

**MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.**

**MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, İÇMELER KÖYÜ  
0 ADA 1520 PARSEL “İÇİNDE KARGİR BİNA AHŞAP BİNA VE KARGİR GAZİNO  
VE OTEL VE MÜŞTEMİLATI OLAN TARLA” NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



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

**07.10.2024 – ÖZEL- 056**

**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

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




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

[etkin@etkindegerleme.com](mailto:etkin@etkindegerleme.com) [www.etkindegerleme.com](http://www.etkindegerleme.com)

**RAPOR ÖZET**

<b>Raporu Talep Eden</b>	MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan</b>	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
<b>Sözleşme Tarihi</b>	24.09.2024
<b>Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)</b>	25.09.2024-30.09.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	07.10.2024
<b>Rapor No</b>	2024-ÖZEL-0056
<b>Rapor Kapsamı</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>Raporun Konusu</b>	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü Mahallesi, 0 Ada 1520 Parsel "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" Nitelikli Taşınmazın Piyasa Değeri
<b>Raporun Kullanım Amacı</b>	Pazar Değer Tespiti
<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi</b>	İçmeler Mahallesi, İçmeler 300. Sokak No.1 Marmaris/MUĞLA
<b>Raporu Hazırlayan Uzmanlar</b>	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

**RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR**

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

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>1- RAPOR BİLGİLERİ .....</b>	<b>7</b>
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:.....	7
1.2. Raporun Konusu ve Amacı.....	7
1.3. Raporun Kapsamı.....	7
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları.....	7
1.5. Değerleme Tarihi .....	7
1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi.....	7
1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su.....	7
1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	7
<b>2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....</b>	<b>8</b>
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı .....	8
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi .....	8
2.3. Hizmet Alan Müşteri.....	8
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı.....	8
2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar .....	8
<b>3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ .....</b>	<b>9</b>
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı .....	9
3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri .....	9
3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş: .....	11
3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri .....	11
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.....	11
3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu.....	11
3.3.2. Proje Bilgileri:.....	12
3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri: .....	12
3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi: .....	13
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	13
3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:.....	13
3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu: .....	13
3.7. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu.....	13
3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) .....	13
3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	13

<b>4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ .....</b>	<b>14</b>
4.1. <i>Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi</i> .....	14
4.1.1 <i>Muğla İli</i> .....	14
4.1.2. <i>Marmaris İlçesi</i> .....	15
4.2. <i>Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri</i> .....	15
<b>5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER .....</b>	<b>17</b>
5.1. <i>Demografik Veriler</i> .....	17
5.1.1. <i>Türkiye</i> .....	17
5.1.2. <i>Muğla</i> .....	17
5.2. <i>Ekonomik Veriler<sup>1</sup></i> .....	17
<b>6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ.....</b>	<b>19</b>
6.1. <i>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi</i> .....	19
6.2 <i>Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler</i> .....	20
6.3 <i>Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</i> .....	20
<b>7. SWOT ANALİZİ.....</b>	<b>20</b>
7.1 <i>Güçlü Yanlar</i> .....	20
7.2 <i>Zayıf Yanlar</i> .....	20
7.3 <i>Fırsatlar</i> .....	20
7.4 <i>Tehditler</i> .....	20
<b>8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER.....</b>	<b>21</b>
8.1. <i>Değer Tanımları</i> .....	21
8.1.1. <i>Pazar değeri (Piyasa Değeri)</i> .....	21
8.1.2. <i>Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)</i> .....	21
8.2. <i>Değerleme Yaklaşımları</i> .....	21
8.2.1 <i>Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)</i> .....	21
8.2.2 <i>Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi</i> .....	21
8.2.3 <i>Maliyet Yöntemi</i> .....	21
8.2.4 <i>Proje Geliştirme Yöntemi,</i> .....	22
8.3. <i>Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri</i> .....	22
8.3.1 <i>Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti</i> .....	23
8.3.2- <i>Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti</i> .....	23
8.3.3- <i>İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemine Göre Değer Tespiti</i> .....	24
8.4- <i>En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi</i> .....	26
8.5- <i>KDV Konusu</i> .....	26
<b>9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....</b>	<b>26</b>

<b>9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş</b> .....	26
<b>10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ</b> .....	<b>27</b>
<b>10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi</b> .....	27
<b>10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri</b> .....	27
<b>10.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş</b> .....	27
<b>10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş</b> .....	27
<b>10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</b> .....	28
<b>10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi</b> .....	28
<b>10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</b> .....	28
<b>10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması</b> .....	28
<b>10.9 Nihai Değer Takdiri</b> .....	29
<b>11. EKLER</b> .....	<b>30</b>
<b>Tapu Fotokopi, Tapu Kaydı (Kopya)</b>	
<b>Onaylı Mimari Proje</b>	
<b>Taşınmaz İmar Durumu</b>	
<b>Taşınmazın Fotoğrafları</b>	
<b>Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları</b>	
<b>Firmanın SPK Yetki Belgesi</b>	
<b>Firmanın BDDK Yetki Belgesi</b>	

## **1- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:**

07.10.2024 tarih ve 2024-ÖZEL-0056 numaralı rapor.

### **1.2. Raporun Konusu ve Amacı**

Bu rapor; tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü Mahallesi, 0 Ada 1520 parselde kayıtlı “İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müstemilatı Olan Tarla” nitelikli taşınmazın rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 25.09.2024-30.09.2024 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

### **1.3. Raporun Kapsamı**

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

### **1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları**

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

### **1.5. Değerleme Tarihi**

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

### **1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi**

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha öncesinde rapor hazırlanmamıştır.

### **1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

## **2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ**

### **2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı**

Bu değerleme raporu; tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü Mahallesi, 0 Ada 1520 parselde kayıtlı “İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla” nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### **2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi**

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

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

### **2.3. Hizmet Alan Müşteri**

#### **MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.**

**Adresi** : Ömer Avni Mah.Dümen Sok.Dümen Apt.No:3/8 Beyoğlu / İSTANBUL  
**Web** : [www.marti.com.tr](http://www.marti.com.tr)  
**Tel** : +90 212 334 88 50

### **2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı**

Tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü Mahallesi, 0 Ada 1520 parselde kayıtlı “İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla” nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

### **2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar**

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

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

Martı Resort Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank’a devredilmiş olup, takyidat ve İmar durum bilgi yazıları bu rapor döneminde Denizbank A.Ş. tarafından temin edilmiştir.



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

<b>İli</b>	MUĞLA	<b>Taşınmaz Kimlik No</b>	15064837	<b>Arsa Payı</b>	1/1
		<b>Pafta No</b>	-		
<b>İlçesi</b>	MARMARİS	<b>Ada No</b>	0	<b>Blok/Kat No</b>	-
<b>Bucağı</b>	-	<b>Parsel No</b>	1520	<b>Bağ. Bl. No</b>	-
<b>Mahallesi</b>	İÇMELER KÖYÜ	<b>Parsel Alanı</b>	26.219,00	<b>Kapı No</b>	-
<b>Köyü</b>	-	<b>Ana g.menkulün vasfı</b>	İÇİNDE KARGIR BINA AHSAP BINA VE KARGIR GAZINO VE OTEL VE MÜSTEMİLAT I OLAN TARLA	<b>Niteliği</b>	-
<b>Sokağı</b>	-	<b>Malikler</b>	DENİZBANK A.Ş. (1/1)		

**3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri**

Taşınmazların tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, malik tarafından tarafımıza iletilen Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 30.09.2024 tarih, saat: 12.17 itibari ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekindedir.

**Değerlemeye Konu Taşınmazın Beyanlar Hanesinde**

\* 1. ve 2. derecede korunması gerekli kültür varlığıdır T:23.10.2008, Y:8754

\*Teferruat Listesi dosyasındadır. T:04.12.2006, Y:7952

**Değerlemeye Konu Taşınmazın Şerhler Hanesinde**

\* İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazısı ile İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. T:10.12.2018, Y:10778

\* İcrai Haciz : ADANA 9.ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2017 tarih 2017/667 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75668.04 TL bedel ile Alacaklı : rem gıda ve tem.mad.san ntic ve paz. lehine haciz islenmiştir. T:28.02.2017, Y:1937

\* İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 3.ICRA DAİRESİ nin 03/08/2018 tarih 2017/10694 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 38892.29 TL bedel ile Alacaklı : isak karakaya lehine haciz islenmiştir. T:03.08.2018, Y:6733

\* İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. ICRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290530264.25 TL . (Alacaklı : denizbank a.s. ) T:11.09.2018,Y:7757

\* İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. ICRA DAİRESİ nin 17/09/2018 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : denizbank as. ) T: 17.09.2018, Y: 7987

\*18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring anonim sirketi lehine haciz islenmiştir. T: 22.10.2018, Y: 9187

- \* İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513 TL . (Alacaklı : deniz factoring a.s. ) İhtiyati Haciz (T:22.10.2018, Y:9190)
- \* İcrai Haciz : İSTANBUL 29. ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/10/2018 tarih 2018/7260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69308.80 TL bedel ile Alacaklı : ali aydemir lehine haciz islenmiştir. T: 23.10.2018, Y: 9238
- \*İcrai Haciz : ANTALYA 7.ICRA DAİRESİ nin 08/11/2018 tarih 2018/10946 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9111.43 TL bedel ile Alacaklı : gunal hırdavat infaat turizm ticaret ve sanayi ltd.sti. lehine haciz islenmiştir. T:09.11.2018, Y: 9876
- \* İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17 .ICRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/3821 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5059.99 TL bedel ile Alacaklı : ersin yılmaz lehine haciz islenmiştir. T:28.11.2018 Y:10387
- \* İcrai Haciz : İSTANBUL 19.ICRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/34570 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 543232.10 TL bedel ile Alacaklı : DENIZBANK A.S. lehine haciz islenmiştir. T:11.01.2019, Y:252
- \* İhtiyati Haciz : ANTALYA 9.ICRA DAİRESİ nin 25/03/2019 tarih 2018/14799 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42464.00 TL . (Alacaklı : adem bozseki ) T:26.03.2019,Y:2612
- \* İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 19/06/2019 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239146.18 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz islenmiştir. T: 20.06.2019,Y:5054
- \* İcrai Haciz : Antalya 7. İcra Dairesi nin 06/09/2019 tarih 2018/10946 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10389.99 TL bedel ile Alacaklı : Günal Hırdavat İnfaat Turizm Ticaret Ve Sanayi Ltd.Sti. lehine haciz islenmiştir. T:06.09.2019,Y:7466
- \* İcrai Haciz : Antalya 16. İcra Dairesi nin 05/10/2019 tarih 2016/10418 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1426017.84 TL bedel ile Alacaklı : Hazar Tütün İçecek Gıda Rent A Car İthalat İhracat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz islenmiştir. Y:09.10.2019, Y:8715
- \* İhtiyati Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 21/01/2020 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : Denizbank As ) T: 21.01.2020,Y:853
- \* İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 22/01/2020 tarih 2019/43536 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29875.27 TL bedel ile Alacaklı : Cansu Emili lehine haciz islenmiştir. T: 24.01.2020,Y: 975
- \* İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/02/2020 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 159759.99 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz islenmiştir. T:12.02.2020, Y:1859
- \* İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 28/02/2020 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52864.88 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz islenmiştir. T: 02.03.2020 Y:2868
- \* İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 11. İcra Dairesi nin 11/03/2020 tarih 2020/5659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22342.14 TL bedel ile Alacaklı : Ali Aydemir lehine haciz islenmiştir. T:11.03.2020, Y:3385
- \* İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 24/09/2020 tarih 2020/61139 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108964.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz islenmiştir. T:24.09.2020, Y:9180
- \* İcrai Haciz : Antalya 7. İcra Dairesi nin 11/01/2021 tarih 2018/10946 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12851.06 TL bedel ile Alacaklı : Günal Hırdavat İnfaat Turizm Ticaret Ve Sanayi Ltd.Sti. lehine haciz islenmiştir. T:11.01.2021,Y:247

\* İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11673406.02 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Sirketi lehine haciz islenmiştir. T:12.04.2021, Y:4689

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

### **Değerlemeye Konu Taşınmaz Rehiner Hanesinde**

\* DENİZBANK A.Ş. lehine, 81.700.000,00 TL bedel ile 1. Dereceden ipotek, T:11.01.2013, Y:214 .

\*İpoteğe Ait Şerh; İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10.12.2018-10778 2.Derece İpotek: DENİZ FAKTORİNG A.Ş. lehine, 11.00.000,00 TL bedelli %36 değişken faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

\* DENİZ FAKTORİNG A.Ş. lehine, 11.00.000,00 TL bedel ile 2. Dereceden F ipotek T:27.08.2013, Y:6084

\* DENİZBANK A.Ş. lehine, 25.300.000,00 TL bedel ile 3. Dereceden ipotek T:03.06.2014, Y:4446.

\* DENİZ FAKTORİNG A.Ş. lehine, 5.00.000,00 TL bedel ile 4. Dereceden F ipotek T:23.09.2014, Y:7174

\* DENİZBANK A.Ş. lehine, 143.000.000,00 TL bedel ile 5. Dereceden ipotekT:18.04.2018, Y:3590.

**Değerlemeye Konu Taşınmazın Teferruatlar hasinde çok sayıda kayıt olduğu için rapor eki olarak ayrıca sunulmuştur.**

### **3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın tamamında “Korunması gerekli kültür varlığıdır” beyan kaydı yer almakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

### **3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim müşteri tarafından temin edilen 30.09.2024 tarih, saat: 12.17 de alınan TAKBİS kaydına göre; 19.04.2021 tarih ve 5072 yevmiye nolu Satış İşlemi ile DENİZBANK A.Ş.adına tescili yapılmış olup son üç yıllık dönemde herhangi bir alım, satım işlemine konu olmamıştır.

Müşteri bayanına göre ‘Taşınmazın mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank’a devredilmiştir.

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

Belediyesinde taşınmazın dosyası tarafımızca incelenmiş olup aşağıda bahsedilen bütün belge ve bilgiler Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğünde dosyası incelenmiştir. Değerleme tarihi itibariyle taşınmaz ile ilgili taranmış belgeler arasında herhangi bir cezai tutanak, zabıt, encümen kararı vb. evraka rastlanmamıştır.

### **3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 10.01.2023 Tarihli Resmi İmar Durumu yazısında rapora konu taşınmaz 18.07.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Marmaris – İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, M notasyonlu Turizm Tesis Alanında yer aldığı, Taks:0,20 Emsal0,60 Hmax:12,00 m yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi yer almaktadır.

#### PLAN NOTLARI:

\* M işaretli yapı adalarında, yapı adasındaki dokunun yenilenmesini teşvik etmek ve mevcut silueti korumak amacıyla yıkılıp yeniden yapılması halinde imar planında yapının bulunduğu ada üzerinde tanımlanan yapılaşma koşullarına ilave toplam inşaat alanının %15'i kadar emsal artışı verilecektir.

Ayrıca yapılan incelemelerde rapora konu tesisin Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafı Hazineye ait olduğu, Martı Resort Otel'in mahallen bölgeyi yeşil alan olarak kullanmakta ve bu parsel için Hazineye " Ecrimisil " ödemekte olduğu öğrenilmiştir.

NOT: Taşınmaz Denizbak A.Ş. Mülkiyetinde olması nedeniyle imar durum yazısı temin edilememiş olup rapor içeriğinde 10.01.2023 Tarihli Resmi İmar Durum yazısı kullanılmıştır. Değerleme tarihinde Marmari belediyesinde yapılan incelemelerde 10.01.2023 Tarihli Resmi İmar Durum yazısında belirtilen imar durumunun geçerli olduğu ve o tarihten bugüne herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi şifahi olarak alınmıştır.

#### 3.3.2. Proje Bilgileri:

Kemer belediyesinde incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş aşağıda bilgileri ve detayları verilen mimari projeler incelenmiştir.

- 23.07.1985 Tarihli Röleve Proje
- 23.07.1985 Tarihli Röleve Proje
- 12.02.1993 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 16.04.1985 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 23.07.1985 Tarihli Röleve Proje
- 05.06.1987 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 05.05.2000 Tarihli Yenileme Mimari proje
- 29.01.2014 Tarihli Mimari Proje
- 29.01.2014 Tarihli Mimari Proje
- 16.04.1985 Tarihli Röleve Proje
- 16.04.1985 Tarihli Röleve Proje
- 23.07.1985 Tarihli Röleve Proje

#### 3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Marmaris belediyesinde incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş aşağıda bilgileri ve detayları verilen yapı ruhsatları incelenmiştir.

- 23.07.1985 Tarih 11/12/669 sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 16.04.1985 Tarih 22/22/669 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 29.01.2014 Tarih 33/19 Güçlendirme Yapı Ruhsatı
- 29.01.2014 Tarih 33/19 Güçlendirme Yapı Ruhsatı
- 29.01.2014 Tarih 33/18 İlave Yapı Ruhsatı
- 05.06.1983 Tarih 23/18/759 İlave Yapı Ruhsatı
- 12.02.1993 Tarih 3/7 Tadilat ve İlave Yapı Ruhsatı
- 13.10.1992 Tarih 1/22 Havuz İnşaat Yapı Ruhsatı
- 11.03.1985 Tarih 9/4/669 İlave Yapı Ruhsatı
- 05.06.1987 Tarih 23/13/760 İlave Yapı Ruhsatı

#### Yapı Kayıt Belgeleri;

- 01.01.2020 Tarih 47ZLB9UH sayılı Ticari (Loby & Resepsiyon) 710 m2
- 01.01.2020 Tarih M6BEDFTN sayılı Ticari (Toplantı Katı) 755 m2
- 01.01.2020 Tarih J4G2SDHJ sayılı Ticari (Suit 1. Kat Suit 2. Kat) 868 m2
- 01.01.2020 Tarih 1VSZPTUN sayılı Ticari (200 lü Bloklar) 168 m2
- 01.01.2020 Tarih E5JCCFRR sayılı Ticari (Sahil Dükkan - 1) 110 m2
- 01.01.2020 Tarih GLLKS7N7 sayılı Ticari (Sahil Dükkan - 2) 180 m2
- 01.01.2020 Tarih SFPSAS8Z sayılı Ticari (300 'lü Bloklar) 269 m2
- 01.01.2020 Tarih 38VEZUUV sayılı Ticari (La Grotto WC) 35 m2
- 01.01.2020 Tarih E8ZMFD6K sayılı Ticari (500 'lü Bloklar) 990 m2
- 01.01.2020 Tarih 8L5ZHKBD sayılı Ticari (600 'lü Bloklar) 257 m2

- 01.01.2020 Tarih 9F3S5CA1 sayılı Ticari (200-300 Yangın Merdiveni) 245 m2
- 01.01.2020 Tarih YDYRDP5N sayılı Ticari (Yönetim Binası) 602 m2
- 01.01.2020 Tarih 987GSV4C sayılı Ticari (Bahçede Bulunan Yapılar) 147 m2

#### **Diğer İzin ve Belgeler:**

- \* 13.08.2004 tarih ve 9649 nolu 5 Yıldızlı Otel içim “Turizm İşletme Belgesi” mevcuttur.
- \* Hazineye ait sahil kesimi kumsalın 3.477 m.<sup>2</sup> si için Şemsiye –Şezlong alanı kullanımına 01.05.2016 – 30.09.2016 yaz dönemi için 153.164-TL Ecrimisil ödemiştir. Her yaz sezonu için uygulanmaktadır.
- \* 2510 parsel nolu Kiralanan arsa (3 yıllık Kira kontratı mevcut)
- \* 166 ve 167 nolu parseller (Martı Otelcilik A.Ş. bünyesinde)

#### **3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:**

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazın son üç yıllık dönemde kamulaştırma, ifraz-tevhit, imar planı vb. herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

#### **3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:**

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

#### **3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:**

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

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde mevcut binalar 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesinde inşa edilmiş olduğundan Yapı Denetim zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların tapu kaydı ve mevcut kullanım birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kayıt belgesinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uyumludur. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin geçmiş tarihlerde yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan” Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve Turizm Tesisi işletmesine ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz Turizm tesisi olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. Farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

## **4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ**

### **4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi**

#### **4.1.1 Muğla İli**

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km<sup>2</sup>'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütleli şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.



**İdari Sınırlar:** Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur.

Muğla ilinin ilçeleri: Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan.

**Ulaşım:** İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

**Şehir içi:** Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehir içi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlerine ve Karabağlar'a ulaşım için şehir içi araçlara ihtiyaç duyulur.

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

#### 4.1.2. Marmaris İlçesi



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

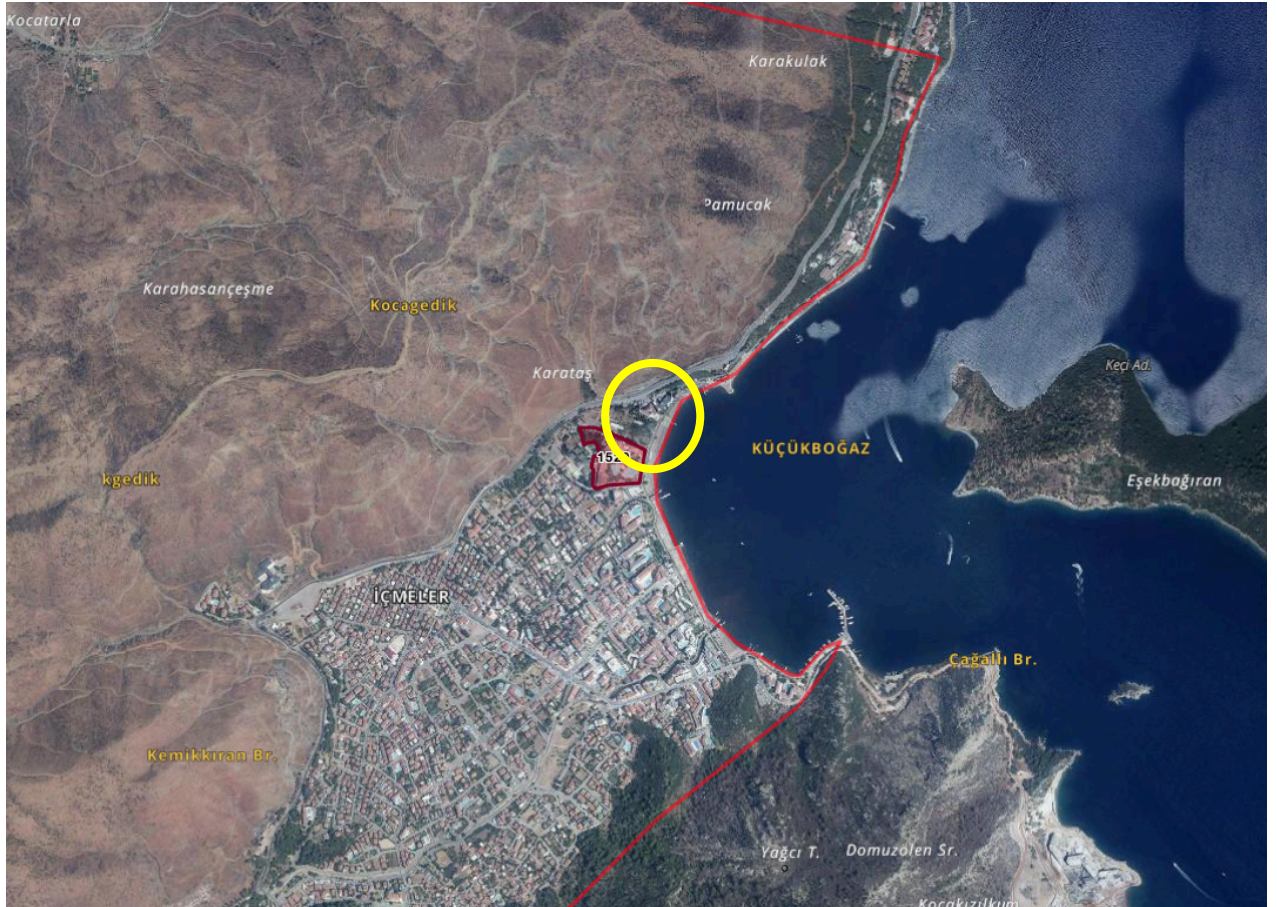
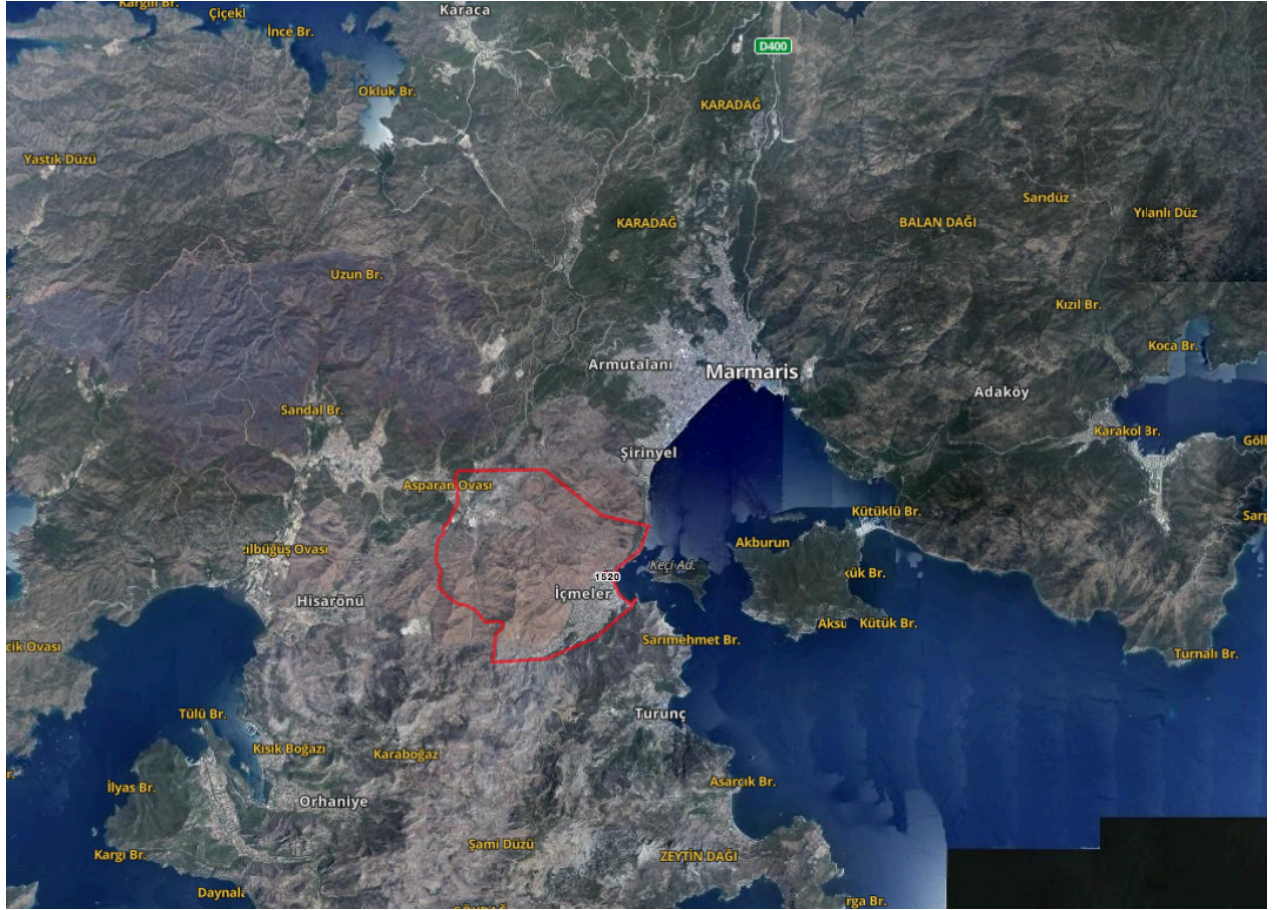
Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların orografik konumu itibarı ile Marmaris, Türkiye'nin Rize'den sonra en bol yağış alan bölgelerindedir. Yıllık yağış miktarı 1200 mm üzerindedir. Kış aylarında şiddetli yağışlar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

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

#### 4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Muğla ili, Marmaris İlçesi, İçmeler, Cumhuriyet Mahallesi 300 Sokak No:2 kapı numarasında konumlu, halen Martı Resort Otel adı ile işletilmekte olan "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" nitelikli ana taşınmazdır. Muğla'nın Turizm Bölgesi içerisinde konumlu taşınmazın çevresinde konu taşınmaz ile benzer niteliklere sahip Oteller, Moteller, Eğlence ve Dinlenme Tesisleri ile Tatil Köyleri mevcuttur. Yakın çevresinde Fortuna Beach, Fantasia Hotel De Luxe, Hotel Aqua, L'Etoil Beach, Martı Resort, La Perla gibi bölgenin önemli Otelleri ile İçmeler Otogarı ve Maliye Bakanlığı Eğitim ve Dinlenme Tesisleri gibi Kamusal Sosyal Donatıları mevcuttur.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu parsel geometrik açıdan yamuk benzeri amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Güneydoğu yönden yaklaşık 110 metre deniz-kumsal cephesine sahip parsel güneydoğu yönden Menderes Caddesine yol cepheli olup; kuzeydoğu yönden 2471 ve 2472 parseller ile sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvarı bulunmakta olup turizm tesisi olarak faaliyet göstermektedir.





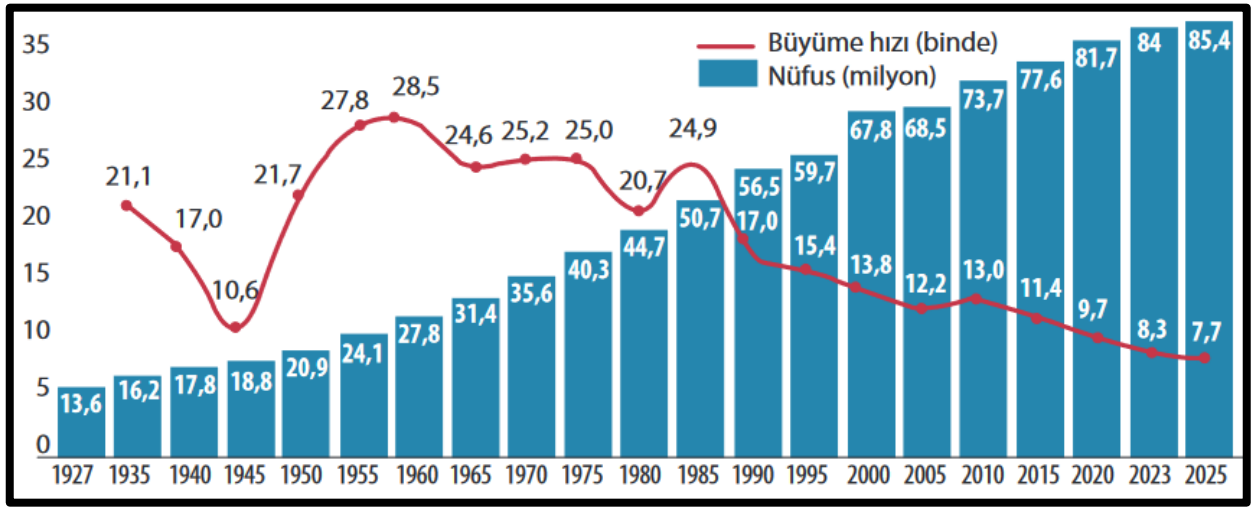
## 5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

### 5.1. Demografik Veriler

#### 5.1.1. Türkiye

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

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

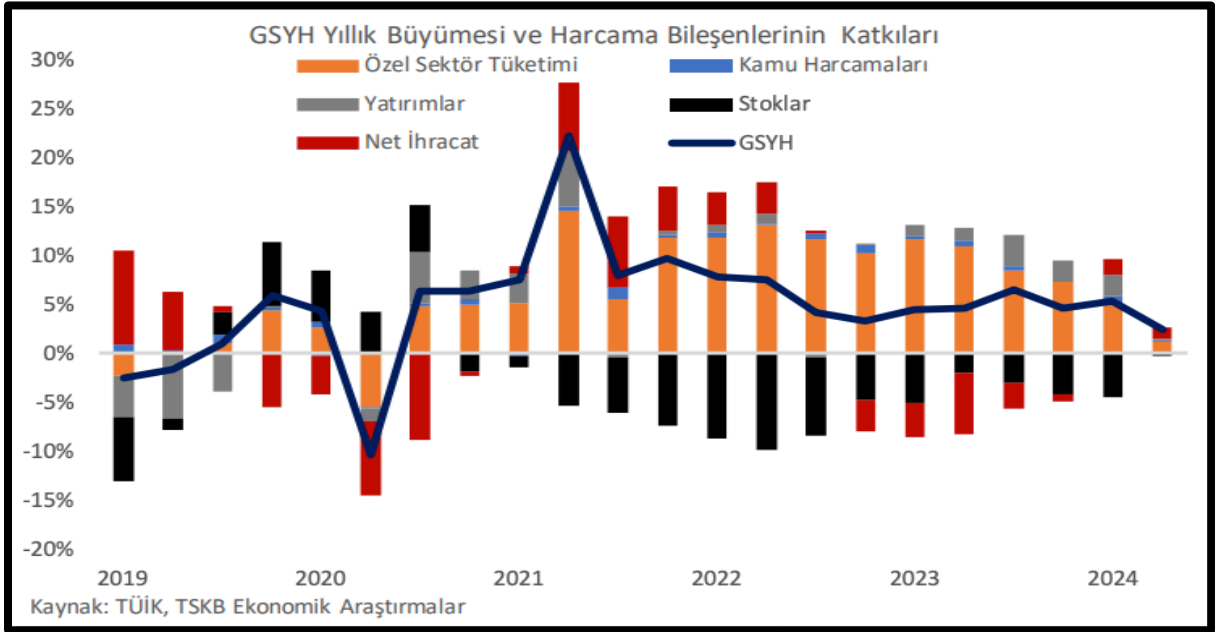


#### 5.1.2. Muğla

Muğla ilinin nüfusu 1.066.736'dır (2023 sonu). İlin yüzölçümü 12.655 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 84 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 305 kişi ile Bodrum'dur) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,75 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler Seydikemer (%5,03) - Fethiye (%-0,08). 6 Şubat 2024 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 569 mahalle bulunmaktadır.

### 5.2. Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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



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

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

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

## **6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

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

Değerlemeye konu taşınmaz Muğla ili, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü Mahallesi, 0 Ada 1520 parsel Parselde yer alan 26.219,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla” nitelikli Martı Resort Tatil Köyü adı altında işletilmekte olan Turizm tesisidir.

Taşınmaz üzerinde toplam 27.790,00 m<sup>2</sup> kullanım alanlı yapı bulunmakta olup, Lobi ve Kule Bloğu: Lobi binasında, zemin+4 kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. Zemin katta mağazalar, lobi, bar, pastane, oyun (konser – animasyon) ve bilardo salonu, SPA ve Wellness Salonu (Sauna, Türk Hamamı) ve Kapalı Yüzme Havuzu yer almaktadır. 1. Katta ise Fuaye, (A) salonu (Yemek, Balo, Düğün vs.), (B-C) Salonu, (D)- Salonu , (1. Kat ile 5. Katlar arasında her katta 10 adet oda olmak üzere (110 -159 nolu odalar) 50 adet otel odaları Kule bloğunda; 1. ve 2. Katlarında (K, L, M, N) rumuzlu, mutfaklı, teraslı, özel daireler yer almaktadır. Bu bölümde 100’lü odalar için ayrı, özel daireler için ayrı ve personel için ayrı olmak üzere 3 adet asansör mevcuttur.

\* 200’lü Blok; Zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. Bloкта (210 – 247 nolu odalar) her katta 7 süit, 1 de lux olmak üzere 8 er adet oda, toplamda ise 32 adet otel odası bulunmaktadır.

\* 300’lü Blok; Bodrum+Zemin + 5 normal kat toplam 7 katlıdır. Bloкта; bodrum katta depo alanları, zemin ve 4 normal katta 1 er adet Family süit, 10 ar adet standart oda, 5. yarım katta ise 2 adet özel süit oda olmak üzere toplam 57 adet (301 – 393 nolu odalar) otel odası yer almaktadır.

\* 400’lü Blok; 500’lü ve 600’lü odalar ile aynı blokta batı yönünde yer alan toplam 48 adet (401 – 449 nolu odalar) standart odalar vardır.

\* 500’lü blok 400’lü ve 600’lü odalar ile aynı blokta doğu yönünde yer alan toplam 48 adet (501 – 549 nolu odalar) standart odalar vardır.

\* 600’lü blok; 500’lü ve 600’lü odalar ile aynı blokta arka yönde yer alan toplam 17 adet (604 – 631 ve 614 – 638 arası nolu odalar) standart odalar vardır.

\* 900’lü blok; Bodrum+Zemin+2 normal kat toplam 4 Katlıdır. Bloкта; bodrum katta; kazan dairesi, hidrofor, yangın pompası, eşanjör, genişleme tankı, 7 adet akümülyasyon tankı, 2 adet ısıtma kazanı, elektrik pano odası, teknik yönetim odası, santral odası, UPS odası, uydu sistemleri ve yedek parça bölümleri mevcuttur. Zemin katta; 9 adet idari ofis odaları, 2 adet WC yer almaktadır. 1. Katta; 9 adet oda (911-919 nolu odalar), 2. Katta; 7 adet oda (921 – 927 nolu odalar) yer almaktadır. 913 ve 923 nolu odalar Family süit odalarıdır.

\* Fitness Center; Bölüme girişte WC, duş ve soyunma odası ve Fitness salonu yer almaktadır.

\* 100’lü blokların bodrum katında; otelin mutfak bölümü, zemin katında; açık alanda dükkânlar ve doktor odası yer almaktadır.

• İdare binası yanında 3 katlı Personel lojmanı.

\* Genel müdür lojman binası.

• Açık çocuk oyun (kapalı bölümleri de mevcut olan) alanı.

**Villalar;** Tesiste toplam 12 adet villa mevcuttur. Alt dubleks ve üst dubleks olarak tertip edilmişlerdir. Genel olarak alt katlarda; açık mutfak, şömineli salon, 1 yatak odası ve 1 banyo, üst katlarda; 2 yatak odası, hol ve 1 banyo hacimleri bulunmaktadır.

### **Açık Alan Yapıları;**

• 2 adet açık yüzme havuzu ve 1 adet çocuk havuzu.

• Kapadokya Restoran, Kazanova bahçe, Pastane bahçesi, Teras restoran, Oryantal bahçe,

• Tak Away kafe (Sahil yürüme yolunda), Tiki bahçe (Sahil yürüme yolunda), Waffle Land (Sahil yürüme yolunda) Diğer Yapılar;

• Açık otopark alanı tesisin bulunduğu parselin dışında 166 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.

• Arşiv bölümü tesisin bulunduğu parselin dışında 166 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.

• Personel yemekhanesi tesisin bulunduğu parselin dışında 167 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.

• Demirci ve marangoz atölyesi ve sera tesisin bulunduğu parselin dışında 166 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.

• Büyük depo alanı (Gıda, içki malzeme vs.) birlikte kullanılan kiralık yan parselde yer almaktadır.

• Açık animasyon alanı birlikte kullanılan kiralık yan parselde yer almaktadır.

• İki adet tenis kortu birlikte kullanılan kiralık yan parselde yer almaktadır.

Turizm Tesisi üzerinde yer alan yapı ve kullanım alanları aşağıdaki gibidir.

\*Lobi ve Kule Bloğu (100'lü blok): 5.080 m<sup>2</sup>

\*200'lü Blok: 2.100 m<sup>2</sup>

\* 300'lü Blok: 4.050 m<sup>2</sup>

\* 400'lü, 500'lü, 600'lü Blok: 5.850 m.<sup>2</sup>

\* 900'lü blok: 3.460 m.<sup>2</sup>

\* Villalar: 1.000 m.<sup>2</sup>

\* Köşk alanı: 300 m.<sup>2</sup>

\* Mini Kulüp: 220 m.<sup>2</sup>

\* Sauna-Hamam: 470 m.<sup>2</sup>

\* Kapadokya Restoran: 730 m.<sup>2</sup>

11. Teras Restoran: 500 m.<sup>2</sup>

12. Otağ Bar: 180 m.<sup>2</sup>

13. Tiki Restoran: 150 m.<sup>2</sup>

14. Sahil birimleri: 500 m.<sup>2</sup>

15. Mekanik servis ve üstü odalar: 700 m.<sup>2</sup>

16. Çamaşırhane: 900 m.<sup>2</sup>

17. Genel WC: 50 m.<sup>2</sup>

18. Açık havuzlar ve müştemilatı: 1.550 m.<sup>2</sup>

Değerleme tarihi itibari ile mahallinde yapılan incelemelerde turizm tesinin toplam 27.640 m2 kapalı kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.

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

Taşınmazda mimari projeye ve Yapı Kayıt Belgeleri dikkate alınarak yapılan hesaplamalar göre toplam 25.094,00 m2 yasal kullanım alanına sahip taşınmazın mahallinde 27.640,00 m2 alanlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

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

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında mimari projesine aykırı inşa edilmiş yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

## **7. SWOT ANALİZİ**

### **7.1 Güçlü Yanlar**

- \* Taşınmazların yer aldığı bölgenin turizm potansiyeli yüksektir.
- \* Değerleme konusu taşınmazların, Akdenize cepheli durumdadır.
- \* Değerleme konusu taşınmazların çevresinde orman alanları bulunmaktadır.
- \* Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

### **7.2 Zayıf Yanlar**

- \* Değerleme konusu proje yüksek gelir grubuna mensup kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

### **7.3 Fırsatlar**

- Konu taşınmazın sahil ve orman cepheli olması, bölgede turizm cazibesinin daha da artacağı düşünülmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede, benzer nitelikte boş arsa arzı bulunmamaktadır.

### **7.4 Tehditler**

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

## **8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER**

### **8.1. Değer Tanımları**

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

#### **8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)**

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

#### **8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)**

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

### **8.2. Değerleme Yaklaşımları**

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

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

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

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

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

#### **8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi**

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

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

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

#### **8.2.3 Maliyet Yöntemi**

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından

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

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

#### **8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,**

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

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

Kullanım Alanları:

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

#### **8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu proje kapsamında yer alan marina fonksiyonu için emsal taşınmaz stokunun oldukça az olması sebebi ile satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılamadığından aynı zamanda benzer nitelikte bir taşınmazın pazar yaklaşımına göre el değiştirmeyeceği dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda marina yapısı için arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Proje kapsamında yer alan marina tesisinin işletme potansiyeli ve kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresindeki benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

### 8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti

#### -Satılık Arsa/Arazi Emsalleri

ARSA EMSALLERİ ANALİZ TABLOSU					
NO	İÇERİK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
1	MAHALLE	Orhaniye	Orhaniye	Turgut	Adaköy
2	ADA/PARSEL	101/1	176/162	209/8	137/1
3	TAŞINMAZA YAKLAŞIK MESAFESİ	1000 m	5050 m	4900 m	16000 m
4	İMAR DURUMU / EMSAL	Tarım	Tarım	Tarım	Tarım
5	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	6978	1212	3347	4867
6	SATILIK/SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
7	SATIŞ DEĞERİ (TL)	160,000,000.00 ₺	33,750,000.00 ₺	65,000,000.00 ₺	175,000,000.00 ₺
8	EMLAKÇI İLETİŞİM BİLGİLERİ	Armutalan Emlak 0536 784 2659	Empa Emlak 0 (538) 889 76 73	Winner Emlak 0534 255 58 00	Select Gayrimenkul 0533 815 03 02
9	PAZARLIK PAYI (%)	15	20	10	25
10	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	136,000,000.00 ₺	27,000,000.00 ₺	58,500,000.00 ₺	131,250,000.00 ₺
11	AÇIKLAMA	Taşınmaza yakın, İmarsız, Ulaşım ve alt yapı sorunu bulunan taşınmaz	Taşınmaza yakın, İmarsız, Alt yapı sorunu bulunan taşınmaz	Daha Aztercih edilen, denizden 2. parsel konumlu İmarsız	Benzer konum, Marinaya komşu durumda İmarsız
ŞEREFİYE	İMAR DURUMU / EMSAL (%)	45.00	45.00	45.00	45.00
	KONUMU DENİZ MANZARA (%)	30.00	30.00	40.00	0.00
	DENİZ CEPHESİ (%)	25.00	25.00	25.00	10.00
	HİSSE DURUMU (%)	0.00	0.00	0.00	0.00
	BÜYÜKLÜĞÜ (%)	-5.00	-15.00	-10.00	-10.00
	ULAŞIM DURUMU (%)	20.00	20.00	20.00	20.00
12	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	115.00	105.00	120.00	65.00
13	ŞEREFİYELİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	292,400,000.00 ₺	55,350,000.00 ₺	128,700,000.00 ₺	216,562,500.00 ₺
14	BİRİM FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	41,903.12 TL	45,668.32 TL	38,452.35 TL	44,496.10 TL
15	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	42,629.97 TL			

#### Emsal Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında, arsa m2 birim değerlerinin konum ve etki yarıçaplarına göre yaklaşık 30.000TL/m2-50.000TL/m2, aralığında olduğu görülmüştür. Emsal seçimi yapılırken değerlendirme yapılan taşınmaza yakın çevreden ve benzer özelliklere sahip olan taşınmazların seçimine dikkat edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konum, cephe, ulaşım durumu ve denize olan yakınlığı dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değeri aşağıdaki gibi öngörülmüş ve değer takdir edilmiştir.

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

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

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazın ön onaylı mimari projesi incelendiğinde parsel üzerinde inşası planlanan yapının Sanayi yapısının 3. Sınıf B Grubu yapı özelliklerini taşıdığı kanaatine varılmıştır. 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 3-B yapı sınıfına ait birim maliyet 14.400,00.-TL/m<sup>2</sup> 'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m<sup>2</sup> maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine ve yapının konumuna göre birim m<sup>2</sup> maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE YAPI DEĞER TABLOSU							
ADA PARSEL	MÜLKİYET DURUMU			YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	ARSA DEĞERİ	
0 Ada 1520 Parsel	TAM MÜLKİYET			26,219,00	42,600	1,116,929,400 TL	
TOPLAM						1,116,929,400 TL	
BİNALAR	YASAL ALAN (M <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN(M <sup>2</sup> )	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M <sup>2</sup>	BİNA DEĞERİ
OTEL BLOKLARI	25,094	27,640	V-C	35	0.35	30000	746,681,154 TL
YER ALTI YER ÜSTÜ DÜZENLERİ	ALAN M <sup>2</sup> /M		SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M <sup>2</sup>	DEĞER
HAVUZLAR	1400		IV-B	33	0.35	25000	16,519,286 TL
HAVUZ ÇEVRESİ	3500		II-A	33	0.35	5000	8,259,643 TL
SAHA BETONLARI	1500		I-B	33	0.35	3000	2,123,908 TL
SPOR SAHALARI	1000		II-B	33	0.35	6000	2,831,878 TL
OTOPARK VE İÇ YOLLAR	8000		I-A	33	0.35	2000	7,551,673 TL
ÇİT VE DUVAR	800		I-A	33	0.35	2000	755,167 TL
PEYZAJ	7000		I-B	33	0.35	3000	9,911,571 TL
YENİLEME MASRAFLARI							43,795,720 TL
TOPLAM						23200	91,748,847 TL
ARSA DEĞERİ							1,116,929,400 TL
BİNA DEĞERİ							746,681,154 TL
YER ALTI YER ÜSTÜ DÜZENLERİ							86,389,446 TL
TOPLAM DEĞER							1,950,000,000 TL

### 8.3.3- İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazların emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi Marina fonksiyonu ve bünyesinde yer alan ticaret alanları için uygulanmıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır.

#### İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarının indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde en uzun Eurobond tahvilinin (2047 vadeli) son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %7,87

Risk primi: %2,38

İndirgeme oranı: %10,25 olarak hesaplanmıştır.



**Varsayımlar:**

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışmada tabloda yer alan yıllık enflasyon oranları kullanılmıştır.
- İndirgeme oranı %10,25 olarak alınmıştır.
- Çalışmalarda USD kullanılmış olup 30.09.2024 tarihli USD-TL paritesi kullanılacak şekilde 1 USD Alış: 34,0971 TL, 1 USD Satış: 34,2337 TL olarak kabul edilmiştir.
- Ticari birim kiralarnın her yıl belirtilen enflasyon oranına artacağı varsayılmıştır.

YASAL ODA ÜZERİNDEN İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (DISCOUNTED CASH FLOWS)												
OTELİN ADI	HOTEL		TEŞİSİN İŞLETME SINIFI	5 YILDIZ	ÇALIŞMA PRENSİBİ	HERŞEY DAHİL						
Açık Kalan Gün Sayısı (12 AY)	270											
Oda Sayısı	283											
Yatak Sayısı	584											
Yıllık Oda Kapasitesi	76,410											
Konaklama Geliri Reel Artış Oranı	3.5%											
Ortalama Gecekonak Oda Fiyatı (ARR) (TL)	8,200											
Diğer Geir Oranı	5.0%											
Ekstra Yiyecek (çocuk Geliri Oranı)	3.0%											
Kapitalizasyon Oranı	10.3%											
Yenileme Gideri (1/5 yıllık periyotlarda)	5,000											
	YILLAR	2020 MİZAN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>FAALİYET GÖSTERGELERİ</b>												
Yıllık Oda Kapasitesi			76,410	76,410	76,410	76,410	76,410	76,410	76,410	76,410	76,410	76,410
Kapasite Kullanım Oranı (%)	70%		70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Satılan Oda Adedi (Konaklama)			53,487	57,308	61,128	61,128	61,128	61,128	61,128	61,128	61,128	61,128
<b>GELİRLER ( TL )</b>												
Oda Başına Konaklama Geliri ( TL/gün.oda)			8,200.00	8487.00	8784.05	9091.49	9409.69	9739.03	10079.89	10432.69	10797.83	11175.76
Toplam Konaklama Geliri ( TL )	7,474,007		438,593,400	486,368,753	536,951,103	585,744,391	635,195,445	685,327,286	736,163,741	787,729,472	839,050,003	891,151,753
Otel Diğer Gelirleri ( TL )			21,929,670	24,318,438	26,847,555	27,787,220	28,759,772	29,766,364	30,808,187	31,886,474	33,002,500	34,157,588
Ekstra Yiyecek (çocuk Geliri ( TL )			13,157,802	14,591,063	16,108,533	16,672,332	17,255,863	17,859,819	18,484,912	19,131,884	19,801,500	20,494,553
İŞLETME GELİRLERİ ( TL )	7,474,007		473,680,872	525,278,253	579,907,191	600,203,943	621,211,081	642,953,468	665,456,840	688,747,829	712,854,003	737,803,893
Olanğan Dışı Gelirler (Artık Değer)												2,781,869,281
<b>TOPLAM GELİRLER ( TL )</b>	7,474,007		473,680,872	525,278,253	579,907,191	600,203,943	621,211,081	642,953,468	665,456,840	688,747,829	712,854,003	737,803,893
<b>GİDERLER ( TL )</b>												
GOP (%)	35%		35%	35%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Genel Faaliyet Giderleri ( TL )	6,336,551		307,892,567	341,430,864	347,944,315	360,122,366	372,726,648	385,772,081	399,274,104	413,248,698	427,712,402	442,682,336
Yenileme Gideri ( TL )	27,640						138,200,000					138,200,000
<b>TOPLAM GİDERLER ( TL )</b>	6,336,551		307,892,567	341,430,864	347,944,315	360,122,366	510,926,648	385,772,081	399,274,104	413,248,698	427,712,402	580,882,336
<b>NET NET NAKİT AKIŞI ( TL )</b>	1,137,456		165,788,305	183,847,389	231,962,876	240,081,577	110,284,432	257,181,387	266,182,736	275,493,132	285,141,601	2,938,790,839
<b>DEĞERLEME TABLOSU</b>												
Reel İndirgeme Oranı (%)	10.25%											
Net Bugünkü Değer ( TL )	2,655,257,854											

TAŞINMAZIN DEĞERİ		9/30/24
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ \$		77,873,422 USD
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ TL		₺2,655,257,854
MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TL		₺1,950,000,000
MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER \$		57,189,614 USD

#### 8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımını, en verimli ve en iyi kullanımınıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımını uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımını ile uyumlu olarak “Turizm Tesisi” amaçlı kullanımınıdır.

#### 8.5- KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI				
YAPI RUHSATI TARİHİ	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda		Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	
	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler
01/04/2022 Sonrası	% 1	% 10	150 m2 için % 1, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20	150 m2 için % 10, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20
	** Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m2 vergi değeri			Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda
01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra	0 TL ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası	2.000 TL üzeri	% 20
	% 1	% 10	% 20	
01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında	0 TL ile 500 TL arası	500 TL (bu tutar dahil) ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri	% 20
	% 1	% 10	% 20	
01/01/2013 öncesi	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda	Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 ile 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar ile Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır.	
	% 1	% 20		

\* 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri

\*\* Büyükşehirlerde (rezerv yapı alanı hariç) lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)

### 9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

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

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı

arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde ‘acil satış’ iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

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

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

Taşınmazların tapu kaydı ve mevcut kullanım birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kayıt belgesinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uyumludur. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin geçmiş tarihlerde yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlanan” Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve Turizm Tesisi işletmesine ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır.

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

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

## **10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUC**

### **10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

### **10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri**

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Tesisin kullanımında olan yapılar için Yapı Kullanma izin belgeleri alınmıştır. Tesis ait herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

### **10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın tamamında “Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır” beyan kaydı yer almakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar cins tahsisli olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Üst hakkı ve Devremülk konusu mevcut değildir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

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

Marina olarak kullanılan taşınmazların nakit akımları, yıllık gelir ve giderleri dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Marina için gelir yaklaşımına göre değeri hesaplanmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile değer hesaplanmıştır. Ancak taşınmazların gelir getiren mülkler olduğu için maliyet yöntemine göre değerlendirilmeyeceği düşünülmüştür.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değerinin toplamı rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

### 10.9 Nihai Değer Takdiri

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

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

<b>TAŞINMAZIN DEĞERİ</b>	
<b>KDV HARİÇ (TL)</b>	<b>KDV DAHİL (TL)</b>
<b>2.655.257.854,00</b>	<b>3.186.309.428,80</b>

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