

Martı Otel İşletmeleri A.ř.

Muğla İli, Marmaris İlęesi, Orhaniye Mahallesi, 105 Ada 1 Parsel ve 106 Ada 2 Parsele Ait
Gayrimenkul Değerleme Raporu



Rapor No: 2023_PD_0030

Rapor Tarihi: 07.04.2023

Değer Tarihi: 31.03.2023



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEğERLEME VE DANIşMANLIK A.ř.

www.alestagd.com

YÖNETİCİ ÖZETİ*RAPOR BİLGİLERİ**

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	06.03.2023
DEĞERLEME TARİHİ	31.03.2023
RAPOR TARİHİ	07.04.2023
REVİZE TARİHİ	-
RAPOR NO	2023_PD_30
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 Tarihli, 2022PD0030 Numarası ve 29.12.2022 Değer ve 29.12.2022 Rapor Tarihli, 2022PD0073 ile Değerleme Raporu düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 105 Ada 1 Parsel ve 106 Ada 2 Parsel numaralı taşınmazın SPK tebliği kapsamında hazırlanmış olan değerlendirme raporudur.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Orhaniye Koyu, Keçibükü Mevkii, Marmaris-Bozburun Yolu, 105 Ada 1 Parsel ve 106 Ada 2 Parsel, Marmaris/Muğla
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 105 Ada 1 Parsel ve 106 Ada 2 Parsel
SAHİBİ	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde herhangi bir yapı kullanılmamaktadır. Parseller Boş durumdadır.
TAPU İNCELEMESİ	(Bkz. 4.1.1 Tapu Bilgileri İncelemesi)
İMAR DURUMU	1/25.000 Ölçekli Planda; 105 Ada 1 Parsel ve 106 Ada 2 Parsel: "Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı" kapsamında kalmaktadır.

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Toplam Piyasa Değeri, TL (KDV Hariç)	616.000,00 TL
Taşınmazın Toplam Piyasa Değeri, USD (KDV Hariç)	32.103,73 USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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

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

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

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KONU 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 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	- 11 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 11 -
4.1.1. Tapu Bilgileri	- 11 -
4.1.2. İmar Durumu	- 12 -
4.1.3. Hukuki Durum Analizi	- 14 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 15 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı	- 15 -
4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı	- 18 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 18 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 18 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 19 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	- 20 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 20 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 21 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 23 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 23 -
8. SONUÇ	- 24 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 24 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 24 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 24 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	- 24 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 25 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 25 -
9. EKLER	- 26 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 9 -
TABLO 2 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 9 -
TABLO 3 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ	- 10 -
TABLO 4 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 10 -
TABLO 5 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 10 -
TABLO 6 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 11 -
TABLO 7 105 ADA 1 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 11 -
TABLO 8 106 ADA 2 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 11 -
TABLO 9 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (105 ADA 1 PARSEL VE 106 ADA 2 PARSEL)	- 11 -
TABLO 10 TAŞINMAZIN ÖNEMLİ LOSYONLARA KUŞ UÇUŞU MESAFELERİ	- 17 -
TABLO 11 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA DATA SETİ)	- 19 -
TABLO 12 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI SONUÇLARI, GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERLERİ	- 23 -
TABLO 13 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 24 -
TABLO 14 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 25 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 MUĞLA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 MARMARİS NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 12 -
ŞEKİL 2 RESMİ İMAR DURUM	- 12 -
ŞEKİL 3 RESMİ İMAR DURUM YAZILARI	- 13 -
ŞEKİL 4 TOPOĞRAFİK YAPI	- 16 -
ŞEKİL 5 MARMARİS ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI	- 17 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.** ile **06.03.2023** tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından **31.03.2023** değerlendirme tarihli olarak **07.04.2023** tarihinde **2023_PD_0030** rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 105 Ada 1 Parsel ve 106 Ada 2 Parsel numaralı taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporda İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

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

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.** arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **06.03.2023** tarihli ve **2023_0008** sayılı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu 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, 2022PD0030 Numarası ve 29.12.2022 Değer ve 29.12.2022 Rapor Tarihi, 2022PD0073 ile Değerleme Raporu düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

Şirketimiz; Sermeye 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

Değerleme raporu için müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, **06.03.2023** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 105 Ada 1 Parsel ve 106 Ada 2 Parsel numaralı taşınmazların 31.03.2023 değer tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

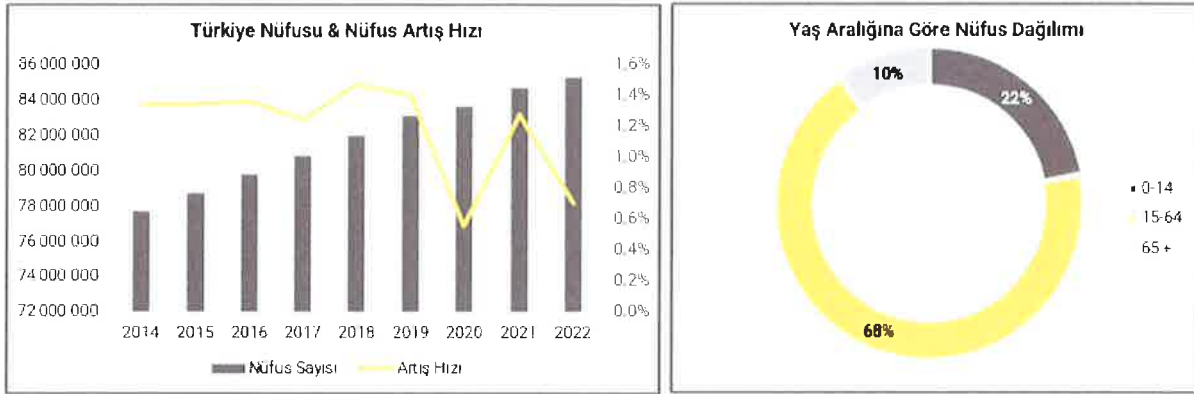
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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 2022 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1.3 iken, 2022 yılında %0.7'lere düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye'de ikamet eden nüfus 2022 yılında, bir önceki yıla göre 599.280 kişi artmıştır.



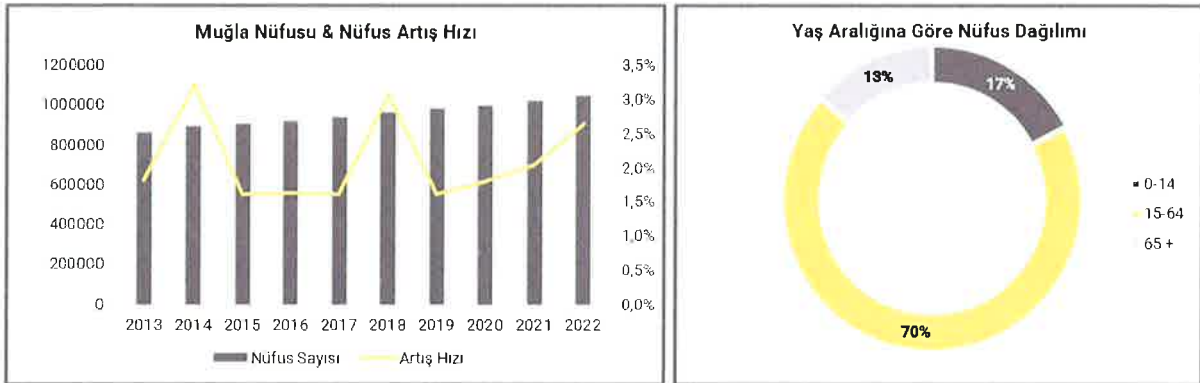
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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

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

Muğla

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



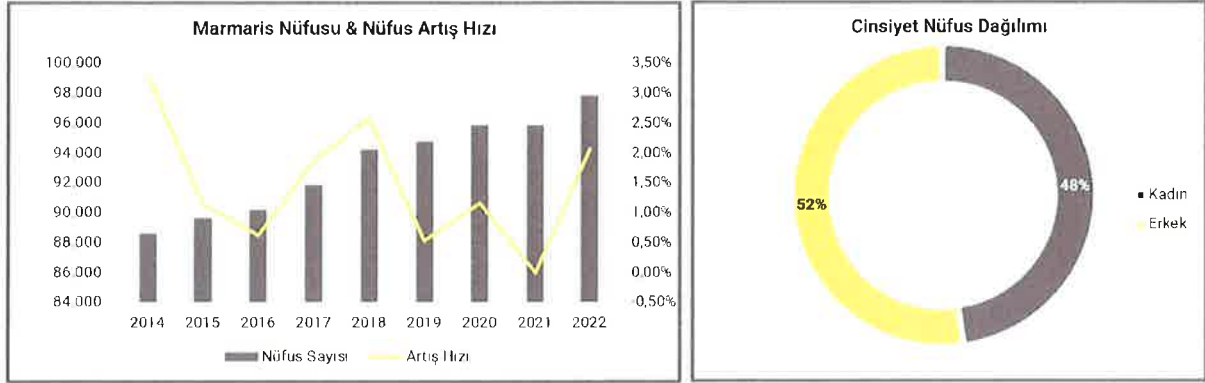
Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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

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

Marmaris

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



Grafik 3 Marmaris Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

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

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

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

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

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

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

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

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

TCMB, Mart 2021'de %19'a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek aralık 2021'de %14 ve yaklaşık 1 yıl sonra aralık ayında %9 seviyesine çekmiştir. TCMB'nin politika faizini indirmesinin ardından USD/TL kuru 20 Aralık'ta 18,4 ile tarihi yüksek seviyesini gördü. Bu tarihten sonra ekonomi yönetimi, "kur korumalı TL vadeli mevduat" uygulaması ve zaman zaman alınan makroihtiyati tedbirler ile Türk lirasının değerini dengelemeye çalışılmaktadır. Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize edilmiştir.

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

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

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

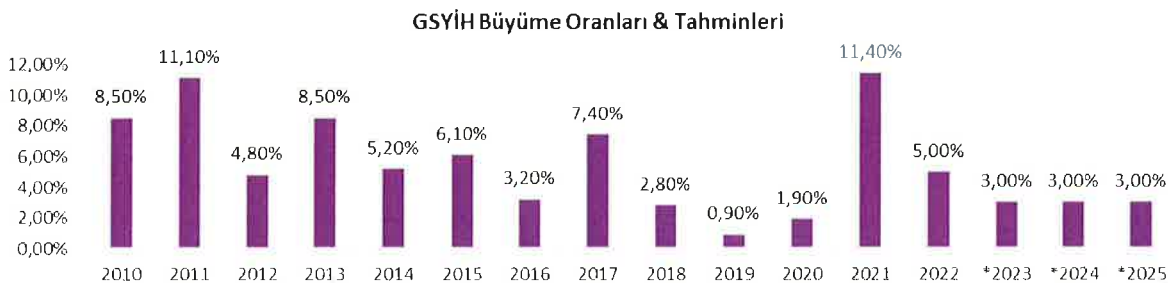
Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERELER						
	2018	2019	2020	2021	2022	*2023
SGYİH (Cari ABD Doları)	797 Milyar \$	761 Milyar \$	717 Milyar \$	803 Milyar \$	*692 Milyar \$	714 Milyar \$
Kişi Başına Düşen GSYİH	9,792 \$	9,213 \$	8,562 \$	9,539 \$	*8,080 \$	*8,341 \$
Büyüme	2,80%	0,90%	1,90%	11,40%	*5%	*3%
Enflasyon	20,30%	11,80%	14,60%	36,10%	*55,2%	*22,3%
Cari Açık (ABD Doları)	+21,7 Milyar \$	6,8 Milyar \$	+36,7 Milyar \$	+14,9 Milyar \$	*-44,3 Milyar \$	*-15 Milyar \$
Cari Açık / GYİH	-2,70%	0,90%	-5,10%	-1,90%	*-6,4%	*-2,1%
ABD Doları TL (Yıl Sonu Tahmini)	5,3	5,96	7,44	13,32	*18,78	*22,77

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

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

Tablo 2 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TUIK

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

- Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 105 ada, 1 parsel olarak kayıtlı 25,48 m² büyüklüğündeki tarla & Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 106 ada, 2 parsel olarak kayıtlı 63,23 m² büyüklüğündeki tarladır.

Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 6 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Muğla	Marmaris	Orhaniye	Keçibükü	O20A-23-C-1-A	105	1	Tarla	25,48
Muğla	Marmaris	Orhaniye	Keçibükü	O20A-23-C-1-A	106	2	Tarla	69,23

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 gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

Tablo 7 105 Ada 1 Parselin Mülkiyet Bilgileri

105 Ada 1 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	3402 Sayılı Yasanın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili
Tapu Tarihi & Yevmiye	12.01.2018 / 305

Tablo 8 106 Ada 2 Parselin Mülkiyet Bilgileri

106 Ada 2 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	3402 Sayılı Yasanın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili
Tapu Tarihi & Yevmiye	12.01.2018 / 305

Tapu İncelemesi: Değerleme konusu taşınmaz için Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 06.04.2023 tarihinde, saat 08:38' de temin edilen takyidat belgelerine göre konu taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarına aşağıda yer verilmiştir. Tapu kayıtlarına dair aktif-pasif kayıtları gösteren Takbis belgeleri, raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur.

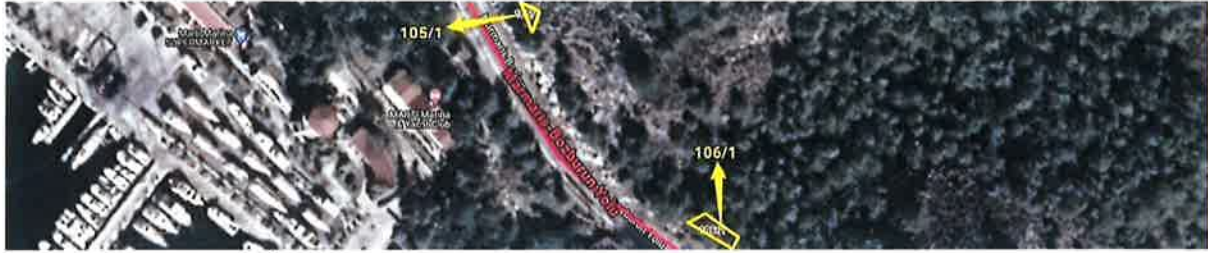
Tablo 9 Tapu Kayıt Bilgileri (105 Ada 1 Parsel ve 106 Ada 2 Parsel)

Ada/Parsel	Tür	Tarih/Yevmiye
105/1	Doğal Sit- Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alandır Doğal Sit-Kesin Korunacak 21/09/2022- 12982 Hassas Alandır	21.09.2022/12982
	Beyan Kesin Yapılanma Yasağı Vardır.	
	Diğer (Konusu: SÜRDÜRÜLE BİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:24/09/2022,Bitis Tarih:24/09/2022 - Süre:)	26.09.2022/13208
	Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi lehine 264.841,84 YTL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih: 01/06/2006 Süre: 4 Yıl 7 Ay 4 Gün)	08.05.2007/3333
106/2	Alınan takyidat kayıtlarında; 38 adet İcrai Haciz, 6 adet İhtiyati Haciz ve 2 adet Kamu Haczi şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.	
	Doğal Sit- Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alandır Doğal Sit-Kesin Korunacak 21/09/2022- 12982 Hassas Alandır	21.09.2022/12982
	Beyan Kesin Yapılanma Yasağı Vardır.	21.09.2022/12982
	Diğer (Konusu: SÜRDÜRÜLE BİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:24/09/2022,Bitis Tarih:24/09/2022 - Süre:)	26.09.2022/13208
Şerh	Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi lehine 299.467 YTL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih: 01/06/2006 Süre: 4 Yıl 7 Ay 4 Gün)	08.05.2007/3333
	Alınan takyidat kayıtlarında; 39 adet İcrai Haciz, 6 adet İhtiyati Haciz ve 2 adet Kamu Haczi şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.	

- Gayrimenkulün tapu 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.

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Kayseri Kadastro <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



Şekil 1 Parsellerin kadastro İncelemesi

4.1.2. İmar Durumu

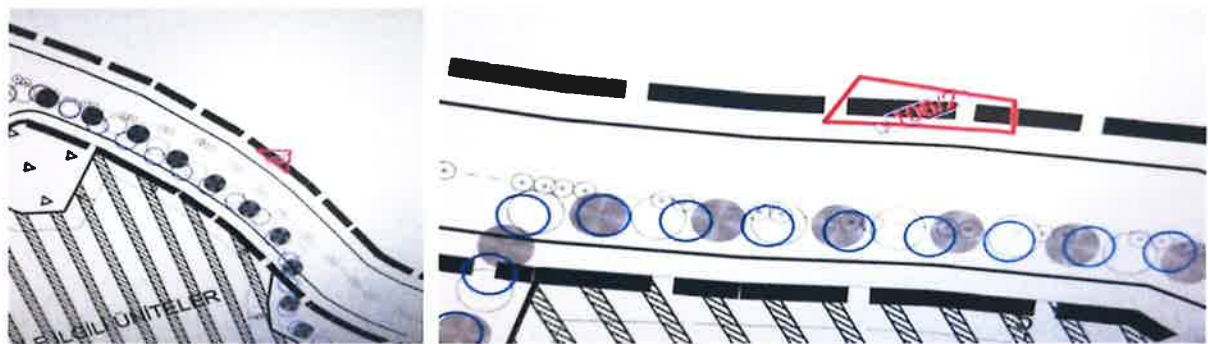
İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı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

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

Rapor müşterisi tarafından temin edilip tarafımızla paylaşılan 03.04.2023 tarih, E41823250-804.01-54724 sayılı imar durum yazısında belirtildiği üzere değerlendirme konusu 105 ada 1 parsel ile 106 Ada 2 Parsel, Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı" nda kalmaktadırlar. Konu taşınmaz son üç yıllık dönem irdelendiğinde Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısına ek edinilen bilgiye göre; son 3 yıl içerisinde konu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptal olduğu tespit edilmiştir. Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısı raporun Ek'ler kısmında sunulmuştur.

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahan alınan bilgi uyarınca; taşınmazın bulunduğu parseli de kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edildiği ve taşınmazın şu an plansız bölgede kalmış olmasından dolayı aşağıda yer alan imar durum krokisinde belirtilen yapılaşma şartlarının geçersiz olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın hali hazırda 1/25.000 Ölçekli planlama koşullarına sahiptir.

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



Şekil 2 Resmi İmar Durum



T.C.
MARMARIS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-804.01-54724
Konu : Yazı Talebi

03.04.2023

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİNE
ÖMER AVNİ MAHALLESİ DÜMEN SK. DÜMEN APT APT NO: 3/8 BEYOĞLU/İSTANBUL

İlgi : 24.03.2023 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi başvurunuz ile, İlçemiz, Orhaniye Mahallesi, 105 ada 1 parsel , 106 ada 2 parsel , 103 ada 8 parsel , Hisarönü Mahallesi, 219 ada 3 parsel, İçmeler Mahallesi 166,167 parsel numaralı taşınmazların güncel imar durumlarının bildirilmesi talep edilmektedir.

Mülkiyeti Marti Otel İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı, Orhaniye Mahallesi, 105 ada 1 parsel , 106 ada 2 parsel , 103 ada 8 parsel nolu taşınmazlar, Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Hisarönü Mahallesi, 219 ada 3 parsel numaralı Marti Otel İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı taşınmaz, Muğla İl Özel İdaresi, İl Genel Meclisinin 03/04/2007 tarih ve 132 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında, E=0.30, Hmax.=9.50 m. (3 kat) yapılaşma koşullarında "Turistik Tesis Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

İçmeler Mahallesi, 166 ve 167 parsel nolu taşınmazlar ile ilgili olarak, bahse konu taşınmazları da kapsayan İlçemiz, 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 onaylanmıştır. Söz konusu imar planında İçmeler Mahallesi 166 parsel, kısmen imar yolu, kısmen Otel (Turizm Tesis Alanı), kullanımında, İçmeler Mahallesi 167 parsel kısmen imar yolu, kısmen park alanı, kısmen Otel (Turizm Tesis Alanı), kısmen Terminal Alanı sınırları içinde kalmaktadır. Plan askı süreci içinde yapmış olduğumuz, bahse konu taşınmazların arasındaki 8m.lik trafik yolunun 10m. olarak kuzey batıya kaldırılarak parsellerin birleştirilmesine yönelik itirazınız. Muğla 2. İdare Mahkemesinin E.2013/431 esasında açılan davada K:2014/923 sayılı kararı bulunması sebebiyle uygun görülmediği, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 19/12/2022 tarih ve 2022/17-02 sayılı kararı ile karara bağlanmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ
Belediye Başkanı a.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Doğrulama Kodu: 902812-BELED-5891-01-2M01PV-KA40SE11 Doğrulama Linki: <https://www.tukeye.gov.tr/dikeye-belediye-ebus>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Muğla
Telefon No: 4445548 Faks No: (252)333 01 45
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@hs03.kup.tr

Bilgi için: Gözde GÜR
Şehir Plançısı
Telefon No:



Şekil 3 Resmi İmar Durum Yazıları

4.1.3. Hukuki Durum Analizi

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

İcrai Hacizler: İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. **İcrai haciz:** Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan 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.

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

4.2. FİZİKİ TANIMI

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı

Türkiye Haritası / Muğla



Muğla Haritası / Marmaris



Harita 1 Muğla & Marmaris, Lokasyon Haritası

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

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

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

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

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

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

Marmaris İlçesi

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

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

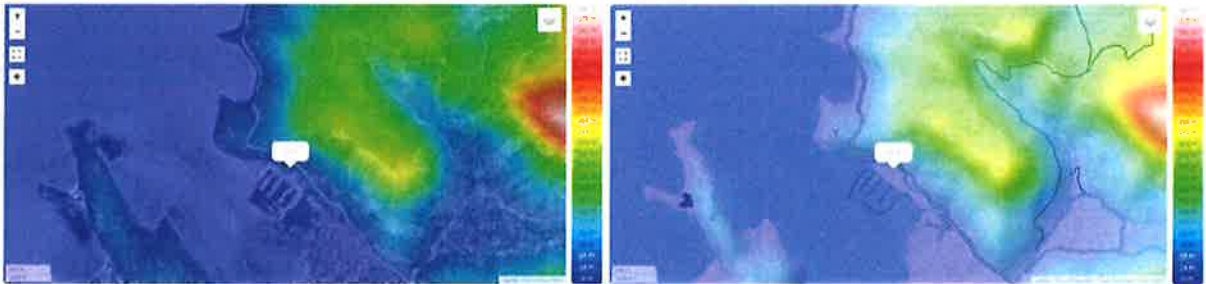
Değerlemeye konu taşınmaz: Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Keçibükü Mevkii Marmaris Bozburun Yolu 105 Ada 1 Parsel ve 106 Ada 2 Parsellerdir.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Marmaris Datça Yolu üzerinde bulunan Değirmenyarı Merkez Cami önünden yaklaşık 2,4 km güneybatı yönünde devam edilir ve sağ kolda kalan Marmaris Bozburun Yoluna girilir. Marmaris Bozburun Yolu üzerinde yaklaşık 6 km devam edilir. Değerleme konusu taşınmaz sağ kolda 105 Ada 1 Parsel ve 106 Ada 2 Parsellerdir.

Taşınmaz, Martı Marinanın çok yakınında konumlanmıştır. Taşınmazın yakın çevresinde Kız Kumu Plajı, Yukarı Keçibükü Cami, Palmiye Marina, Gizli Cennet Camping, Martı Marina gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Topoğrafik Yapı

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



Şekil 4 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Muğla'nın Bodrum, Fethiye, Datça, Dalaman ve Marmaris gibi çok ünlü tatil yerleri bulunmaktadır. Ancak sahip olduğu coğrafyanın dağlık ve engebeli yapısı sebebiyle ilçelerin birbirlerine olan mesafeleri uzaktır. Bu sebeple şehirde Milas – Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı olmak üzere 2 adet havalimanı bulunmaktadır. Marmaris Bodrumun güneyinde ve Fethiye'nin kuzeyinde kalmaktadır. Yaklaşık 25 köyü bulunan Marmaris'in ilçe merkezi ilçenin kuzeybatısında konumlanmıştır. Son yıllarda yaşanan yangın felaketlerine rağmen Marmaris'in çok büyük bir kısmı ormanlarla kaplıdır. Yaz aylarında artan nüfus sebebiyle Marmaris-İçmeler arasında bulunan otoyolda trafik yoğunluğu oluşmaktadır.

İçmeler mahallesi, Marmaris ilçe merkezinin güneybatısında kalan birçok plaja sahip ve genellikle 5 yıldızlı lüks otellerin olduğu bir tatil beldesidir. Yapılar genellikle ayrık nizam şeklinde ve müstakil şekilde gelişim göstermiştir. Binalar genellikle 1-2 kat yüksekliğindedir ancak kamu kurum, kuruluşları, iş merkezleri ve otel gibi yapılarda kat yüksekliği artmaktadır. İçmeler 'de çokça yeşil alan, park gibi rekreasyon alanlarını bulmak mümkündür. Sahil hattında genellikle lüks oteller bulunmaktadır. Ayrıca halk plajı ve liman da bulunmaktadır.

Orhaniye Köyü ise Marmaris'in doğu bloğunun orta kısmında bulunmaktadır. Köyde bulunan Martı Marina sayesinde daha popüler bir hale gelmiştir. Orhaniye köyünde genellikle 3-4 yıldızlı ve butik oteller bulunmaktadır. 5 Yıldızlı otellere çok rastlanılmamaktadır. İçmeler köyüne yaklaşık 30 Km uzaklıktadır. Arsalar genellikle sit alanları içinde kalmaktadır. Yapılaşma nadiren görülmektedir. Mevcut durumda olan yapılar genellikle 2-3 katlı yapılardan oluşmaktadır.



Şekil 5 Marmaris Önemli Ulaşım Aksları

Şehir içi

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

Karayolu

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

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

Tablo 10 Taşınmazın Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi'nde yer alan 105 ada 1 parsel ve 106 ada 2 parselde kayıtlı "Tarla" nitelikli taşınmazlardır.

105 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu 105 ada 1 parselde kayıtlı tarla vasıflı taşınmaz, üzeri boş durumda ancak sivri kayalıklar ihtiva eden bir parsel olup, 25,48 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kabaca üçgen formda olup, kayalıkların yanı sıra üzerinde birkaç ağaç da yer almaktadır. İki tarafı birkaç bölgeyi birden kaplayan 176 ada 200 parsel numaralı orman arazisi ile çevrili olup, Marmaris-Bozburun Yolu'na 10 m cepheli ve yine yola doğru eğimlidir. Parsel yola cepheli olmakla beraber zemini yol seviyesi yerine yaklaşık +3,00 m. kot seviyesindedir. Mevcut durumda parselin sınırları belirsiz olup yaklaşık olarak koordinatları 36°77'13.16" Kuzey ve 28°12'95.69" Doğu'dur.

106 Ada 2 Parsel

Değerleme konusu 106 ada 2 parselde kayıtlı tarla vasıflı taşınmaz üzerinde ticari değeri bulunmayan metruk bir yapı yer almakla beraber sivri kayalıklar ihtiva eden bir parsel olup 69,23 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kabaca dörtgen formda olmakla beraber amorf şeklindedir. Kayalıkların yanı sıra üzerinde birkaç ağaç da yer almaktadır. Kuzeydoğusundan 106 ada 1 numaralı parsel ile komşu olan taşınmazın kuzeydoğusunda birkaç bölgeyi birden kaplayan 176 ada 200 parsel numaralı orman arazisine komşudur. Marmaris-Bozburun Yolu'na 17 m cepheli ve yine yola doğru eğimlidir. Parsel yola cepheli olmakla beraber zemini yol seviyesi yerine yaklaşık +3,00 m. kot seviyesindedir. Mevcut durumda parselin sınırları belirsiz olup yaklaşık olarak koordinatları, 36°77'06.27" Kuzey ve 28°13'03.54" Doğu'dur.

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkullerin yer aldığı bölge turizm bakımından tercih edilen nitelikli bir bölge olması
- Bölgedeki ana ulaşım aksı olan Marmaris-Bozburun Yoluna cepheli olması
- Martı Marina'ya yakın konumda olmaları
- Ulaşım imkanlarının kolay olması

❖ Zayıf Yanlar

- Parsellerin, yapıları sebebiyle kayalıklardan oluşması
- Bölgede henüz 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli planlarının yapılmamış olması nedeniyle yapılaşmaya izin verilmemesi
- Parsellerin sahip olduğu alanların küçük olması nedeniyle yapılaşmaya engel teşkil edecek olması

❖ Fırsatlar

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

❖ Tehditler

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

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Emsalleri

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

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkuller ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkullerin bulunduğu parseller, ana ulaşım aksına cepheli olması ve marina sırtında bulunması sebebiyle Marmaris gayrimenkul pazarında yer alan değerli gayrimenkuller olarak kabul edilmektedir. Marmaris'in turizm potansiyelinin yüksek olması ve Orhaniye köyünün tercih edilmesi taşınmazın değerine pozitif etki etmektedir. Ancak mevcut kullanım alanları ve imar durumları sebebiyle üzerlerinde yapılaşma olması zor durumdadır. Piyasa araştırmasında, Orhaniye köyünde denize cepheli arsalar ve ulaşım aksına cepheli parsellerin de pazarda yer aldığı görülmüştür.



Harita 3 Emsal Haritası

SATILIK ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Konum	Orhaniye Mah. 104 Ada 221 Parsel Ana Yola Cepheli	Orhaniye Mah. 173 Ada 116 Parsel	Orhaniye Mah. 124 Ada 10 Parsel Kadastral Yola Cepheli	Orhaniye Mah. 127 Ada 1 Parsel Kadastral Yola Cepheli	Orhaniye Mah. Ada:104, Parsel 220 Ana Yola Cepheli	Orhaniye Mah. Ada:103, Parsel 29 Kadastral Yola Cepheli	Orhaniye Mah. Ada 103-108 Parsel:30-2 Ana Yola Cepheli
Ulaşılabilirlik	Ana Yola 0 m	Ana Yola 60 m	Köy Yoluna Cepheli	Ana Yola 70 m	Ana Yola 0 m	Ana Yola 65 m	Ana Yola 0 m
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel
Denize Uzaklık	0 M	410 M	1250 M	1000M	0 M	180 Metre	230 Metre
Deniz Cephesi	Var	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok/Manzara Var	Yok/Manzara Var
Yakın Çevre Geliştirmeleri							
İmar Durumu	*DKA *Doğal Karakteri Koruncak Tesis Şekline Göre Emsal 0,05 veya Emsal 0,10'dur	*Kırsal Gelişim Alanı Max. 370 m ² toplam inşaat alanına sahip 2 adet yapı yapılabilmektedir.	*Kırsal Yerleşim Alanı Max. 370 m ² toplam inşaat alanına sahip 2 adet yapı yapılabilmektedir.	*Kırsal Gelişim Alanı Max. 370 m ² toplam inşaat alanına sahip 2 adet yapı yapılabilmektedir.	*DKA *Doğal Karakteri Koruncak Tesis Şekline Göre Emsal 0,05 veya Emsal 0,10'dur	*KTA *Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı Emsal 0,30 Hmax: 7,50 Metre	*KTA *Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı Emsal 0,30 Hmax: 7,50 Metre
Arsa Alanı, Brüt m ²	4.435,00	1.083,00	1.476,00	3.193,00	5.967,00	3.367,00	4.211,00
Arsa Alanı, net m ²	4.435,00	1.083,00	1.476,00	3.193,00	5.967,00	3.367,00	4.211,00
İlana Giriş Tarihi	1.Ara	11 Kas	24 Şub	3 Mar	20 Mar	14 Mar	20 Mar
İstenen Fiyat	20.000.000,00	6.000.000,00	5.975.000,00	10.500.000,00	19.500.000,00	17.500.000,00	24.500.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/net m ²	4.509,58	5.540,17	4.048,10	3.288,44	3.267,97	5.197,51	5.818,10
Açıklama	Emsal: 0,05 imarında max. bina alanı 150 m ² Emsal: 0,10 imarında ise max. Bina alanı 1000m ² 'dir. Talep Edilen Fiyat Yüksek'tir. Olduğu Düşünülmektedir. Pazarlık Payı Vardır.	*Kırsal Gelişim Alanı İmarına Sahiptir. 170 'şer m ² 2 katlı bina yapım hakkı vardır. Emsal Hesabı 340/1083+- %30 olarak hesap edilmiştir	*Kırsal Yerleşim Alanı İmarına Sahiptir. 170 'şer m ² 2 katlı bina yapım hakkı vardır. Emsal Hesabı 340/1476+- %23 olarak hesap edilmiştir	*Kırsal Gelişim Alanı İmarına Sahiptir. 170 'şer m ² 2 katlı bina yapım hakkı vardır. Emsal Hesabı 340/3193+- %10,6 olarak hesap edilmiştir	Emsal: 0,05 imarında max. bina alanı 150 m ² Emsal: 0,10 imarında ise max. Bina alanı 1000m ² 'dir. Pazarlık Payı Vardır.	1/25000 Ölçekli Plan sınırlarında olup 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli planlar yapılmadan yapılaşma izni bulunmamaktadır. Pazarlık Payı Vardır.	1/25000 Ölçekli Plan sınırlarında olup 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli planlar yapılmadan yapılaşma izni bulunmamaktadır. Pazarlık Payı Vardır.

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti)

Marmaris ilçesine bağlı Orhaniye köyü içerisinde bulunan arsalar genellikle birbirleriyle benzer imar haklarına sahiptir. Bu bölgede bulunan boş arsaların veya tarım alanlarının imar durumları genel olarak Kırsal Gelişim ve Kırsal Yerleşim Alanı, KNTTA ve Doğal Karakteri Korunacak Alan olarak değişebilmektedir. Pazar analizinde arsaların denize cephesinin bulunup bulunmadığı, arsa büyüklüğü, ana aksa cephe ve imar durumları ile karşılaştırıldığında pazar analizinde emsaller için telap birim fiyat aralığının 3.267 – 5.818 TL/m² olduğu görülmüştür. Yapılan 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 %5-50 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal 1 ve 4 için talep edilen satış fiyatı mevcut imar durumu ve kısıtlılıkları düşünüldüğünde reel fiyatın oldukça üzerinde olup, yüksek oranlı pazarlık payları olması beklenmektedir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değer tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi:

Üzerinde yapı bulunmayan, mer-i imar plan şartları doğrultusunda yapılaşma hakkı belirlenmiş ve mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilindeki gayrimenkuller için kullanılmaktadır. Hipotetik bir şekilde parsel üzerindeki geliştirmeye konu edilebilecek yapı grubu ve kullanım alanları hesapları yapılarak, oluşabilecek yapıların geliştirme maliyeti keşfi yapılır. Planlanan fonksiyon niteliklerine göre pazar analizi verilerinden faydalanılarak nakit akışı projeksiyonu oluşturulur. Geliştirme maliyetleri ve girişimci karı da dikkate alınarak öngörülen nakit akış projeksiyonunun indirgenmesi sonucu net bugünkü değer hesabı yapılır. Bu yöntem ile taşınmazın "arsa değerinin" hesaplanması amaçlanmaktadır.

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme gücü nedeniyle

ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar datasını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında arsa payının değer tespitinde kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu parsellerin üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle, maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu parsellerin üzerinde gelir getirici nitelikte herhangi bir tesis bulunmaması sebebiyle gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi; ise emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanmadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme amaçlı mülk değerlendirme yöntemi kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

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

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

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı uyumlu olarak ve yasal izinler tamamlandığında 105 Ada 1 Parsel ve 106 Ada 2 Parsel için "Kırsal Turistik Tesis Alanı" fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren yada hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Arsa Değeri: Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parsellerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkullerle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Değerleme konusu 105 ada 1 parsel ve 106 ada 2 parsel de birbirleriyle aynı imar durumuna, konuma, reklam kabiliyetine ve aralarında fark yaratacak büyüklük farkı olmaması sebebiyle aynı birim değer takdir edilerek baz parsel bazlı değerlendirme yapılmamıştır. Her iki parsel piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

Arsalar marina içinde yer almaması, ana yola cephe olması ve deniz cephesinin bulunmaması sebebiyle emsal analizinde bu faktörler değerlendirilerek emsal ayarlaması yapılmıştır. Değerleme konusu 105 ada 1 parsel ve 106 ada 2 parsel marina içinde yer almamasına rağmen marinaya çok yakında bulunması sebebiyle marinanın potansiyelinden yararlanabileceği düşünülmektedir.

Tablo 12 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri

	105 Ada 1 ve 106 Ada 2 Parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
İmar Hakkı	KTA	ÖKA	Kırsal GA	Kırsal YA	Kırsal NTA	Doğal KKA	Kırsal NTA	Kırsal NTA
Arsa Alanı, net m ²	94,71	Emsal 0,10	Emsal 0,30	Emsal 0,23	Emsal 0,10	Emsal 0,10	Emsal 0,30	Emsal 0,30
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	-	4.135,00	1.283,00	1.176,00	3.152,00	5.967,00	3.367,00	4.211,00
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²	-	20.000,000	6.660,000	5.975,000	10.500,000	19.500,000	17.500,000	24.500,000
Tahmin Edilen İskonto Oranı	-	40%	10%	10%	50%	25%	5%	10%
Geçerli Birim Satış Fiyatı, TL/m²	3.085,08	2.705,75	4.986,15	3.643,29	1.644,22	2.450,98	4.937,63	5.236,29
Korunm (Benze Yakınlık)	120 m	0m (Caha İyri)	410m (Daha Kötü)	1250m (Daha Kötü)	1000m (Daha Kötü)	0m (Daha İyri)	180m (Daha Kötü)	230m (Daha Kötü)
Korunm İçin Ayarlama	-	-35%	5%	6%	5%	-35%	1%	2%
Arsa Alan Büyüklüğü	94,71	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama	-	20%	10%	12%	15%	23%	15%	20%
Ulaşılabilirlik	Ana Yola Cephe	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama	-	0%	-2%	5%	2%	0%	2%	0%
Reklam Kabiliyeti- Görünürlük	Ara Parsel	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Görünürlük İçin Ayarlama	Reklam Kabiliyeti Sınırı	0%	2%	5%	2%	0%	2%	0%
İmar Durumu Lejant	KTA	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer
İmar Durumu Lejant İçin Ayarlama	-	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%
Yapılma Hakkı (Emsal Hakkı)	Hafif Eğim	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Yapılma Hakkı (Emsal Hakkı) İçin Ayarlama	-	200%	0%	30%	183%	200%	0%	0%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	6.500	6.964,60	6.402,52	6.859,70	6.430,67	6.466,54	5.966,75	6.409,21
Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	6.500,00	6.964,60	6.402,52	6.859,70	6.430,67	6.466,54	5.966,75	6.409,21
DEĞERLEME TABLOSU	DEĞER, TL	ARSA ALANI,						
GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERİ, TL 105 Ada 1 Parsel	165.620,00	25,48						
GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERİ, TL 106 Ada 2 Parsel	449.995,00	69,23						
TOPLAM DEĞER	615.615,00	94,71						

Pazar yaklaşımı sonucunda 105 Ada 1 Parselin toplam değeri **165.620,00 TL**, 106 Ada 2 Parselin toplam değeri **449.995,00 TL** parsellerin toplam arsa değeri toplam **615.615,00 TL** olarak hesap edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz detaylı olarak belirtildiği üzere gayrimenkulün tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve kamu haczi şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle herhangi bir yasal izni bulunmamaktadır.

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 değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporla Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporla yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumu)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, üzerinde yapı olan veya olmayan parsellerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlendirilmesinde kullanılmıştır.

UDS. 105' de belirtildiği üzere "10.4. 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, değerlendirme 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 dâhilinde 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 belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporla açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir. Söz konusu değerlendirme çalışmasında taşınmazın boş arsa niteliğinde olması sebebiyle tek bir değerlendirme yöntemi analiz edilerek, Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değerler nihai sonuç olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu ve sahip oldukları yüzölçümünün küçük olması sebebiyle üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığından ve herhangi bir proje geliştirilemeyecek durumda olması sebebiyle değer takdirinde yalnızca Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Bu sebepler doğrultusunda değer kontrolü için ikinci bir yöntem kullanılamamıştır. Pazar yaklaşımı sonucunda takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir.

Tablo 13 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Ada Parsel	Hesaplanan Değer, TL	*Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ				
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	105 Ada 1 Parsel	165.620	166.000	8.651,33
	106 Ada 2 Parsel	449.995	450.000	23.452,40
TOPLAM		615.615	616.000	32.103,73

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

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 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 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

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

Tablo 14 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Ada Parsel	Hesaplanan Değer, TL	*Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ				
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	105 Ada 1 Parsel	165.620	166.000	8.651,33
	106 Ada 2 Parsel	449.995	450.000	23.452,40
TOPLAM		615.615	616.000	32.103,73

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %18 olacağı kabul edilmiştir.

Dolar Kuru: 31.03.2023 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD:19,1878 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazın piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç **616.000 TL (Altyüzonaltıbin TL)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.




Mert ERİŞEN
 Lisans No: 405699
 Gayrimenkul Değerleme
 Uzmanı

Tolga ERDEM
 Lisans No: 411407
 Sorumlu Değerleme
 Uzmanı

alesta
 Kurumsal Gayrimenkul Değerleme
 ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL
 DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
 Balmumcu Mah. Barbaros Bly. Cinnat Apt. No: 24/13
 Beşiktaş / İSTANBUL
 Tic. Sicil No: 187064/13 - Mersis No: 0851066549300001
 RESİTASYON D. 051 066 5493