

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

**MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, İÇMELER KÖYÜ
0/166 – 0/167 ADA/PARSEL DE YER ALAN 2 ADET TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

07.10.2024 – ÖZEL- 0055

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2133.sokak No:2 Daire :5 Çankaya/ANKARA




Tel:0 312 286 80 80 Faks: 0 312 285 72 30

etkin@etkindegerleme.com www.etkindegerleme.com

RAPOR ÖZET

Raporu Talep Eden	MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	24.09.2024
Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)	25.09.2024-30.09.2024
Rapor Tarihi	07.10.2024
Rapor No	2024-ÖZEL-0055
Rapor Kapsamı	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0/166 – 0/167 Ada/Parsel De Yer Alan 2 Adet Taşınmaz
Raporun Kullanım Amacı	GYO portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi	İçmeler Köyü, 0/166 – 0/167 Ada/Parsel Marmaris/MUĞLA
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR

Yılmaz GÜNEY Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	Pınar MÜFTÜOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	Pelin ŞEKERCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
1- RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:.....	7
1.2. Raporun Konusu ve Amacı.....	7
1.3. Raporun Kapsamı.....	7
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları.....	7
1.5. Değerleme Tarihi	7
1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi.....	7
1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su.....	7
1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	7
2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	8
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı	8
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi	8
2.3. Hizmet Alan Müşteri.....	8
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı.....	8
2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ	9
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı	9
3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri	9
3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:	12
3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	12
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.....	13
3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu.....	13
3.3.2. Proje Bilgileri:.....	13
3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:	13
3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:	13
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	13
3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:.....	13
3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:	13
3.7. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu.....	14
3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)	14
3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ	14
4.1. <i>Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi.....</i>	14
4.1.1 <i>Muğla İli.....</i>	14
4.1.2. <i>Marmaris İlçesi</i>	15
4.2. <i>Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri.....</i>	16
5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	17
5.1. <i>Demografik Veriler.....</i>	17
5.1.1. <i>Türkiye.....</i>	17
5.1.2. <i>Muğla.....</i>	17
5.2. <i>Ekonomik Veriler</i>	17
6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	18
6.1. <i>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi</i>	18
6.2 <i>Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler</i>	18
6.3 <i>Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</i>	18
7. SWOT ANALİZİ.....	19
7.1 <i>Güçlü Yanlar</i>	19
7.2 <i>Zayıf Yanlar</i>	19
7.3 <i>Fırsatlar</i>	19
7.4 <i>Tehditler.....</i>	19
8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	19
8.1. <i>Değer Tanımları.....</i>	19
8.1.1. <i>Pazar değeri (Piyasa Değeri)</i>	19
8.1.2. <i>Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri).....</i>	19
8.2. <i>Değerleme Yaklaşımları</i>	19
8.2.1 <i>Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)</i>	19
8.2.2 <i>Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi.....</i>	20
8.2.3 <i>Maliyet Yöntemi</i>	20
8.2.4 <i>Proje Geliştirme Yöntemi,.....</i>	20
8.3. <i>Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri</i>	21
8.3.1 <i>Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti</i>	21
8.3.2- <i>Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti</i>	22
8.4- <i>En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi</i>	22
8.5- <i>KDV Konusu</i>	22
9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	23
9.1- <i>Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel</i>	

<i>Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıli Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş</i>	23
10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ	23
<i>10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi</i>	23
<i>10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri</i>	23
<i>10.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş</i>	23
<i>10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş</i>	24
<i>10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</i>	24
<i>10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi</i>	24
<i>10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</i>	24
<i>10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması</i>	24
<i>10.9 Nihai Değer Takdiri</i>	25
11. EKLER	26
Tapu Fotokopi, Tapu Kaydı (Kopya)	
Taşınmaz İmar Durumu	
Taşınmazın Fotoğrafları	
Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları	
Firmanın SPK Yetki Belgesi	
Firmanın BDDK Yetki Belgesi	

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:

07.10.2024 tarih ve 2024-ÖZEL-0055 numaralı rapor.

1.2. Raporun Konusu ve Amacı

Bu rapor; tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 166 parsel numaralı 1.265,00 m² yüzölçümlü "Tarla", 167 parsel numaralı 3.650,00 m² yüzölçümlü "Tarla" Niteliğindeki taşınmazların rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 25.09.2024-30.09.2024 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanları, Yılmaz GÜNEY (SPK Lisans No: 405932), Pınar MÜFTÜOĞLU (SPK Lisans No: 901706) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Pelin ŞEKERCİ (Lisans No: 405934) tarafından hazırlanmıştır.

1.5. Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerlendirme uzmanları 25.09.2024 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.09.2024 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 07.10.2024 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.09.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha öncesinde rapor hazırlanmamıştır.

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 166 parsel numaralı 1.265,00 m² yüzölçümlü “Tarla”, 167 parsel numaralı 3.650 m² yüzölçümlü “Tarla” Niteliğindeki taşınmazların değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ”in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirkettir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133.sokak, No:2/5 Çankaya- ANKARA
e-posta : etkin@etkindegerleme.com
web : www.etkindegerleme.com
tel : 312-286 80 80
faks : 312-285 72 30

2.3. Hizmet Alan Müşteri

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

Adresi : Ömer Avni Mahallesi Dümen Sokak Dümen Apt. No:3/8 Beyoğlu/İSTANBUL
Web : <https://www.marti.com.tr>
Tel : +90 212 334 88 50

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 166 parsel numaralı 1.265,00 m² yüzölçümlü “Tarla”, 167 parsel numaralı 3.650 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazların piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla “Pazar değeri” tespiti talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirilmesi konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı**

	0/166	0/167
İL	MUĞLA	MUĞLA
İLÇE	MARMARİS	MARMARİS
MAHALLE	İÇMELER KÖYÜ	İÇMELER KÖYÜ
MEVKİ	KUMLUÖRENCİK	KUMLUÖRENCİK
PAFTA	2	2
YÜZÖLÇÜMÜ	1265	3650
NİTELİĞİ	TARLA	TARLA
CİLT NO	2	2
SAYFA NO	166	167
TERİH/YEVMIYE	09-02-2009 1489	09-02-200- 1489
MALİK	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ	

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri

Taşınmazların tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 30.09.2024 tarih, saat: 16.58 itibari ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ektededir.

Değerlemeye Konu Taşınmazların Tamamının Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

* İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/04/2017 tarih 2016/16082 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31609.03 TL bedel ile Alacaklı : halk sigorta a.ş. lehine haciz işlenmiştir.(03.05.2017 Tarih 3928 Yevmiye)

*İhtiyati Haciz : ISTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290530264.25 TL . Alacaklı : denizbank a.ş. (11.09.2018 Tarih, 7757 Yevmiye)

*İhtiyati Haciz : ISTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 17/09/2018 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . Alacaklı : denizbank a.ş. (17.09.2018 Tarih, 7987 Yevmiye)

*İcrai Haciz : ISTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktöring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22.10.2018 Tarih, 9187 Yevmiye)

*İhtiyati Haciz : ISTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513 TL . Alacaklı : deniz faktöring a.ş.(22.10.2018 Tarih, 9190 Yevmiye)

*İcrai Haciz : ISTANBUL 29. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/10/2018 tarih 2018/7260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69308.80 TL bedel ile Alacaklı : ali aydemir lehine haciz işlenmiştir.(23.10.2018 Tarih, 9238 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İSTANBUL 19.İCRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/34570 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 543232.10 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (11.01.2019 Tarih, 252 Yevmiye)

*İhtiyati Haciz : ANTALYA 9.İCRA DAİRESİ nin 25/03/2019 tarih 2018/14799 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :42464.00 TL . Alacaklı : adem ozseki (26.03.2019 Tarih, 2612 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 19/06/2019 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239146.18 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir. (20.06.2019 Tarih, 5054 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 22/01/2020 tarih 2019/43536 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29875.27 TL bedel ile Alacaklı : Cansu Emili lehine haciz işlenmiştir. (24.01.2020 Tarih, 975 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/02/2020 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 159759.99 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.(12.02.2020 Tarih, 1859 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 28/02/2020 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52864.88 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2020 Tarih, 2868 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 24/09/2020 tarih 2020/61139 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108964.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (24.09.2020 Tarih, 9180 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11673406.02 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.(12.04.2021 Tarih, 4689 Yevmiye)

*İhtiyati Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513.00 TL . Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi (19.04.2021 Tarih, 5011 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 20/05/2021 tarih 2018/3823 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93544.26 TL bedel ile Alacaklı : Yusuf Yılmaz lehine haciz işlenmiştir. (21.05.2021 Tarih, 5943 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 21/06/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 368042.31 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tiç.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir. (23.06.2021 Tarih, 7340 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 10/07/2021 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52872.68 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (11.07.2021 Tarih, 8137 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 25/08/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 382706.68 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tiç.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir. (26.08.2021 Tarih, 9645 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 33. İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2016/22262 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23693.92 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Çiftci lehine haciz işlenmiştir. (13.12.2021 Tarih, 15094 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 10/01/2022 tarih 2016/39253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11917.63 TL bedel ile Alacaklı : İdeal Tekstil Kuru Temizleme San. Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (12.01.2022 Tarih, 419 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 07/06/2022 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73245.43 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (08.06.2022 Tarih, 8142 Yevmiye)

*Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi (05.12.2022 Tarih, 16594 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.(20.02.2023 Tarih, 2694 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazim Gemici lehine haciz işlenmiştir. (22.07.2023 Tarih, 10686 Yevmiye)

*Belediye Gelirleri kanununa göre kısıtlıdır. (13.11.2023 Tarih, 15828 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur. Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir. (14.11.2023 Tarih, 15949 Yevmiye)

*İhtiyati Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 22/11/2023 tarih 2023/253384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 80484.28 TL . Alacaklı : Çiloğulları Gıda Ve Sanayi Ticaret Limited Şirketi (23.11.2023 Tarih, 16391 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 01/03/2024 tarih 2023/3933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 215161.21 TL bedel ile Alacaklı : Dudu Acar lehine haciz işlenmiştir. (01.03.2024 Tarih, 2903 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2024 Tarih, 2913 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2024 Tarih, 2924 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3980 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 131691.55 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çoban lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2024 Tarih, 2930 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3979 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 128263.55 TL bedel ile Alacaklı : Seda Elden lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2024 Tarih, 2931 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 19. İcra Dairesi nin 07/03/2024 tarih 2018/34570 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1035043.83 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.(07.03.2024 Tarih 3173 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 31/05/2024 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 59281.22 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir. (31.05.2024 Tarih, 7171 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 11. İcra Dairesi nin 12/06/2024 tarih 2019/29552 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 460502.39 TL bedel ile Alacaklı : Uray Hava Taşımacılığı A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (12.06.2024 Tarih, 7686 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İzmir 22. İcra Dairesi nin 01/07/2024 tarih 2024/5406 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 317310.74 TL bedel ile Alacaklı : Hdı Sigorta Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (01.07.2024 Tarih, 8135 Yevmiye)

*Kamu Haczi : İstanbul Beyoğlu S.G.M. nin 12/07/2024 tarih dd43d264c9c74a01bc6e7c87e476b42a sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :6500000 TL Alacaklı : SGK (12.07.2024 Tarih, 8633 Yevmiye)

*İcrai Haciz : İstanbul 7. İcra Dairesi nin 25/07/2024 tarih 2024/12249 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 862938.35 TL bedel ile Alacaklı : Fors Et Ve Et Ürünleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.(25.07.2024 Tarih, 9177 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 166 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

* Kamu Haczi : MUĞLA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/02/2009 tarih 2009/862 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 83.598,95 TL Alacaklı : muğla sosyal güv. il müd. (27.02.2009 Tarih, 2348 Yevmiye)

* Kamu Haczi : MUĞLA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/07/2009 tarih 8981527 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 900.000 TL (20.07.2009 Tarih, 8100 Yevmiye)

* Kamu Haczi : İSTANBUL BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 17/09/2012 tarih 38700 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (02.10.2012 Tarih, 7182 Yevmiye)

* İcrai Haciz : ADANA 9.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2017 tarih 2017/667 E. Sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75668.04 TL bedel ile Alacaklı : Rem Gıda Ve Tem.Mad.San Ntic Ve Paz. lehine haciz işlenmiştir. (28.02.2017 Tarih, 1937 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 12/03/2024 tarih 2024/728 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 868.75 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir. (12.03.2024 Tarih, 3345 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 167 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

*Kamu Haczi : Marmaris Sosyal Güvenlik Müdürlüğü nin 12/02/2013 tarih 2611120 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1678795.47 TL (26.02.2013 Tarih 1357 Yevmiye)

*İcrai Haciz : Adana 9.İcra Müdürlüğü nin 23/02/2017 tarih 2017/667 E. Sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75668.04 TL bedel ile Alacaklı : Rem Gıda Ve Tem. Mad. San Tic Ve Paz. lehine haciz işlenmiştir. (28.02.2017 Tarih 1937 Yevmiye)

*İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi nin 21/01/2020 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . Alacaklı : Denizbank Aş (21.01.2020 Tarih, 853 Yevmiye)

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

-Takyidat kayıtları çok sayıda olduğu için rapor eki olarak ayrıca sunulmuştur.

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 30.09.2024 tarih, saat: 16.58 de alınan TAKBİS kaydına göre; 09.02.2009 tarih ve 2348 yevmiye nolu Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği İşlemleri ile MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. adına tescilleri yapılmış olup son üç yıllık dönemde herhangi bir alım, satım işlemine konu olmamışlardır.

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

Konu parseller Tarla nitelikli olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde konu taşınmazlara ait devam eden ruhsat/ proje vb çalışma mevcut değildir.

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

Çerkezköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 30.09.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Müşteri tarafından Marmaris Belediye Başkanlığı'na verilmiş 27.09.2024 tarihli dilekçesine cevaben Marmaris Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün dilekçe cevap yazısında rapora konu İçmeler Mahallesi, 166 parsel numaralı 1.265,00 m² yüzölçümlü "Tarla", 167 parsel numaralı 3.650 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli gayrimenkullerin;

Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 10.12.2021 tarih ve 2021/15-18 sayılı kararı ile uygun bulunup, 2634 sayılı kanunun 7. Maddesi uyarınca 18.03.2022 tarih tarihinde onaylanan bahse konu taşınmazları da kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Plan Revizyonu kapsamındadır. İçmeler 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı revizyonunda 166 parsel kısmen imar yolu, kısmen E:0,60 Hmax:12,00 m(3 Kat) yapılaşma koşullarında Otel (Turiz Tesis Alanı) dahilinde, Kalmaktadır. Marmaris Belediyesinde şifahen yola terk alanının 300 m2 olduğu bilgisi alınmıştır. 167 Parsel kısmen imar yolu kısmen park, kısmen E:0,60 Hmax:12,00 m (3 Kat) yapılaşma koşullarında otel(Turizm Tesis Alanı) dahilinde kalmaktadır. Marmaris Belediyesinde şifahen yola terk alanının 1.350 m2 olduğu bilgisi alınmıştır.

3.3.2. Proje Bilgileri:

Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde Martı Resort Otel'e ait otopark olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Parseller üzerinde söz konusu tatil köyüne ait personel yemekhanesi, marangozhane, depolama üniteleri ve bakım hane bulunmakta olup Marmaris belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Marmaris belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazların son üç yıllık dönemde kamulaştırma ve ifraz-tevhit vs başkaca herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden, Muğla Kadastro Müdürlüğü ve Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde imar paftasından yapılan incelemelerde, parsellerin konumu ve yeri imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

Marmaris Belediyesinden yapılan incelemede; parseller üzerindeki yapılar ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunduğu dair belgeye rastlanmamıştır.

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmazlar 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiş olup bu kanun hükümlerine tabi değildir.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Marmaris belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların projelendirme aşamasında yol terklerinin ve 18. Madde uygulaması yapılması gerektiği için proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.1 Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. 2020 yılı itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.



İdari Sınırlar: Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur. Muğla ilinin ilçeleri: Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan.

Ulaşım: İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır. Şehir içi ulaşım Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehir içi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlere ve Karabağlar'a ulaşım için şehir içi araçlara ihtiyaç duyulur.

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

4.1.2. Marmaris İlçesi



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

Akdeniz ikliminin hâkim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların orografik konumu itibarı ile Marmaris, Türkiye'nin Rize'den sonra en bol yağış alan bölgelerindedir. Yıllık yağış miktarı 1200 mm üzerindedir. Kış aylarında şiddetli yağışlar yüzünden ilçede zaman zaman su baskınları ve sel görülebilir. Kışın cephe sistemlerinin geçişleri esnasında oldukça sık oraj (şimşek) görülür. Mayıs- Eylül arası dönem pek yağış görülmez ve oldukça kurak geçer. Denizin ılıman etkisinden ötürü kış aylarında çok nadiren don görülür. Kar yağışı ise yüksek dağ yamaçlarında görülmekle beraber, kıyı kesimlere çok nadiren düşer.

Doğal bir liman olan Marmaris Körfezi 1.100 adet kapasiteli üç marina ve 1200 yat kapasiteli 9 yat çekek yerine sahiptir. Mavi Yolculuk güzergahı üzerinde bulunan yörede yat turizmini geliştirmek amacıyla 5 yılda bir Uluslararası Yat Festivali ve Uluslararası Marmaris Yat Yarışları düzenlenmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 166 parsel numaralı 1.265,00 m² yüzölçümlü “Tarla”, 167 parsel numaralı 3.650 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli taşınmazlardır.

Parseller Atatürk Caddesinden sağa Hürriyet Caddesi’ne dönüldüğünde yaklaşık 110 m ilerde yolun sol tarafında yer almaktadır. Yakın çevresinde tatil köyleri, apart oteller yer almakta olup sahile yaklaşık 180 m mesafede konumlandıkları



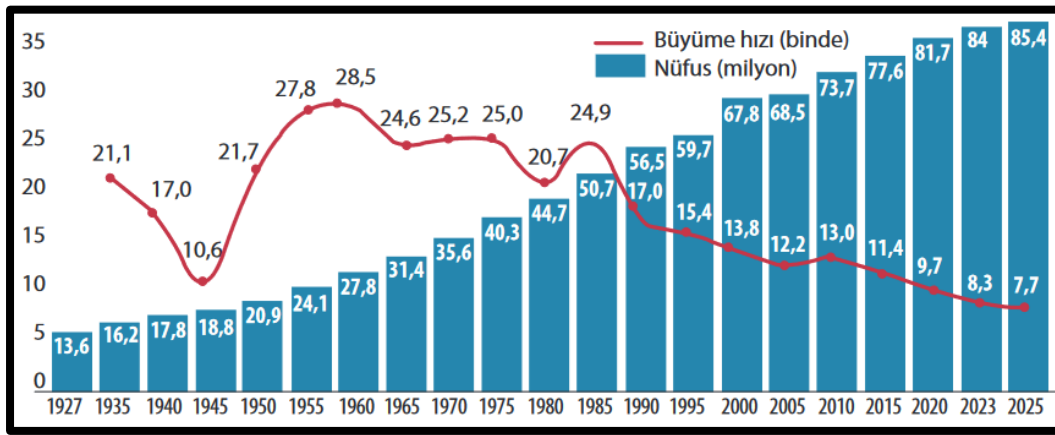
5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

5.1. Demografik Veriler

5.1.1. Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 sonuçlarına göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 85.372.377'dir.[7] Bu sayının yüzde 50,1'i (42.734.071) erkeklerden, yüzde 49,9'u (42.638.306) kadınlardan oluşur.[7] 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 21,4'ünü (2023) oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

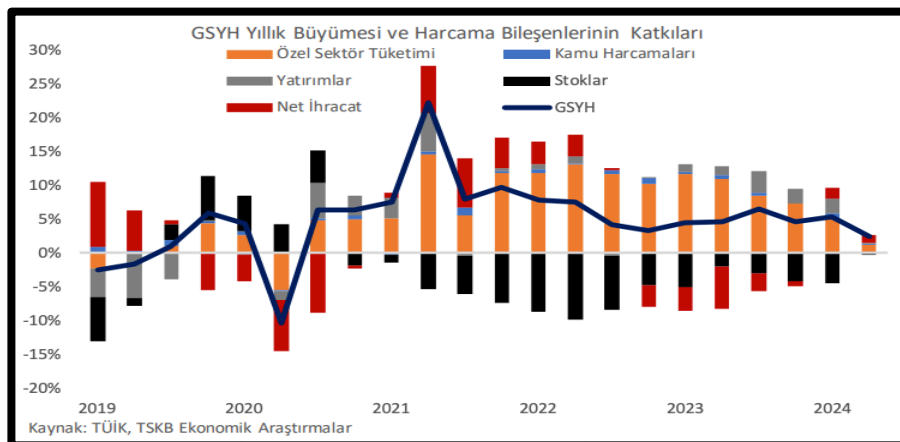


5.1.2. Muğla

Muğla ilinin nüfusu 1.066.736'dır (2023 sonu). İlin yüzölçümü 12.655 km²'dir. İlde km²'ye 84 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 305 kişi ile Bodrum'dur) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,75 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler Seydikemer (%5,03) - Fethiye (%-0,08). 6 Şubat 2024 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 569 mahalle bulunmaktadır.

5.2. Ekonomik Veriler

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin altında kaldı. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 arttı. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e indi. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı da %5,3'ten %2,5'e düştü. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti.



Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürdü. Arındırılmamış verilere göre hane halkı ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların toplamını oluşturan özel sektör tüketimi yıllık bazda yavaşlayarak sadece %1,6 büyürken, toplam büyümeye 1,2 yüzde puan katkı yaptı. Dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcamalarda %7,3'lük sert daralma dikkat çekerken, dayanıksız tüketim mallarına yönelik harcamalar %5,4 artışla dirençli kaldı. Kamu harcamalarında da büyüme yavaşlarken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan olarak gerçekleşti. Yatırımlar tarafında ise inşaat ve makine-teçhizat ayrışması meydana geldi. Toplamda yatırımlar %0,5 ile oldukça sınırlı büyürken, toplam GSYH büyümesine katkısı 0,1 yüzde puan oldu. Ancak inşaat yatırımları %8,0 ile yine güçlü arttı. Makine-teçhizat yatırımları ise yıllık bazda %5,6 ile 18 çeyrek sonra ilk kez daraldı. Bu süreçte stok kaleminin büyümeyi aşağı çekmesi peş peşe on beşinci çeyrekte de gözlemlendi. Toplam büyümeyi stoklar 0,2 yüzde puan aşağı çekerken, stoklar dahil toplam iç talepten büyümeye gelen katkı 1,2 yüzde puan oldu. İhracat reel olarak yataya yakın kalırken, ithalatta yıllık bazda %5,7 düşüş görüldü. Bu sonuçlarla net dış talep büyümeyi 1,3 yüzde puan yukarı çekti.

İktisadi faaliyet kollarında yavaşlama genele yaygın yaşanan gerçekleşti. Sanayi yıllık bazda %1,8 daralırken, toplam GSYH büyümesini 0,4 yüzde puan aşağı çekti. Tek başına inşaat %6,5, gayrimenkul hizmetleri %3,7 büyürken, ikisi birlikte toplam GSYH büyümesine 0,6 yüzde puan katkı yaptı. Hizmetlerde büyüme oranı %3,8'den %2,9'a inerken, yıllık büyümeye katkısı 1,0 yüzde puandan 0,8 yüzde puana indi. Finans ve sigortada büyüme %6,7'den %3,4'e gerilerken, yıllık büyümeye katkısı 0,2 yüzde puan ile ilk çeyrektekinin yarısı kadar gerçekleşti. Tarım yıllık bazda %3,7 büyürken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan oldu.

Harcama Bileşenlerine Göre GSYH	Yıllık Değişimler				Yıllık Değişimlere Katkılar			
	III. Ç 23	IV. Ç 23	I. Ç 24	II. Ç 24	III. Ç 23	IV. Ç 23	I. Ç 24	II. Ç 24
Özel Sektör Tüketimi	12.3%	10.1%	6.8%	1.6%	8.5%	7.3%	5.1%	1.2%
Kamu Harcamaları	3.4%	-0.2%	5.4%	0.7%	0.4%	0.0%	0.7%	0.1%
Yatırımlar	14.2%	9.1%	9.3%	0.5%	3.2%	2.2%	2.3%	0.1%
İhracat	1.0%	0.1%	4.3%	0.0%	0.2%	0.0%	1.0%	0.0%
İthalat	14.5%	2.8%	-3.0%	-5.7%	2.9%	0.7%	-0.6%	-1.2%
GSYH	6.5%	4.6%	5.3%	2.5%				

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar Tarla nitelikli olup mahallen Martı Resort Otel'e ait otopark olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Parseller üzerinde söz konusu tatil köyüne ait personel yemekhanesi, marangozhane, depolama üniteleri ve bakım hane bulunmaktadır. Söz konusu yapılar basit ve sökülebilir nitelikli olup Marmaris belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir. Yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazların yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir yasal kaydı olmayan basit ve sökülebilir yapılar bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

7. SWOT ANALİZİ

7.1 Güçlü Yanlar

- * Taşınmazların yer aldığı bölgenin turizm potansiyeli yüksektir.
- * Değerleme konusu taşınmazlar merkezi konumludur.
- * Taşınmazlar sahile yakın konumludur.

7.2 Zayıf Yanlar

- * Söz konusu taşınmazların üzerinde yer alan yapıların yasal kaydı bulunmamaktadır.
- * Taşınmazların 18. Madde uygulaması yapılmamıştır.

7.3 Fırsatlar

- Konu taşınmazın sahile yakın konumlu olması cazibesinin daha da artacağı düşünülmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede, benzer nitelikte boş arsa arzı bulunmamaktadır.

7.4 Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise “değer” denir.

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

8.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.

Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirme yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

8.2.3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görüldü fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlendirilecek arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş aralarda yeterli emsal bulunamaması durumunda, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlendirilecek arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlendirilmesinde

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti

-Satılık Arsa/Arazi Emsalleri

ARSA EMSALLERİ ANALİZ TABLOSU					
NO	İÇERİK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
1	MAHALLE	Orhaniye	Orhaniye	Turgut	Adaköy
2	ADA/PARSEL	101/1	176/162	209/8	137/1
3	TAŞINMAZA YAKLAŞIK MESAFESİ	1000 m	5050 m	4900 m	16000 m
4	İMAR DURUMU / EMSAL	Tarım	Tarım	Tarım	Tarım
5	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	6978	1212	3347	4867
6	SATILIK/SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
7	SATIŞ DEĞERİ (TL)	160,000,000.00 ₺	33,750,000.00 ₺	65,000,000.00 ₺	175,000,000.00 ₺
8	EMLAKÇI İLETİŞİM BİLGİLERİ	Armutalan Emlak 0536 784 2659	Empa Emlak 0 (538) 889 76 73	Winner Emlak 0534 255 58 00	Select Gayrimenkul 0533 815 03 02
9	PAZARLIK PAYI (%)	15	20	10	25
10	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	136,000,000.00 ₺	27,000,000.00 ₺	58,500,000.00 ₺	131,250,000.00 ₺
11	AÇIKLAMA	Taşınmaza yakın, İmarsız, Ulaşım ve alt yapı sorunu bulunan taşınmaz	Taşınmaza yakın, İmarsız, Alt yapı sorunu bulunan taşınmaz	Daha Aztercih edilen, denizden 2. parsel konumlu İmarsız	Benzer konum, Marinaya komşu durumda İmarsız
ŞEREFİYE	İMAR DURUMU / EMSAL (%)	45.00	45.00	45.00	45.00
	KONUM DENİZ MANZARA (%)	20.00	20.00	20.00	-15.00
	DENİZ CEPHESİ (YAKINLIĞI) (%)	10.00	10.00	10.00	-10.00
	HİSSE DURUMU (%)	0.00	0.00	0.00	0.00
	BÜYÜKLÜĞÜ (%)	5.00	0.00	0.00	5.00
	ULAŞIM DURUMU (%)	20.00	20.00	20.00	20.00
12	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	100.00	95.00	95.00	45.00
13	ŞEREFİYELİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	272,000,000.00 ₺	52,650,000.00 ₺	114,075,000.00 ₺	190,312,500.00 ₺
14	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	38,979.65 TL	43,440.59 TL	34,082.76 TL	39,102.63 TL
15	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m ²)	38,901.41 TL			

Emsal Açıklamaları:

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında, arsa m² birim değerlerinin konum ve etki yarıçaplarına göre yaklaşık 30.000TL/m²-50.000TL/m², aralığında olduğu görülmüştür. Emsal seçimi yapılırken değerlendirilmesi yapılan taşınmaza yakın çevreden ve benzer özelliklere sahip olan taşınmazların seçimine dikkat edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konum, cephe, ulaşım durumu ve denize olan yakınlığı dikkate alınarak birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüş ve değer takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA (PAZAR YAKLAŞIMI) YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞER TABLOSU					
NİTELİĞİ	ADA NO	PARSEL NO	m²	BİRİM	DEĞER
				(TL / m²)	(TL)
Tarla	0	166	1265	40000	₺50,600,000.00
Tarla	0	167	3650	38900	₺141,985,000.00
ARSANIN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE TOPLAM DEĞERİ					₺192,585,000.00

8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda tarla değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki yapılar basit ve sökülebilir nitelikte olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Turizm Tesisi" amaçlı kullanımıdır.

8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı İş yeri Teslimlerinde %20, **Arsa/Arazi Teslimlerinde %10** olup konutlar için güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan tarla nitelikli taşınmazlar için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI					
	01/04/2022 Sonrası	Net alanın 150 m ² veya daha az olması durumunda		Net alanın 150 m ² 'den fazla olması durumunda	
		* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler
		% 1	% 10	150 m ² için % 1, 150 m ² 'nin üzerindeki kısmı için % 20	150 m ² için % 10, 150 m ² 'nin üzerindeki kısmı için % 20
YAPI RUHSATI TARİHİ	01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra	** Net alanın 150 m ² veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m ² vergi değeri			Net alanın 150 m ² 'den fazla olması durumunda
		0 TL ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası	2.000 TL üzeri	
	% 1	% 10	% 20		
	01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında	0 TL ile 500 TL arası	500 TL (bu tutar dahil) ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri	
		% 1	% 10	% 20	
	01/01/2013 öncesi	Net alanın 150 m ² veya daha az olması durumunda	Net alanın 150 m ² 'den fazla olması durumunda	Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 ile 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar ile Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır.	
		% 1	% 20		
* 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri					
** Büyükşehirlerde (rezerv yapı alanı hariç) lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)					

9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

• Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde 'acil satış' iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

Ayrıca taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan Kamu Hacizleri taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Yapılan incelemeye göre taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların herhangi bir yasal kaydı bulunmamaktadır.

• Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince üzerindeki ipotek ve şerhlerden (150/c dahil) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına devir öncesinde arındırılması koşulu ile GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların herhangi bir yasal kaydı bulunmamaktadır.

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdir edilirken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde 'acil satış' iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar tarla nitelikli olup 18. Madde uygulaması görmediği için proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 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." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, tarla nitelikli taşınmazların Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın 30.09.2024 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
192.585.000,00	211.843.500,00

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	Pınar MÜFTÜOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	Pelin ŞEKERCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
