

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel "Martı Resort Hotel"
Gayrimenkul Değerleme Raporu



Rapor No: 2023_PD_0033

Rapor Tarihi: 07.04.2023

Değer Tarihi: 31.03.2023



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEğERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	06.03.2023
DEĞERLEME TARİHİ	31.03.2023
RAPOR TARİHİ	07.04.2023
REVİZE TARİHİ	-
RAPOR NO	2023_PD_0033
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Şirketimiz tarafından, değerlendirme konusu taşınmazlar için 25.05.2022 rapor tarihli, 31.03.2022 değer tarihli ve 2022_PD_0033 numaralı ve 23.01.2023 rapor tarihli, 29.12.2022 değer tarihli ve 2022_PD_0076 numaralı raporlar düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel numaralı taşınmazların SPK tebliği kapsamında hazırlanmış olan değerlendirme raporudur.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, MARTI Resort Hotel, 48720 Marmaris/Muğla
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel
SAHİBİ	Denizbank A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Otel (Konaklama Tesisi)
TAPU İNCELEMESİ	(Bkz. 4.1.1 Tapu Bilgileri İncelemesi)
İMAR DURUMU	1520 Parsel: "Turistik Tesis Alanı" TAKS:0,20, KAKS:0,60

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, TL (KDV Hariç)	1.179.179.000,00	TL
Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, USD (KDV Hariç)	61.454.622,20	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

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

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER	- 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	- 15 -
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	- 25 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 25 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 26 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	- 29 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 29 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 31 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 31 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 32 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 32 -
7.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 33 -
7.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 34 -
7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)	37
8. SONUÇ	- 38 -
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	- 38 -
8.2. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 38 -
8.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 39 -
9. EKLER	- 40 -

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 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 11 -
TABLO 5 KONU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	- 11 -
TABLO 6 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (1520 PARSEL).....	- 11 -
TABLO 7 YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BİLGİSİ	- 12 -
TABLO 8 MİMARİ PROJELER.....	- 12 -
TABLO 9 KONU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN YAPI KAYIT BELGELERİ	- 13 -
TABLO 10 TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ LOSYONLARA KUŞ UÇUŞU MESAFELERİ.....	- 18 -
TABLO 11 ODA TÜRLERİ & SAYILARI	- 20 -
TABLO 12 TESİSTE BULUNAN YAPILARIN YASAL İZİNLERİ İLE KARŞILAŞTIRMALI ALAN TABLOSU	- 23 -
TABLO 13 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA DATA SETİ).....	- 26 -
TABLO 14 KONAKLAMA TESİSLERİ REKABET ANALİZİ.....	- 26 -
TABLO 15 KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ.....	- 28 -
TABLO 16 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI SONUÇLARI, GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERLERİ.....	- 32 -
TABLO 17 MALİYET YAKLAŞIMI (YAPILARIN AMORTİZE EDİLMİŞ YERINE KOYMA MALİYETİ)	- 33 -
TABLO 18 MALİYET YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	- 33 -
TABLO 19 REKABET & AYARLANMIŞ ODA FİYATI ANALİZİ.....	- 34 -
TABLO 20 İNA ANALİZİ.....	- 37 -
TABLO 21 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ TABLOSU	- 38 -
TABLO 22 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU.....	- 39 -
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'İN ÇEVRE İLÇELERLE OLAN ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI	- 18 -

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_0033 rapor** numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel numaralı taşınmaz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporda İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından **21.03.2023** tarihinde çalışmalara başlanmış, **31.03.2023** tarihinde değer tespit edilerek, 07.04.2023 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile 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

Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre Şirketimiz bünyesinde 25.05.2022 rapor tarihli, 31.03.2022 değer tarihli ve 2022_PD_0033 numaralı ve 23.01.2023 rapor tarihli, 29.12.2022 değer tarihli ve 2022_PD_0076 numaralı raporlar düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti 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, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel numaralı taşınmazların 07.04.2023 Rapor tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

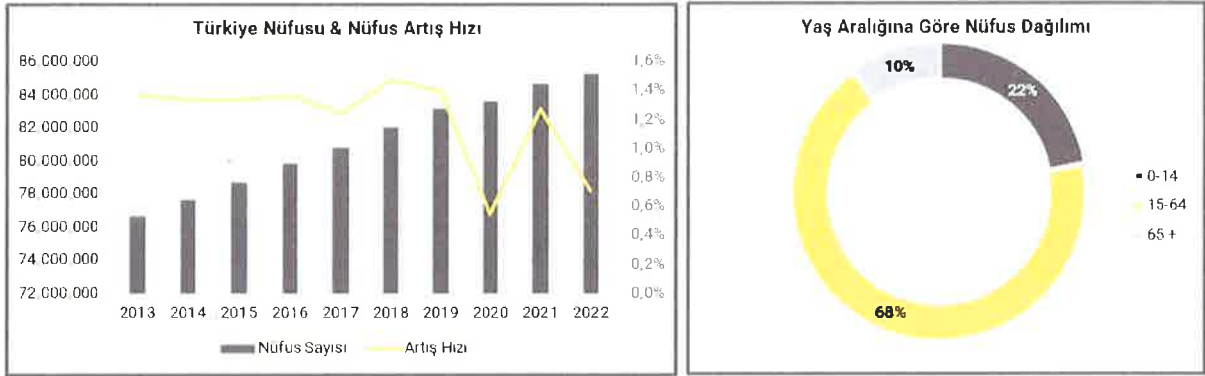
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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.



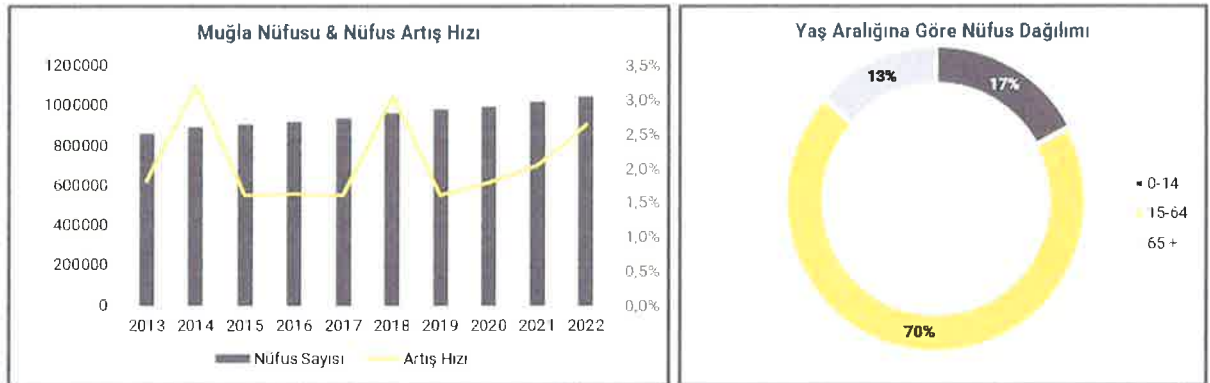
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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



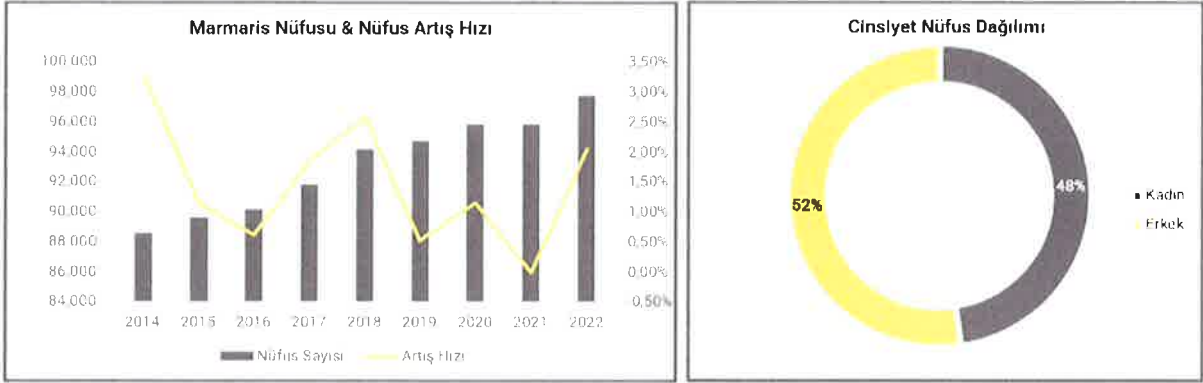
Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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

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

Marmaris

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



Grafik 3 Marmaris Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

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

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

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

3.2. Ekonomik Veriler

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye ekonomisi, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelere kıyasla 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 makro ihtiyati tedbirler ile Türk lirasının değerini dengelemeye çalışılmaktadır.

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

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

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

Yurt içinde yılın ilk aylarında eşik değer üstünde seyreden imalat sanayi PMI, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle mart ayından bu yana eşik değer altında 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 yılın 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 itibariyle %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.

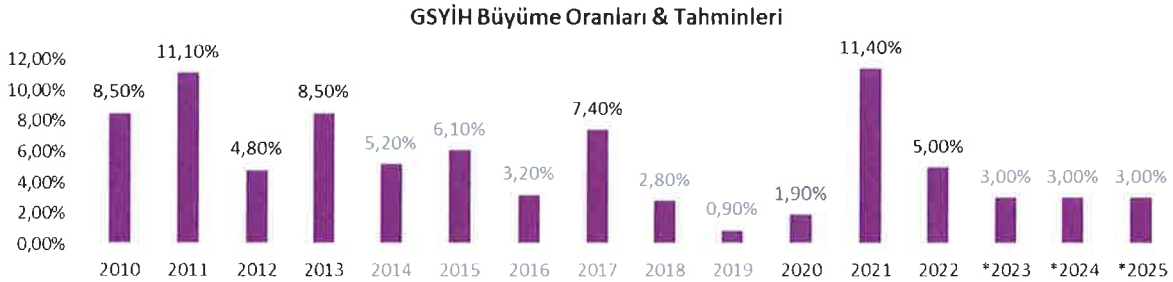
Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

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 itibariyle tahmini veriler. Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics

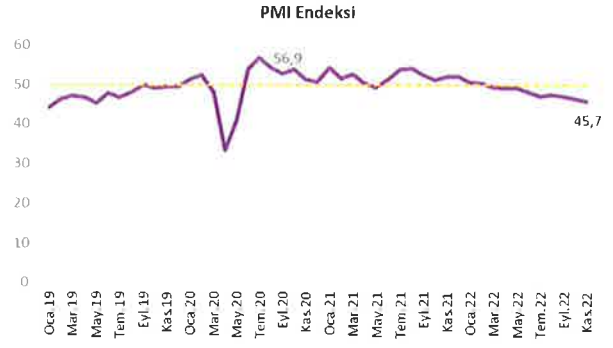
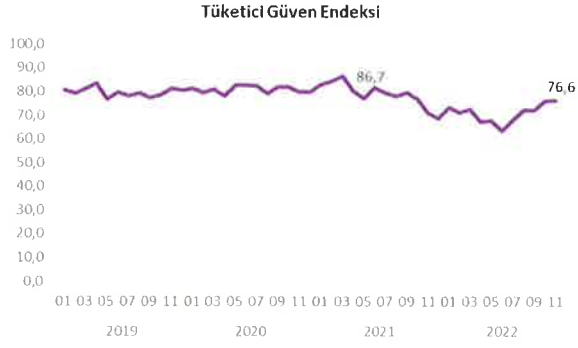
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hanehalkı tüketimi ve ihracat olarak 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

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.1. HUKUKİ TANIMI

4.1.1. Tapu Bilgileri

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

- Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 parsel olarak kayıtlı 26.219 m² büyüklüğündeki arsadır.

Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 4 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Muğla	Marmaris	İçmeler	Kumluörencik	O20A-23-C-1-A	-	1520	*	26.219

*İçinde Kargir Bina Ahşap Bina ve Kargir Gazino ve Otel ve Müştemilatı Olan Tarla

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerleme konusu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1520 parsel sayılı "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde 19.04.2021 tarih 5072 yev no ile DenizBank A.Ş.'ye olacak şekilde malik değişikliği gerçekleşmiştir. İlgili konu hakkında müşteriden edinilen bilgiye göre 'Martı Resort Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank'a devredildiği müşteri tarafından ifade edilmiş, olup konu hakkında detaylı bilgi veya sözleşmeye rastlanılmamıştır. Konu taşınmaz için tapu kaydı (aktif) görseli Ek'ler kısmında sunulmuştur.

Tablo 5 Konu Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

103 Ada 8 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Denizbank A.Ş.
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Satış
Tapu Tarihi & Yevmiye	19/04/2021-5072

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için müşteri tarafından Web Tapu Portalı'ndan **09.01.2023** tarihinde, saat **11:23'te** ve 20.01.2022 tarihinde, saat 13.48'da temin edilen aktif / pasif kayıtları gösterir takyidat belgelerine göre konu taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarına aşağıda yer verilmiştir. Tapu kayıtlarına dair aktif kayıtları gösteren TAKBİS belgeleri, raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur. Müşteri talebi doğrultusunda 09.01.2023 tarihli takyidat ve 20.01.2023 tarihli aktif / pasif kayıtları gösterir takyidat belgeleri esas alınmıştır.

Tablo 6 Tapu Kayıt Bilgileri (1520 Parsel)

Tür	Açıklama	Tarih/Yevmiye
Beyanlar	1. ve 2. derecede korunması gerekli kültür varlığıdır Teferruat listesi dosyasındadır. (04.12.2006 tarih ve 7952 yevmiye no)	23.10.2018-8754 04.12.2006-7952
İpotekler	1.Derece İpotek: DENİZBANK A.Ş. lehine, 81.700.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. İpoteğe Ait Şerh: İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 2.Derece İpotek: DENİZ FAKTÖRİNG A.Ş. lehine, 11.00.000,00 TL bedelli %36 değişken faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. 3.Derece İpotek: DENİZBANK A.Ş. lehine, 25.300.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. İpoteğe Ait Şerh: İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 4.Derece İpotek: DENİZ FAKTÖRİNG A.Ş. lehine, 5.00.000,00 TL bedelli %36 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır.	10.01.2013-214 10.12.2018-10778 27.08.2013-6084 03.06.2014-4446 10.12.2018-10778 23.09.2014-7174

5.Derece İpotek: DENİZBANK A.Ş. lehine, 143.000.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

18.04.2018-3590

İpoteğe Ait Şerh: İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir.

İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı,

10.12.2018-3590

Şerh ve Hacizler **Haciz & Şerhler:** Alınan takyidat kayıtlarında; 7 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 19 adet İcrai 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 bayanların gayrimenkulün satış ve pazarlama kabiliyeti üzerinden herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilmiştir.

4.1.2. Yasal İzinler

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

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

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

Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

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

İçmeler Belediyesi'nde incelenen ve temin edilebilen izin belgeleri listesi aşağıda detaylı olarak sunulmuş olup, izin belgeleri görsellerine, rapor eklerinde yer verilmiştir.

Tablo 7 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Bilgisi

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım	Veriliş Nedeni	Alan, m ²
1520 Parsel	Ruhsat	11.03.1985	9-4	K-R-O-P-M-N-J & L Bloklar (OTEL)	Yarım İnşaatın Tamamlanması	9.913 m ²
1520 Parsel	Ruhsat	05.06.1987	23-12	(OTEL) L Blok İlave	Kat Yapı İlavesi	850 m ²
1520 Parsel	Ruhsat	05.06.1987	23-13	(OTEL) E Blok	Yeni Yapı	2.380 m ²
				Sosyal Tesis		740 m ²
				Havuz		1.400 m ²
1520 Parsel	Ruhsat	12.02.1993	3-7	Müştemilat	Tadilat Ve İlave	150 m ²
				Toplam		2.290 m²
1520 Parsel	Ruhsat	13.10.1992	1-22	Havuz & Müştemilat	Bitmiş Yapı	1.250 m ²
1520 Parsel	Ruhsat	29.01.2014	33-19	R Blok (OTEL)	Güçlendirme Ruhsatı	1.039 m ²
1520 Parsel	Ruhsat	29.01.2014	33-19	H/K Blok (OTEL)	İlave Ek Ruhsat	241 m ²
1520 Parsel	İskan	23.07.1985	11-13	A-B & C Bloklar (OTEL)	Bitmiş Yapı	2.000 m ²
1520 Parsel	İskan	23.07.1985	11-12	G-F-F-E-T-H-U-V-Y-S & L Bloklar (OTEL)	Bitmiş Yapı	7.967 m ²
1520 Parsel	İskan	29.07.1986	22-22	K-R-O-P-M-N & L Blok	Yeni Yapı	9.236 m ²
1520 Parsel	İskan	01.08.1986	1-3	F Blok / 6. Kat (OTEL)	Kat İlavesi	508 m ²

Tablo 8 Mimari Projeler

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Yapılar
	Röleve Projesi	16.04.1985	33/6-7	O-P-NJ-R-K-L & M Blok
	Röleve Projesi	23.07.1985	33/5-6-7	D-H-S-F-G-T-U-V & Y Bloklar
	Mimari Proje	23.07.1985	33/6	E Blok, Vaziyet Planı, Kapalı Lokanta & WC'ler
	Röleve Proje	09.04.1986	33-6	A-B-C & D Bloklar
1520 Parsel	Röleve Proje	Tasdiksiz	Tasdiksiz	F Blok
	Tadilat Projesi	05.06.1987	33/5	L & E Blok İlave
	Tadilat Projesi	12.02.1993	33/4	Yüzme Havuzları ve Ekleri Tadilat Projesi
	Tadilat Projesi	05.05.2000	33/4	Ana Restoran Tadilat Projesi
	Güçlendirme & Tadilat Projesi	21.01.2014	336-19	R ve H/K Blok

Marmaris / İçmeler Belediyesi'nde parselde yer alan bütün bloklara ait mimari projeler incelenmiştir. Mimari proje görselleri rapor eklerinde sunulmuş olup detaylar yukarıdaki tabloda verilmiştir.

İlgili Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; tüm bloklara ait onay Röleve projelerine ve E, L, Yüzme Havuzları ve Ekleri, H/K, ilave-tadilat projelerine ulaşılmıştır.

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 ve zamanında ruhsata aykırı olarak mal edilmiş yapılar için alınan yapı kayıt belgelerinde kayıtlı alanlar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 9 Konu Gayrimenkullere İlişkin Yapı Kayıt Belgeleri

Ada /Parsel	Bina	Yapı Kayıt Belge No	Bina Alanı
1520 Parsel	Loby & Resepsiyon	47ZLB9UH	710 m ²
	Toplantı Katı	M6BEDFTN	755 m ²
	Suit 1. Kat	J4G2SDHJ	868 m ²
	Suit 2. Kat	J4G2SDHJ	
	200 'lü Bloklar Zemin Katı	1VSZPTUN	168 m ²
	200 'lü Bloklar Çatı Katı	1VSZPTUN	
	Sahil Dükkan – 1 Waffle	E5JCCFRR	110 m ²
	Sahil Dükkan – 2 Market	GLLKS7N7	180 m ²
	300 'lü Bloklar Zemin Katı	SFSPAS8Z	269 m ²
	300 'lü Bloklar Çatı Katı	SFSPAS8Z	
	La Grotto WC	38VEZUUV	35 m ²
	500 'lü Bloklar 3.Normal Katı	E8ZMFD6K	990 m ²
	500 'lü Bloklar Çatı Katı	E8ZMFD6K	
	600 'lü Bloklar Zemin Katı	8L5ZHKBD	257 m ²
	600 'lü Bloklar 1.Normal Katı	8L5ZHKBD	
	600 'lü Bloklar 2.Normal Katı	8L5ZHKBD	
	600 'lü Bloklar 3.Normal Katı	8L5ZHKBD	
	600 'lü Bloklar 4.Normal Katı	8L5ZHKBD	245 m ²
	200-300 Yangın Merdiveni	9F3S5CA1	
	Yönetim Bodrum Katı	YDYRDP5N	602 m ²
Yönetim Zemin Katı	YDYRDP5N		
Yönetim 1.Normal Katı	YDYRDP5N		
Yönetim 2.Normal Katı	YDYRDP5N		
Bahçede Bulunan Yapılar	987GSV4C	147 m ²	
Toplam		5.336 m²	

Konu taşınmaz için alınan izin belgeleri, mimari projeleri ve yapı kayıt belgeleri incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde;

- **Yapı İzin Belgelerinin (Ruhsat) toplam alanı** 23.922 m² 'dir.
- **Yapı Kullanma İzin Belgelerinin toplam alanı** 19.711 m² 'dir
- **Yapı Kayıt Belgeleri Dahil Edildiğinde Yasal Kullanım Toplam Brüt Alanı:** 25.047 m² 'dir.
- **Yerinde Yapılan Tespitler Sonucunda Tesisi Mevcut Kullanıma Esas Toplam Brüt Alanı:** 29.570 m² 'dir.

Değerlemede, esas alınan kapalı alanı yapı kayıt belgeleri dahilinde toplam yasal alan olan 25.047 m² 'dir.

Turizm İşletme Belgesi: Tesisin "Martı Resort" adına alınmış olan 5 Yıldızlı otel statüsü olduğunu ve kapasitesi hakkında bilgilerini içeren Tesise ait 13.08.2004 tarihli, 9649 sayılı, 283 oda için alınmış olan Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi: Değerlemeye konu taşınmazlara ait enerji kimlik belgeleri mevcut değildir

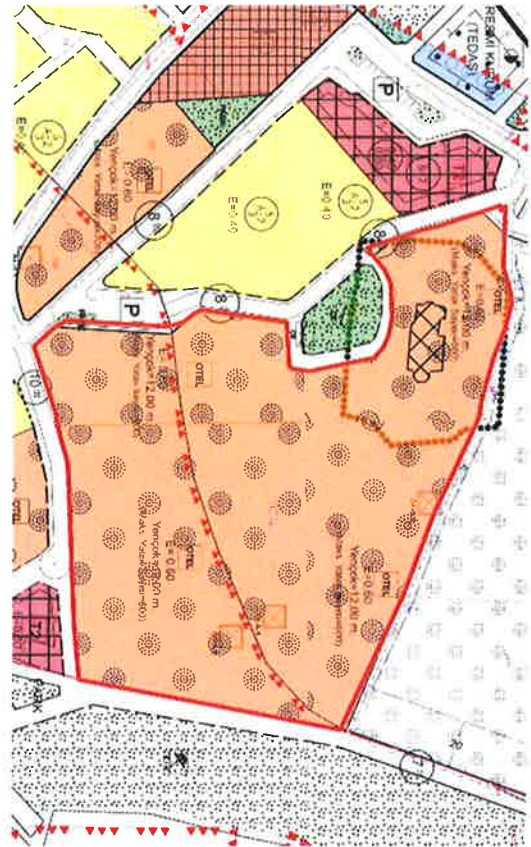
4.1.3. İmar Durumu

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

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 10.01.2023 tarihinde malik tarafından temin edilip tarafımızla paylaşılan 03.01.2023 tarih, E41823250-804.01-47663 sayılı imar durum yazısında belirtildiği üzere değerlendirme konusu 0 ada 1520 parsel, İçmeler Revizyon Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, KAKS:0,60, H_{max}:12,00 m. (maks. Yatak sayısı 600) yapılaşma koşullarına haiz olup "Turistik Tesis – Otel Alanı"nda kalmaktadır.

Ayrıca tarafımızla paylaşılan imar durum yazısına göre; İçmeler Mahallesi 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 10.12.2021 tarih ve 2021/1518 sayılı kararı ile uygun bulunup, 2634 Sayılı Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca 18/03/2022 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmıştır. Söz konusu imar planı,24/03/2022 23/04/2022 tarihleri arasında belediye ilan panosunda ilan edilmiş olup, askı süresi içinde Belediye Başkanlığı'na yapılan itiraz dilekçeleri,11.05.2022 tarih ve 29078 sayılı yazı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iletilmiştir.

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 planında değişiklik olmuştur. Eski planda Bina Yüksekliği 10,50 m iken yeni planda bina yüksekliği 12,50 metreye çıkarılmıştır. Ayrıca parsel nezdinde maksimum yatak sayısı kriteri getirilmiştir.



Şekil 1 Resmi İmar Durum Yazıları

Plan Notları:

Turizm Tesis Alanı

- "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerle belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez, işletme belgesi alınmaz.

-Bu alanlarda konut yapılamaz.

-İfrazlar 3000 m² den az olamaz.

-Bu alanlarda Emsal:0,60, Y_{ençok}: 12 m.'dir.

-Bu alanlarda $Y_{en\check{c}ok}=3$ kattır. Zemin kat yüksekliği 5 m'yi geçemez.

-Meskûn yapı adaları içinde kalan imar uygulaması sonucunda minimum ifraz şartını sağlamayan ancak, komşu parselden en az 4 m, yoldan 5 m çekme olabilen parsel müstakil olarak tescil edilirler.

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

4.1.4. Hukuki Durum Analizi

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut İhtiyati ve İcrai Hacizler ile 150/C şerhi dışında alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

Değerleme konusu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1520 parsel sayılı "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde 19.04.2021 tarih 5072 yev no ile Deniz Bank A.Ş'ye olacak şekilde malik değişikliği gerçekleşmiştir. İlgili konu hakkında müşteriden edinilen bilgiye göre 'Martı Resort Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank'a devredildiği' ilgili rapor müşterisi tarafından beyan edilmiş olmakla beraber bu beyana yönelik herhangi bir belge paylaşılmamıştır. Taşınmaz hali hazırda Denizbank A.Ş. mülkiyetinde olup, değerlendirme tam mülkiyet üzerinden gerçekleştirilmiştir.

4.2. FİZİKİ TANIMI

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, sosyoekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

Muğla



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 Mahallesi'dir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunca gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı Dalaman Havaalanı sadece bir saat uzaklıktadır. Rodos ise sadece 45 dakika uzaklıktadır.

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

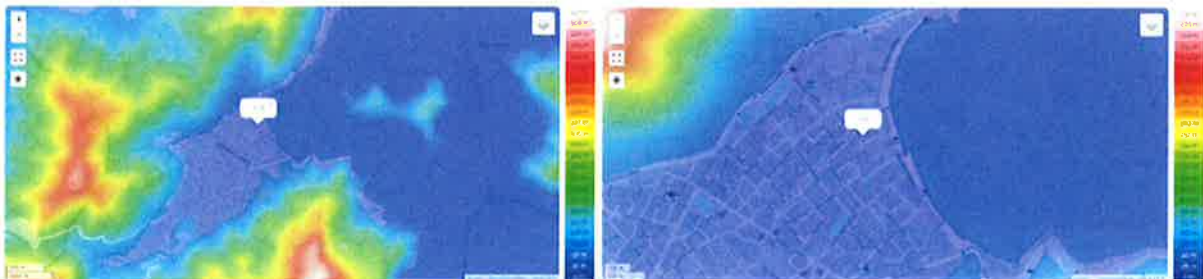
Değerlemeye konu taşınmaz: Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 319. Sk. No: 8, B01, B02, B03, B04, Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07 adresinde konumlu Martı La Perla Otelidir. (UAVT Kodları eklerde ayrıntılı olarak gösterilmiştir.)

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Cumhuriyet Bulvarı üzerinde bulunan Marmaris İlçe Emniyet Müdürlüğü önünden yaklaşık 1,73 km güneybatı yönünde devam edilir. Ardından Atatürk Caddesine geçilir. Atatürk Caddesi üzerinde 3,07 km düz devam edildikten sonra İçmeler İtfaiye Müdürlüğünü geçtikten sonra sol kolda kalan Hürriyet Caddesine dönülür ve 340 m düz devam edilir. Ardından 320. Sokağa girilir ve yaklaşık 60 m düz devam edilir. Ardından sol kolda kalan 319. Sokağa dönülür. Değerleme konusu taşınmaz sol kolda 0 Ada 1605 parsel içerisinde konumlu Martı La Perla Oteldir.

Taşınmaz, İçmeler Mahallesi içerisinde konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde İçmeler Plajı, Hotel Aqua, Martı Resort Otel, Sea Star Marmaris, Maliye Bakanlığı Eğitim ve Dinlenme Tesisleri, İçmeler İtfaiye Müdürlüğü, İçmeler Otogar, İdaş Park Otel, Elite World Marmaris, Faros Premium Beach Otel gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yükseklik deniz yönünden dağlara doğru artmaktadır. İçmeler Mahallesi düz bir topoğrafyaya sahip olup kot farkı çok değişmemektedir. Taşınmazın, konumlu olduğu arazi deniz yönüne doğru çok az eğimli olup parsel üzerinde bir kot farkı bulunmamaktadır. Yakın çevresi dikkate alındığında ise doğusunda deniz bulunmaktadır. Kuzey ve güneyinde ise İçmeler Merkezden uzaklaştıkça 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 otoparklar 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 ulaşımarda 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'in Çevre İlçelerle Olan 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 semtlerine 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 330, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır. Bazı önemli şehirlere uzaklığı şöyledir:

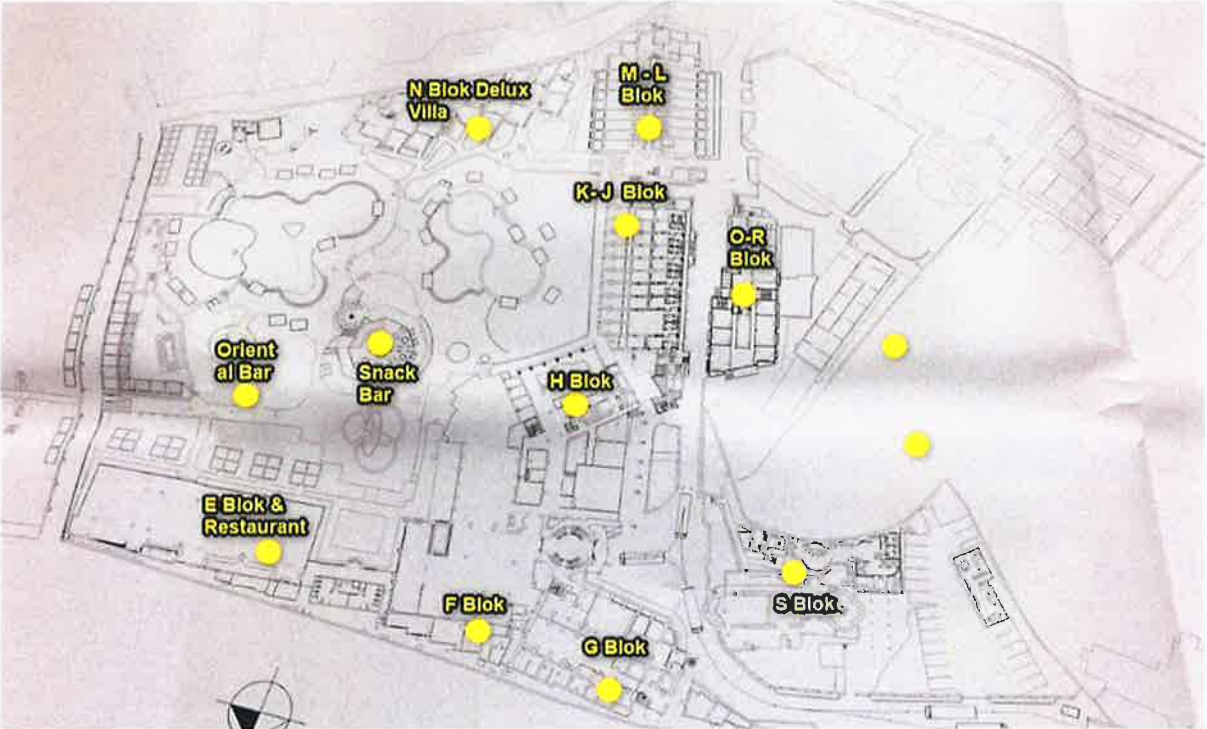
Önemli Lokasyonlara Mesafeler	Mesafe, Km
Marmaris Merkez	6 Km
Muğla Merkez	47 Km
Dalaman Havalimanı	50,72 Km
Milas Hava Limanı	70,46 Km
Köyceğiz	44,83 Km
Bodrum	183 Km
Datça	49 Km
Ortanca Merkez	47,64 Km

Tablo 10 Taşınmazların Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

4.2.2. Yapıların Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 1520 Parsel no.lu, 26.219 m2 yüz ölçümlü, "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" nitelikli taşınmaz üzerinde 5 yıldızlı Martı Resort Otel'dir.

Değerleme konusu gayrimenkul 5 yıldızlı otel olup, üzerinde çeşitli otel blokları, villa tipi daireler ve farklı tarzlarda restoran, bar, havuz, fitness center, personel binaları-yemekhanesi, mini club, vb. gibi ek tesisler yer almaktadır. Müşteriden teminden edilen şifa'en bilgilere göre, tesisin 1970'li yıllarda tek blok olarak inşa edildiği ve günümüze kadar birçok kez tadilat ve ilaveler ile şu anki mevcut durumunu aldığı öğrenilmiştir. Genel olarak değerlendirildiğinde konu gayrimenkulün iyi ve bakımlı olduğu tespit edilmiştir.



Tesiste, çeşitli bloklarda farklı tiplere sahip 283 oda bulunmaktadır. Odalar; deniz manzaralı, havuz manzaralı ve orman manzaralı olarak konumlanmış odalara ait özellikler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 11 Oda türleri & sayıları

Oda Tipi	Oda Büyüklüğü	Adet	Açıklamalar
Orman Manzaralı Odalar Delux Odalar	33 m ²	84	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu
Deniz Manzaralı Delux Odalar	33 m ²	154	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu
Orman & Deniz Manzaralı Engelli Odaları	33-36 m ²	3	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu
Guest Room	25 m ²	16	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu
Delux Suite (2 Kişilik)	81 m ²	5	2 Yatak Odalı & 2 Banyolu- Oturma Bölümü
Delux Suite (1 Kişilik)	58 m ²	4	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu- Oturma Bölümü
Sultan Suite	81 m ²	2	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu- Oturma Bölümü
Delux Dupleks Villalar (2 Kişilik)	81-160 m ²	4	2 Yatak Odalı & 2 Banyolu- Oturma Bölümü
Delux Dupleks Villalar (1 Kişilik)	51-81 m ²	8	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu- Oturma Bölümü
Kral Daireleri	160-208 m ²	3	2/3 Yatak Odalı & 2 Banyolu- Oturma Bölümü
TOPLAM		283	

Tesiste toplam, 84 adet kara manzaralı oda, 154 adet deniz manzaralı oda, 11 adet deniz manzaralı suit oda 16 adet misafir odası, 3 adet kral odası, 12 adet villa ve 3 adet engelli odası bulunmakta olup toplamda 283 adet oda mevcuttur.

Tesis bünyesinde;

Tesis içerisinde;

- 1- Lobi ve Kule Bloğu
- 2- Konaklama Blokları
 - 100'lü Blok
 - 200'lü Blok
 - 300'lü Blok
 - 400-500-600'lü Blok
 - 900'lü Blok
 - Villalar
 - Avcı Köşkü-Doktor Odası
- 3- Spor Üniteleri
 - Fitness
 - Kapalı-Açık Havuz ve Çocuk Havuzu
 - Hamam-Sauna
 - SPA Alanı
- 4- Eğlence ve Restoran Üniteleri
 - Kapadokya Restoran
 - Teras Restoran
 - Oriental Bar-Fast Food-Market-Beach Bar
 - La Grotta Restoran
 - Otağ Bar
 - Mini Club
- 5- Personel Üniteleri ve Teknik Üniteler
 - Personel Lojmanları
 - Personel Yemekhanesi
 - Teknik Odalar
 - Çamaşırhane bulunmaktadır

Değerlemeye konu tesis dahilinde çevre düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları bakımlı ve tam olduğu tespit edilmiştir. Açık alanlardaki sert zeminlerde traverten, seramik, Ünye Taşı gibi zemin kaplama malzemeleri, araç yollarında ise kilit taşı kullanılmıştır. Tesiste dış aydınlatma mevcuttur. Gayrimenkulün tamamı kısmen duvar, kısmen de demir parmaklıkla çevrilidir. Martı Resort Otel'in bahçesinde, Avcı Köşkü'nün yanında tarihi kilise kalıntıları bulunmaktadır. Tesisin arka tarafında yer alan üstü branda kaplı açık otopark alanı yer almaktadır. Gayrimenkulün altyapı imkânlarından istifadesi tamdır. Ayrıca tesis dahilinde jeneratör, kompresör, hidrofor, su deposu bulunmakta olup, sürekli sıcak su sağlanmaktadır. Tesis içerisindeki binalarda ısıtma ve soğutma fancoil sistem ile sağlanmaktadır, yangın alarmı, hortumlu yangın söndürme sistemi ve yangın merdiveni mevcuttur.

A – B – C -D & KULE BLOK:

Kat Dağılımı: Zemin + 3 Normal Kat

Ana giriş olarak tanımlanan Lobi-Kule Bloğu; Zemin + 3 Normal kattan oluşmaktadır. Giriş katta lobi, pastane, 1 adet dükkan, bar, oyun salonu ve bulaşıkhanesi, 1. normal katta 3 küçük ve 1 büyük olmak üzere toplam 4 adet konferans salonu, 2 ve 3. normal katlarda da 4 adet dubleks özel suit bulunmaktadır.

Toplam Kapalı Alan : 5.100 m2

- Toplantı Salonu A - 300 Kişilik Tiyatro Düzeni
- Toplantı Salonu B - 80 Kişilik Tiyatro Düzeni
- Toplantı Salonu C - 80 Kişilik Tiyatro Düzeni
- Toplantı Salonu D - 80 Kişilik Tiyatro Düzen

E BLOK- KAPADOKYA & TERAS RESTORAN

Çelik konstrüksiyon tarzındaki binada uzay kafes çatı sistemi kullanılmıştır. Zemin döşemesi karo seramik, kolonlar dekoratif taş kaplı, tavan ise lambiridir.

Toplam kapalı alanı geçiş alanı ve wc alanları dahil 1.325 m2 'dir.

F G BLOK – 100'lü BLOK

F – G Blok, betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Bodrum + Zemin + 5 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat depo, soğuk odalar ve ardiye, zemin kat mutfak, 10 adet ofis/dükkan, diğer katlar otel odaları olarak kullanılmaktadır. Bu blokta bulunan 50 adet odadan 30'u deniz, 20'si kara tarafına cephelidir. G Blok hali hazırda dahili tadilat işlemleri görmekte olup, tadilatın sezona yetişeceği düşünülmektedir.

Toplam Kapalı Alan: 3.425 m2 (350 m2 depo mutfak katı normal katlar dahil)

H BLOK – 200'lü BLOK

H Blok, betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Bodrum + Zemin + 5 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta kapalı havuza ait makine dairesi bulunmaktadır. Giriş katta kapalı yüzme havuzu ve jakuzi mevcut olup, diğer katlar otel odalarından ibarettir. Toplam 32 adet oda bulunmakta olup tüm odalar deniz manzaralıdır.

Kat Adedi : Bodrum + Zemin + 5 Normal kat Toplam Kapalı Alan : 2.350 m2

K BLOK – 300'lü BLOK

Blok, betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Bodrum + Zemin + 5 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat depo, diğer katlar otel odalarından ibarettir. 2'si suit, olmak üzere toplam 57 adet oda bulunmaktadır.

Toplam Kapalı Alan: 4.600 m2 (1.200 m2 bodrum kattaki depo alanı dahildir.)

L&M BLOK – 400-500-600'lü BLOK

Blok, betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Zemin + 4 Normal kattan oluşmaktadır. 600'lü blok, 300 blok ile bağlantılıdır. 400'lü blokta 24'ü deniz, 24'ü kara tarafına bakan toplam 48 adet oda, 500'lü blokta 38'i deniz, 10'u kara tarafına bakan toplam 48 adet oda yer almaktadır. 600'lü blokta bulunan 14 adet odanın tamamı kara tarafına bakmaktadır.

Toplam Kapalı Alan: 5.900 m2

R Blok – 900'lü BLOK

Blok, bodrum kat+zemin kat+ 2 normal katlıdır. Dış cephesi kısmi olarak doğal taş kaplama ve sıva üzeri boyalıdır. Binanın bodrum katında; kazan dairesi ve teknik servis ofisi, zemin katında giriş alanı, 1. ve 2. normal katlarda ise 8 şer adet misafir yatak odası bulunmaktadır.

Toplam alanı yaklaşık bodrum alanı dahil 1.450 m2 'dir. (375 m2 bodrum kattaki depo alanı dahildir.)

N BLOK – VİLLALAR

Farklı büyüklükte, dış cephesi kısmi olarak doğal taş kaplama ve sıva üzeri boyalı olan, birbirlerine koridorlarla geçişleri bulunan, 13 adet villadan oluşmaktadır. Özel yapılmış bu suitler salon, yatak odası ve banyodan oluşmakta olup, açık mutfaklı (dolap şeklinde), beyaz eşyalı ve şöminelidir. Toplam kapalı alanı 1.850 m²'dir.

S Blok - AVCI KÖŞKÜ-DOKTOR ODASI

Bina, yağma olarak inşa edilmiş olup, tarihi yapı niteliğindedir. Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır. Dupleks villa tarzındadır. Binanın giriş bölümü eski kilise kalıntlarına bakmaktadır. 4 adet villa bulunmaktadır.

Toplam kapalı alanı 300 m2 'dir.

AÇIK HAVUZLAR

Tesiste 2 adet açık havuz ve 1 adet çocuk havuzu bulunmaktadır.

Havuzların toplam alanı yaklaşık 2.500 m2 'dir.

SNACK BAR

Çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir. Bodrum + Zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum katta açık havuz makine dairesi ve WC'ler, Zemin katta ise kafe bulunmaktadır. Bodrum katta zemin ve duvar döşemesi seramik, tavan alçı üzeri boyalıdır. Zemin katta ise yer döşemesi karo seramiktir.

Toplam kapalı alanı 450 m2 'dir.

O & P BLOK – ÇAMAŞIRHANE-MİSAFİRHANE

Betonarme tarzda inşa edilmiştir. Zemin + 3 Normal kattan ibarettir. Zemin katta çamaşırhane, ütü odaları, personel soyunma odaları-duş-WC, normal katlarda ise personel odaları bulunmaktadır.

Toplam kapalı alanı 960 m2 'dir. (Ayrıca yarı bodrum kat olarak binanın yan cephesinde yaklaşık 55 m2 ütü ve çamaşır dükkanları bulunmakta olup alana dahil edilmiştir.)

MINİ KULÜP

İki adet binadan oluşmaktadır. Binalardan biri oyun odası, diğeri dinlenme ve eğitim salonu olarak kullanılmaktadır. Oyun bölümü çelik konstrüksiyon, diğeri bina ise yağma olarak inşa edilmiştir. Toplam kapalı alanı 215 m2 'dir.

SAUNA-HAMAM-SPA ÜNİTESİ

Betonarme tarzda inşa edilmiştir. Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır. Zemin katta 1 sauna, 1 Türk hamamı, 2 adet soyunma bölümü ve duşlar, 1. katta ise 4 adet masaj odası bulunmaktadır. Zemin katta zemin karo seramik, 1. katta ise parkedir, duvar ve tavanda alçı üzeri boya kullanılmıştır.

Toplam kapalı alanı 460 m2 'dir.

LA GROTTA RESTORAN

Tamamen açık teras şeklindedir. Zemin döşemesinde ünye taşı kullanılmıştır.

Toplam alanı 180 m2 'dir.

SOUTH BEACH BAR- MARKET- FAST FOOD- ORİENTAL BAR

Betonarme tarzda inşa edilmiştir. Zemin kat ve üzerindeki açık terastan ibarettir. Zemin katta market, beach bar ve fast food üniteleri bulunmakta olup, teras ise oriental bar olarak kullanılmaktadır. Oriental barda zemin kaplaması ünye taşı ve kısmen ahşap kaplıdır. Zemin katta ise yer döşemesi traverten ve ünye taşıdır.

Toplam kapalı alanı 450 m2 'dir.

GENEL WC:

Toplam kapalı alanı 60 m2 'dir.

Harici ve Müteferrik İşler: Harici ve müteferrik işler olarak; çevre düzenlemesi, çim sahalar, peyzaj, açık alanlarda ünye taşı, traverten ya da seramik kaplı sert zeminler, kilit taşı kaplı araç yolları, dış aydınlatma, çevre duvarları, tenis kortu, otopark ve animasyon alanı değerlendirme kapsamında harici ve müteferrik işler olarak çalışmaya dahil edilmiştir.

Gerçekleştirilen İncelemeler Neticesinde Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Martı Resort Hotel adı ile işletilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu tesis içerisinde güvenlik bulunmaktadır.
- Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Parsel üzerinde 12 adet blok bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan 100'lü blok tadilatla olup diğeri kısımlar yaz sezonuna hazırlık aşamasındadır.
- Yapılar içerisinde kullanılan malzemeler fiziksel eskimeye bağlı olarak demode niteliktedir.
- Değerleme konusu otel binalarının ısıtma sistemi klimadır.

- Taşınmazın otel odalarında deniz ve doğa manzarası bulunmaktadır.
- Parsel sınırı dışında, parselin deniz tarafında, kıyı-kenar çizgisinin dışında yer alan plaj-kumsal alanı tesisin kullanımında olup bu alan ve üzerine inşa edilen geçici yapılar için ilgili kuruma ecr-i misil ödenmektedir.

Tablo 12 Tesiste Bulunan Yapıların Yasal İzinleri İle Karşılaştırmalı Alan Tablosu

YAPI-BLOK	ÖZELLİKLER	İzin Belgelerine Esas Alanlar	Yapı Kayıt Belgelerine Esas Alanlar	Yasal Durum Brüt Alan Toplamı	Yerinde Tespit Edilen & Ölçülen Mevcut Durum Brüt Alan Toplamı
A-B-C-D BLOKAR	Ana Bina Lobi Toplantı Alanları Lobi	2.000	2.333	4.333	5.100
E BLOK	Açık Lokanta Restaurant	0	0	0	1.325
F BLOK	Mutfak & 100 Numaralı Oda Bloğu	508		508	3.425
G BLOK	Dükkanlar	0	0	0	450
H BLOK	200 Numaralı Oda Bloğu	7.967	168	8.135	2.350
I BLOK	WC Alanları	0	0	0	105
K BLOK	300 Numaralı Oda Bloğu	2.627	514	3.141	4.600
L & M	400-500-600 Numaralı Oda Blokları	3.339	1.247	4.586	5.900
N	Havuzlu Villalar	1.832		1.832	1.850
O-P	Personel Lojmanı	1.056		1.056	1.430
R	900 Numaralı Oda Bloğu	382	602	984	960
S	Avcı Koşkü			0	300
T & U	Snack Bar			0	450
V	Soyunma Sauna WC Alanları Mini Club		147	147	460
	Beach Dükkanlar		290	290	215
DİĞER Yapılar	La Grotta Restoran		35	35	450
TOPLAM		19.711	5.336	25.047	29.550

Değerlemeye konu olan 1520 parselde yer alan MARTI RESORT OTEL'e ait Marmaris İmar Arşiv'inde incelenen yasal izinleri, mimari projeleri, müşteriden temin edilen yapı kayıt belgeleri ve yerinde yapılan incelemeler neticesinde tesisin;

TOPLAM YASAL BRÜT ALANI: 25.047 m²,

TOPLAM MEVCUT BRÜT ALAN 29.550 m² olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlendirme çalışmasında yasal kullanım alanı esas alınmıştır.





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
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Denize cephesinin olması
- Otelin tadilat çalışmaları görmesi

❖ Zayıf Yanlar

- Taşınmazın Ruhsat dışı bazı yapılaşmalarının olması
- Sezonluk Otel konseptinde hizmet vermesi

❖ Fırsatlar

- Bölgenin gelişme potansiyelinin yüksek olması ve özellikle yabancı turist, yatırımcılar tarafından tercih edilmesi
- Bölgenin ana arteri olan Hürriyet Caddesine cephesinin bulunması
- Pandemi kısıtlılıklarının ortadan kalkması sonucu ile turizm faaliyetlerinde artış beklentisi
- Ukranya Rusya savaşının yaratmış olduğu belirsizlikler nedeniyle Rus ve Ukrayna vatandaşlarının turizm olan bölgelere rağbet etmesini sağlamış olması
- Bölgedeki markalı ilk otellerden olmasının getirmiş olduğu reklam kabiliyeti

❖ Tehditler

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

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Emsalleri

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

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel denize cepheli parsel konumunda olması sebebiyle Marmaris gayrimenkul pazarında yer alan ender gayrimenkuldendir. Aynı zamanda değerlendirme konusu taşınmazın ecri misil ile deniz ile arasında bulunan kumsalı kiralaması sebebiyle denize sıfır konumunda faaliyet göstermektedir. Söz konusu özellikler göz önüne alındığında değerlendirme konusu taşınmaza talebin yüksek olacağı düşünülmektedir.



Harita 3 Emsal Haritası

Tablo 13 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti)

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum	İçmeler Mah. 165 Ada 5 Parsel Halit Narin Cad.	İçmeler Mah. 795 Parsel Yola Cepheli	İçmeler Mah. 2575 Parsel Deniz Cepheli	Turunç Mah 1187 Parsel Yola Cepheli	İçmeler Mah. 2449 Parsel Yola Cepheli
Ulaşılabilirlik	Cadde Üzerinde	Cadde Üzerinde	Sokak Üzerinde	Sokak Üzerinde	Sokak Üzerinde
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Köşe Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Köşe Parsel	Ara Parsel
Denize Uzaklık	550 Metre	1000 Metre	0 Metre	330 Metre	216 Metre
Deniz Cephesi	Yok	Yok	Var	Yok	Yok
İmar Durumu	Ticari KAKS:0,30 2 Kat	Konut KAKS:0,40 2Kat	Turizm KAKS:0,60 3 Kat	A lejant Akaryakıt İstasyonu KAKS:0,40 2 Kat	Kısmen Ticari: %25 Kısmen Konut %75 Ticari KAKS: 0,80 Konut KAKS:0,40
Arsa Alanı, brüt m ²	646,00	815,00	18.466,61	610,00	3.368,00
Arsa Alanı, net m ²	646,00	815,00	18.466,61	610,00	2.568,00
İlana Giriş Tarihi	21.Mar	12.Mar	Ocak 2023'de satış işlemi görmüştür.	21.Mar	19.Mar
İstenen Fiyat	13.100.000	12.950.000	545.000.000	18.900.000	28.000.000
İstenen Birim Fiyat, TL/net m ²	20.278,64	15.889,57	29.512,73	30.983,61	10.903,43

Pazar analizinde arsaların denize cephesinin bulunup bulunmadığı, ana ulaşım aklarına yakınlık, gibi parametrelere ile emsaller karşılaştırılmış, pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının 10.903– 30.983 TL/m² olduğu görülmüştür. Yapmış olduğumuz Pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5-30 mertebesinde iskonto olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo 14 Konaklama Tesisleri Rekabet Analizi



Harita 4 Rekabet Halinde Olunan Konaklama Tesisleri Haritası

Konaklama Tesisi	Orka Lotus Beach			Otel Aqua		
Konum	İçmeler			İçmeler		
Otel Statüsü	5 Yıldız			5 Yıldız		
Oda Sayısı	441			269		
Otel Açık Gün Süre	210			210		
Oda Özellikleri	Standart	Land View	Sea View	Ekonomi	Standart Kara	Standart Deniz
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	3.400,00	4.250,00	5.000,00	2.600,00	3.900,00	3.900,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	5.500,00	9.300,00	10.200,00	5.700,00	5.900,00	8.600,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	4.450,00	6.775,00	7.600,00	4.150,00	4.900,00	6.250,00
Tahmin Edilen Acenta Komisyonları & Kapı İndirimleri	20%			20%		
Uygulanan KDV Oranı	8%			8%		
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	3.296,30	5.018,52	5.629,63	3.074,07	3.629,63	4.629,63
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	4.648,15			3.777,78		

Konaklama Tesisi	Turunç Resort			Turunç Premium		
Konum	Turunç			Turunç		
Otel Statüsü	5 Yıldız			5 Yıldız		
Oda Sayısı	380			213		
Otel Açık Gün Süre	210			210		
Oda Özellikleri	Standart	Delux	Aile Odası	Standart	Panoramik	Premium
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	3.000,00	3.300,00	4.300,00	2.800,00	3.350,00	3.500,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	6.300,00	6.750,00	9.050,00	6.000,00	6.500,00	7.500,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	4.650,00	5.025,00	6.675,00	4.400,00	4.925,00	5.500,00
Beklenen Kapı İndirimi	20%			20%		
Uygulanan KDV Oranı	8%			8%		
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	3.444,44	3.722,22	4.944,44	3.259,26	3.648,15	4.074,07
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	4.037,04			3.660,49		

Konaklama Tesisi	Pilos Delux			Labranda Mares		
Konum	Turunç			İçmeler		
Otel Statüsü	5 Yıldız			5 Yıldız		
Oda Sayısı	51			441		
Otel Açık Gün Süre	180			210		
Oda Özellikleri	Garden Standart	Garden Suit	Sea Suit	Standart Land View	Standart Sea View	Superior Sea View
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	3.000,00	3.750,00	4.500,00	2.800,00	3.200,00	3.500,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	6.550,00	5.250,00	9.000,00	6.600,00	7.000,00	7.500,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	4.775,00	4.500,00	6.750,00	4.700,00	5.100,00	5.500,00
Beklenen Kapı İndirimi	20%			20%		
Uygulanan KDV Oranı	8%			8%		
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	3.537,04	3.333,33	5.000,00	3.481,48	3.777,78	4.074,07
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	3.956,79			3.777,78		

Tablo 15 Konaklama Tesisi Rekabet Analizi .

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Emsal olarak alınan otelleri statüsü 5 yıldızlı 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. Otellerin açık olduğu sezonlar otel niteliği, oda sayısı ve marka algısına göre değişmekte olup yapılan görülmelerde doluk oranları %55 - %75 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 %15-20 bandında acente komisyonları dahil olup, emsal analizinde net konaklama geceleme 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 bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.
- 2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba 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 piyasadaki 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 güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar datasını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında arsa payının değer tespitinde kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu 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 0 ada 1520 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 değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

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

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

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkullerinin en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak 1520 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 1520 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.

Parselin denize cephesinin olması sebebiyle, denize sıfır özellik taşımasının sinerji değerini olumlu yönde etkilemesi göz önüne alınarak parsel için emsal analizinde Denize Cepheli olma faktörü eklenerek emsal ayarlaması yapılmıştır. Bu sinerjinin yaratmış olduğu etki emsal analizinde denize cepheli olması faktörü olarak değerlendirilmiştir. Denize cepheli yerlerin, deniz cephesi olmayan parselere göre deniz cephesi etkisinin yakın çevrede emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde pozitif yönde %35-%45 aralığında şerefiye farkının oluşabileceği yönünde tutarlı görüşler alınmıştır. Tüm bu etmenler ışığında marina içinde yer alan parselin emsal analizinde deniz cephesi faktörü %40 oranında olacağı değerlendirilmiştir.

Tablo 16 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri

EMSAİL AYARLAMA TABLOSU	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İmar Hakkı	Turizm Tesis Alanı	Fıcan	Konut	Turizm Tesis Alanı	OYT_Konut	Kısmen:K Kısmen:T
		KAKS:0,30	KAKS:0,40	KAKS:0,40	KAKS:0,40	KAKS:0,40
Arsa Alanı, net m ²	26.219,00	646,00	815,00	18.466,61	610,00	2.568,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		13.100.000	12.950.000	545.000.000	18.900.000	28.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		20.278,64	15.889,57	29.512,73	30.983,61	10.903,43
Tahmin Edilen İskonto Oranı		15%	15%	0%	15%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	21.647,94	17.236,84	13.506,13	29.512,73	26.336,07	10.318,79
Konum	Sahil Otel Aksı	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama		10%	15%	0%	10%	25%
Arsa Alan Büyüklüğü	26,219,00	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-35%	-35%	-5%	-35%	-16%
Ulaşılabilirlik	Ana Yola Cepheli	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		1%	2%	0%	2%	5%
Lejant	Turistik Tesis Alanı	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü
Lejant Durumu İçin Ayarlama		-20%	20%	0%	-30%	15%
Yapılaşma Hakkı	KAKS:0,60	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama		100%	50%	0%	50%	50%
Deniz Cephesi Bulundurma Özelliği		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		40%	40%	0%	40%	40%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	27.516	27.882,59	25.950,34	28.037,09	28.234,13	27.474,16
İlan Zaman Düzeltmesi						
Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	27.526,04	27.882,59	25.950,34	28.037,09	28.234,13	27.474,16
GELİŞTİRİLMİŞ BOŞ ARSA PAZAR DEĞERİ, TL	757.397.147,43					

Pazar yaklaşımı sonucunda parsellerin geliştirilmemiş boş arsa değeri toplam **757.397.147,43 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 dövize endekli fiyat artışları dikkate alınarak geliştirme maliyetleri hesap edilmiştir.

Tablo 17 Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Amortize Edilmiş Yerine Koyma Maliyeti)

Geliştirme Maliyetleri (Martı RESORT)	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	25.047	15.350	800	384.477.461	20.037.600	32,00%	261.444.674	13.625.568
Bina Maliyetler Toplamı	25.047	15.350		384.477.461	20.037.600	32,00%	261.444.674	13.625.568
Diğer Maliyetler								
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%		11.534.324	601.128		7.843.340	408.767
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%		11.534.324	601.128		7.843.340	408.767
Yapı Denetim		2%		7.689.549	400.752		5.228.893	272.511
Geliştirici Primi		5%		19.228.879	1.001.880		13.072.234	681.278
Diğer Maliyetler Toplamı				49.982.070	2.604.888	32,00%	33.987.808	1.771.324
Toplam Geliştirme Maliyeti				434.459.531	22.642.488		295.432.481	15.396.892
Bina Dışı Maliyetler								
Alt yapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	26.219,00 m ²	1.535	80	40.246.794	2.097.520		27.367.820	1.426.314
Çevre Düzeni Peyzaj	26.219,00 m ²	528	27,5	13.834.836	721.023	32,00%	9.407.688	490.295
FF&E Konaklama Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	283 Oda	249.441 TL/Oda	13.000,00 \$/Oda	70.591.916	3.679.000		48.002.503	2.501.720
Mutfak & Havuz & Müştemilatlar	Maktuen	-	-	19.187.800	1.000.000		13.047.704	680.000
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı				143.861.346	7.497.543	30,00%	97.825.715	5.098.329
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri				578.320.877	22.642.488		393.258.197	20.495.221

Tablo 18 Maliyet Yaklaşımı Sonuçları

MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU	TL	USD
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Ulaşılan Boş Arsa Değeri, TL	757.397.147,43	39.472.849,80
Yapıların Mevcut Durum Değeri, TL	393.258.196,51	20.495.220,74
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer	1.150.655.343,94	59.968.070,54
TL/USD Kuru, 31.03.2023	19,1878	19,1878

Maliyet yaklaşımı ile, konu gayrimenkullerin toplam mevcut (geliştirilmiş) durumdaki değeri **1.150.655.343,94 TL** olarak tespit edilmiştir.

7.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerlerin 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 kalemler oda fiyatlarıdır. Bu bağlamda emsal analiz bölümünde rekabet halinde bulunan 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,	Marlı Resort	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum	İçmeler	İçmeler	İçmeler	Turunç	Turunç	Turunç	İçmeler
Oda Sayısı	283	441	269	380	213	51	441
Otel Statüsü	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Marka	Anchor	Orka Lotus Beach	Otel Aqua	Turunç Resort	Turunç Premium	Pilos Dekor	Labranda Mares
Deniz Cephesi	Var	Var	Var	Var	Var	Yok	Var
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	3.976 TL-Gece	4.648 TL-Gece	3.778 TL-Gece	4.037 TL-Gece	3.660 TL-Gece	3.957 TL-Gece	3.778 TL-Gece
Konum	İçmeler	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Konum için Ayarlama		-5%	0%	3%	3%	5%	-3%
Oda Sayısı	283	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha İyi
Arsa Alan Büyüklüğü için Ayarlama		-3%	0%	-2%	0%	5%	-3%
Ulaşılabilirlik	Kolay	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Ulaşılabilirlik için Ayarlama		0%	0%	0%	0%	1%	0%
Marka Algısı	Markalı	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Görünürlük için Ayarlama		0%	7%	5%	5%	10%	8%
Deniz Cephesi	Yok	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Deniz Cephesi için Ayarlama		0%	0%	0%	0%	5%	0%
Ayarlanmış Oda/Gece Fiyatı	4.250 TL-Gece	4.283 TL-Gece	4.042 TL-Gece	4.279 TL-Gece	3.959 TL-Gece	5.084 TL-Gece	3.853 TL-Gece
Konaklama Ücreti Hesabı (Taşınmaz Üzerindeki Üniteler için)							
Ünite Sayısı	283 Ünite						
Yaz Sezonu	7 ay						
Ortalama Ünite Geceleme Fiyatı	4.250 TL Ünite/Gece						

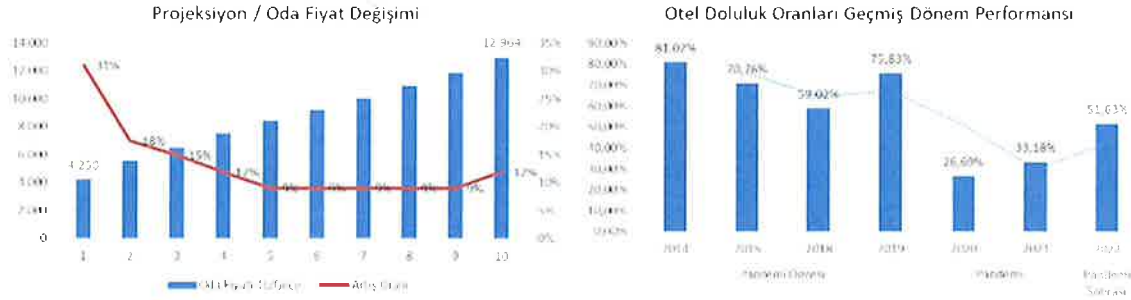
Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2023 yılı için ortalama **KDV hariç 4250 TL/gece-gün** ve pandemi sürecinin olumsuz etkilerinin geçmesi ve Rus - Ukrayna savaş krizinin, ülkemizde turizm sektörü açısından potansiyel arz etmesi sebebiyle başlangıç yılındaki doluluk oranının **%60** oranı olarak geçkeşebileceği analiz edilmiştir. Bölge oteller ve konu taşınmaz için geçerli olabilecek özellikler aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Otellerin işletiliş dönemleri 4.Ay ile 10.Ay arasındaki aylardır.

- Konaklama türü genellikle yaz turizmüne bağlı olarak turistik seyahatleri sebebiyle ve savaş etkisi sebebiyle uzun süreli konaklama şeklinde olacağı beklenmektedir.
- Otellerdeki doluluk oranlarının yaz sezonu içerisinde COVID 19 salgını öncesinde %55-75 arasında olduğu beyan edilmiş olup, 2023 yılında pandemi öncesi doluluklara erişilebileceği analiz edilmiştir..

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 283 olup, tesis normal şartlar altında 7,5 ay (225 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 her şey dahil sistem 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 Yatak Sayısı; Müşteriden edinilen bilgi doğrultusunda otelin mevcut durumda 584 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 7,5 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının covid salgını sonrasında toparlanmaya gireceği ve 2023-2024 yılında %60, 2024-2025 yılında %65, 2025-2026 yılında %70 sonraki yılda doluluğun stabilize olacağı ve %75 doluluk oranına ulaşılacağı varsayılmıştır. (Başlangıç yılı ortalaması %62,5 stabilize yıllar %75 doluluk oranı alınmıştır. Başlangıç yılındaki doluluk oranı otelin son 6 yıllık performansı dikkate alınarak belirlenmiştir. 6 yıllık ortalama performans %57,06 olarak gerçekleşmiş olup, başlangıç yılı doluluk oranı %60 olarak gerçekleşeceği öngörülmüştür. Stabilize yıl için belirlenen oran ise son 6 yıllık süreçte gerçekleşen en yüksek doluluk oranı %81,02 baz olarak görülmüş ve gelecek dönemde en yüksek oran %75 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.



- Ortalama oda fiyatı 31.03.2023-31.03.2024 yılı için 4.250 TL/oda/gece olarak belirlenmiş olup, daha sonraki yıllarda oda fiyatı her yıl için belirlenen artış oranı bazında artırılmıştır.
- Enflasyon oranı yıllara sari olarak farklılık göstermiş olup 10 yıllık nakit akışı sürecince ortalama %13,40 olarak gerçekleşeceği kabul edilmiş ve kira gelirleri bu oran üzerinden artırılmıştır.
- Tesis işletmesinde departmantal giderler, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır.
- Departmantal Giderler: Oda ve ortak mekanların bakımı, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerini oluşturmaktadır.
- Dağıtılmayan Operasyon Giderleri: İdari ve Genel Giderler, Satış & Pazarlama Giderleri, Enerji Giderleri ve Bakım & Onarım Masrafları Giderlerini içermektedir. İşletme giderleri toplam gelirlerin bir yüzdesini oluşturmaktadır.
- Sabit Giderler: Mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Sabit giderler olarak, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Emlak vergisi Arsa rayiç değeri ve bina değeri toplamı üzerinden %0,4, bina sigorta değeri ise bina değeri üzerinden %0,2 olarak belirlenmiştir.
- 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, 2033 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 %25'i, Yiyecek ve İçecek giderleri, oda gelirlerinin %12,5'i ve diğer giderler ise, toplam gelirin %7'si olacağı kabul edilmiştir. Yiyecek içecek gelirleri herşey dahil sistem çalışan otel konspetinde oldukça sınırlı olması nedeniyle, yeme içme giderleri toplam gelirler üzerinden kurgulanmıştır. (Söz konusu bu veriler müşteri tarafından tarafımızla paylaşılan geçmiş yıllarda gerçekleşen otel gelir gider verileri dikkate alınarak firma kanaatine belirlenmiştir.)
- Toplam gelirler üzerinden, %2,5'i satış & pazarlama, %7'si Enerji ve %4'ü bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- 2033 yılı sonunda gayrimenkulün artık değerinin hesaplanabilmesi için kapitalizasyon oranı %8,00 olarak hesaplanmıştır.
- Parsel sınırı dışında, parselin deniz tarafında, kıyı-kenar çizgisinin dışında yer alan plaj-kumsal alanı tesisin kullanımında olup, bu alan ve üzerine inşa edilen geçici yapılar için ilgili kuruma ecri misil ödenmekte olup bu bedel tarafımıza iletilen gelir/gider bilgileri üzerinden temin edilerek nakit akışlarına yansıtılmıştır.
- 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
RM-RF (Piyasa Getirisi)	4,27
B (Sektör Betası)	0,99
C (Diğer Riskler)	4,74
1 Yıllık Ort. Mevduat Faizi	18,00
Devlet Tahvili 1 Yıllık Getiri	13,73

RF = Son 5 Yıllık Ortalama 10 Yıllık Devlet Tahvili Ortalaması Alınmıştır.

RM-RF = Bankalarca Aralık Ayında Belirlenmiş Olan Ortalama Yıllık Ortalama Mevduat

Faizi ve 1 Yıllık Devlet Tahvili Getiri Oranının Farkıdır.

B = Gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.

C = Aylık Bazda Açıklanan Türkiye'nin Son Beş Yıllık 10 Yıl Vadeli CDS Verileri Ortalaması

Esas Alınarak Ülke Risk Primi Olarak Doğertendirilmiştir

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 İNHALANIRI-MARİTİ RESORT		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 Kapalı Alan (m ²)		23.047,00	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283
Oda Sayısı (Adet)		283,00	60,00%	60,00%	70,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Yatak Sayısı (Adet)		584,00	63,67%	63,67%	63,67%	63,67%	63,67%	63,67%	63,67%	63,67%	63,67%	63,67%
Oda Fiyatı (TL)		4.250,00	38.205	31.300	44.573	47.756	47.756	47.756	47.756	47.756	47.756	47.756
Oda Fiyatı (USD)		221,48	31.300	21.800	16.800	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600
Yatak Fiyatı (USD)		110,75	4.250	5.568	7.815	8.152	8.152	8.152	8.152	8.152	8.152	8.152
Ortal Açık Otan Dinami		7	173.872.289	245.356.462	315.457.228	397.040.319	444.685.157	484.706.821	528.330.435	575.880.175	627.709.390	684.200.235
Ortal Açık Otan Günlük		225	160.371.250	230.431.866	300.270.444	373.198.269	437.978.461	485.584.343	541.291.839	590.007.886	645.108.596	701.110
Ortalama Fiyat Arz Oranı (%)		13,40%	2.256.960	3.202.003	4.173.759	5.187.386	6.237.761	7.324.954	8.201.110	9.209.039	10.250.039	11.324.543
Ortalama Etkinleşme Oranı		13,40%	1.737.372	1.153.159	1.501.852	1.865.966	2.209.872	2.577.972	2.947.969	3.328.488	3.709.039	4.090.039
Capx Rate		8,00%	7.366.706	10.369.434	13.512.170	16.793.697	20.501.745	24.248.903	28.248.124	32.550.955	37.250.039	42.350.543
Disc. Rate		20,20%	77.284.149	109.094.626	142.158.689	187.884.895	245.404.534	315.107.044	398.874.484	498.668.678	616.230.039	753.870.440
			43.418.072	63.288.115	84.260.482	111.171.249	144.726.705	189.202.643	241.082.044	299.979.544	376.484.678	473.030.886
			21.709.236	30.644.558	39.992.216	50.586.845	63.898.333	80.041.384	100.041.384	129.979.544	169.979.544	219.979.544
			12.137.060	17.166.952	22.362.041	28.992.478	37.329.478	47.898.333	60.941.384	78.464.678	101.586.845	132.030.886
			96.388.120	136.081.816	177.299.839	229.557.377	296.400.242	382.223.392	492.378.712	628.464.678	794.979.544	1.003.030.886
Değerleme Özetleri			23.845.749	33.094.122	43.126.793	53.608.643	64.824.286	76.902.484	89.834.392	103.668.484	118.424.286	134.100.886
Satış ve Pazartama - Termal Ağaçları (TL)			4.341.807	6.128.912	7.986.432	10.117.129	12.627.621	15.520.484	18.804.286	22.484.286	26.568.484	31.156.886
Enerji Giderleri (TL)			12.157.060	17.166.952	22.362.041	28.992.478	37.329.478	47.898.333	60.941.384	78.464.678	101.586.845	132.030.886
Başvur, Yürütme & Operasyon Masrafları (TL)			6.946.882	9.806.258	12.778.306	16.180.613	20.180.613	24.680.613	29.680.613	35.180.613	41.180.613	47.680.613
Net İşletme Geliri - COP (TL)			77.842.361	33.094.122	43.126.793	53.608.643	64.824.286	76.902.484	89.834.392	103.668.484	118.424.286	134.100.886
Sabit Giderler (TL)			3.178.84	4.341.807	5.628.127	7.086.432	8.778.129	10.627.621	12.650.484	14.964.286	17.520.484	20.316.886
Bina Sigortası Giderleri (TL)			249.370	426.675	559.276	729.752	949.752	1.249.752	1.649.752	2.149.752	2.799.752	3.549.752
Emlak Vergisi (TL)			837.310	1.097.015	1.429.376	1.829.752	2.329.752	2.929.752	3.629.752	4.429.752	5.329.752	6.329.752
Tuzun Kuru Piyasası (TL)			1.389.378	1.984.252	2.555.662	3.176.328	3.876.655	4.676.655	5.576.655	6.576.655	7.676.655	8.876.655
Emmülül Kira Giderleri (TL)			684.849	912.881	1.186.881	1.566.881	2.016.881	2.566.881	3.216.881	3.966.881	4.816.881	5.766.881
Net İşletme Geliri (TL)			69.277.508	28.752.315	37.500.666	46.522.211	56.046.154	66.275.863	77.207.910	88.704.200	100.847.800	113.624.000
Toplam Gelirler (Sabit Ödemeler - Depozitler)			103.960.781	146.554.315	196.841.640	253.046.140	315.868.522	385.802.874	463.637.266	550.470.768	647.302.054	753.726.770
NPV			31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032
Net İşletme Geliri (TL)			69.277.508	98.606.147	128.616.088	159.994.159	191.616.458	224.292.870	262.049.748	305.896.190	356.842.642	415.000.190
Dinleme Sorun Değeri												
Net İşletme Geliri (TL)			69.277.508	98.606.147	128.616.088	159.994.159	191.616.458	224.292.870	262.049.748	305.896.190	356.842.642	415.000.190
Değerleme Tablosu			1.179.179.359	61.454.641	61.454.641	61.454.641	61.454.641	61.454.641	61.454.641	61.454.641	61.454.641	61.454.641

Yukarıdaki bilgiler, kabul ve analizler kapsamında gerçekleştirilen; nakit akışı projeksiyonu gerçekleştirilmiştir. Gelir yaklaşımı üzerinde konu gayrimenkullerin mevcut geliştirilmiş durumdaki piyasadaki piyasa değeri 1.179.179.359 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 1520 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 25.047 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 değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, 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 değerlendirilmesinde 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 değerlendirilmesi beklenmektedir. Bu nedenle iki metotla bulunan değerler arasındaki fark makul ölçülerde değerlendirildiği için nihai değerlendirilmesinde gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç kullanılmıştır. Söz konusu yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir. (Hesaplanan değerler küsurlü çıkması sebebiyle, hesaplanan değer en yakın binlik basamağa yuvarlatılarak nihai değerlendirilmiştir.)

PAZAR DEĞERİ KDV Hariç, (31.03.2023 değerlendirme tarihi itibarıyla)

Tablo 21 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Tablosu

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Yaklaşımına Göre Değer	Ağırlık Oranı	Ağırlıklandırılmış Hesaplanan Değer	Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ					
Maliyet Yaklaşımı	1.150.655.344	-	-	-	-
Gelir Yaklaşımı	1.179.179.359	100%	1.179.179.359	1.179.179.000	61.454.622,21
Nihai Değer			1.179.179.359	1.179.179.000	61.454.622,21

*Hesaplanan değerlerin küsurlü çıkması sebebiyle nihai değerlendirme en yakın binlik basamağa yuvarlatılmıştır.

Taşınmaz için analiz sonuçları değerlendirilmiş olup, nihai değerlendirme, **1.179.179.000 TL** olarak değerlendirilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuçlara esas değer takdiri yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti Denizbank A.Ş.'ye ait olup, taşınmaz için takdir edilen değer aşağıdaki gibi paylaşılmıştır.

Tablo 22 Nihai Değerleme Tablosu

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Martı Resort Değer, TL	1.179.179.000	1.391.431.220
Martı Resort Değeri USD	61.454.622	72.516.454
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	1.179.179.000	1.391.431.220
	BirMilyarYüzYetmişDokuzMilyonYüzYetmişDokuzBin Türk Lirası	BirMilyarÜçYüzDoksanBirMilyonDörtYüzOtuzBirBin İkiYüzYirmi 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 satış kuru: 1USD:19,1878 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen **DENİZBANK A.Ş.** mülkiyetindeki taşınmazın piyasa değeri toplamı **K.D.V. Hariç 1.179.179.000 TL (BirMilyarYüzYetmişDokuzMilyonYüzYetmişDokuzBin Türk LirasıTürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.



Mert ERİŞEN

Lisans No: 405699

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı



alesta ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Balmumcu Mah. Darbıca Sok. No:24/3
Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 187067/3 - Mersis No: 051066549300001
BEŞİKTAŞ V.D: 051 066 5493

Tolga ERDEM

Lisans No: 0411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı