiştir. Aralık 2022'de aylık ortalamalar bazında USD 18,68 TRY ve Euro 19,60 TRY olarak kaydedilmiştir.

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 6 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	8	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 7 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 Yenilenmenin Tescili
Tapu Tarihi & Yevmiye	12.01.2018 / 305

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 06.04.2023 tarihinde, saat 08:40' da 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 8 Tapu Kayıt Bilgileri (103 Ada 8 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 Diğer (Konusu: SÜRDÜRÜLE BİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI) Tarih:- Sayı: - (Başlama Tarih:24/09/2022,Bitis Tarih:24/09/2022 - Süre:)	01.08.2011-5759 26.09.2022-13208
Teferruat Bilgileri	126 Kalem Teferruat Bilgisi bulunmaktadır.	-
İpotek	1.Derece İpotek: ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine, 20.000.000,00 TL ile ipotek	05.10.2012-7317
Şerh ve Hacizler	Haciz & Şerhler: Temin edilen tapu kayıtlarında; 39 adet İcrai Haciz, 6 adet İhtiyati Haciz şerhi, 2 adet Kamu Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.	-

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 parselin 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 parselin 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 9 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 10 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 Louinge 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 11 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 Yatırım, Turizm İşletme ve Çalışma Ruhsatı 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.

Martı Hemithea Otel adına Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 29/07/2022 – 20964 tarih ve sayılı olarak verilen "27 Oda, 54 Yatak, 50 Kişilik Yemek Salonu, 20 Kişilik Pasta Salonu, Açık Yüzme Havuzu ve Satış Ünitesi" kapasitesine istinaden Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

Martı Hemithea Otel adına Marmaris Belediyesi tarafından verilmiş olan İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatı 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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

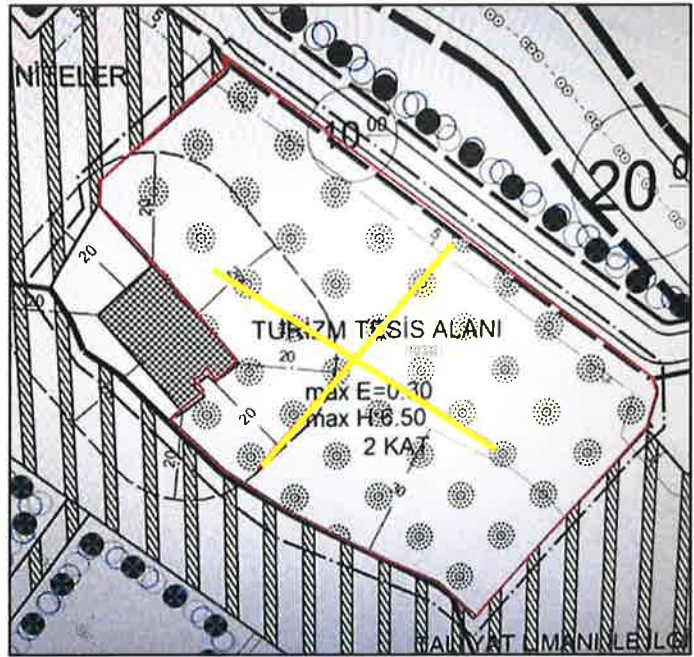
Konu taşınmazlar için Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan görüşmeler ve müşterinin imar durumu öğrenmek için yapmış oldukları başvuruları sonucu imar durum yazısı temin edilememiştir. İmar durumu için ilgili müşterinin başvuru dilekçeleri ve ilgili resmi kurumun dilekçeye verdiği cevap yazıları ektedir. İlgili belediyede KVKK kapsamında, mülk sahibi dışında imar durumu başvurularını kabul etmediği için firmamızca da imar durum yazısı temin edilememiştir.

Marmaris Belediyesinin ilgili rapor müşterisinin imar durum talep yazısına, cevaben yazılan 03.14.2023 tarih ve E41823250-804.01-54724 sayılı imar durum yazısında belirtildiği üzere;

Değerleme konusu 103 ada 8 parsel, Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "Kırsal Nitelikli Turizm 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 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. İptal edilen 1/1000 ölçekli plan örneği aşağıda sağda belirtilen paftada gösterilmiştir.

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

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

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

4.2. FİZİKİ TANIMI

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı

Türkiye Haritası / Muğla



Muğla Haritası / Marmaris



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

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

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

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

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

Marmaris İlçesi

Marmaris Muğla'nın 13 ilçesinden biridir. Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesidir. 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.)

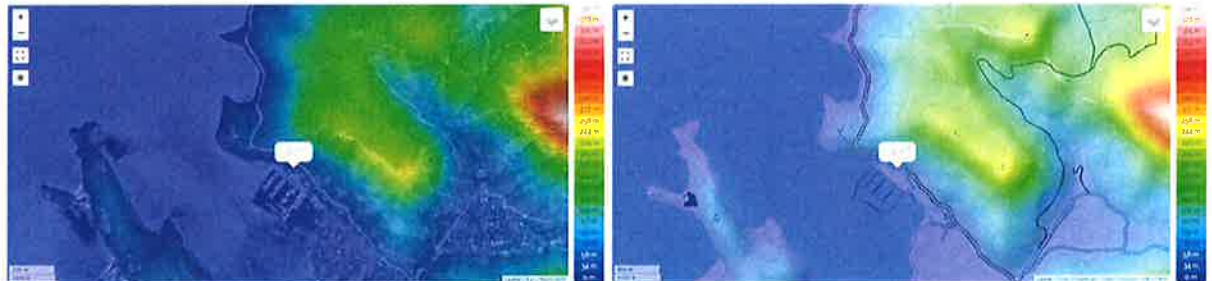
Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Marmaris Datça Yolu üzerinde bulunan Değirmenyanı Merkez Cami önünden yaklaşık 2,4 km güneybatı yönünde devam edilir ve sağ kolda kalan Marmaris Bozburun Yoluna girilir. Marmaris Bozburun Yolu üzerinde yaklaşık 6 km devam edilir. Değerleme konusu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

Taşınmaz, Martı Marina içerisinde konumlanmaktadır. 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

Erişebilirlik ve Ulaşım

Muğla'ya ulaşım karayolu ve havayolu araçlarıyla gerçekleştirilebilmektedir. Ulaşım bakımından sorun yaşamayan şehirlerden biri olan Muğla'ya bağlı otoyollar oldukça kapsamlı olup; Türkiye'nin her bölgesinden otobüs seferleri yapılan kentlerden biri olarak öne çıkmaktadır. 2 adet iç ve dış hatlar seferlerine sahip havalimanına sahip olan Muğla, bu bakımdan da avantajlı şehirler arasında yer almaktadır. Muğla'ya havayolu ile yapılabilecek ulaşımlarda Milas – Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı kullanılabilir. Milas – Bodrum Havalimanı, Muğla il merkezine ortalama 70 kilometre uzaklıktadır.

Muğla iline bağlı Marmaris ilçesi, etrafını çevreleyen yeşil ormanlık alanlarıyla, eşsiz koyları ve tarihi yapılarıyla birlikte her yıl on binlerce yerli ve yabancı turiste ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'nin popüler tatil merkezlerinden olan Marmaris, birçok yönüyle dünya çapında da ayrı bir üne sahiptir. Batıda Datça, kuzeyde Ula, doğuda Balan Dağı ve güneyinde Akdeniz ile çevrili olan ilçedeki en eski yerleşim yeri, günümüzde de aktif olarak kullanılan Kale mahallesidir. Denize kıyısı olan ilçede genel itibarıyla Akdeniz iklimi hakimdir. Sıcak mevsimlerin uzun sürdüğü Marmaris'te yaz ayları sıcak ve kurak olurken; kış ayları ılık ve yağışlı geçmektedir.

Kara ulaşımı yanı sıra Dalaman Havaalanı ve Rodos Feribotları ile kolayca dış dünyaya açılma imkânı bulan Marmaris, Datça yolu üzerinde bulunması, Fethiye yoluna yakınlığı nedeniyle önemini arttırmaktadır.



Şekil 3 Marmaris Önemli Ulaşım Aksları

Şehir içi

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

Karayolu

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

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

Tablo 12 Taşınmazların Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

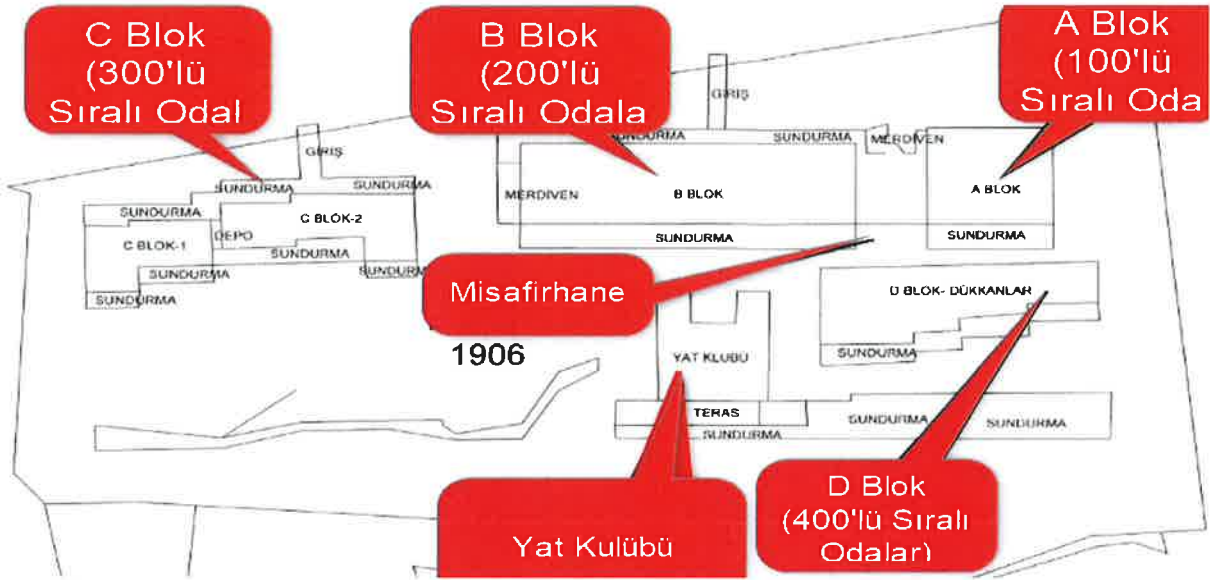
4.2.2. Yapıların Tanımı

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'ü Konaklama Bloğu), B Blok (200'ü Konaklama Bloğu), C Blok (300'ü Konaklama Bloğu), D Blok (400'ü 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 TIPLERİ	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 4 oda 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 kulübünün bitişiğinden doğudaki kule blok istikametine doğru bitişik nizamda dükkân bloğu yer almaktadır. Dilatasyon ayrımlarına göre biri büyük alanlı toplam 3 dükkân 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 Bloкта, 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 Kulübü yer almaktadır. Ortak WC alanı da bulunan Yat Kulübünün ayrıca ön cepheli 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 13 Yapı Alanları (103 Ada 8 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 Brüt Alan Toplamı	
						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	617	1040	1228	625	-	310
	Çatı Katı					-	159
	Depo (A-B Bloklar Arası Geçiş Yapısı)					-	46
C BLOK	Zemin Kat					70	222
	Normal Kat	395	720	946	444		222
	Depo (303-304 Numaralı Odalar Arası)						5
D BLOK	Zemin Kat				145	-	145
	Dükkanlar		204	294	121	65	107
	Dükkan Yanı Depo						14
Diğer Yapılar, B Blok Altı	Yat Kulübü		790	875	277	256	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 Hemitea Hotel'e ait Marmaris Belediyesi İmar Arşivi'nde 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 kadar 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

❖ Fırsatlar

- Bölgenin gelişme potansiyelinin yüksek olması ve özellikle yabancı turist, yatırımcılar tarafından tercih edilmesi

❖ 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 arsak arzı bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkuller ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkullerin bulunduğu parseller, 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

SATILIK ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Konum	Orhaniye Mah. 104. Ada 221 Parsel Ana Yola Cepheli	Hisaronlu Mah. 0 Ada 114 Parsel Denize Cepheli	Turgut Mah. 0 Ada 495 Parsel Denize Cepheli	Orhaniye Mah. 103 Ada 29 Parsel	Orhaniye Mah. Ada:104, Parsel 220 Ana Yola Cepheli	Orhaniye Mah. Ada:104, Parsel 211 Denize Cepheli	Orhaniye Mah. Ada: 103 Parsel 13 Denize Cepheli
Ulaşılabilirlik	Ana Yola 0 m	Ana Yola 300 m	Ara Parsel	Ana Yola 85 m	Ana Yola 0 m	Ana Yola 0 m	Ana Yola 41 m
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel
Denize Uzaklık	0 M	0 M	0 M	200M	0 M	0 M	0 M
Deniz Cephesi	Var	Var	Var	Yok	Var	Var	Var
Yakın Çevre Geliştirmeleri							
İmar Durumu	*DKA *Doğal Karakteri Koruncak Tesis Şekline Göre Emsal:0,05 veya Emsal 0,10'dur	Marjinal Tanım Alanı Tanımsal amaçlı Tesislerde Emsal:0,20 veya H:6,50'dir	*GTA *Günübrüklük Alanlar Emsal 0,08 Himax: 450 Metre	*KTA *Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı Emsal 0,30 Himax: 7,50 Metre	*DKA *Doğal Karakteri Koruncak Tesis Şekline Göre Emsal:0,05 veya Emsal 0,10'dur	*DKA *Doğal Karakteri Koruncak Tesis Şekline Göre Emsal:0,05 veya Emsal 0,10'dur	*KTA *Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı Emsal 0,30 Himax: 7,50 Metre
Arsa Alanı, brüt m ²	4.435,00	8.240,00	3.410,00	3.367,00	5.967,00	1.567,00	2.873,00
Arsa Alanı, net m ²	4.435,00	8.240,00	3.410,00	3.367,00	5.967,00	1.567,00	2.873,00
İlana Giriş Tarihi	1.Ara	27.Mar	24.Şub	27.Mar	20.Mar	14.Mar	20.Mar
İstenen Fiyat	20.000.000,00	55.000.000,00	22.000.000,00	18.900.000,00	19.600.000,00	28.000.000,00	42.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/net m ²	4.509,58	6.674,76	6.451,61	5.613,31	3.267,97	17.868,54	14.618,87
Açıklama	Emsal: 0,05 inarında max. bina alanı 150 m ² Emsal: 0,10 inarında ise max. Bina alanı 1000m ² 'dir. Talep Edilen Fiyat Yüksek. Olduğu düşünülmektedir. Pazarlık Payı Vardır.	Marjinal Tanım Alanı İmarına Sahiptir. Tanımsal amaçlı tesislerde E:0,20 H:6,50 geçemez.	*Günübrüklük Alanlar Emsal 0,08 Himax: 450 Metre inşaat alanı 300m geçemez	1/25000 Ölçekli Plan sınırlarında olup 1/1000 ve bina alanı 150 m ² Emsal: 0,10 1/5000 Ölçekli planlar yapılmadan yapılaşma izni bulunmamaktadır. Pazarlık Payı Vardır.	Emsal: 0,05 inarında max. bina alanı 150 m ² Emsal: 0,10 inarında ise max. Bina alanı 1000m ² 'dir. Pazarlık Payı Vardır.	Emsal: 0,05 inarında max. bina alanı 150 m ² Emsal: 0,10 inarında ise max. Bina alanı 1000m ² 'dir. Pazarlık Payı Vardır.	1/25000 Ölçekli Plan sınırlarında olup 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli planlar yapılmadan yapılaşma izni bulunmamaktadır. Pazarlık Payı Vardır.

Tablo 14 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti)

Marmaris ilçesine bağlı Orhaniye köyü içerisinde bulunan arsalar genellikle birbirleriyle benzer imar haklarına sahiptir. Bu bölgede bulunan boş arsaların veya tarım alanlarının imar durumları genel olarak Kırsal Gelişim Alanı, KTA ve Marjinal Tarım Alanı olarak değişebilmektedir. Pazar analizinde arsaların denize cephesinin bulunup bulunmadığı, arsa büyüklüğü, ana aksa cephe ve imar durumları ile karşılaştırıldığında pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının **3.267 – 17.868 TL/m²** olduğu görülmüştür. Yapmış olduğumuz Pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5-30 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

5.2.2. Konaklama Tesisleri Oda Fiyat Analizi



Harita 4 Rekabet Halinde Olunan Konaklama Tesisleri Haritası

Konaklama Tesisi	Fortezza Beach Resort			D Maris Bay		
Konum	Hisarönü			Datça		
Otel Statüsü	5 Yıldız			5 Yıldız		
Oda Sayısı	443			196		
Otel Açık Gün Süre	365			210		
Oda Özellikleri	Standart Kara	Standart Deniz	Superior	Standart Kara	Standart Deniz	Junior Suit Deniz
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	2.366,64	3.615,92	2.984,84	12.289,00	13.417,24	24.692,24
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	5.730,40	5.979,68	6.353,60	22.324,50	26.158,00	35.741,74
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	4.048,52	4.297,80	4.669,22	17.306,75	19.787,62	30.216,99
Tahmin Edilen Acente Komisyonları & Kapı İndirimleri	20%			25%		
Uygulanan KDV Oranı	8%			8%		
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	2.998,90	3.183,56	3.458,68	12.018,58	13.741,40	20.984,02
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	3.213,71			15.581,33		

Konaklama Tesisi	Voxx Marmaris			Karia Bel		
Konum	Hisarönü			Bozburun		
Otel Statüsü	4 Yıldız			Butik Otel		
Oda Sayısı	91			20		
Otel Açık Gün Süre	365			150		
Oda Özellikleri	Bahçe Manzaralı	Deniz Manzaralı	Private Pool	Superior Suit	Super Deluxe	Grande Deluxe
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	2.817,23	3.024,38	3.231,52	6.581,00	8.376,00	10.171,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	3.925,83	4.142,98	4.350,13	8.376,00	11.368,00	14.958,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	3.376,53	3.583,68	3.790,83	7.478,50	9.872,00	12.564,50
Beklenen Kapı İndirimi	10%			25%		
Uygulanan KDV Oranı	8%			8%		
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	2.813,78	2.985,40	3.159,02	5.193,40	6.855,56	8.725,35
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	2.986,40			6.924,77		

Konaklama Tesisi	Casa Daracia		
Konum	Bozburun		
Otel Statüsü	Butik		
Oda Sayısı	11		
Otel Açık Gün Süre	150		
Oda Özellikleri	Deniz Manzaralı	Delux Deniz Manz.	Superior
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	6.984,00	7.947,00	9.874,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	9.392,00	10.355,00	12.282,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	8.188,00	9.151,00	11.078,00
Beklenen Kapı İndirimi	20%		
Uygulanan KDV Oranı	8%		
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	6.055,19	6.778,52	
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	6.421,85		

Tablo 15 Konaklama Tesisi Rekabet Analizi

Taşınmazın yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Emsal olarak alınan otelleri statüsü 4-5 Yıldızlı ve Butik oteller olarak seçilmiş, ve seçilen otellerin açık kaldığı sezon aralığı 6 - 7 ay olduğu gözlenmiştir. Sezon Süreleri Nisan - Eylül yada Mayıs-Ekim ayları arasındadır. En düşük fiyatlar ve doluluk oranları Nisan-Mayıs ayı iken, en yüksek fiyatlara ve doluluk oranlarına Temmuz-Ağustos aylarında ulaşmaktadır.

Konu taşınmaz ise 12 ay boyunca açıktır. Emsal oteller ise 12 boyunca açık değildir. Emsal oteller analiz edilirken doluluk oranların 6-7 aylı sezonlara yönelik olup, bu oranlar yıllık doluluğa matematiksel olarak indirgenmiştir. Otellerin açık olduğu sezonlar otel niteliği, oda sayısı ve marka algısına göre değişmekte olup yapılan görüşmelerde doluluk oranları yıllık bazda %30- %50 bandı arasında olduğu ifade edilmiştir.

Emsal oteller için 2023 sezonu için her ay detaylı analiz edilmiş olup ortalamaları alınarak fiyatlar analiz edilmiş, Talep edilen fiyatlarda %8 KDV ve %10-25 arasında acente komisyonları dahil olup, emsal analizinde net konaklama geceme fiyatı tespitinde talep edilen fiyatlardan bu oranlardan arındırılarak hesap edilmiştir.

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

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı 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 Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu 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 8 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 16 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri

	103 Ada 8 Parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
İmar Hakkı	TTA	DRA	MTA	Günürbük Alanlar	Kırsal NTTA	Doğal KKA	Doğal KKA	Kırsal NTTA
Arsa Alanı, net m ²	6.928,55	Emsal 0,5	Emsal 0,20	Emsal: 0,08	Emsal 0,30	Emsal 0,05	Emsal 0,05	Emsal 0,30
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		4.435,00	8.240,00	3.410,00	3.367,00	5.967,00	1.567,00	2.673,00
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		20.000,000	55.000,000	22.000,000	18.906,000	19.500,000	28.000,000	42.000,000
Tahmin Edilen İskonto Oranı		40%	25%	10%	10%	25%	25%	40%
Gözetilebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	4.204,24	2.705,75	5.006,07	5.806,45	5.051,98	2.450,38	13.401,40	8.771,32
Koşum (Denize Yıknıklık)	0 m	20 m (Daha Kötü)	0m (Benzer)	0m (Benzer)	200m (Daha Kötü)	20 m (Daha Kötü)	İskonto Fiyatı (Daha İyi)	0m (Benzer)
Koşum İçin Ayarlama	-	25%	0%	0%	35%	25%	-5%	0%
Arsa Alan Büyüklüğü	6.928,55	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		13%	18%	8%	8%	16%	0%	2%
Ulaşılabilirlik	Denize & Yola Cephe	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		0%	15%	15%	3%	0%	0%	3%
Reklam Kabiliyeti/ Görünürlük	Ara Parsel	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Görünürlük İçin Ayarlama	Reklam Kabiliyeti Yüksek	15%	15%	15%	7%	15%	0%	7%
İmar Durumu Lejant	TURİZM	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
İmar Durumu Lejant İçin Ayarlama	TESİS ALANI	100%	35%	30%	10%	100%	100%	10%
Marina İçinde Yer Alma Faktörü		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Marina İçin Yer Alma Faktörü İçin Ayarlama		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	13.502	12.306,43	14.795,55	15.093,91	12.557,12	11.443,63	13.133,38	15.184,72
Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	13.902,10	12.306,43	14.795,55	15.093,91	12.557,12	11.443,63	13.133,38	15.184,72
DEĞERLEME TABLOSU	DEĞER, TL	ARSA ALANI,						
GELİŞTİRİLMİŞ BOŞ ARSA DEĞERİ, TL	93.550.000,00	6.928,55						

Pazar yaklaşımı sonucunda parsellerin geliştirilmemiş boş arsa değeri toplam **93.550.000 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 2023 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 dövizde endekli fiyat artışları dikkate alınarak geliştirme maliyetleri hesap edilmiştir.

Tablo 17 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	2.412	14.237	742	34.340.462	1.789.704	10,00%	30.906.434	1.610.734
Bina Maliyetler Toplamı	2.412	14.237		34.340.462	1.789.704	10,00%	30.906.434	1.610.734
Diğer Maliyetler								
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%		1.030.214	53.691		927.193	48.322
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%		1.030.214	53.691		927.193	48.322
Yapı Denetim		2%		686.810	35.794		618.129	32.215
Geliştirici Primi		5%		1.717.024	89.485		1.545.322	80.537
Diğer Maliyetler Toplamı				4.464.263	232.662	10,00%	4.017.836	209.395
Toplam Geliştirme Maliyeti				38.804.745			34.924.271	1.820.129
Bina Dışı Maliyetler								
Alt Yapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	6.928,55 m ²	1.689	88,00	11.699.040	609.712		10.529.136	548.741
Çevre Düzeni Peyzaj	6.928,55 m ²	576	30,00	3.988.309	207.857		3.589.478	187.071
FF&E Konaklama Üretesi İç Tefrisat Maliyetleri	29 Oda	274.386 TL/Oda	14.300,00 \$/Oda	7.957.181	414.706	10,00%	7.161.463	373.230
Havuz (Maktuen)	Maktuen	-	-	805.888	42.000		725.299	37.800
Jakuzi (Mezmer İmalatı Dahil)	Maktuen	-	-	527.665	27.500		474.898	24.750
Bina Dışı Maliyetler Toplamı				24.978.081		10,00%	22.480.273	1.171.592
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Toplam Yapı Değeri				63.782.826			57.404.544	2.991.721
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU							TL	USD
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Boş Arsa Değeri, TL							93.550.000,00	4.875.493,80
Yapıların Mevcut Durum Değeri, TL							57.404.543,78	2.991.720,98
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Toplam Değer							150.954.543,78	7.867.214,78
TL/USD Kuru, 31.03.2023							19,1878	19,1878

Tablo 18 Maliyet Yaklaşımı Sonuçları

Maliyet yaklaşımı ile, konu gayrimenkullerin toplam mevcut (geliştirilmiş) durumdaki değeri **149.207.831,28 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 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 Analizi kapsamında geliri oluşturacak en önemli kalem geceleme oda fiyatlarıdır. Bu bağlamda emsal analiz bölümünde rekabet halinde olunan oteller incelenmiş ve oda fiyatları konu konaklama tesisine göre (+) ve (-) şerefiye parametreleri uygulanarak piyasadaki oda / geceleme fiyatları uyumlaştırılmış ve 2023 sezonundaki ortalama oda fiyatı aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

Tablo 19 Rekabet & Ayarlanmış Oda Fiyatı Analizi

KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ AYARLAMA TABLOSU	Hemitea	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konaklama Tesisi	Orhaniye	Hisarönü	Dalca	Hisarönü	Bozburun	Bozburun
Oda Sayısı	29	443	196	91	20	11
Otel Statüsü	Butik Marina	4Yıldız	5Yıldız	4Yıldız	Butik	Butik
Marka	Anchor	Forzezza Beach Resort	D Maris Bay	Voxx Marmaris	Karia Bel	Casa Daracia
Deniz Cephesi	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	6.581 TL-Gece	3.171 TL-Gece	14.322 TL-Gece	2.986 TL-Gece	6.221 TL-Gece	6.204 TL-Gece
Konum	Orhaniye Marina	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Konum İçin Ayarlama		10%	-10%	10%	0%	0%
Oda Sayısı	Perakende Elkesi (29 Oda)	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		10%	6%	4%	0%	0%
Ulaşılabilirlik	Kolay	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		9%	-2%	8%	15%	15%
Marka Algısı	Markalı	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Gorunurluk İçin Ayarlama		5%	-25%	5%	15%	15%
Marina Özelliği	Marina Özelliği	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Marina Özelliği İçin Ayarlama		22%	0%	21%	21%	21%
Sezon Oda Fiyatı (ayarlanmış)	7.991 TL-Gece	5.357 TL-Gece	10.026 TL-Gece	4.688 TL-Gece	9.955 TL-Gece	9.927 TL-Gece
Yıllık Ortalamaya Dönüştürülmüş Ayarlanmış Oda Fiyatı	5.000 TL-Gece	5.357 TL-Gece	5.013 TL-Gece	4.688 TL-Gece	4.978 TL-Gece	4.964 TL-Gece
Konaklama Ücreti Hesabı (Taşınmaz Üzerindeki Üniteler İçin)						
Ünite Sayısı	29 Ünite					
Sezon Sayısı	6 ay					
Ortalama Ünite Geceleme Fiyatı	5.000 TL Ünite/Gece					

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2023 yılı için ortalama **KDV hariç 5000 TL/gece-gün** ve pandemi sürecinin olumsuz etkilerinin geçmesi ve Rus - Ukrayna savaş krizinin, ülkemizde turizm sektörü açısından potansiyel arz etmesi sebebiyle başlangıç yılındaki doluluk oranının 12 aylık ortalama **%30** oranı olarak geçeleşebileceği analiz edilmiştir. Bölge oteller ve konu taşınmaz için geçerli olabilecek özellikler aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Otellerin işletiliş dönemleri 1.Ay ile 12.Ay arasındaki aylardır.

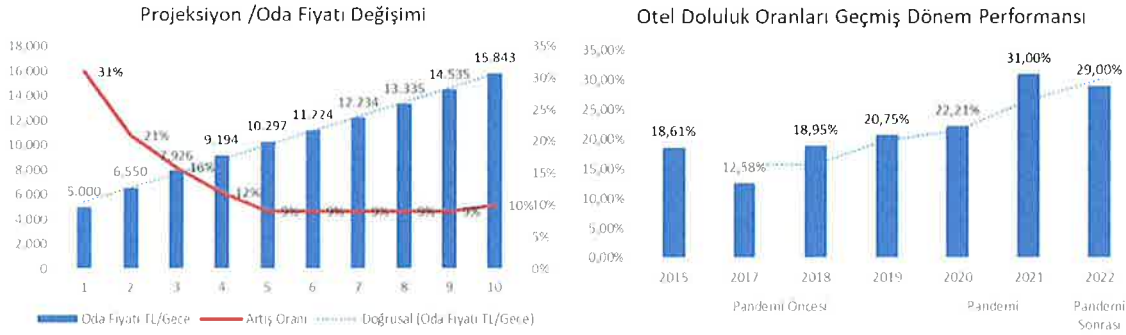
- Konaklama türü genellikle yaz ve yat turizmüne bağlı olarak turistik seyahatleri sebebiyle ve savaş etkisi sebebiyle uzun süreli konaklama şeklinde olacağı beklenmektedir.

Otele gelen yerli ve yabancı turistlerin diğer otel geliri başlığındaki yeme içme ve sosyal aktivite gibi otel ünitelerine rağbet ettiği belirtilmiştir.

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 kahvaltı 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 gözlenmiştir. 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 7 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının covid salgını sonrasında toparlanmaya gireceği ve 2023-2024 yılında %30, 2024-2025 yılında %35, 2025-2026 yılında %40 2026-2027 yılında %45 2027-2028 yılında ve sonraki yıllarda %50 stabilize doluluk oranına ulaşılacağı varsayılmıştır. (başlangıç yılı ortalaması %30 stabilize yıllar %50 doluluk oranı alınmıştır. Başlangıç yılındaki doluluk oranı otelin son 6 yıllık performansı ve son yılki doluluk oranı dikkate alınarak belirlenmiştir. Rus-Ukrayna Savaşı ülkemiz turizm potansiyeline etkisinin olumlu olması beklenmekte olup, pandemi etkisinin geçmesiyle beraber otel doluluk oranlarında hatırı sayılır artışların olması beklenmektedir. Bu bağlamda otel doluluk tahminleri turizmde beklenen artışlar dikkate alınarak belirlenmiştir.



- Ortalama oda fiyatı 2023 yılı için 5.000 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 %13,40 olacağı kabul edilmiş ve 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 3.447,89 TL/m² dikkate alınmıştır.
- Fiyat artış oranı ülkenin ekonomik konjunktur sebebiyle yıllara göre değişkenlik gösterecek şekilde belirlenmiştir. Fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranları esas alınarak belirlenmiştir. Fiyat artışları TCMB tarafından katılımcılara düzenlenen anket sonuçlarına dayalı olarak belirlenmiştir. 12 Ay sonraki beklenti %31,63 5 yıl sonraki beklenti %9 olup, nakit akışlarında ilk yıllık fiyat artışı %31 olarak belirlenmiş, 2032 yılı sonuna kadar fiyat artışları azalış yönlü değişken olacağı öngörülmüş ve stabilize yıl olan 2028 ve sonrasındaki yıllarda fiyat artış oranı %9 olarak sabitlenmiştir.

Piyasa Katılımcıları Anketi Toplu Sonuçları (*)

Tüketici enflasyonu beklentiniz nedir? (%)	Aylık Enflasyon			Yıllık Enflasyon			
	Carı Ay	1 Ay Sonrası	2 Ay Sonrası	Carı Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	12 Ay Sonrası	24 Ay Sonrası	5 Yıl Sonrası
	2,88	2,89	2,53	37,72	31,63	17,91	9,00

- Personel giderleri, toplam gelirin %22'si Yiyecek ve İçecek giderleri, oda gelirlerinin %8,8'i ve diğer giderler ise, toplam gelirin %7'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, %2'si satış & pazarlama, %7'si Enerji ve %4 bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.

- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- 2033 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.
- Turizm katkı payı gideri müşteriden temin edilen veriler esas alınarak gider olarak yansıtılmış, gelecek yıllarda ise enflasyon oranı tahmini ile artırılmıştır.
- 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 %20 olarak öngörülmüştür.

10 Yıllık İskonto Oranı Hesabı		
TL		
RF (Risksiz Getiri Oranı)	10,75	RF = Son 5 Yıllık Ortalama 10 Yıllık Devlet Tahvili Ortalaması Alınmıştır.
RM-RF (Piyasa Getirisi)	4,27	RM-RF = Bankalarca Aralık Ayında Belirlenmiş Olan Ortalama Yıllık Ortalama Mevduat Faizi ve 1 Yıllık Devlet Tahvili Getiri Oranının Farkıdır.
B (Sektör Beta)	0,99	B = Gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.
C (Diğer Riskler)	4,74	C = Aylık Bazda Açıklanan Türkiye'nin Son Beş Yıllık 10 Yıl Vadeli CDS Verileri Ortalaması
1 Yıllık Ort. Mevduat Faizi	18,00	Esas Alınarak Üike Risk Primi Olarak Değerlendirilmiştir.
Devlet Tahvili 1 Yıllık Getiri	13,73	
RE (İndirgeme Oranı)	19,72%	
Kabul Edilen İndirgeme Oranı	20,00%	

- 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 20 İNA Analizi

OTEL BİLGİLERİ - HEHİTHBA OTEL		HEHİTHBA OTEL MARMARIS										
		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	31.03.2033
Toplam Nakit Akış (m)	2.412,00											
Ödül Sayısı (Ade)	29											
Yatak Sayısı (Adet)	58											
Oda Sayısı (TL)	5.000,00											
Oda Fiyatı (USD)	240,58											
Yatak Fiyatı (USD)	130,29											
Ödül Açık Olan Gün Sayısı	365											
Ortalama Fiyat Akış Oranı (%)	13,40%											
Ortalama Erteleme Oranı	13,40%											
Cap. Rate	8,00%											
Disc. Rate	20,00%											
HEHİTHBA OTEL												
Ödül Sayısı		29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
Ödül		30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Yatak Odası Kapasitesi		10.585	10.585	10.585	10.585	10.585	10.585	10.585	10.585	10.585	10.585	10.585
Yatak Sayısı (Ade)		3.716	3.716	3.716	3.716	3.716	3.716	3.716	3.716	3.716	3.716	3.716
5 Yatak Arsa Oranı (%)		31,00%	31,00%	31,00%	31,00%	31,00%	31,00%	31,00%	31,00%	31,00%	31,00%	31,00%
Ödül Fiyatı (TL)		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Toplam Gelirler (TL)		22.149.113	22.881.227	23.284.115	23.536.367	23.891.891	24.071.471	24.283.687	24.527.478	24.804.347	25.116.678	25.468.837
Ödül Gelirleri (TL)		13.877.306	14.211.379	14.504.115	14.756.367	15.049.181	15.281.471	15.503.687	15.716.478	16.019.347	16.322.678	16.626.837
Personel Giderleri (TL)		2.581.156	2.639.390	2.697.624	2.755.858	2.814.092	2.872.326	2.930.560	2.988.794	3.047.028	3.105.262	3.163.496
Elektrik Giderleri (TL)		5.631.825	5.581.206	5.530.587	5.480.968	5.430.349	5.380.730	5.330.111	5.280.492	5.230.873	5.181.254	5.131.635
Diğer Dönüştürülebilir Gelirler (TL)		438.631	438.631	438.631	438.631	438.631	438.631	438.631	438.631	438.631	438.631	438.631
Değer Dönüştürülebilir Gelirler (TL)		6.370.150	6.370.150	6.370.150	6.370.150	6.370.150	6.370.150	6.370.150	6.370.150	6.370.150	6.370.150	6.370.150
Personel Giderleri (TL)		4.872.805	4.872.805	4.872.805	4.872.805	4.872.805	4.872.805	4.872.805	4.872.805	4.872.805	4.872.805	4.872.805
Personel Giderleri (TL)		3.948.900	3.948.900	3.948.900	3.948.900	3.948.900	3.948.900	3.948.900	3.948.900	3.948.900	3.948.900	3.948.900
F & B Giderleri (TL)		3.550.150	3.550.150	3.550.150	3.550.150	3.550.150	3.550.150	3.550.150	3.550.150	3.550.150	3.550.150	3.550.150
Diğer Giderleri (TL)		2.269.346	2.269.346	2.269.346	2.269.346	2.269.346	2.269.346	2.269.346	2.269.346	2.269.346	2.269.346	2.269.346
Değer Dönüştürülebilir Gelirleri (TL)		13.778.063	13.778.063	13.778.063	13.778.063	13.778.063	13.778.063	13.778.063	13.778.063	13.778.063	13.778.063	13.778.063
Değer Dönüştürülebilir Gelirleri (TL)		2.879.385	2.879.385	2.879.385	2.879.385	2.879.385	2.879.385	2.879.385	2.879.385	2.879.385	2.879.385	2.879.385
Değer Dönüştürülebilir Gelirleri (TL)		442.982	442.982	442.982	442.982	442.982	442.982	442.982	442.982	442.982	442.982	442.982
Satış ve Pazarlama - Temas Ajansları (TL)		1.550.438	1.550.438	1.550.438	1.550.438	1.550.438	1.550.438	1.550.438	1.550.438	1.550.438	1.550.438	1.550.438
Emisyon Giderleri (TL)		885.965	885.965	885.965	885.965	885.965	885.965	885.965	885.965	885.965	885.965	885.965
İmarat, Yenileme & Onarım Masrafları (TL)		10.899.578	10.899.578	10.899.578	10.899.578	10.899.578	10.899.578	10.899.578	10.899.578	10.899.578	10.899.578	10.899.578
Diğer İşletme Giderleri - GÖP (TL)		49.271	49.271	49.271	49.271	49.271	49.271	49.271	49.271	49.271	49.271	49.271
Satış Gelirleri (TL)		433.687	433.687	433.687	433.687	433.687	433.687	433.687	433.687	433.687	433.687	433.687
İmarat Sigortası Giderleri (TL)		42.572	42.572	42.572	42.572	42.572	42.572	42.572	42.572	42.572	42.572	42.572
Emisyon Vergisi (TL)		230.699	230.699	230.699	230.699	230.699	230.699	230.699	230.699	230.699	230.699	230.699
Ticarət Kuru Fiyatı Giderleri (TL)		766.119	766.119	766.119	766.119	766.119	766.119	766.119	766.119	766.119	766.119	766.119
Emisyon Kuru Giderleri (TL)		44.298	44.298	44.298	44.298	44.298	44.298	44.298	44.298	44.298	44.298	44.298
Net İşletme Geliri (TL)		10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891
Toplam Gelirler (Günlük Operasyon Akışları)		11.003.222	11.003.222	11.003.222	11.003.222	11.003.222	11.003.222	11.003.222	11.003.222	11.003.222	11.003.222	11.003.222
İmarat		31.03.2024	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	31.03.2033
Net İşletme Geliri (TL)		10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891
İmarat Akışı (TL)		10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891	10.465.891
Değerleme Tablosu												
Hehithba Otel İNA Sonuçlu		228.905.740										
Fiyat Değeri (TL)		11.929.754										
İNA Sonuçlu 1005 Parçanın Fiyat Değeri (USD)												

Yukarıdaki bilgiler, kabuller ve analizler kapsamında gerçekleştirilen; nakit akışı projeksiyonu gerçekleştirilmiştir. Gelir yaklaşımı üzerinde konu gayrimenkullerinin mevcut geliştirilmiş durumdaki piyasa değeri 228.905.740 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 takyidatlar 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.

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, 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.

PAZAR DEĞERİ KDV Hariç,

Tablo 21 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	150.954.544	25%	37.738.636	37.739.000	1.966.822,67
Gelir Yaklaşımı	228.905.740	75%	171.679.305	171.679.000	8.947.299,85
Nihai Değer			209.417.941	209.418.000	10.914.122,52

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

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucu günümüz ekonomik koşulları 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 22 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
103 Ada 8 Parsel, TL	209.418.000	247.113.240
103 Ada 8 Parsel, USD	10.914.123	12.878.665
	209.418.000	247.113.240
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	İkiYüzDokuzMilyonDörtYüzOnSekizBin Türk Lirası	İkiYüzKırkYediMilyonYüzOnÜçBinikiYüzKırk 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: 31.03.2023 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD:19,1878 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç **218.119.000.00, -TL** (İkiYüzDokuzMilyonDörtYüzOnSekizBin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.


Mert ERİŞEN
 Lisans No: 405699
 Gayrimenkul Değerleme
 Uzmanı


ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
 Balırmancı Mah. Beşiktaş Bldv. Çarşı Apt. No:24/1
 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic. Sicil No: 187067/5 / Mersal No: 085106654930001
 BEHİKİMŞ V.D.05.1886 5493
Tolga ERDEM
 Lisans No: 411407
 Sorumlu Değerleme
 Uzmanı