

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada 1605 Parsel "Martı La Perla Otel"
Gayrimenkul Değerleme Raporu



Rapor No: 2022_PD_0077

Rapor Tarihi: 23.01.2023

Değer Tarihi: 29.12.2022



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	18.11.2022
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2022
RAPOR TARİHİ	23.01.2023
REVİZE TARİHİ	-
RAPOR NO	2022_PD_0077
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2022 Değer ve 25.05.2022 Rapor Tarihi, 2022PD0034 Numarası ile Değerleme Raporu düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevki 0 Ada 1605 Parsel numaralı taşınmazın SPK tebliği kapsamında hazırlanmış olan değerlendirme raporudur.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Cumhuriyet Mahallesi, İçmeler Koyu, Martı La Perla Hotel, 48720 Marmaris/Muğla
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevki, 0 Ada 1605 Parsel
SAHİBİ	DenizBank Anonim Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Otel (Konaklama Tesis)
TAPU İNCELEMESİ	(Bkz. 4.1.1 Tapu Bilgileri İncelemesi)
İMAR DURUMU	0 Ada 1605 Parsel: "A Bölgesi-Turistik Tesis Alanı ve (M) Mevcut Yapıların Bulunduğu Yapı Adaları Kullanımında"

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Toplam Piyasa Değeri, TL (KDV Hariç)	400.114.000,00 TL
Taşınmazın Toplam Piyasa Değeri, USD (KDV Hariç)	21.415.366,49 USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Mert ERİŞEN (SPK Lisans No: 0405699)
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. DEĞERLEMESİNE KONU TAŞINMAZ 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 -
3.3. İNŞAAT MALİYET GÖSTEGELERİ	- 9 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	- 10 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 10 -
4.1.1. Tapu Bilgileri.....	- 10 -
4.1.2. Yasal İzinler.....	- 10 -
4.1.3. İmar Durumu	- 13 -
4.1.4. Hukuki Durum Analizi	- 14 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 15 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı	- 15 -
4.2.2. Yapıların Tanımı.....	- 18 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 22 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 22 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 23 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI.....	- 26 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 26 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 28 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	- 28 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	- 29 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 29 -
7.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
7.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	- 31 -
7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)	34
8. SONUÇ.....	- 35 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	- 35 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	- 35 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 35 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI).....	- 35 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 36 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 36 -
9. EKLER.....	- 37 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler	- 8 -
Tablo 2 Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri.....	- 10 -
Tablo 3 Konu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	- 10 -
Tablo 4 Tapu Kayıt Bilgileri (1605 Parsel)	- 10 -
Tablo 5 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Bilgisi	- 11 -
Tablo 6 Mimari Projeler	- 11 -
Tablo 7 Konu Gayrimenkule İlişkin Yapı Kayıt Belgeleri	- 12 -
Tablo 8 Taşınmazın Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri	- 17 -
Tablo 9 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti).....	- 23 -
Tablo 10 Konaklama Tesisi Rekabet Analizi	- 24 -
Tablo 11 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri	- 29 -
Tablo 12 Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Amortize Edilmiş Yerine Koyma Maliyeti)	- 30 -
Tablo 13 Maliyet Yaklaşımı Sonuçları.....	- 30 -
Tablo 14 Rekabet & Ayarlanmış Oda Fiyatı Analizi	- 31 -
Tablo 15 İNA Analizi	- 34 -
Tablo 16 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Tablosu	- 35 -
Tablo 17 Nihai Değerleme Tablosu.....	- 36 -
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri	- 7 -
Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri	- 7 -
Grafik 3 Marmaris Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı	- 8 -
Grafik 4 Yıllık TÜFE & Tüketici Güven Endeksi Değişimi	- 9 -
Grafik 5 İnşaat Maliyet Endeksleri	- 9 -
Şekil 1 Resmi İmar Durum Yazıları	- 13 -
Şekil 2 Topoğrafik Yapı.....	- 16 -
Şekil 3 Marmaris'in Çevre İlçelerle Olan Önemli Ulaşım Aksları	- 17 -
Şekil 4 Martı La Perla Hotel.....	- 18 -
Şekil 5 Martı La Perla Blok Krokisi	- 18 -

2022_PD_0077

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.** ile **18.11.2022** tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından **29.12.2022** değerlendirme tarihli olarak **23.01.2023** tarihinde **2022_PD_0077** rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlmenin 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, 0 Ada 1605 Parsel numaralı taşınmaz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporunda İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından **03.12.2022** tarihinde çalışmalara başlanmış, **29.12.2022** değer tespit edilerek, 15.12.2022 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **18.11.2022** tarihli ve **2022-0080** 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 Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2022 Değer ve 25.05.2022 Rapor Tarihi, 2022PD0034 Numarası ile Değerleme Raporu düzenlenmiştir.

2022_PD_0077

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, **18.11.2022** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada 1605 Parsel numaralı taşınmazların 29.12.2022 değer tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

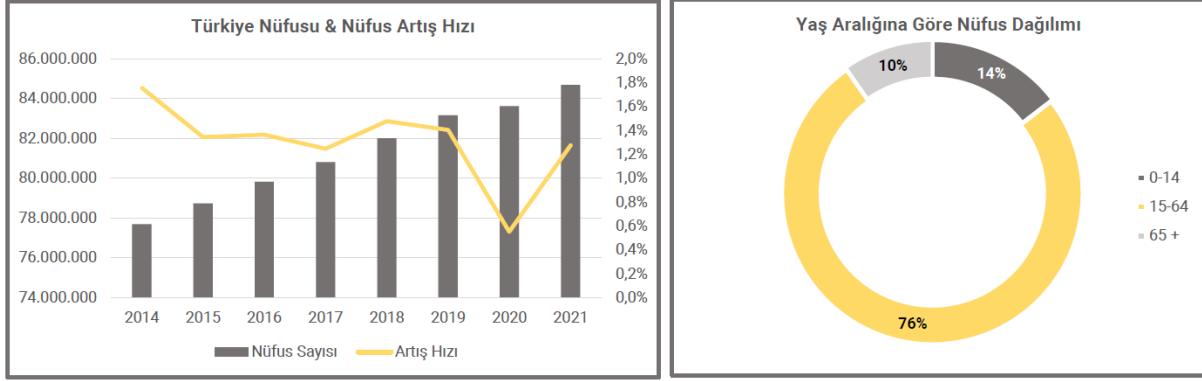
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %0,6 iken, 2021 yılında %1,3'lere çıkmıştır. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi artmıştır.



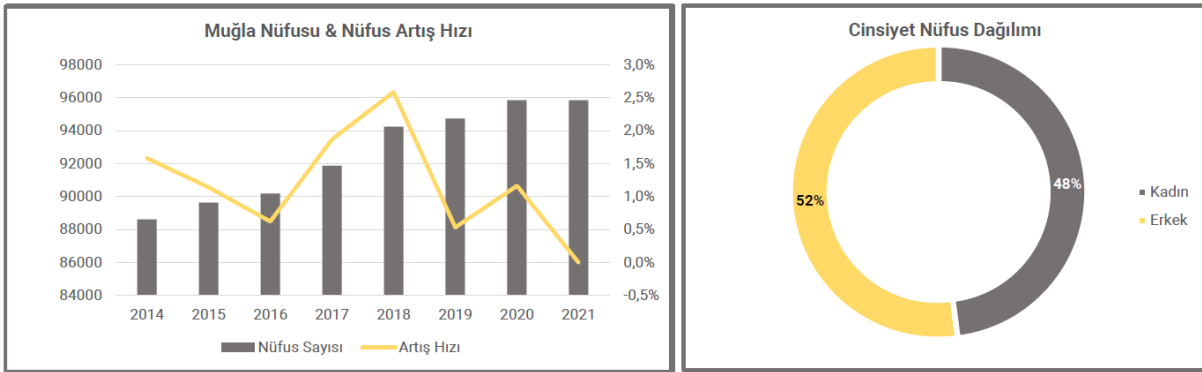
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %14'ü 15 yaşından küçüktür.

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

Muğla

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Muğla nüfusu 1.021.141 olarak belirlenmiştir. Muğla’da yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %1,8 iken, 2021 yılında %2,00'lara yükselerek Türkiye nüfus artışına göre zıt bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Muğla’da ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 20.368 kişi artmıştır.



Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

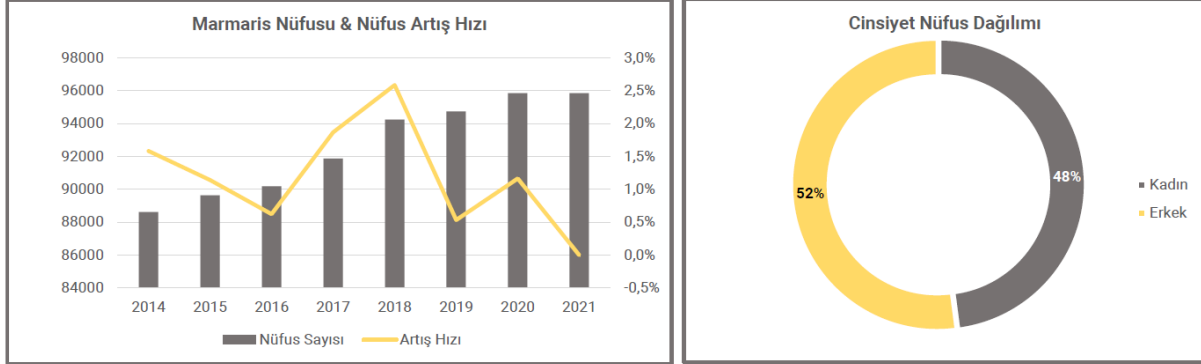
Muğla nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Muğla genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %18'i 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %69'luk oranı doğrultusunda Türkiye ortalaması ile aynı düzeydedir.

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

2022_PD_0077

Marmaris

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Marmaris ilçe nüfusu 95.849 olarak belirlenmiştir. Marmaris ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %1,20 iken, 2021 yılında değişim olmamıştır. Bu sonuçlara göre Marmaris de ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 2 kişi azalmıştır.



Grafik 3 Marmaris Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

2021 yılı Marmaris nüfusu irdelendiğinde, toplam nüfusun %52'ünü erkekler ve %48'sinin ise kadınlardan oluştuğu görülmektedir. Marmaris ilçesi özelinde bazı önemli veriler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

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

3.2. Ekonomik Veriler

Yıllık verilere dayalı olarak hesaplanan bağımsız yıllık gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), zincirlenmiş hacim endeksiyle 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,4 artmıştır. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2021 yılında bir önceki yıla göre %43,6 artarak 7 trilyon 248 milyar 789 milyon TL'ye ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış 2022 yılı üçüncü çeyreğine ait GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azalmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 artmıştır. 2021 yılı büyüme oranı %11,00 olarak açıklanmıştır.

Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

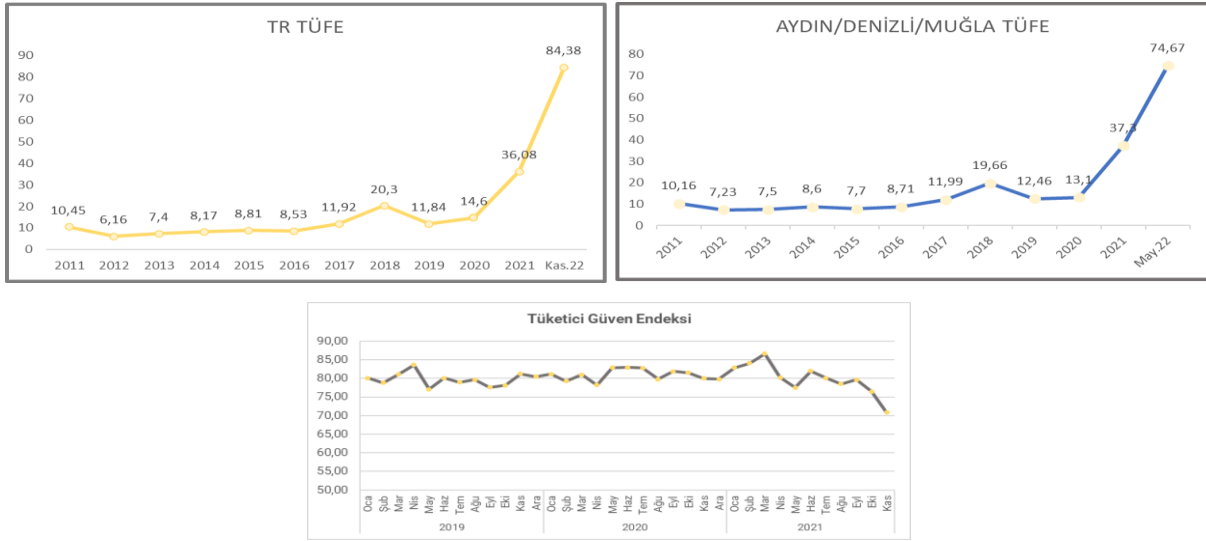
PARAMETRELER	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH (Cari ABD Doları)	\$ 867 Milyar	\$ 869 Milyar	\$ 859 Milyar	\$ 797 Milyar	\$ 761 Milyar	\$ 717 Milyar	\$ 815 Milyar
Kişi Başı Düşen GSYH	11.085,00 \$	10.964,00 \$	10.696,00 \$	9.762,00 \$	9.213,00 \$	8.599,00 \$	9.592,00 \$
Büyüme	6,10%	3,20%	7,50%	3,00%	0,90%	1,80%	11,00%
Enflasyon	8,80%	8,50%	11,90%	20,30%	11,80%	14,60%	36,08%
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-27,30 \$	-26,80 \$	-40,60 \$	-21,60 \$	6,90 \$	-23,70 \$	-14,80 \$
Cari Açık / GSYH	-3,20%	-3,10%	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-3,10%
ABD Doları Yıl Sonu	2,92	3,52	3,78	5,29	5,96	7,44	12,99
Dolar Karşısında TL Değer Kaybı		20,5%	7,4%	39,9%	12,7%	24,8%	74,6%
İşsizlik Oranı	10,20%	12,00%	9,90%	12,90%	13,20%	14,60%	10,10%

Kaynak: TUIK, TCMB,

2020 yılını %14,6 enflasyonla bitiren Türkiye ekonomisinde, son 3 yıllık ortalama enflasyon %13,5 seviyesindedir. 2002-2013 döneminde enflasyonla başarılı mücadelenin ve doğru enflasyon hedeflemesi uygulamasının ardından, 2013 sonrası dönemde gereken mikro yapısal adımların atılmaması (gıda-tarım sektörü gibi), para politikası uygulamasında yaşanan hatalı adımlar sonucunda, enflasyon kademeli olarak yükseliş trendine girmiştir. 2018 ve 2020 döneminde yaşanan ödemeler dengesi kaynaklı baskı ve TL'de yaşanan ağır değer kayıpları da enflasyonla mücadeleyi oldukça zorlu hale getirmiştir. Bu bağlamda konu gayrimenkulün bulunduğu lokasyon itibarıyla Enflasyon hesapları karşılaştırmalı olarak Türkiye ve İstanbul özelinde yapılmış olup, İstanbul ili 2012 yılından 2014 yılının sonuna kadar Türkiye Enflasyon ortalamalarının üstünde çıktığı, 2015 ten 2020 yılının sonuna kadar ise Türkiye Enflasyon ortalamalarının altında çıktığı gözlenmiştir. 2019'un başından bu yana 75 ile 85 arasında hareket eden Tüketici Güven Endeksi, ilk 85 seviyesini aşarak Mart 2021 itibarıyla 86,7 olarak kayıt altına alınmıştır. 2018 yılının ikinci yarısında son yılların en yüksek seviyelerine çıkan ÜFE ve TÜFE; 2018 yılının son çeyreğinde başlatılan Enflasyonla Topyekün Mücadele Programı'nın ardından bir yıl içerisinde kayda değer bir düşüş göstermiştir.

2022_PD_0077

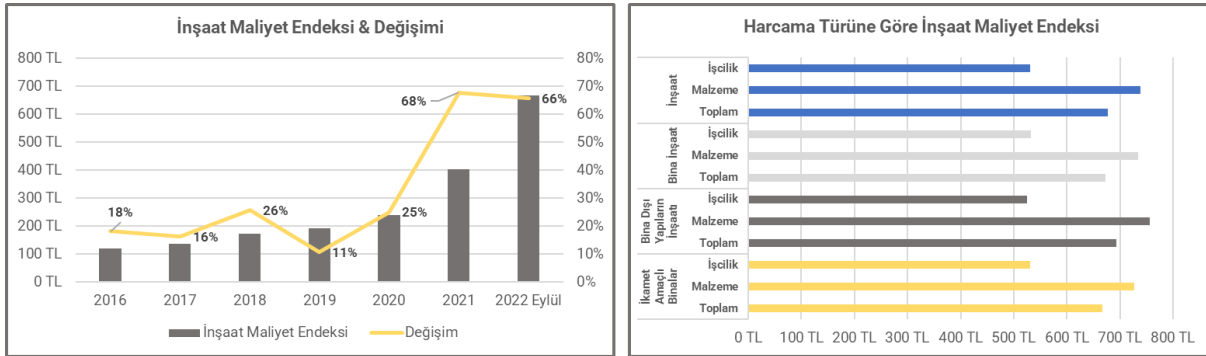
2020'nin ikinci çeyreğinde patlak veren salgının önemli etkisi ÜFE rakamlarına yansımıştır. Son dönemlerde yaşanan ekonomik belirsizlikler ve döviz kurlarındaki ataklar sebebiyle 2021Kasım itibarıyla TÜFE oranları yüksek seyretmiş, sırasıyla en son açıklanan Kasım ayındaki endekste, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE oranı %84,38 kayıt altına alınmıştır. Muğla alt bölgesi için en son açıklanan günce ver, mayıs ayına ait olup, geçen senenin aynı ayına göre TÜFE oranı %74,67 olarak kayıt altına alınmıştır.



Grafik 4 Yıllık TÜFE & Tüketici Güven Endeksi Değişimi

3.3. İnşaat Maliyet Göstegeleri

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



Grafik 5 İnşaat Maliyet Endeksleri

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,57, bir önceki yılın aynı ayına göre %119,83 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,07 arttı, işçilik endeksi %0,07 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,40, işçilik endeksi %84,04 artmıştır.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,13 azalmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %129,18 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,24 azalmış; işçilik endeksi %0,30 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %145,25, işçilik endeksi ise %83,62 artmıştır.

Bu bağlamda inşaat maliyet endeksinin 2022 yılı Eylül ayında bir yılın aynı ayına göre %120; 2022 yılı Ağustos ayına göre ise %2 artmış olduğu tespit edilmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2 artmış olup, işçilik endeksinde değişim meydana gelmemiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133, işçilik endeksi %84 artmıştır.

2022_PD_0077

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

- Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada, 1605 parsel olarak kayıtlı 5.678,00 m² büyüklüğündeki arsadır.

Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 2 Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Muğla	Marmaris	İçmeler	Kumluörencik	2	0	1605	Altı Katlı Betonarme Otel	5.678,00

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde 19.04.2021 tarih ve 5072 yevmiye numarası ile taşınmazın mülkiyetinin Denizbank A.Ş.'ne geçtiği tespit edilmiştir. Mülkiyet değişimi konusunda müşteriden edinilen bilgiye göre 'Martı Resort Otelinin 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 3 Konu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

0 Ada 1605 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Denizbank Anonim Şirketi
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 11:24'te temin edilen takyidat ve 20.01.2022 tarihinde, saat 13,49'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

Tablo 4 Tapu Kayıt Bilgileri (1605 Parsel)

Tür	Açıklama	Tarih/Yevmiye
Beyanlar	312 adet Malzemeye Ait Teferruat listesi dosyasındadır.	23.12.1998 -3770
Şerhler	Alınan takyidat kayıtlarında 7 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 20 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir. -DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden, 39.000.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (*) *Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı,	27.05.2014-4296
İpotekler & Rehinlere Ait Şerhler	-DENİZBANK A.Ş. lehine 2. Dereceden 43.500.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (**) ** Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı,	10.12.2018-10778 18.04.2018-3591
Şerhler	Yazı, 10.12.2018-10778	

2022_PD_0077

Konu gayrimenkul üzerinde yer alan ipotek ve şerhler, konu gayrimenkulün tasarrufunda kısıtlama yaratacak nitelikte olup, herhangi bir işlem öncesinde kayıtların kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.

Bu çalışmada konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlama kabiliyeti üzerinden herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilmiştir.

4.1.2. Yasal İzinler

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

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

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

Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

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

Tablo 5 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Bilgisi

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	Kullanım Amacı	Alan, m ²
0 Ada 1605 Parsel	Ruhsat	15.04.1987	21/49	Yeni Yapı	Otel	7.451 m ²
0 Ada 1605 Parsel	Ruhsat	15.04.1987	21/7	Ek Yapı	Otel	19 m ²
0 Ada 1605 Parsel	Ruhsat	26.05.1987	23/7	Ek Yapı (F Blok)	Otel	13 m ²
0 Ada 1605 Parsel	Yapı Kullanma İzin Belgesi	21.06.1988	2/13	Devam Eden Yapının Biten Kısmı için	Otel	7.464 m ²

Tablo 6 Mimari Projeler

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım	Alan, m ²
0 Ada 1605 Parsel	Ruhsata Esas	15.04.1987	Bila	A Blok	1.669,79 m ²
	Ruhsata Esas	15.04.1987	Bila	B Blok	1.669,79 m ²
	Ruhsata Esas	15.04.1987	Bila	C Blok	1.072,63 m ²
	Ruhsata Esas	15.04.1987	Bila	F Blok	2.320 m ²
	Ruhsata Esas	15.04.1987	Bila	Kule	432,75 m ²
	Ruhsata Esas	26.05.1987	Bila	F Blok	2.320 m ²
	Tadilat Projesi	Bila	Bila	F Blok Bodrum	4,5 m ²

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

- 15.04.1987 tarihli Ruhsata Esas Projesi olan "A Blok" projesine göre; Zemin + 4 Normal kat alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 1.669,79 m²'dir.
- 15.04.1987 tarihli Uygulama Projesi olan "B Blok" projesine göre; Zemin + 4 Normal kat alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 1.669,79 m²'dir.
- 15.04.1987 tarihli Uygulama Projesi olan "C Blok" projesine göre; Zemin + 3 Normal kat alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 1.072,63 m²'dir.
- 15.04.1987 tarihli Uygulama Projesi olan "F Blok" projesine göre; sadece Zemin + 4 Normal kat alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 2.320 m²'dir.
- 15.04.1987 tarihli Uygulama Projesi olan "Kule" projesine göre; 15,50 m yüksekliğine sahip kule alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 432,75 m²'dir.
- 26.05.1987 tarihli Uygulama Projesi'ne göre; "F Blok" projesine göre; sadece Zemin + 4 Normal kat alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 2.320 m²'dir.
- Bila tarihli Tadilat Projesi'ne göre; "F Blok Bodrum Kat Tadilat" projesine göre; sadece Bodrum kat alanlarından oluşan taşınmazın toplam kat brüt alanı 435m²'dir.

2022_PD_0077

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 gayrimenkul üzerinde yer alan yapılar için alınan yapı kayıt belgelerinde kayıtlı alanlar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkule İlişkin Yapı Kayıt Belgeleri

Ada /Parsel	Bina	Yapı Kayıt Belge No	Düzenlenme Tarihi	Bina Alanı
0 Ada 1605 Parsel	TRAF0-JENERATÖR	TG9RB6BF	01.01.2020	36,25
	501-530 NOLU ODALAR (A-B Blok Çatı)	A3SPNCR5	31.07.2020	882
	MUTFAK-BACK OFFİCE BULAŞIKHANE	KA6844AM	01.01.2020	41,26
	KULE	9PZBU4Y7	01.01.2020	110,98
	KULE	CCTAV6J6	01.01.2020	43
	HAVUZ MAKİNA	ZHH1E372	01.01.2020	81
	HAVUZ	592HYP6E	01.01.2020	-
	AKARYAKIT RESTORAN	E6T11KAS	01.01.2020	54,5
TOPLAM				1.249,35

0 ada 1605 no'lu parsel üzerinde yer alan yapılar için imar barışı kapsamında; 31.07.2019 tarihinde 1 adet yapı kayıt belgesi, 01.01.2020 tarihinde 7 adet yapı kayıt belgesi olmak üzere toplamda 8 adet yapı kayıt belgesi alındığı saptanmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında,

- Trafo ve jeneratör, 4195727 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve TG9RB6BF belge numarası ile 36,25 m²,
- 501-530 nolu odalar, 5708158 başvuru numarası ile 31.07.2019 tarih ve A3SPNCR5 belge numarası ile 882 m²,
- Mutfak, Back Office, bulaşikhane, 4195646 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve KA6844AM belge numarası ile 41,62 m²,
- Kule, 4195804 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve 9PZBU4Y7 belge numarası ile 110,98 m²,
- Kule, 4195403 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve CCTAV6J6 belge numarası ile 43 m²,
- Havuz Makine, 4195557 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve ZHH1E372 belge numarası ile 81 m²,
- Havuz, 4195493 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve 592HYP6E belge numarası,
- Havuz Makine, 4195523 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve E6T11KAS belge numarası ile 81 m²,

İçmeler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; A, B, C, F Blok ve Kuleye ait 7.164,96 m² kapalı alana ait onaylı mimari proje, 7.470 m² kapalı alana sahip yapı ruhsatı ve 7.464 m² kapalı alana sahip yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tesise ait 04.08.2003 tarihli, 9166 sayılı, 197 oda için alınmış olan Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

Sonuç olarak, 1605 no'lu parsel üzerinde yer alan yapılar için alınmış,

- Yapı İzin Belgelerinin (Ruhsat) toplam alanı 7.470 m² 'dir.
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin toplam alanı 7.464 m² 'dir.
- 1605 no'lu parsel üzerinde yer alan yapıların yapı kayıt belgelerindeki alanlar dahil toplam yasal brüt alanı ise 8.688,35 m² 'dir.
- 1605 no'lu parsel üzerinde yer alan yapıların yerinde yapılan incelemeleri ve ölçümleri dahilinde hesaplanan mevcut toplam brüt alanı 8.867, m872 'dir.

Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaza ait enerji kimlik belgeleri mevcut değildir.

Turizm Yatırımı Belgesi Hakkında Bilgi

Martı-2 La Perla İşletmeciliği adına Cumhuriyet Mahallesi, 70. Sokak, No:8, Marmaris, Muğla adresinde "182 Oda (2Y) + 2 Bedensel Engelli Odası + 13 Suit (2y), Toplam:197 Oda, 394 Yatak, 250 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, 100 Kişilik Kokteyl Salonu, 50 Kişilik Çok Amaçlı Salon, Satış Ünitesi (4 Adet), 100 Kişilik Pasta-Snack Bar, 200 Kişilik Açık Bar, Su Kaydıracağı (2 Adet), Aletli Jimnastik Salonu, Sauna, Buhar Banyosu, Masaj Yeri, Açık Yüzme Havuzu, Kuaför, Jakuzi (Dört Yıldızlı) nitelikli T.C Turizm Bakanlığı tarafından verilmiş 02.11.2011 tarih ve 13139 sayılı Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

2022_PD_0077

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 1605 parsel, İçmeler Revizyon Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, KAKS:0,60, H_{max}:12,00 m. (maks. Yatak sayısı 400) 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'na onaylanmıştır. Söz konusu imar planı,24/03/2022 23/04/2022 tarihleri arasında belediye ilan panosunda ilan edilmiş olup, askı süresi içinde Belediye Başkanlığına 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.



T.C.
MARMARIS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-804.01-47663
Konu : Bilgi Talebi

10.01.2023

DENİZBANK A.Ş. MARMARIS ŞUBESİNE

İlgi : 03.01.2023 tarihli ve 362 sayılı yazınız

İlgi başvurumuz ile, İçmeler, İçmeler Mahallesi 1520 ve 1605 parsel numaralı taşınmazların güncel imar durumuna ilişkin bilgi - belge talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazları kapsayan, 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 2021/15-18 sayılı kararı ile uygun bulunup,2634 Sayılı Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca 18/03/2022 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanmıştır.

Söz konusu imar planı,24/03/2022 - 23/04/2022 tarihleri arasında Belediyemiz ilan panosunda ilan edilmiş olup, askı süresi içinde Belediye Başkanlığına yapılan itiraz dilekçeleri,11.05.2022 tarih ve 29078 sayılı yazımız ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iletilmiştir.

Belediye Başkanlığımıza askı süresi içinde; "Turizm Tesis Alanı" kullanım kararında kalan İçmeler 1520 parsel numaralı taşınmaz ile 166-167 parsel numaralı taşınmazlar arasındaki 8m'lik trafik yolunun 10 m. olarak kuzey batıya kaydırılarak parsellerin birleştirilmesine yönelik yapılan itiraz; Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23/12/2022 tarih ve 3291312 sayılı yazısı ile,"Muğla 2. İdare Mahkemesinin E:2013/431 esasında açılan davada K:2014/923 sayılı kararı bulunması" gerekçesiyle uygun bulunmamıştır.

Söz konusu taşınmazları; bahse konu İçmeler Uygulama İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmakta olup, ilgili plan örnekleri ve yapılaşma koşullarına ilişkin plan hükümleri örneği yazımız ekinindedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

- 1- Plan Örneği
- 2- Plan Örneği
- 3- Plan Hükümleri Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: n3078d-c0qz9v-g00+/H5dC4U-WBabLnB1 Doğrulama Linki: <https://www.nerkye.gov.tr/cicileri/belediye-elyz>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Muğla
Telefon No: 08508884848 Faks No: (252)333 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kop Adresi: marmarisbelediyesi@tr03.kop.tr

Bilgi için: Güneş GÖR
Şehir Planlama
Telefon No:



Şekil 1 Resmi İmar Durum Yazıları

Plan Notları:

Turizm Tesis Alanı

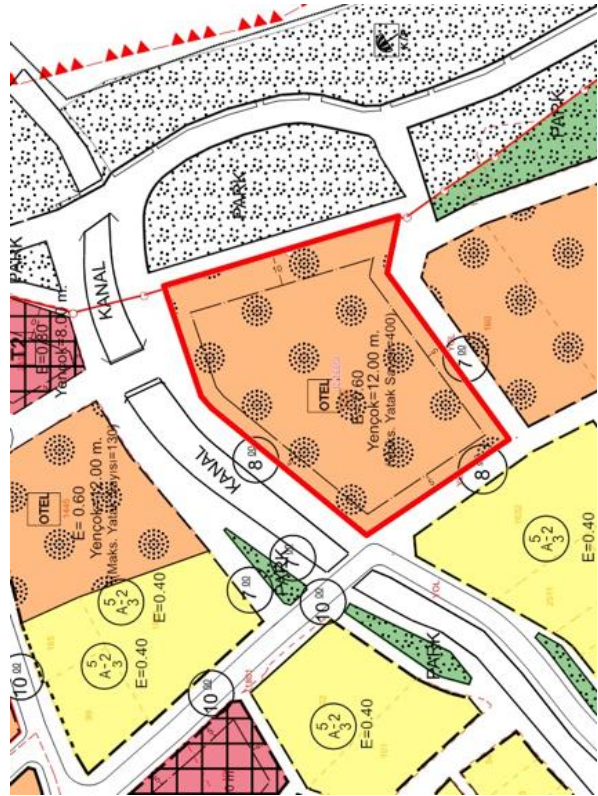
-“Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerle belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez, işletme belgesi alınmaz.

-Bu alanlarda konut yapılamaz.

-İfrazlar 3000 m² den az olamaz.

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

-Bu alanlarda Y_{ençok}=3 kattır. Zemin kat yüksekliği 5 m'yi geçemez.



2022_PD_0077

-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 gayrimenkulün tapu kayıtları detaylıca incelenmiş olup, taşınmazın tapu kayıtlarında çeşitli Beyanlar, Şerhler ve İpoteklerin olduğu görülmüştür. Bu kayıtlar ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar değerlendirilmiştir.

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

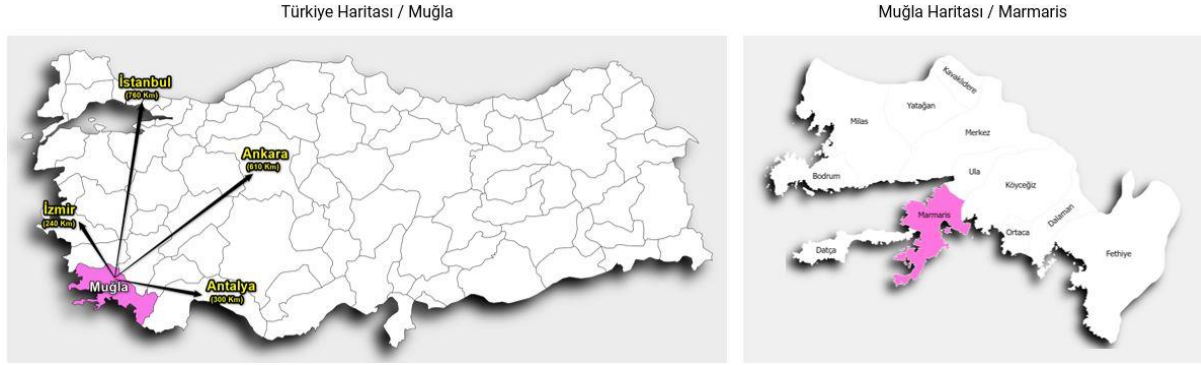
İhtiyati Hacizler: para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici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

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

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

4.2. FİZİKİ TANIMI

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 Muğla & Marmaris, Lokasyon Haritası

Muğla, Türkiye'nin güneybatı ucunda, Ege Bölgesi'nin dağlık Menteşe Yöresinde, yer almaktadır. Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Muğla ile komşu olup, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Batısı ve güneyi deniz, doğusu ve kuzeyi dağlık ve ormanlık alanlar ile birleşen bu coğrafya, Muğla iline turizm potansiyeli açısından avantajlı bir ortam yaratmıştır. Muğla, toplam 1.479 km. uzunluğunda koylarla bezenmiş kıyı şeridi, dağlık-ormanlık alanları ve tarihi değerleri ile deniz, yat, doğa ve kültür turizmi açısından uluslararası turizm pazarında önemli paya sahip bir ildir.

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

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

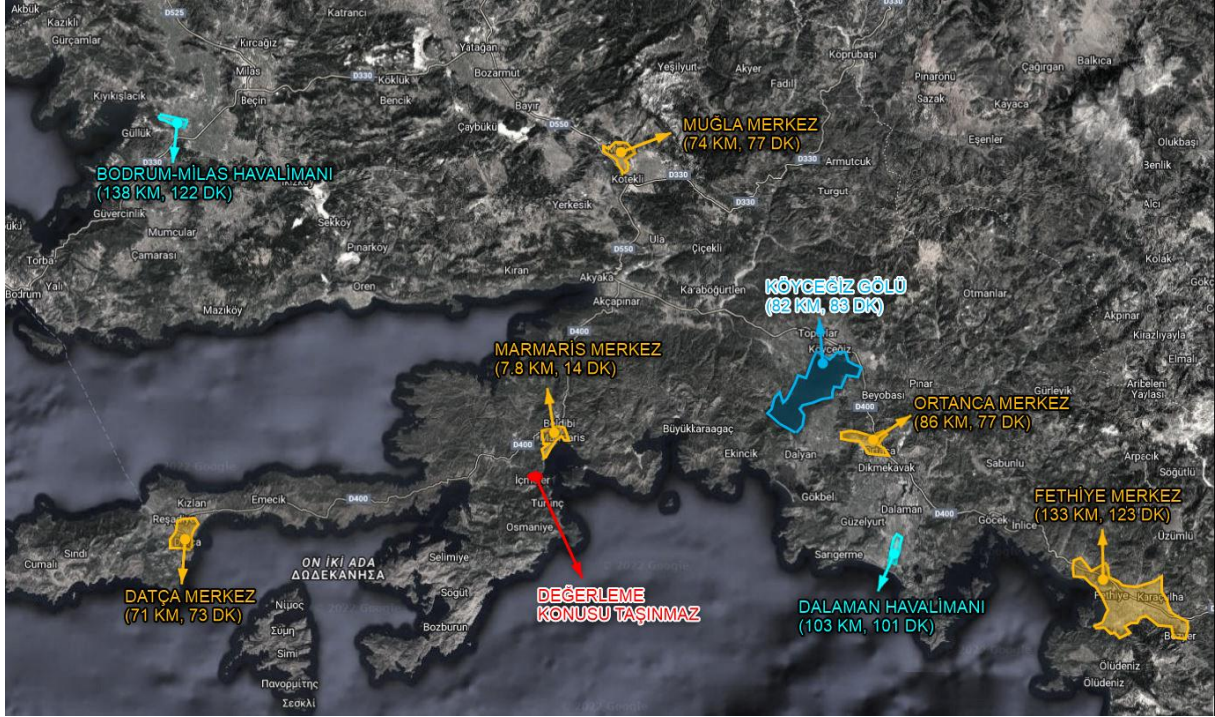
Güney Ege Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan TR32 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı 2014-2023 Raporunda Muğla yerleşimleri mevcut ekonomik yapılarına göre aşağıdaki gruplarda tanımlanmıştır.

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

Marmaris İlçesi

Marmaris Muğla'nın 13 ilçesinden biridir. Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesi'dir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunda gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı Dalaman Havaalanı sadece bir saat uzaklıktadır. Rodos ise sadece 45 dakika uzaklıktadır.

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

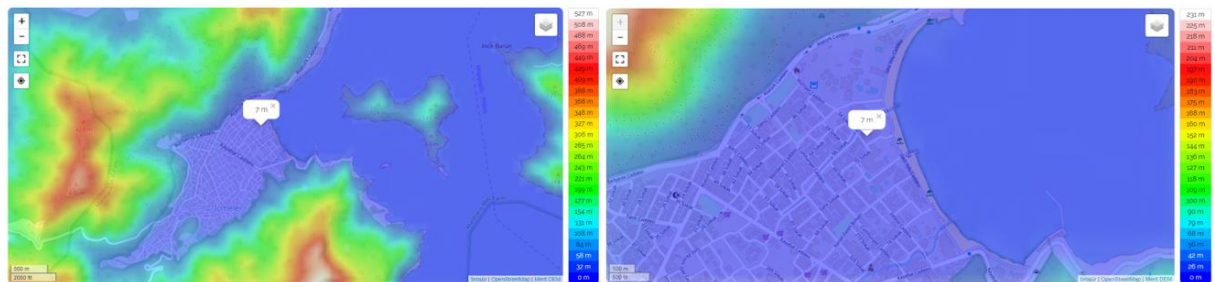
Değerlemeye konu taşınmaz: Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 319. Sk. No: 8, B01, B02, B03, B04, Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07 adresinde konumlu Martı La Perla Otelidir. (UAVT Kodları eklerde ayrıntılı olarak gösterilmiştir.)

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 Otelidir.

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 şehirlere biri olan Muğla'ya bağlı otogarlar 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 Akımları

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 8 Taşınmazın Önemli Lokasyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

2022_PD_0077

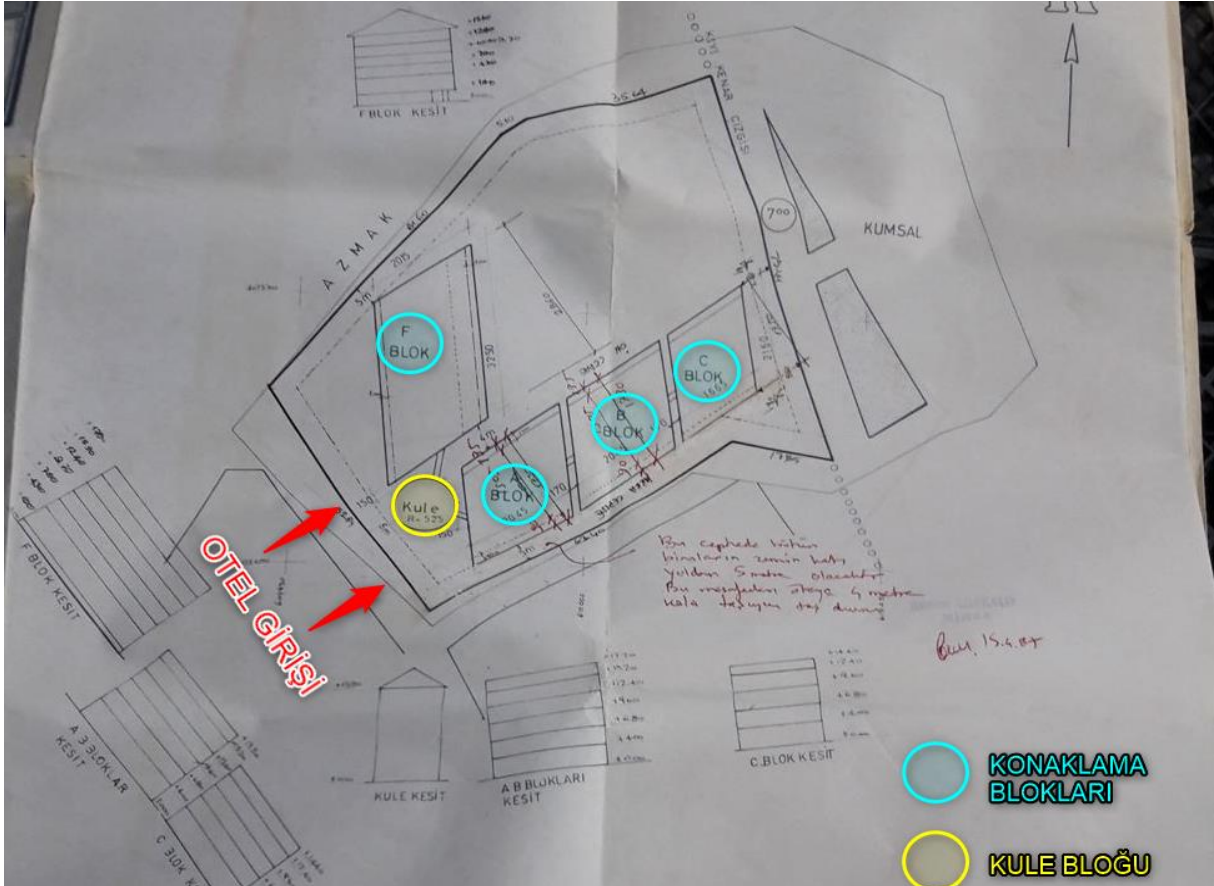
4.2.2. Yapıların Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada 1605 parselde kayıtlı, 5.678 m² yüzölçümüne sahip, "Altı Katlı Betonarme Otel" nitelikli taşınmaz üzerindeki 4 yıldızlı Martı La Perla Hotel'dir.



Şekil 4 Martı La Perla Hotel

Değerleme konusu gayrimenkul 4 yıldızlı otel olup, üzerinde 4 otel bloku, lobi ve kule bloğu, trafo binası yer almaktadır. Mahallinde yapılan tespitlerde, taşınmazın genel olarak değerlendirildiğinde, orta segmentte olup kısmi bakım ve tadilat ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 5 Martı La Perla Blok Krokisi

2022_PD_0077

Tesis içerisinde 4 ayrı blokta farklı tiplere sahip 197 oda bulunmaktadır. Bu oda tipleri 184 adet standart oda, 6 adet süite oda ve 7 adet double room odalarıdır. Odalar deniz veya orman manzarasına sahiptir. Aşağıdaki tabloda tesis bünyesinde bulunan odaların büyüklüğü ve manzaraları açıkça belirtilmektedir.

Martı La Perla Otelinde 66 adet kara manzaralı oda, 118 adet deniz manzaralı oda ve 13 adet süit oda olmak üzere 197 oda bulunmaktadır.

Tesis bünyesinde;

A Blok (Konaklama Bloğu), B Blok (Konaklama Bloğu), C Blok (Konaklama Bloğu), F Blok (Konaklama Bloğu), Lobi, Kule Blok, Mini Club, Fenix Bar, Snack Bar, Trafo Binası, Havuz ve Çocuk Havuzu bulunmaktadır.

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

Tesiste otopark alanı bulunmamaktadır. Gayrimenkulün altyapı olanakları gelişmiş düzeydedir. Ayrıca tesis dahilinde jeneratör, su arıtma sistemi, yangın tankı, yaklaşık 25 m² alana sahip soğuk hava depoları, 2 adet müşteri asansörü, 1 adet servis asansörü ve mutfak ile restoran bölümünü birbirine bağlayan 1 adet mutfak asansörü bulunmaktadır. Tesiste bulunan sıcak su tankı ile tesise devamlı sıcak su sağlanmaktadır. Tesis dahilindeki bloklarda ısıtma ve soğutma klima ile sağlanmakta olup yangın alarmı ve hortumlu yangın söndürme sistemi mevcuttur.

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde bu bloklardan 4'ünde ve toplamda 197 oda yer almaktadır. Odaların bir kısmı kara ve bir kısmı ise deniz manzaralı olarak konumlanmış olup odalara ait özellikler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Oda Tipi	Oda Büyüklüğü	Oda Sayısı	Açıklama
Deniz Manzaralı Engelli Odaları	27 m ²	2	1 Yatak Odası + 1 Banyo-Wc
One Bedroom Suite	45 m ²	6	1 Yatak Odası + 1 Banyo-Wc+ Oturma Bölümü
Deluxe Suite	43 m ²	7	1 Yatak Odası + 1 Banyo-Wc + Oturma Bölümü
Orman Manzaralı Odalar	27 m ²	66	1 Yatak Odası + 1 Banyo-Wc
Deniz Manzaralı Odalar	27 m ²	116	1 Yatak Odası + 1 Banyo-Wc
TOPLAM ODA SAYISI		197	

Parsel üzerinde bulunan Martı La Perla tesisin detayları aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

A BLOK:

A Blok, onaylı mimari projesine göre zemin kat + 4 normal kattan oluşmaktadır. Değerleme konusu A Blok onaylı mimari projesi 1.669,79 m², iskan belgesinde 1.605 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede A Bloğun zemin kat + 4 normal kat + çatı katından oluştuğu ve toplamda 2.046 m² kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiş olup çatı katı için yapı kayıt belgesi düzenlendiği için bu alan yasal alan olarak değerlendirilmiştir. (A ve B Blok için çatı katları için yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam 882 m² 'dir. Her bir bloğa tekabül eden alan 441 m²'dir.) Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre toplantı odası, konferans odası, müdür odası ve teras alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde yapılan tespitte taşınmazın zemin katında lobi, 4 adet dükkân, ofis ve giriş holü, normal kat ve çatı katında otel odaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir.

Kat Dağılımı: Zemin Kat + 4 Normal Kat + Çatı Piyesi

Toplam Kapalı Alan (Yasal): 2.046 m²

B BLOK:

B Blok, onaylı mimari projesine göre zemin kat + 4 normal kattan oluşmaktadır. Değerleme konusu A Blok onaylı mimari projesi 1.669,79 m², iskan belgesinde 1.605 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede A Bloğun zemin kat + 4 normal kat + çatı katından oluştuğu ve toplamda 2.046 m² kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiş olup çatı katı için yapı kayıt belgesi düzenlendiği için bu alan yasal alan olarak değerlendirilmiştir. (A ve B Blok için çatı katları için yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam 882 m² 'dir. Her bir bloğa tekabül eden alan 441 m²'dir.) Taşınmazın zemin katında dinlenme salonu, normal kat ve çatı katında otel odaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir.

Kat Dağılımı: Zemin Kat + 4 Normal Kat + Çatı Piyesi

Toplam Kapalı Alan (Yasal): 2.046 m²

2022_PD_0077

C BLOK:

C Blok, onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan tespitlere göre zemin kat + 3 normal kattan oluşmaktadır. Değerleme konusu blok 1.046 m² kapalı alanı bulunmaktadır. C Bloğun zemin katında dinlenme salonu, normal katlarında otel odaları bulunmaktadır. C blok, betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir.

Kat Dağılımı: Zemin Kat + 3 Normal Kat

Toplam Kapalı Alan(yasal): 1.046 m²

A, B ve C blokları tek blok halinde inşa edilmiş olup F bloğuna ulaşım kule bloğundan geçiş ile sağlanmaktadır. F bloğu ile A, B ve C bloklarının katları arasında kot farkı bulunmaktadır.

F BLOK:

F Blok, onaylı mimari projesine göre bodrum kat + zemin kat + 4 normal kattan oluşmaktadır. Değerleme konusu F Blok onaylı mimari projesi 2.755 m², iskan belgesinde 2.773 m²'den oluşmaktadır. Yasal Alan 2.773 m² olarak değerlendirilmiştir. Mahallinde yapılan incelemede F Bloğun bodrum kat + zemin kat + 5 normal kattan oluştuğu ve toplamda 2.838 m² kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan tespitlere göre taşınmazın zemin katında çamaşırhane, wc, soyunma odası, ofis, 1. normal katında; restoran, normal katlarında ise otel odaları bulunmaktadır. F blok betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir.

Kat Dağılımı: Bodrum Kat + Zemin Kat +5 Normal Kat

Toplam Kapalı Alan (Yasal): 2.773 m²

LOBİ VE KULE BLOĞU

Değerleme konusu lobi ve kule bloğu, onaylı iskan belgesi ve mahallinde yapılan tespitlere göre 15,50 yüksekliğine sahip olup yaklaşık 435 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca yapı kayıt belgesi ile 153,98 m² ruhsata aykırı alan yasal statüye ulaşmış ve taşınmazın yasal alanı 588,98 m² olarak saptanmıştır. (Mimari projesinde 432,75 m² olan taşınmaz için yasal kullanım alanı iskan belgesine ve yapı kayıt belgesine esas olarak hesap edilmiştir.)

Toplam Kapalı Alan (Yasal) : 588,98 m²

TRAFİKO BİNASI

Mahallinde yapılan tespitlere göre trafo binası tek kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme şeklinde inşa edilmiş olup yaklaşık 36,25 m² kapalı alana sahiptir. (Yapı kayıt belgesi bulunduğu için yasal alan olarak değerlendirilmiştir.)

Toplam Kapalı Alan: 36,25 m²

MİNİ CLUB VE FENİX BAR

Mahallinde yapılan tespitlere göre restoran ve bar olarak kullanılan yapı tek kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamıştır.

HAVUZ & MUTFAK BACK OFFICE

Tesis içerisinde yüzme havuzu ve çocuk havuzu olmak üzere toplam 700 ton kapasiteye sahip 2 adet havuz (450m²) bulunmaktadır. Yapı kayıt belgesi ile düzenlenen alan 81 m² olduğu için yasal alan bu değer üzerinden hesap edilmiştir. Mutfak ve Back Offices alanı ise yapı kayıt belgesi düzenlenerek 41,62 m² yasal statü kazanmıştır.

Akaryakıt ve Restoran

Söz konusu yapı için 54,5 m² alan kapsamında yapı kayıt belgesi alınmıştır. Ancak yerinde bulunan yapı yaklaşık 30 m² kullanım alanına sahip olduğu için yasal alan 30 m² üzerinden değerlendirilmiştir.

HARİCİ & MÜTEFERRİK İŞLER

Tesis içerisinde 1 adet trafo, 2 adet jeneratör, 1 adet sıcak su tankı, 1 adet su arıtma sistemi, 2 adet yangın tankı, yaklaşık 25 m² alan sahip soğuk hava depoları bulunmakta olup ayrıca katlar arasında bağlantıyı sağlayan 2 adet müşteri asansörü, 1 adet servis asansörü ve mutfak ile restoran bölümünü birbirine bağlayan 1 adet mutfak asansörü bulunmaktadır. Bahçede havuz çevresindeki sert zeminler toplam yaklaşık 1.130 m², animasyon sahnesinin de yer aldığı portatif bölüm 150 m²'dir. Kapalı alan niteliği olmadığı için değerlendirilmediği dikkate alınmamıştır.

2022_PD_0077

Değerlemeye konu 0 ada 1605 parselde yer alan Martı La Perla Hotel'e ait Marmaris Belediyesi İmar Arşiv'inde incelenen onaylı mimari projeler arasından, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar mevcut durumda toplam brüt 8.867,85 m2 kapalı alana sahipken iskab ve yapı kayıt belgesiyle yasallaşan alanlara göre toplam brüt 8.688,85 m2 kapalı alana sahiptir. Değerlemede yasal izinleri alınmış, ve yasal statüsü oluşan alanların yasal durum brüt kullanım alanı değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

YAPI-BLOK	ÖZELLİKLER	Ruhsat Alanları	İskan Alanları	Mimari Proje Alanları	Yapı Kayıt Belgesi Alanları	Yasal Durum Brüt Alan Toplamı	Mahal Tespit Mevcut Kapalı Alan
A BLOK	Proje: Z+4K, Mahal; Z+4K+ÇK	7.470,00	1.605,00	1.669,79	441	2.046,00	2046
B BLOK	Proje: Z+4K, Mahal; Z+4K+ÇK		1.605,00	1.669,79	441	2.046,00	2046
C BLOK	Zemin + 3 Kat		1.046,00	1.072,63		1.046,00	1046
F BLOK	Proje: Z+4K, Mahal; Z+5K		2.773,00	2.755,00		2.773,00	2838
KULE	Proje: Z+4K, Mahal; Z+4K+ÇK		435,00	432,75	153,98	588,98	588,98
Trafo & Jenaratör				36,25	36,25	36,25	
Mutfak Back Office Blulaşikhane				41,62	41,62	41,62	
Havuz & Makine				81	81	195	
Akaryakıt Restoran				54,5	30	30	
TOPLAM		7.470,00	7.464,00	7.599,96	1.249,35	8.688,85	8.867,85

Bu bağlamda değerlemeye tabi tutulan alanları mimari projeye esas olup;

TOPLAM YASAL BRÜT ALAN 8.688,85 m²,

TOPLAM MEVCUT BRÜT ALAN 8.867,85 m² (mahallinde yapılan ölçümlere esas) olarak tespit edilmiştir.

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı bölge turizm bakımından tercih edilen nitelikli bir bölge olması
- Parsel üzerindeki yapılar için yapı kayıt belgeleri alınması
- Parsel üzerindeki yapılara ait izin belgelerinin alınmış olması
- 4 yıldızlı otel olması
- Konu Parsel imarının "Turizm Tesis Alanı'nda" kalması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Denize cephesinin olması

❖ Zayıf Yanlar

- Yılın belirli dönemlerinde faaliyet göstermesi
- Otopark alanının bulunmaması
- Plaj düzenlemeleri ruhsat dışı olup, varlıkları ecir misil ödenerek idame edilmesi, Sahip olduğu zayıf yanlardır.
- Tesisin tadilat ve bakım ihtiyacının bulunması

❖ Fırsatlar

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

❖ Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Deprem bölgesinde yer alması

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve imar haklarına sahip pazarda satışta buluna boş arsa arzı az miktarda 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 göre 2 parsel konumunda olması sebebiyle Marmaris gayrimenkul pazarında yer alan ender gayrimenkuldendir. Aynı zamanda değerlendirme konusu taşınmazın ecir misil ile deniz ile arasında bulunan parseli kiralaması sebebiyle denize sıfır konumunda faaliyet göstermektedir. Söz konusu özellikler göz önüne alındığında değerlendirme konusu taşınmaza talebin yüksek olacağı düşünülmektedir.



Harita 3 Emsal Haritası

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum	İçmeler Mah. 166 Ada 5 Parsel Halit Narin Cad.	İçmeler Mah. N/a Deniz & Yol	İçmeler Mah. 795 Parsel Yola Cepheli	Turunc Mah 1559 Parsel Yola Cepheli	Turunc Mah 1187 Parsel Yola Cepheli	İçmeler Mah. 2449 Parsel Yola Cepheli
Ulaşılabilirlik	Cadde Üzerinde	Sokak Üzerinde	Cadde Üzerinde	Sokak Üzerinde	Sokak Üzerinde	Sokak Üzerinde
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Köşe Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Köşe Parsel	Ara Parsel
Denize Uzaklık	550 Metre	0 Metre	1000 Metre	150 Metre	330 Metre	216 Metre
Deniz Cephesi	Yok	Var	Yok	Yok	Yok	Yok
İmar Durumu	Ticari KAKS:0,300 2 Kat	Konut KAKS:0,50 2 Kat	Konut KAKS:0,40 2Kat	OYT_Konut KAKS:0,40 2 Kat	OYT_Konut 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	408,00	815,00	912,00	610,00	3.368,00
Arsa Alanı, net m ²	646,00	408,00	815,00	912,00	610,00	2.568,00
İlana Giriş Tarihi	19.Kas	16.Kas	26.Kas	6.Kas	20.Kas	14.Kas
İstenen Fiyat	11.725.000,00	12.250.000,00	12.950.000,00	22.000.000,00	15.500.000,00	28.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/net m ²	18.150,15	30.024,51	15.889,57	24.122,81	25.409,84	10.903,43

Tablo 9 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti)

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 **10.000– 30.000 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 %5-25 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

2022_PD_0077

5.2.2. Konaklama Tesisleri Oda Fiyat Analizi



Harita 4 Rekabet Halinde Olunan Konaklama Tesisleri Haritası

Konaklama Tesisleri	Elite World Marmaris	Faros Premium
Konum	İçmeler	İçmeler
Otel Statüsü	4 Yıldız	4 Yıldız
Oda Sayısı	93	180
Otel Açık Gün Süre	365	180
Oda Özellikleri	Standart Kara Standart Deniz Superior	Standart Kara Standart Deniz Suit Deniz
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	2.200,00	2.120,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	4.900,00	2.300,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	3.550,00	4.150,00
Tahmin Edilen Acenta Komisyonları & Kapı İndirimleri	20%	4.325,00
Uygulanan KDV Oranı	8%	6.900,00
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	2.629,63	3.135,00
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	2.839,51	3.312,50
		5.200,00
		20%
		8%
		2.322,22
		2.453,70
		3.851,85
		2.875,93

Konaklama Tesisleri	Marmaris Park Otel	Sea Star
Konum	İçmeler	İçmeler
Otel Statüsü	4 Yıldız	4 Yıldız
Oda Sayısı	415	96
Otel Açık Gün Süre	210	180
Oda Özellikleri	Standart	Standart Kara Standart Deniz
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	2.100,00	2.200,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	4.500,00	2.500,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	3.300,00	4.500,00
Beklenen Kapı İndirimi	20%	4.000,00
Uygulanan KDV Oranı	8%	20%
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	2.444,44	8%
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	2.444,44	2.481,48
		2.962,96
		2.722,22

Konaklama Tesisleri	L'etoile Hotel
Konum	İçmeler
Otel Statüsü	4 Yıldız
Oda Sayısı	201
Otel Açık Gün Süre	210
Oda Özellikleri	Standart
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	2.250,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	4.600,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	3.425,00
Beklenen Kapı İndirimi	20%
Uygulanan KDV Oranı	8%
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	2.537,04
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	2.537,04

Tablo 10 Konaklama Tesisleri Rekabet Analizi

2022_PD_0077

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 ya da 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 %50 - %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 %20 acenta 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 bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdir edilen yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemiş arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurularak değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet 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.

2022_PD_0077

- 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 gayrimenkulün değerlemesi 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 hakta 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 yapılaşma koşulları dahilindeki gayrimenkul 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 akışı

2022_PD_0077

projeksiyonunun indirgenmesi sonucu net bugünkü değer hesabı yapılır. Bu yöntem ile taşınmazın "arsa değerinin" hesaplanması amaçlanmaktadır.

6.2. Varlığın Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu bazı parselin üzerinde taşınmaz nitelikteki yapıların bulunması sebebiyle, üzerinde yapı bulunan parselin yapı değerlendirme çalışmasında yapı değerlerinin dikkate alındığı maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün 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 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 kullanımdır". (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 gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak parsel için "Konaklama Tesisi" fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz

2022_PD_0077

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 gayrimenkulün analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkulün 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 gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkul dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkulün 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 1605 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 11 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri

EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İmar Hakkı	Turizm Tesis Alanı	Ticari	Konut	Konut	OYT_Konut	OYT_Konut	Kısmen.K Kısmen.T
Arsa Alanı, net m ²	5.678,00	KAKS:0,30	KAKS:0,50	KAKS:0,40	KAKS:0,40	KAKS:0,40	KAKS: 0,40 / 0,80
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		646,00	408,00	815,00	912,00	610,00	2.568,00
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		11.725.000	12.250.000	12.950.000	22.000.000	15.500.000	28.000.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı		18.150,15	30.024,51	15.889,57	24.122,81	25.409,84	10.903,43
		15%	10%	15%	30%	30%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	18.125,74	15.427,63	27.022,06	13.506,13	16.885,96	17.786,89	10.358,26
Konum	Sahil Otel Aksı	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama		15%	0%	20%	5%	5%	15%
Arsa Alan Büyüklüğü	5.678,00	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-25%	-27%	-23%	-23%	-25%	-7%
Ulaşılabilirlik	Ana Yola Cepheli	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%	10%
Lejant	Turistik Tesis Alanı	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Lejant Durumu İçin Ayarlama		-20%	20%	20%	10%	10%	10%
Yapılaşma Hakkı	KAKS:0,60	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama		100%	20%	50%	50%	50%	25%
Deniz Cephesi Bulundurma Özelliği		Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		40%	0%	40%	40%	40%	40%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	29.502	29.806,18	28.405,59	31.448,77	31.536,82	32.356,57	23.457,99
İlan Zaman Düzeltmesi							
Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	29.501,99	29.806,18	28.405,59	31.448,77	31.536,82	32.356,57	23.457,99
GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA PAZAR DEĞERİ, TL	167.512.276,35						

Pazar yaklaşımı sonucunda parselin geliştirilmemiş boş arsa değeri toplam **167.512.276,35 TL** olarak tespit edilmiş, bu değer maliyet yaklaşımında dikkate alınmıştır.

2022_PD_0077

7.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

Tablo 12 Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Amortize Edilmiş Yerine Koyma Maliyeti)

Geliştirme Maliyetleri (1605 Parsel)	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Birim Maliyet (USD/m ²)	Yerine Koyma Maliyet (TL)	Yerine Koyma Maliyet (USD)	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmiş Yapı Değeri (TL)	Amortize Edilmiş Yapı Değeri (USD)
Bina Maliyetleri								
Tesis Alanı	8.689	14.480	775	125.812.050	6.733.859	15,00%	106.940.242	5.723.780
Bina Maliyetler Toplamı	8.689	14.480		125.812.050	6.733.859	15,00%	106.940.242	5.723.780
Diğer Maliyetler								
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%		3.774.361	202.016		3.208.207	171.713
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%		3.774.361	202.016		3.208.207	171.713
Yapı Denetim		2%		2.525.259	135.160		2.146.471	114.886
Geliştirici Primi		5%		6.290.602	336.693		5.347.012	286.189
Diğer Maliyetler Toplamı				16.364.585	875.884	15,00%	13.909.897	744.502
Toplam Geliştirme Maliyeti				142.176.635			120.850.140	6.468.282
Bina Dışı Maliyetler								
Altıyapı, Zemin iyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	5.678,00 m ²	1.495	80	8.486.793	454.240		7.213.774	386.104
Çevre Düzeni Peyzaj	5.678,00 m ²	514	27,5	2.917.335	156.145		2.479.735	132.723
FF&E Konaklama Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	197 Oda	242.886 TL/Oda	13.000,00 \$/Oda	47.848.444	2.561.000	15,00%	40.671.177	2.176.850
Havuz & Müstemilatlar	Maktuen	-		7.847.070	420.000		6.670.010	357.000
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı				67.099.642	3.591.385	15,00%	57.034.695	3.052.677
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri				209.276.277			177.884.835	9.520.959

Tablo 13 Maliyet Yaklaşımı Sonuçları

MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU	TL	USD
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Ulaşılan Boş Arsa Değeri, TL	167.512.276,35	8.965.786,73
Yapıların Mevcut Durum Değeri, TL	177.884.835,07	9.520.958,87
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer	345.397.111,42	18.486.745,60
TL/USD Kuru, 29.12.2022	18,6835	18,6835

Maliyet yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün toplam mevcut (geliştirilmiş) durumdaki değeri **345.079.111,39 TL** olarak tespit edilmiştir.

2022_PD_0077

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 14 Rekabet & Ayarlanmış Oda Fiyatı Analizi

KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ AYARLAMA TABLOSU,	Martı 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 Delux	Labranda Mares
Deniz Cephesi	Var	Var	Var	Var	Var	Yok	Var
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	3.659 TL-Gece	4.481 TL-Gece	3.389 TL-Gece	3.759 TL-Gece	3.293 TL-Gece	3.549 TL-Gece	3.481 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 İyi	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	3.900 TL-Gece	4.130 TL-Gece	3.626 TL-Gece	3.984 TL-Gece	3.562 TL-Gece	4.554 TL-Gece	3.544 TL-Gece
Konaklama Ücreti Hesabı (Taşınmaz Üzerindeki Üniteler için)							
Ünite Sayısı	283 Ünite						
Yaz Sezonu	7 ay						
Ortalama Ünite Geceleme Fiyatı	3.900 TL Ünite/Gece						

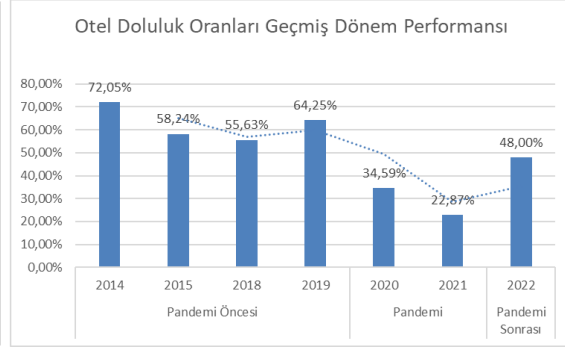
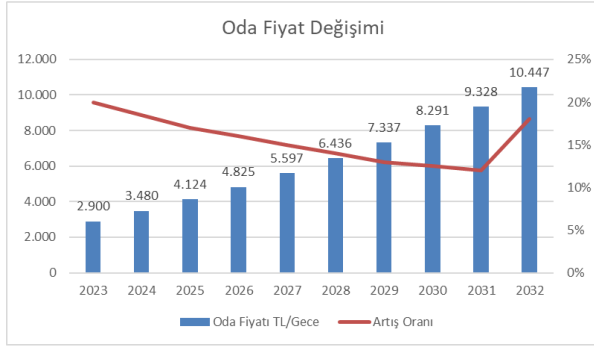
Taşınmazın yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2023 yılı için ortalama **KDV hariç 2.900 TL/gece-gün** ve pandemi sürecinin olumsuz etkilerinin geçmesi ve Rus – Ukrayna savaş krizinin, ülkemizde turizm sektörü açısından potansiyel arz etmesi sebebiyle başlangıç yılındaki doluluk oranının **%52** oranı olarak gerçekleştirileceği 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 turizmine 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 %50-75 arasında olduğu beyan edilmektedir.

Otele gelen yerli ve yabancı turistlerin diğer otel geliri başlığındaki yeme içme ve sosyal aktivite gibi otel ünitelerine katkı sağladığı 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 197 olup, tesis normal şartlar altında 6 ay (184 gün) süre ile hizmet sunmaktadır.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Tesis oda ve kahvaltı sistemi ile işletilmektedir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Projeksiyon dönemi 10 yıl olarak belirlenmiştir.
- Ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, konu gayrimenkulün kendi dinamikleri ve rakip yatırımlar dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Otel Yatak Sayısı; 197, Müşteriden edinilen bilgi doğrultusunda otelin mevcut durumda 394 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 6 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının Covid salgını sonrasında toparlanmaya gireceği ve 2022-2023 yılında %52, 2023-2024 yılında %52, 2024-2025 yılında %57, 2025-2026 yılında %62, 2026-2027 yılında %67, 2027-2028 yılında ve sonraki yıllarda %70 stabilize doluluk oranına ulaşılacağı varsayılmıştır. (Başlangıç yılı ortalaması %52, stabilize yıllar %70 doluluk oranı alınmıştır.) Başlangıç yılındaki doluluk oranı otelin son 7 yıllık performansı incelenerek belirlenmiş pandemi sonrası etkide hesap edilerek olup bu oran %52'dir. Stabilize yıl için belirlenen oran ise son 6 yıllık süreçte gerçekleşen en yüksek doluluk oranı %72,05 baz alınarak, %70 olarak belirlenmiştir.



- Ortalama oda fiyatı 2022 yılı için 2.900 TL/oda/gece olarak belirlenmiş olup, daha sonraki yıllarda oda fiyatı her yıl için belirlenen artış oranı bazında artırılmıştır.
- Enflasyon oranı 10 yıllık nakit akışı sürecince ortalama %15 olacağı kabul edilmiş ve kira gelirleri bu oran üzerinden artırılmıştır.
- Tesis işletmesinde departmantal giderler, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır.
- Departmantal Giderler: Oda ve ortak mekanların bakımı, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerini oluşturmaktadır.
- Dağıtılmayan Operasyon Giderleri: İdari ve Genel Giderler, Satış & Pazarlama Giderleri, Enerji Giderleri ve Bakım & Onarım Masrafları Giderlerini içermektedir. İşletme giderleri toplam gelirlerin bir yüzdesini oluşturmaktadır.
- Sabit Giderler: Mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Sabit giderler olarak, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Emlak vergisi Arsa rayiç değeri ve bina değeri toplamı üzerinden %0,4, bina sigorta değeri ise bina değeri üzerinden %0,2 olarak belirlenmiştir. (Bina sigortası hesaplanırken, bakanlığın belirlemiş olduğu yapı birim maliyetleri kapsamında 3 yıldızlı otel için belirlenen grup maliyetleri dikkate alınmış, arsa rayiç değeri hesabında ise belediyenin belirlemiş olduğu 2.000 TL/m² dikkate alınmıştır.)
- Fiyat artış oranı ülkenin ekonomik konjonktürü sebebiyle yıllara göre değişkenlik gösterecek şekilde belirlenmiştir. İlk yılki fiyat artış oranı %20 olarak belirlenmiş, 2030 yılına kadar fiyat artışları azalış yönlü değişken olarak belirlenmiş ve stabilize yıl olan 2031 ve sonrasındaki yıllarda fiyat artış oranı %12 olarak sabitlenmiştir. Gelir ve gider kalemleri içinde buldukları yıllar içindeki fiyat artış oranı bazında artırılmıştır. 10 Yıl içindeki ortalama fiyat artış oranı %15 olarak hesaplanmaktadır.
- Personel giderleri, toplam gelirin %25'i, Yiyecek ve İçecek giderleri, oda gelirlerinin %14,7'si ve diğer giderlerin ise toplam gelirin %7,1'i olacağı kabul edilmiştir. Yiyecek içecek gelirleri her şey dahil sistem çalışan otel konseptinde oldukça sınırlı olması nedeniyle, yeme içme giderleri oda gelirleri üzerinden kurgulanmıştır. (Söz

2022_PD_0077

konusu bu veriler müşteri tarafından tarafımızla paylaşılan geçmiş yıllarda gerçekleşen otel gelir gider verileri dikkate alınarak firma kanaatince belirlenmiştir.)

- Toplam gelirler üzerinden %3'ü satış & pazarlama, %7'si Enerji ve %1'i bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- 2032 yılı sonunda gayrimenkulün artık değerinin hesaplanabilmesi için kapitalizasyon oranı %8 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 eciri 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 %20,75 olarak öngörülmüş, %21,00 olarak kabul edilmiştir.

10 Yıllık İskonto Oranı Hesabı	
TL	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	10,73
RM-RF (Piyasa Getirisi)	4,27
B (Sektör Betası)	0,99
C (Diğer Riskler)	5,80
1 Yıllık Ort.Mevduat Faizi	18,00
Devlet Tahvili 1 Yıllık Getiri	13,74
RE (İndirgeme Oranı)	20,75%
Kabul Edilen İndirgeme Oranı	21,00%

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 CDS Verileri Ortalaması Esas Alınarak Ülke Risk Primi Olarak Değerlendirilmiştir.

- 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 Anlizi)

Tablo 15 İNA Analizi

LAPERLA OTEL MARMARİS											
10 Yıllık İskonto Oranı Hesabı											
TL											
RF (Risksiz Getiri Oranı)	10,73										
RM-RF (Piyasa Getirisiz)	4,27										
B (Sektör Betası)	0,99										
C (Diğer Riskler)	5,80										
1 Yıllık Ort.Mevduat Faizi	18,00										
Devlet Tahvil 1 Yıllık Getiri	13,74										
RF = Son 5 Yıllık Ortalama 10 Yıllık Devlet Tahvil Ortalaması Alınmıştır.											
RM-RF = Bankalarca Aralık Ayında Belirlenmiş Olan Ortalama Yıllık Ortalama Mevduat											
Faizi ve 1 Yıllık Devlet Tahvil Getiri Oranının Farkıdır.											
B = Gelişmekte olan ülkelerde faaliyette bulunan gayrimenkul geliştirme şirketlerinin											
ortalama alınmıştır.											
C = Aylık Bazda Açıklanan Türkiye'nin Son Beş Yıllık CDS Verileri Ortalaması Esas											
Alınarak Üke Risk Primi Olarak Değerlendirilmiştir.											
RE (İndirgeme Oranı)	20,75%										
Kabul Edilen İndirgeme Oranı	21,00%										
OTEL BİLGİLERİ - LAPERLA OTEL											
Toplam Kapalı Alan (m²)	8.688,85										
Oda Sayısı (Adet)	197										
Yatak Sayısı (Adet)	394										
Oda Fiyatı (TL)	2.900,00										
Oda Fiyatı (USD)	155,22										
Yatak Fiyatı (USD)	77,61										
Otel Açık Olan Dönem	6										
Otel Açık Olan Gün Sayısı	184										
Ortalama Fiyat Artış Oranı (%)	15,00%										
Ortalama Enflasyon Oranı	15,00%										
Cap. Rate	8,00%										
Disc. Rate	21,00%										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LA PERLA OTEL	13.12.2022	13.12.2023	13.12.2024	13.12.2025	13.12.2026	13.12.2027	13.12.2028	13.12.2029	13.12.2030	13.12.2031	13.12.2032
Oda Sayısı	-	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197
Doluluk	-	52,00%	57,00%	62,00%	67,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Yıllık Oda Kapasitesi	-	36.248	36.248	36.248	36.248	36.248	36.248	36.248	36.248	36.248	36.248
Yıllık Satılan Oda Sayısı	-	18.849	20.661	22.474	24.286	25.374	25.374	25.374	25.374	25.374	25.374
Fiyat Artış Oranı (%)	15,00%	20,00%	18,50%	17,00%	16,00%	15,00%	14,00%	13,00%	12,50%	12,00%	12,00%
Oda Fiyatı (TL)	-	2.900	3.480	4.124	4.825	5.597	6.436	7.337	8.291	9.328	10.447
Toplam Gelirler (TL)	100,00%	55.634.967	73.181.380	94.326.947	119.262.732	144.539.311	166.220.208	189.491.031	214.124.872	240.890.481	269.797.339
Oda Gelirleri (TL)	98,25%	54.661.984	71.901.533	92.677.291	117.176.982	142.011.506	163.313.232	186.177.085	210.380.106	236.677.619	265.078.934
Ekstra Gelirler (TL)	0,25%	136.655	179.754	231.693	292.942	355.029	408.283	465.443	525.950	591.694	662.697
Kira ve Diğer Operasyonel Gelirleri (TL)	1,50%	836.328	1.100.093	1.417.963	1.792.808	2.172.776	2.498.692	2.848.509	3.218.816	3.621.168	4.055.708
Departman Giderleri (TL)	47%	26.031.601	34.241.568	44.135.579	55.803.032	67.629.944	77.774.435	88.662.856	100.189.028	112.712.656	126.238.175
Personel Gideri (TL)	25,0%	13.908.742	18.295.345	23.581.737	29.815.683	36.134.828	41.555.052	47.372.759	53.531.218	60.222.620	67.449.335
F & B Giderleri (TL)	14,7%	8.178.340	10.757.663	13.866.061	17.531.622	21.247.279	24.434.371	27.855.182	31.476.356	35.410.901	39.660.209
Diğer Giderler (TL)	7,1%	3.944.519	5.188.560	6.687.781	8.455.728	10.247.837	11.785.013	13.434.915	15.181.453	17.079.135	19.128.631
Departman Karı (TL)	53%	29.603.366	38.939.812	50.191.369	63.459.700	76.909.368	88.445.773	100.828.181	113.935.844	128.177.825	143.559.164
Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL)	11,00%	6.119.846	8.049.952	10.375.964	13.118.901	15.899.324	18.284.223	20.844.014	23.553.736	26.497.953	29.677.707
Satış ve Pazarlama –Temsil Ağrımları (TL)	3,00%	1.669.049	2.195.441	2.829.808	3.577.882	4.336.179	4.986.606	5.684.731	6.423.746	7.226.714	8.093.920
Enerji Giderleri (TL)	7,00%	3.894.448	5.122.697	6.602.886	8.348.391	10.117.752	11.635.415	13.264.373	14.988.741	16.862.334	18.885.814
Bakım, Yenilme & Onarım Masrafları (TL)	1,00%	556.350	731.814	943.269	1.192.627	1.445.393	1.662.202	1.894.910	2.141.249	2.408.905	2.697.973
Brüt İşletme Geliri - GOP (TL)	42,21%	23.483.520	30.409.952	39.375.964	49.375.964	60.639.984	72.935.985	84.647.017	97.571.136	111.390.528	126.019.632
Sabit Giderler (TL)	2,2%	1.228.306	1.554.209	1.936.826	2.377.339	2.835.145	3.260.416	3.716.875	4.200.068	4.725.077	5.292.086
Bina Sigorta Giderleri (TL)	0,2%	162.481	194.978	231.049	270.327	313.579	360.616	411.102	464.546	522.614	585.328
Emlak Vergisi (TL)	0,4%	370.387	444.464	526.690	616.228	714.824	822.048	937.134	1.058.962	1.191.332	1.334.292
Turizm Katkı Payı Giderleri (TL)	0,750%	417.262	548.860	707.452	894.470	1.084.045	1.246.652	1.421.183	1.605.937	1.806.679	2.023.480
Ecirimsiz Kira Giderleri (TL)	0,500%	278.175	365.907	471.635	596.314	722.697	831.101	947.455	1.070.624	1.204.452	1.348.987
Net İşletme Geliri (TL)	40,00%	22.255.214	29.335.651	37.878.579	47.963.460	58.174.899	66.901.133	76.267.292	86.182.040	96.954.795	108.589.370
Toplam Giderler (Sabit+ Operasyon +Departman)	60,00%	33.379.753	43.845.729	56.448.369	71.299.272	86.364.413	99.319.075	113.223.745	127.942.832	143.935.686	161.207.968
NPV	13.12.2022	13.12.2023	13.12.2024	13.12.2025	13.12.2026	13.12.2027	13.12.2028	13.12.2029	13.12.2030	13.12.2031	13.12.2032
Net İşletme Geliri (TL)	-	22.255.214	29.335.651	37.878.579	47.963.460	58.174.899	66.901.133	76.267.292	86.182.040	96.954.795	108.589.370
Dönem Sonu Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.357.367.129
Nakit Akışı (TL)	-	22.255.214	29.335.651	37.878.579	47.963.460	58.174.899	66.901.133	76.267.292	86.182.040	96.954.795	1.465.956.500
Değerleme Tablosu											
LA Perla Otel İNA Sonucu	400.114.416										
Piyasa Değeri , (TL)	400.114.416										
İNA Sonucu 1605 Parselin	21.415.389										
Piyasa Değeri , (USD)	21.415.389										

Yukarıdaki bilgiler, kabuller ve analizler kapsamında gerçekleştirilen; nakit akışı projeksiyonu gerçekleştirilmiştir. Gelir yaklaşımı ışığında konu gayrimenkulün mevcut geliştirilmiş durumdaki piyasa değeri **400.114.416 TL** olarak tespit edilmiştir.

2022_PD_0077

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 gayrimenkul 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 gayrimenkulün alım satışına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkulün üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyet oluşturmayacağı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda gayrimenkul 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 gayrimenkulün 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.

Parsel 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 1605 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 8688,55 m² olarak hesap edilmiş değerlendirme bu alan üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımından faydalanılmıştır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, üzerinde yapı olan veya olmayan parselin 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 için nihai değerlendirilmesinde gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç kullanılmıştır. Söz konusu yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir. (Hesaplanan değerler küsuratlı çıkması sebebiyle, hesaplanan değer en yakın binlik basamağa yuvarlatılarak nihai değer takdiri yapılmıştır.)

PAZAR DEĞERİ KDV Hariç, (29.12.2022 tarihi itibarıyla)

Tablo 16 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	345.397.111	0%	0	0	0
**Gelir Yaklaşımı	400.114.416	100%	400.114.416	400.114.000	21.415.366,50
Nihai Değer			400.114.416	400.114.000	21.415.366,50

(**nihai değer takdiri için kullanılan yöntemdir.)

2022_PD_0077

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın 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 taşınmazı 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 gayrimenkulün 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 17 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
103 Ada 8 Parsel, TL	400.114.000,00	472.134.520,00
104 Ada 8 Parsel, USD	21.415.366,50	25.270.132,47
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	400.114.000,00	472.134.520,00
	DörtYüzMilyon YüzOnDörtBin Türk Lirası	DörtYüzYetmişikiMilyonYüzOtuzDörtBinBeşYüzYirmiTürkLirası

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: 29.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz satış kuru: 1USD:18,6835 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 **400.114.000 TL (Dört Yüz Milyon Yüz On Dört Bin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Mert ERİŞEN

Lisans No: 405699

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga Erdem

Lisans No: 0411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

2022_PD_0077

9. EKLER

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