

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Rapor No: 2021_PD_0033

Rapor Tarihi: 25.05.2022

Değer Tarihi: 31.03.2022



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|-----------------------------|---|
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN | Martı Otel İşletmeleri A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| SÖZLEŞME TARİHİ | 17.05.2022 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 31.03.2022 |
| RAPOR TARİHİ | 25.05.2022 |
| REVİZE TARİHİ | - |
| RAPOR NO | 2022_PD_0033 |
| DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI | Tam Mülkiyet |
| ÖNCEKİ RAPORLAR | Şirketimiz tarafından, değerlendirme konusu taşınmazlar için daha önce bir rapor düzenlenmemiştir. |
| RAPORUN KONUSU | Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel numaralı taşınmazın SPK tebliği kapsamında hazırlanmış olan değerlendirme raporudur. |

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

| | |
|----------------------|--|
| GAYRİMENKULÜN ADRESİ | Muğla İli, Marmaris İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, MARTI Resort Hotel, 48720 Marmaris/Muğla |
| TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ | Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel |
| SAHİBİ | Denizbank A.Ş. |
| MEVCUT KULLANIM | Otel (Konaklama Tesisi) |
| TAPU İNCELEMESİ | (Bkz. 5.1.1 Tapu Bilgileri İncelemesi) |
| İMAR DURUMU | 1520 Parsel: "Turistik Tesis Alanı" TAKS:0,20, KAKS:0,60 |

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

| | | |
|---|-----------------------|------------|
| Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, TL (KDV Hariç) | 606.472.000,00 | TL |
| Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, USD (KDV Hariç) | 41.359.293,48 | USD |

RAPORU HAZIRLAYANLAR

| | |
|------------------------------|---|
| DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI** | Dilber ERÜNALI (SPK Lisans No: 921220) |
| DEĞERLEME UZMANI | Mert ERİŞEN (SPK Lisans No: 0405699) |
| DENETMEN/SUPERVİZOR | Osman Doğan PESEN (SPK Lisans No: 405306) |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407) |

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

**Gayrimenkul Değerleme Uzman yardımcısı Dilber Erüneli Raporun hazırlamasına katkıda bulunmuştur.

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. DEĞERLEMEME KONUSU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU | - 5 - |
| 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | - 6 - |
| 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER | - 6 - |
| 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | - 6 - |
| 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR..... | - 6 - |
| 2.4. İŞİN KAPSAMI | - 6 - |
| 3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER | - 7 - |
| 3.1. DEMOGRAFİK VERİLER..... | - 7 - |
| 3.2. EKONOMİK VERİLER..... | - 9 - |
| 3.3. İNŞAAT MALİYET GÖSTEGELERİ | - 10 - |
| 4. GAYRİMENKULÜN TANIMI | - 11 - |
| 4.1. HUKUKİ TANIMI | - 11 - |
| 4.1.1. Tapu Bilgileri..... | - 11 - |
| 4.1.2. Yasal İzinler..... | - 12 - |
| 4.1.3. İmar Durumu | - 14 - |
| 4.1.4. Hukuki Durum Analizi | - 15 - |
| 4.2. FİZİKİ TANIMI | - 16 - |
| 4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı | - 16 - |
| 4.2.2. Yapıların Tanımı..... | - 19 - |
| 5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ | - 25 - |
| 5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)..... | - 25 - |
| 5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ | - 26 - |
| 6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI | - 29 - |
| 6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI | - 29 - |
| 6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ | - 31 - |
| 6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ..... | - 31 - |
| 7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ | - 32 - |
| 7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI | - 32 - |
| 7.2. MALİYET YAKLAŞIMI | - 33 - |
| 7.3. GELİR YAKLAŞIMI..... | - 34 - |
| 7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi) | 36 |
| 8. SONUÇ | - 37 - |
| 8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ..... | - 37 - |
| 8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER..... | - 37 - |
| 8.3. ASGARI BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ | - 37 - |
| 8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)..... | - 37 - |
| 8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ | - 38 - |

| | |
|--------------------------------|--------|
| 8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | - 38 - |
| 9. EKLER..... | - 39 - |

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

| | |
|--|--------|
| TABLO 1 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER | - 9 - |
| TABLO 2 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ | - 11 - |
| TABLO 3 KONU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET BİLGİLERİ | - 11 - |
| TABLO 4 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (103 ADA 5 PARSEL) | - 11 - |
| TABLO 5 YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BİLGİSİ | - 12 - |
| TABLO 6 MİMARİ PROJELER | - 12 - |
| TABLO 7 KONU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN YAPI KAYIT BELGELERİ | - 13 - |
| TABLO 8 TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ LOSYONLARA KUŞ UÇUŞU MESAFELERİ | - 19 - |
| TABLO 9 ODA TÜRLERİ & SAYILARI..... | - 20 - |
| TABLO 9 TESİSTE BULUNAN YAPILARIN YASAL İZİNLERİ İLE KARŞILAŞTIRMALI ALAN TABLOSU | - 23 - |
| TABLO 11 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA DATA SETİ)..... | - 26 - |
| TABLO 12 KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ | - 27 - |
| TABLO 13 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI SONUÇLARI, GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERLERİ | - 32 - |
| TABLO 14 MALİYET YAKLAŞIMI (YAPILARIN AMORTİZE EDİLMİŞ YERİNE KOYMA MALİYETİ) | - 33 - |
| TABLO 15 MALİYET YAKLAŞIMI SONUÇLARI..... | - 33 - |
| TABLO 16 İNA ANALİZİ..... | 36 |
| TABLO 17 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ TABLOSU | - 37 - |
| TABLO 18 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU..... | - 38 - |
| | |
| 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 - |
| GRAFİK 4 YILLIK TÜFE & TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ DEĞİŞİMİ | - 9 - |
| GRAFİK 5 İNŞAAT MALİYET ENDEKSLERİ..... | - 10 - |
| | |
| ŞEKİL 1 RESMİ İMAR DURUM YAZILARI | - 14 - |
| ŞEKİL 2 TOPOĞRAFİK YAPI..... | - 18 - |
| ŞEKİL 3 MARMARİS'İN ÇEVRE İLÇELERLE OLAN ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI..... | - 18 - |

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.**'nin **17.05.2022** tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından **31.03.2022** değerlendirme tarihli olarak **25.05.2022** tarihinde **2022_PD_0033** rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Mert Erişen tarafından hazırlanmış, Değerleme uzmanı Osman Doğan Pesen (Lisans No: 405306) 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 **18.05.2022** tarihinde çalışmalara başlanmış, **25.05.2022** tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **17.05.2022** tarihli ve **2022-018** sayılı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Şirketimiz tarafından, değerlendirme konusu taşınmaz için rapor düzenlenmemiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu Ömer Avni Mah. Dümen Sok. Dümen Apartmanı No.3/8 Beyoğlu/İstanbul adresinde yer alan **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.** için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Rapor müşterisi talebi doğrultusunda konu taşınmaz için geçmişe yönelik olarak 31.03.2022 değer tarihli olacak şekilde 25.05.2022 tarihli değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, **17.05.2022** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel numaralı taşınmazların 31.03.2022 tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

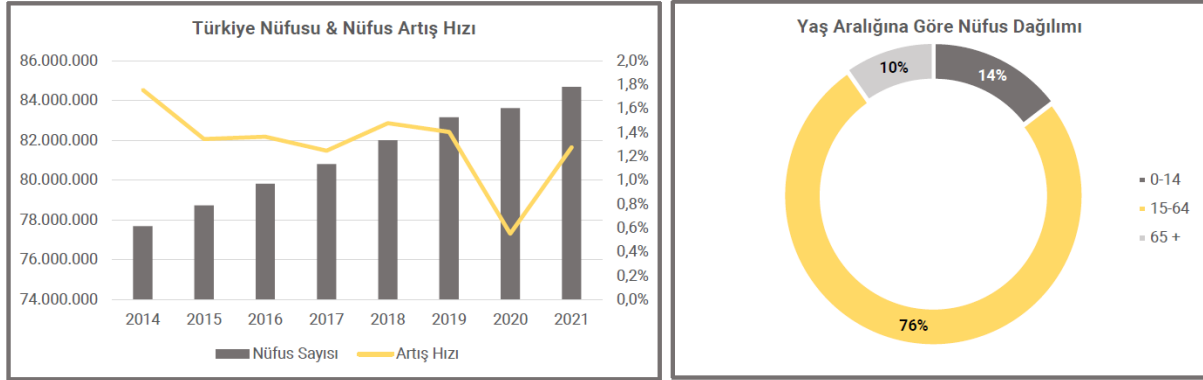
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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



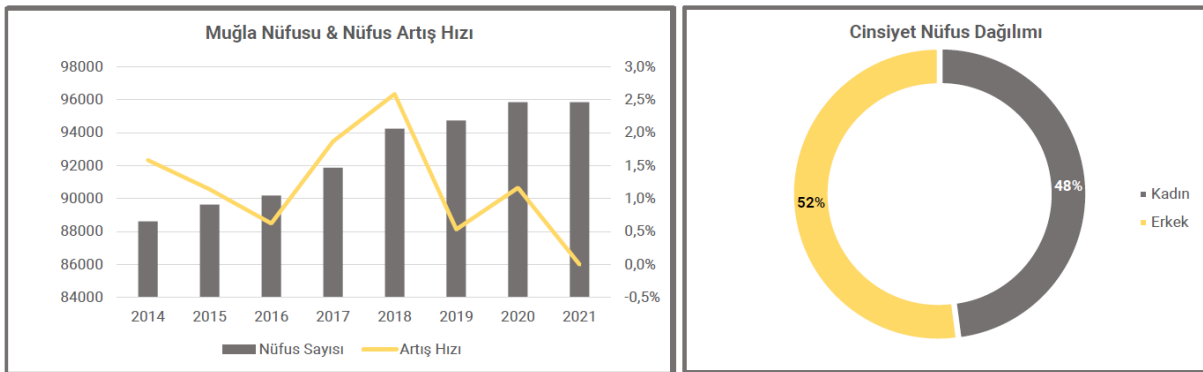
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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

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

Muğla

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Muğla nüfusu 1.021.141 olarak belirlenmiştir. Muğla’da yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %1,8 iken, 2021 yılında %2.00'lara yükselerek Türkiye nüfus artışına göre zıt bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Muğla’da ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 20.368 kişi artmıştır.



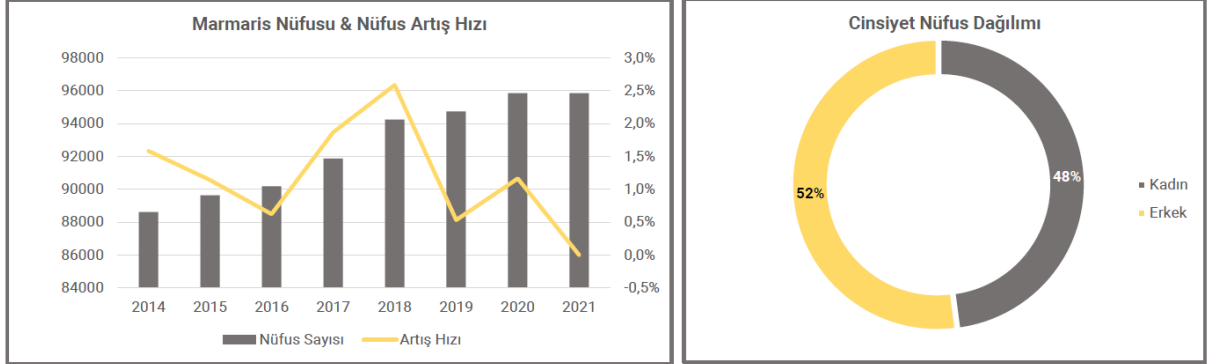
Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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

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

Marmaris

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



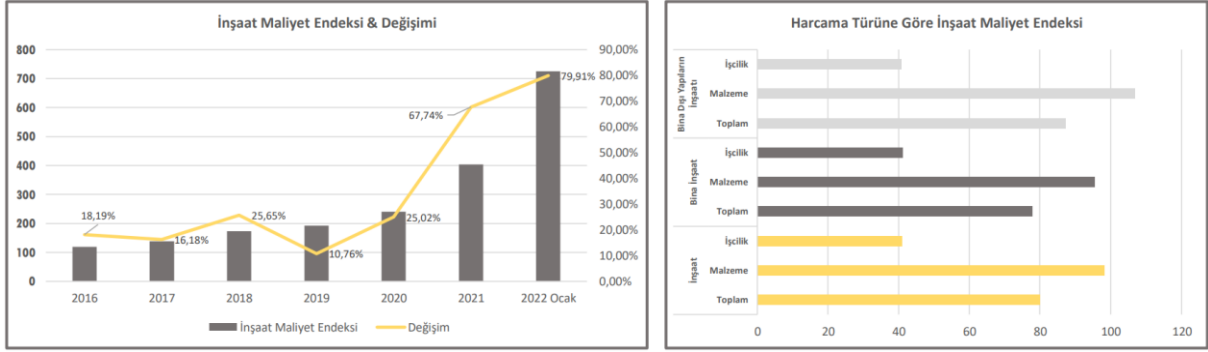
Grafik 3 Marmaris Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

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

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

3.3. İnşaat Maliyet Göstegeleri

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



Grafik 5 İnşaat Maliyet Endeksleri

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı ocak ayında bir önceki aya göre %15,24, bir önceki yılın aynı ayına göre %79,91 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %10,12, işçilik endeksi %33,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %98,20, işçilik endeksi %41,02 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,20, işçilik endeksi %34,67 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %95,54, işçilik endeksi %41,09 artmıştır.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %16,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %87,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %13,11, işçilik endeksi %30,75 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %106,92, işçilik endeksi %40,74 artmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.1. HUKUKİ TANIMI

4.1.1. Tapu Bilgileri

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

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

Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 2 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

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

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

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

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

Tablo 3 Konu Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

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

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 25.03.2022 tarihinde, saat 16:30'da temin edilen takyidat belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarına aşağıda yer verilmiştir. Tapu kayıtlarına dair aktif-pasif kayıtları gösteren TAKBİS belgeleri, raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur

Tablo 4 Tapu Kayıt Bilgileri (103 Ada 5 Parsel)

| Tür | Açıklama | Tarih/Yevmiye |
|------------------|---|-------------------------------------|
| Beyanlar | 1. ve 2. derecede korunması gerekli kültür varlığıdır Teferruat listesi dosyasındadır. (04.12.2006 tarih ve 7952 yevmiye no) | 23.10.2018-8754 04.12.2006-7952 |
| İpotekler | 1.Derece İpotek: DENİZBANK A.Ş. lehine, 81.700.000,00 TL ile ipotek İpoteğe Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, | 10.01.2013-214 10.12.2018-10778 |
| | 2.Derece İpotek: DENİZ FAKTORİNG A.Ş. lehine, 11.00.000,00 TL ile ipotek | 27.08.2013-6084 |
| | 3.Derece İpotek: DENİZBANK A.Ş. lehine, 25.300.000,00 TL ile ipotek İpoteğe Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, | 03.06.2014-4446 10.12.2018-10778 |
| | 4.Derece İpotek: DENİZ FAKTORİNG A.Ş. lehine, 5.00.000,00 TL ile ipotek | 23.09.2014-7174 |
| | 5.Derece İpotek: DENİZBANK A.Ş. lehine, 143.000.000,00 TL ile ipotek İpoteğe Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, | 03.06.2014-4446 10.12.2018-10778 |
| Şerh ve Hacizler | Haciz & Şerhler: Alınan takyidat kayıtlarında; 9 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 59 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir. | - |

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

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

4.1.2. Yasal İzinler

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

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

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

Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

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

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

Tablo 5 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Bilgisi

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

Tablo 6 Mimari Projeler

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

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

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

Yapı Kayıt Belgeleri

İmar Kanunu'na eklenen Geçici Madde 161 ile 31.12.2017 tarihinden önce yapılan ruhsat ve ruhsat eklerine aykırı yapılara yapı kayıt belgesi (YKB) düzenlenmesi öngörülmüştür. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmış ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 06.07.2018 tarihinde yayımlanan 2018/8 sayılı Genelge ile cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemleri düzenlenmiştir.

Bu süreçte konu gayrimenkuller üzerinde yer alan ve zamanında ruhsata aykırı olarak mal edilmiş yapılar için alınan yapı kayıt belgelerinde kayıtlı alanlar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullere İlişkin Yapı Kayıt Belgeleri

| Ada /Parsel | Bina | Yapı Kayıt Belge No | Bina Alanı |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|
| 1520 Parsel | Loby & Resepsiyon | 47ZLB9UH | 710 m ² |
| | Toplantı Katı | M6BEDFTN | 755 m ² |
| | Suit 1. Kat | J4G2SDHJ | 868 m ² |
| | Suit 2. Kat | J4G2SDHJ | |
| | 200 'lü Bloklar Zemin Katı | 1VSZPTUN | 168 m ² |
| | 200 'lü Bloklar Çatı Katı | 1VSZPTUN | |
| | Sahil Dükkan – 1 Waffle | E5JCCFRR | 110 m ² |
| | Sahil Dükkan – 2 Market | GLLKS7N7 | 180 m ² |
| | 300 'lü Bloklar Zemin Katı | SFPSAS8Z | 269 m ² |
| | 300 'lü Bloklar Çatı Katı | SFPSAS8Z | |
| | La Grotto WC | 38VEZUUV | 35 m ² |
| | 500 'lü Bloklar 3.Normal Katı | E8ZMFD6K | 990 m ² |
| | 500 'lü Bloklar Çatı Katı | E8ZMFD6K | |
| | 600 'lü Bloklar Zemin Katı | 8L5ZHKBD | 257 m ² |
| | 600 'lü Bloklar 1.Normal Katı | 8L5ZHKBD | |
| | 600 'lü Bloklar 2.Normal Katı | 8L5ZHKBD | |
| | 600 'lü Bloklar 3.Normal Katı | 8L5ZHKBD | |
| | 600 'lü Bloklar 4.Normal Katı | 8L5ZHKBD | |
| | 200-300 Yangın Merdiveni | 9F3S5CA1 | 245 m ² |
| | Yönetim Bodrum Katı | YDYRDP5N | 602 m ² |
| Yönetim Zemin Katı | YDYRDP5N | | |
| Yönetim 1.Normal Katı | YDYRDP5N | | |
| Yönetim 2.Normal Katı | YDYRDP5N | | |
| Bahçede Bulunan Yapılar | 987GSV4C | 147 m ² | |
| Toplam | | | 5.336 m² |

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

Yapılan incelemeler neticesinde;

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

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

Turizm İşletme Belgesi

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

Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlara ait enerji kimlik belgeleri mevcut değildir

4.1.3. İmar Durumu

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

Konu taşınmazlar 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 11.03.2022 tarih, E41823250804.0125041 sayılı imar durum yazısında belirtildiği üzere; değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 0 ada 1520 sayılı parsel, 20.11.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre;

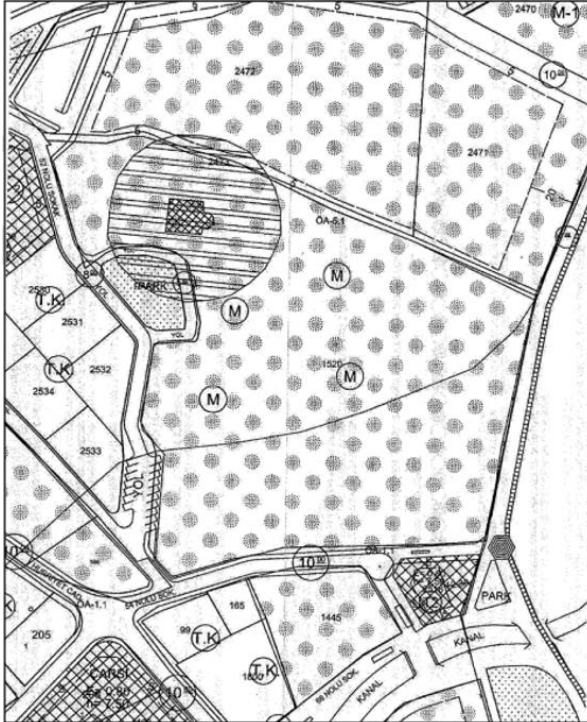
- "A bölgesi-turistik tesis alanı" ve (M) mevcut yapıların bulunduğu yapı adaları kullanımında
- Ayrık nizam
- TAKS: 0,20 KAKS: 0,60
- Maksimum kat sayısı 3 kat, maksimum bina yüksekliği 10,50 m.'dir.

Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı İçmeler (Marmaris) Uygulama İmar Planı Revizyon Plan Hükümleri Değişikliği planına göre 30 no'lu maddeye göre;



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

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısına göre; son 3 yıl içerisinde konu taşınmazın imar durumunda bulunan yapılaşma şartlarında ve imar fonksiyonunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısı raporun Ek'ler kısmında sunulmuştur.

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



Şekil 1 Resmî İmar Durum Yazıları

| | |
|---|------------|
|  T.C. MARMARIS BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü | |
| Sayı : E-41823250-804.01-25041 | 11.03.2022 |
| Konu : Belge Talebi | |
| DENİZBANK A.Ş. MARMARIS ŞUBESİNE | |
| İlgi : 09.03.2022 tarihli ve Bİla sayılı yazınız | |
| İlgi başvurusu ile, İçmeler, İçmeler Mahallesi 1520 ve 1605 parsel numaralı taşınmazların imar durum bilgileri talep edilmektedir. | |
| Bahse konu taşınmazlar, 20.11.2012 onay tarihli 1/1000 Ölçekli İçmeler Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Turistik Tesis Alanı" ve (M) Mevcut Yapıların Bulunduğu Yapı Adaları kullanımında kalmakta olup ilgili imar plan paftası örneği ve plan hükümleri yazınız ekinde yer almaktadır. | |
| Bilgilerinize rica ederim. | |
| Hakan KÖKSAL Belediye Başkanı A. Belediye Başkan Yardımcısı | |
| Ek: 1- İmar plan paftası örneği 1605 parsel 2- İmar plan paftası örneği 1520 parsel 3- Plan hükümleri | |
| <small> Doğrulama Kodu: 2559bb-yat182-1000/418-763920-17y010a1 Doğrulama Linki: http://www.marmaris.bel.tr/izmar/izmar-belge-talebi İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 19 Marmaris/Muğla Telefon No: 09528144848 Faks No: 0952333 01 48 e-Posta: infomarmaris@bel.tr İmarat Adresi: http://www.marmaris.bel.tr Kıp Adresi: www.marmaris.bel.tr </small> | |
| <small> İlgi İle: Çetin ÖLKER Saha Personeli Telefon No: </small> | |
|  | |
| 1 | |

4.1.4. Hukuki Durum Analizi

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

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

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

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

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

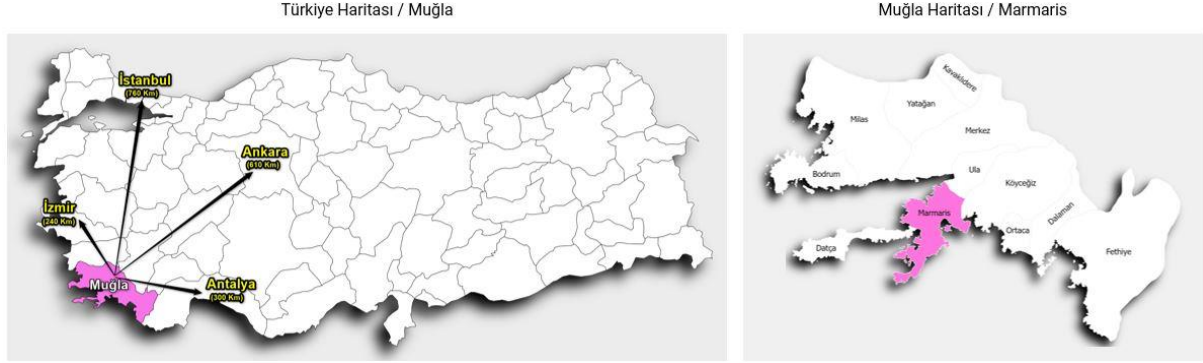
Değerleme konusu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1520 parsel sayılı "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde 19.04.2021 tarih 5072 yev no ile Deniz Bank A.Ş.'ye olacak şekilde malik değişikliği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

4.2. FİZİKİ TANIMI

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı

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

Muğla



Harita 1 Muğla & Marmaris, Lokasyon Haritası

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

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

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

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

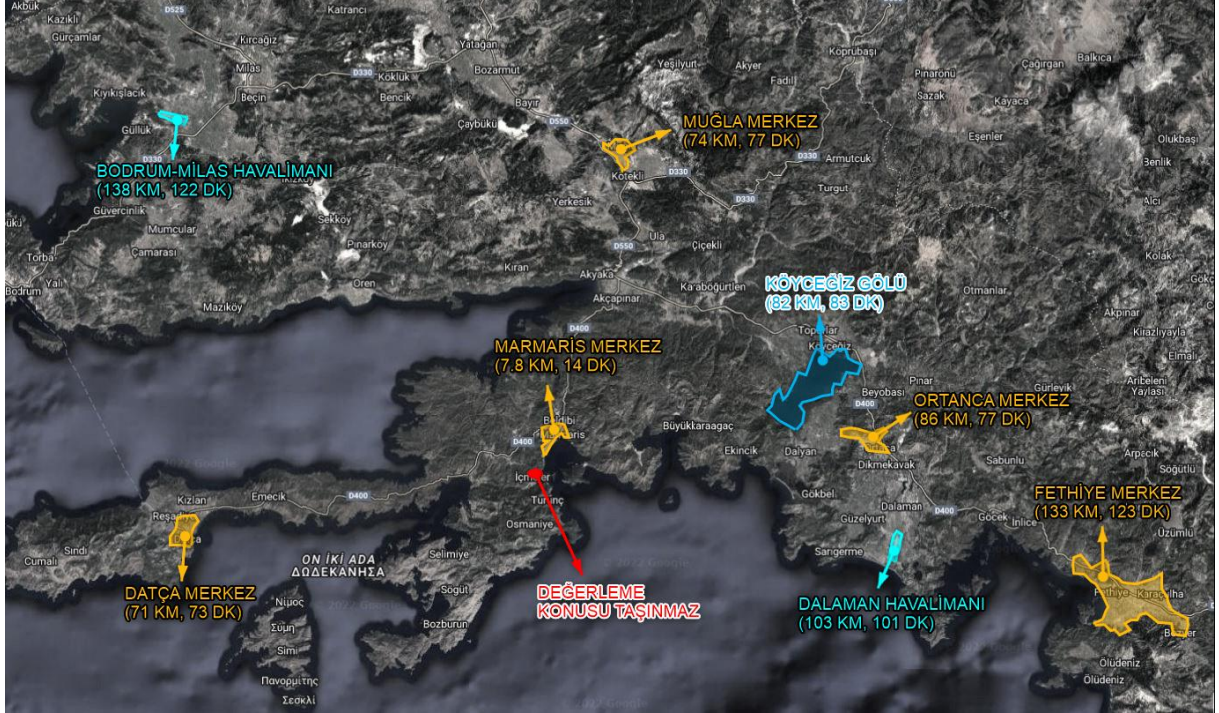
Güney Ege Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan TR32 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı 2014-2023 Raporunda Muğla yerleşimleri mevcut ekonomik yapılarına göre aşağıdaki gruplarda tanımlanmıştır.

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

Marmaris İlçesi

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

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

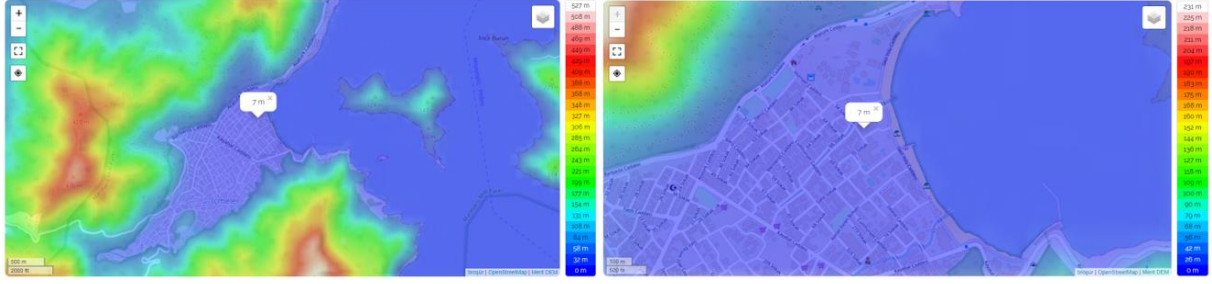
Değerlemeye konu taşınmaz: Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 319. Sk. No: 8, B01, B02, B03, B04, Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07 adresinde konumlu Martı La Perla Otelidir. (UAVT Kodları eklerde ayrıntılı olarak gösterilmiştir.)

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

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

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yükseklik deniz yönünden dağlara doğru artmaktadır. İçmeler Mahallesi düz bir topoğrafyaya sahip olup kot farkı çok değişmemektedir. Taşınmazın, konumlu olduğu arazi deniz yönüne doğru çok az eğimli olup parsel üzerinde bir kot farkı bulunmamaktadır. Yakın çevresi dikkate alındığında ise doğusunda deniz bulunmaktadır. Kuzey ve güneyinde ise İçmeler Merkezden uzaklaştıkça dağ yamacı bulunmasından bu yöne doğru gidildikçe yükseklik farkı oluşmaktadır.



Şekil 2 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Muğla'ya ulaşım karayolu ve havayolu araçlarıyla gerçekleştirilebilmektedir. Ulaşım bakımından sorun yaşamayan şehirlerden biri olan Muğla'ya bağlı otogarlar oldukça kapsamlı olup; Türkiye'nin her bölgesinden otobüs seferleri yapılan kentlerden biri olarak öne çıkmaktadır. 2 adet iç ve dış hatlar seferlerine sahip havalimanına sahip olan Muğla, bu bakımdan da avantajlı şehirler arasında yer almaktadır. Muğla'ya havayolu ile yapılabilecek ulaşımarda Milas – Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı kullanılabilir. Milas – Bodrum Havalimanı, Muğla il merkezine ortalama 70 kilometre uzaklıktadır.

Muğla iline bağlı Marmaris ilçesi, etrafını çevreleyen yeşil ormanlık alanlarıyla, eşsiz koyları ve tarihi yapılarıyla birlikte her yıl on binlerce yerli ve yabancı turiste ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'nin popüler tatil merkezlerinden olan Marmaris, birçok yönüyle dünya çapında da ayrı bir üne sahiptir. Batıda Datça, kuzeyde Ula, doğuda Balan Dağı ve güneyinde Akdeniz ile çevrili olan ilçedeki en eski yerleşim yeri, günümüzde de aktif olarak kullanılan Kale mahallesidir. Denize kıyısı olan ilçede genel itibarıyla Akdeniz iklimi hakimdir. Sıcak mevsimlerin uzun sürdüğü Marmaris'te yaz ayları sıcak ve kurak olurken; kış ayları ılık ve yağışlı geçmektedir.

Kara ulaşımı yanı sıra Dalaman Havaalanı ve Rodos Feribotları ile kolayca dış dünyaya açılma imkânı bulan Marmaris, Datça yolu üzerinde bulunması, Fethiye yoluna yakınlığı nedeniyle önemini arttırmaktadır.



Şekil 3 Marmaris'in Çevre İlçelerle Olan Önemli Ulaşım Aksları

Şehir içi

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

Karayolu

Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum

gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 330, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır. Bazı önemli şehirlere uzaklığı şöyledir:

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

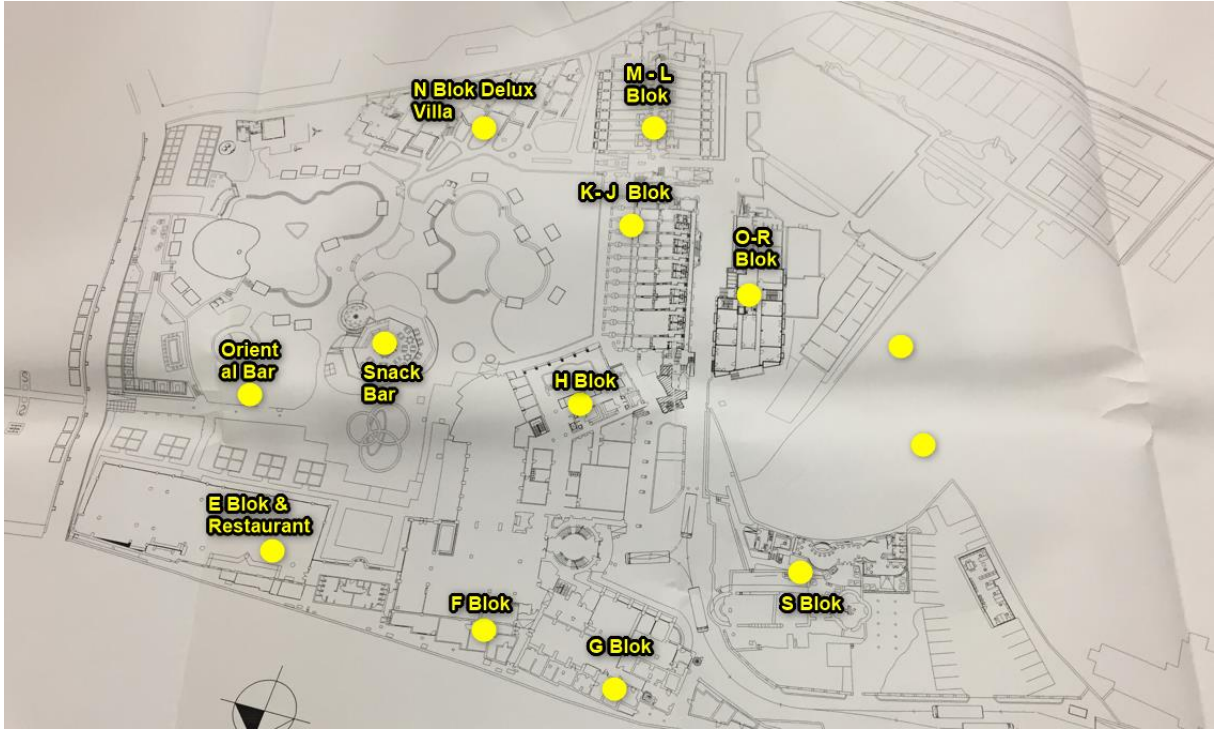
Tablo 8 Taşınmazların Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

4.2.2. Yapıların Tanımı

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

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





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

Tablo 9 Oda türleri & sayıları

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

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

Tesis bünyesinde;

Tesis içerisinde;

- 1- Lobi ve Kule Bloğu
- 2- Konaklama Blokları
 - 100'lü Blok
 - 200'lü Blok
 - 300'lü Blok
 - 400-500-600'lü Blok
 - 900'lü Blok
 - Villalar
 - Avcı Köşkü-Doktor Odası
- 3- Spor Üniteleri
 - Fitness
 - Kapalı-Açık Havuz ve Çocuk Havuzu
 - Hamam-Sauna
 - SPA Alanı

- 4- Eğlence ve Restorant Üniteleri
 - Kapadokya Restorant
 - Teras Restorant
 - Oriental Bar-Fast Food-Market-Beach Bar
 - La Grotta Restorant
 - Otağ Bar
 - Mini Club
- 5- Personel Üniteleri ve Teknik Üniteler
 - Personel Lojmanları
 - Personel Yemekhanesi
 - Teknik Odalar
 - Çamaşırhane bulunmaktadır

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

A – B – C -D & KULE BLOK:

Kat Dağılımı: Zemin + 3 Normal Kat

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

Toplam Kapalı Alan : 5.100 m2

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

E BLOK - KAPADOKYA & TERAS RESTORAN

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

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

F BLOK – 100'lü BLOK

F Blok, betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Bodrum + Zemin + 5 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat depo, soğuk odalar ve ardiye, zemin kat mutfak, 10 adet ofis/dükkan, diğer katlar otel odaları olarak kullanılmaktadır. Bu blokta bulunan 50 adet odadan 30'u deniz, 20'si kara tarafına cephelidir.

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

H BLOK – 200'lü BLOK

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

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

K BLOK – 300'lü BLOK

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

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

L&M BLOK – 400-500-600'lü BLOK

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

Toplam Kapalı Alan: 5.900 m2

R Blok – 900'lü BLOK

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

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

N BLOK – VİLLALAR

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

S Blok - AVCI KÖŞKÜ-DOKTOR ODASI

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

Toplam kapalı alanı 300 m2 'dir.

AÇIK HAVUZLAR

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

Havuzların toplam alanı yaklaşık 2.500 m2 'dir.

SNACK BAR

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

Toplam kapalı alanı 450 m2 'dir.

O & P BLOK – ÇAMAŞIRHANE-MİSAFİRHANE

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

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

MİNİ KULÜP

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

SAUNA-HAMAM-SPA ÜNİTESİ

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

Toplam kapalı alanı 460 m2 'dir.

LA GROTTA RESTORAN

Tamamen açık teras şeklindedir. Zemin döşemesinde ünya taşı kullanılmıştır.

Toplam alanı 180 m2 'dir.

SOUTH BEACH BAR- MARKET- FAST FOOD- ORİENTAL BAR

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

Toplam kapalı alanı 450 m2 'dir.

GENEL WC:

Toplam kapalı alanı 60 m2 'dir.

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

Gerçekleştirilen İncelemeler Neticesinde Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Martı Resort Hotel adı ile işletilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu tesis içerisinde güvenlik bulunmaktadır.
- Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Parsel üzerinde 12 adet blok bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan yapılar faaliyettedir.
- Yapılar içerisinde kullanılan malzemeler fiziksel eskimeye bağlı olarak demode niteliktedir.
- Değerleme konusu otel binalarının ısıtma sistemi klimadır.
- Taşınmazın otel odalarında deniz ve doğa manzarası bulunmaktadır.
- Parsel sınırı dışında, parselin deniz tarafında, kıyı-kenar çizgisinin dışında yer alan plaj-kumsal alanı tesisin kullanımında olup bu alan ve üzerine inşa edilen geçici yapılar için ilgili kuruma ecr-i misil ödenmektedir.

Tablo 10 Tesiste Bulunan Yapıların Yasal İzinleri İle Karşılaştırmalı Alan Tablosu

| YAPI-BLOK | ÖZELLİKLER | İzin Belgelerine Esas Alanlar | Yapı Kayıt Belgelerine Esas Alanlar | Yasal Durum Brüt Alan Toplamı | Yerinde Tespit Edilen & Ölçülen Mevcut Durum Brüt Alan Toplamı |
|----------------|---|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| A-B-C-D BLOKAR | Ana Bina Lobi Toplantı Alanları Lobi | 2.000 | 2.333 | 4.333 | 5.100 |
| E BLOK | Açık Lokanta Restaurant | 0 | 0 | 0 | 1.325 |
| F BLOK | Mutfak & 100 Numarlı Oda Bloğu | 508 | | 508 | 3.425 |
| G BLOK | Dükkanlar | 0 | 0 | 0 | 450 |
| H BLOK | 200 Numaralı Oda Bloğu | 7.967 | 168 | 8.135 | 2.350 |
| I BLOK | WC Alanları | 0 | 0 | 0 | 105 |
| K BLOK | 300 Numaralı Oda Bloğu | 2.627 | 514 | 3.141 | 4.600 |
| L & M | 400-500-600 Numaralı Oda Blokları | 3.339 | 1.247 | 4.586 | 5.900 |
| N | Havuzlu Vilalar | 1.832 | | 1.832 | 1.850 |
| O-P | Personel Lojmanı | 1.056 | | 1.056 | 1.430 |
| R | 900 Numaralı Oda Bloğu | 382 | 602 | 984 | 960 |
| S | Avcı Köşkü | | | 0 | 300 |
| T & U | Snack Bar | | | 0 | 450 |
| V | Soyunma Sauna WC Alanları | | 147 | 147 | 460 |
| | Mini Club | | | 0 | 215 |
| DİĞER Yapılar | Beach Dükkanlar La Grotta Restoran | | 290 35 | 290 35 | 450 180 |
| TOPLAM | | 19.711 | 5.336 | 25.047 | 29.550 |

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

TOPLAM YASAL BRÜT ALANI: 25.047 m²,

TOPLAM MEVCUT BRÜT ALAN 29.550 m² olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlendirme çalışmasında yasal kullanım alanı esas alınmıştır.



5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı bölge turizm bakımından tercih edilen nitelikli bir bölge olması
- Parsel üzerindeki yapılar için yapı kayıt belgeleri alınması
- Parsel üzerindeki yapılara ait izin belgelerinin alınmış olması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Denize cephesinin olması
- İşyeri ve Otel için çalışma ruhsatlarının olması sebebiyle içinde bulunduğu Yat-Marina-Liman-Otel fonksiyonlarına yönelik tamamlayıcı özellik taşıması

❖ Zayıf Yanlar

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

❖ Fırsatlar

- Bölgenin gelişme potansiyelinin yüksek olması ve özellikle yabancı turist, yatırımcılar tarafından tercih edilmesi
- Bölgenin ana arteri olan Hürriyet Caddesine cephesinin bulunması
- Pandemi kısıtlılıklarının ortadan kalkması sonucu ile turizm faaliyetlerinde artış beklentisi
- Bölgedeki markalı ilk otellerden olmasının getirmiş olduğu reklam kabiliyeti

❖ Tehditler

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

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Emsalleri

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

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel denize göre 2 parsel konumunda olması sebebiyle Marmaris gayrimenkul pazarında yer alan ender gayrimenkuldendir. Aynı zamanda değerlendirme konusu taşınmazın ecir misil ile deniz ile arasında bulunan parseli kiralaması sebebiyle denize sıfır konumunda faaliyet göstermektedir. Söz konusu özellikler göz önüne alındığında değerlendirme konusu taşınmaza talebin yüksek olacağı düşünülmektedir.



Harita 3 Emsal Haritası

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti)

| ARSA EMSALLERİ | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 | Emsal 6 |
|--|--|---|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Konum | İçmeler Mah. Ada:166/2 &16/2 Parsel | İçmeler Mah. 1955 Parsel | İçmeler Mah. Ada/Parsel, 229/4 | İçmeler Mah. Ada/Parsel,165/6 | İçmeler Mah. 2061 Parsel | İçmeler Mah. 2449 Parsel |
| Ulaşılabilirlik | Yola Cepheli Cadde Üzerinde | Yola Cepheli Sokak Üzerinde | Yola Cepheli Cadde Üzerinde | Yola Cepheli Cadde Üzerinde | Yola Cepheli Sokak Üzerinde | Yola Cepheli Sokak Üzerinde |
| Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik | Köşe Parsel | Ara Parsel | Köşe Parsel | Ara Parsel | Köşe Parsel | Ara Parsel |
| Denize Uzaklık | 600 Metre | 1350 Metre | 750 Metre | 550 Metre | 2300 Metre | 2500 Metre |
| Deniz Cephesi | Yok | Yok | Yok | Yok | Yok | Yok |
| Yakın Çevre Geliştirmeleri | İçmeler Plajı Marmaris Belediyesi | İçmeler Plajı Marmaris Belediyesi | İçmeler Plajı Marmaris Belediyesi | İçmeler Plajı Marmaris Belediyesi | İçmeler Plajı Marmaris Belediyesi | İçmeler Plajı Marmaris Belediyesi |
| | İçmeler Limanı Marmaris Belediyesi | İçmeler Limanı Marmaris Belediyesi | İçmeler Limanı Marmaris Belediyesi | İçmeler Limanı Marmaris Belediyesi | İçmeler Limanı Marmaris Belediyesi | İçmeler Limanı Marmaris Belediyesi |
| | Martı Resort Hotel | Martı Resort Hotel | Martı Resort Hotel | Martı Resort Hotel | Martı Resort Hotel | Martı Resort Hotel |
| İmar Durumu | Ticari KAKS: 0,15 | Tercihli Kullanım Alanı Konut Kullanım (E:0.20), Ticari kullanımı (E:0.30) | Tercihli Kullanım Alanı Konut kullanımı (E:0.20), Ticari kullanımı (E:0.30) | Konut KAKS: 0,30 | Turizm KAKS:0,40 | Konut KAKS:0,20 |
| Arsa Alanı, brüt m ² | 3.412,00 | 353,00 | 1.063,00 | 615,11 | 400,53 | 500,01 |
| Arsa Alanı, net m ² | 3.412,00 | 353,00 | 1.063,00 | 615,11 | 400,53 | 500,01 |
| İlana Giriş Tarihi | 28.Nis | 44.689,00 | 19.May | 44.698,00 | 23.May | 8.May |
| İstenen Fiyat | 34.120.000,00 | 6.000.000,00 | 8.500.000,00 | 7.325.000,00 | 3.550.000,00 | 6.000.000,00 |
| İstenen Birim Fiyat, TL/net m ² | 10.000,00 | 16.997,17 | 7.996,24 | 11.908,44 | 8.863,26 | 11.999,76 |





Pazar analizinde arsaların denize cephelinin bulunup bulunmadığı, ana ulaşım aklarına yakınlık, gibi parametrelere ile emsaller karşılaştırılmış, pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının **8.000– 16.997 TL/m²** olduğu görülmüştür. Yapmış olduğumuz Pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %8-35 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.







Konaklama Tesisleri Oda Fiyat Analizi



Harita 4 Rekabet Halinde Olunan Konaklama Tesisleri Haritası

Tablo 12 Konaklama Tesisi Rekabet Analizi

| OTEL ADI | Labranda Mares Marmaris | OTEL ADI | Grand Yazıcı Club Marmaris Palace |
|---|--|---|--|
|  | <p>Yıldız 5 Yıldız</p> <p>Konum İçmeler</p> <p>Oda Sayısı 441</p> <p>Oda Fiyatı Min ₺2 629.00</p> <p>Oda Fiyatı Max ₺5 168.00</p> <p>Ortalama Oda Fiyatı ₺3 898.50</p> <p>KDV Dahil</p> <p>Kahvaltı Dahil</p> <p>Doluluk Oranı 65-70%</p> |  | <p>Yıldız 5 Yıldız</p> <p>Konum İçmeler</p> <p>Oda Sayısı 459</p> <p>Oda Fiyatı Min ₺2 220.00</p> <p>Oda Fiyatı Max ₺5 017.00</p> <p>Ortalama Oda Fiyatı ₺3 618.50</p> <p>KDV Dahil</p> <p>Kahvaltı Dahil</p> <p>Doluluk Oranı 75%</p> |
| <p>ÖZELLİKLER:</p> <p>Marmaris İçmeler Mahallesinde yer alan, 5 yıldızlı Labranda Mares Marmaris Otel 5 tip odaya sahip ve otelde toplamda 441 oda bulunmaktadır. Otel denize sıfır plaja sahiptir. Otel dahilinde, fitness salonu, araba kiralama, doktor, mağazalar, çamaşırhane hizmeti, kuaför, toplantı odaları, hamam, sauna, spa, su sporları, dalış okulu, tenis kursu, buhar odası, yüzme ve eğlence havuzları, mini club, sanimasyon etkinlikleri, canlı müzik, su sporları gibi hizmetleri bulunmaktadır. Günlük çift kişilik 30 m² alana sahip Kara Manzaralı, Bungalow Oda fiyatı 2.629 TL'dir. Günlük 2 odalı en fazla 4 kişilik 52 m² Bahçe Manzaralı, Bungalow Oda 5.168 TL'dir.</p> | | <p>ÖZELLİKLER:</p> <p>Marmaris İçmeler Mahallesinde yer alan, 5 yıldızlı Grand Yazıcı Club Marmaris Palace 7 tip odaya sahip ve otelde toplamda 459 oda bulunmaktadır. Otel denize sıfır konumda yer almaktadır. Otel dahilinde, A La Carte Restoran, güzellik salonu, kapalı restoran, market, tiyatro, açık ve kapalı havuzlar, konferans salonu, barlar, kuaför, su kaydıracağı gibi hizmetleri bulunmaktadır. Günlük çift kişilik 26 m² alana sahip Kara Manzaralı Villa Standart Oda fiyatı 2.220 TL'dir. Günlük çift kişilik 45 m² Kara Manzaralı Aile Odası 5.017 TL'dir.</p> | |
| OTEL ADI | Orka Lotus Beach Hotel | OTEL ADI | Faros Premium Beach Hotel |
|  | <p>Yıldız 5 Yıldız</p> <p>Konum Marmaris</p> <p>Oda Sayısı 441</p> <p>Oda Fiyatı Min ₺2 070.00</p> <p>Oda Fiyatı Max ₺4 770.00</p> <p>Ortalama Oda Fiyatı ₺3 420.00</p> <p>KDV Dahil</p> <p>Kahvaltı Dahil</p> <p>Doluluk Oranı 65-70%</p> |  | <p>Yıldız 5 Yıldız</p> <p>Konum İçmeler</p> <p>Oda Sayısı 180</p> <p>Oda Fiyatı Min ₺3 210.00</p> <p>Oda Fiyatı Max ₺5 166.00</p> <p>Ortalama Oda Fiyatı ₺4 188.00</p> <p>KDV Dahil</p> <p>Kahvaltı Dahil</p> <p>Doluluk Oranı 65%</p> |
| <p>ÖZELLİKLER:</p> <p>Marmaris İçmeler Mahallesinde yer alan, 5 yıldızlı Orka Lotus Beach Hotel 7 tip odaya sahip ve otelde toplamda 441 oda bulunmaktadır. Otel denize sıfır konumda yer almaktadır. Otel dahilinde, alışveriş, kongre, açık ve kapalı yüzme havuzu, aqua park, çocuk havuzu, kaydıraklı havuz, barlar, pastane, restoran, anfi tiyatro, animasyon ekibi, çocuk klübü, konferans ve toplantı salonu, temizlik hizmetleri gibi hizmetleri bulunmaktadır. Günlük çift kişilik 24 m² alana sahip Manzarasız Standart Oda fiyatı 3780 TL'dir. Günlük çift kişilik 40 m² Deniz Manzaralı Aile Odası 7.207 TL'dir.</p> | | <p>ÖZELLİKLER:</p> <p>Marmaris İçmeler Mahallesinde yer alan, 5 yıldızlı Faros Premium Beach Hotel 3 tip odaya sahip ve otelde toplamda 180 oda bulunmaktadır. Otel denize sıfır konumda yer almaktadır. Otel dahilinde, fitness merkezi, spor aktiviteleri, spa, sauna, hamam, soft animasyon, canlı müzik, toplantı salonu, doktor, kuru temizleme, kuyumcu gibi hizmetleri bulunmaktadır. Günlük çift kişilik 27 m² alana sahip Premium Kara ve Havuz Manzaralı Standart Oda fiyatı 3.210 TL'dir. Günlük iki kişilik 50 m² Suite Deniz Manzaralı Oda 5.166 TL'dir.</p> | |

| OTEL ADI | Casa De Maris Spa & Resort Hotel | OTEL ADI | Green Nature Diamond Hotel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--------------------|--|-------|-----------|------------|-----|----------------|-----------|----------------|------------|---------------------|-----------|-----|-------|----------|-------|---------------|-----|--|---|--------|----------|-------|---------|------------|-----|----------------|-----------|----------------|-----------|---------------------|-----------|-----|-------|----------|-------|---------------|-----|
|  | <table border="1"> <tr><td>Yıldız</td><td>5 Yıldız</td></tr> <tr><td>Konum</td><td>Armutalan</td></tr> <tr><td>Oda Sayısı</td><td>189</td></tr> <tr><td>Oda Fiyatı Min</td><td>₺2 975.00</td></tr> <tr><td>Oda Fiyatı Max</td><td>₺3 145.00</td></tr> <tr><td>Ortalama Oda Fiyatı</td><td>₺3 060.00</td></tr> <tr><td>KDV</td><td>Dahil</td></tr> <tr><td>Kahvaltı</td><td>Dahil</td></tr> <tr><td>Doluluk Oranı</td><td>75%</td></tr> </table> | Yıldız | 5 Yıldız | Konum | Armutalan | Oda Sayısı | 189 | Oda Fiyatı Min | ₺2 975.00 | Oda Fiyatı Max | ₺3 145.00 | Ortalama Oda Fiyatı | ₺3 060.00 | KDV | Dahil | Kahvaltı | Dahil | Doluluk Oranı | 75% |  | <table border="1"> <tr><td>Yıldız</td><td>5 Yıldız</td></tr> <tr><td>Konum</td><td>Siteler</td></tr> <tr><td>Oda Sayısı</td><td>625</td></tr> <tr><td>Oda Fiyatı Min</td><td>₺3 165.00</td></tr> <tr><td>Oda Fiyatı Max</td><td>₺6 963.00</td></tr> <tr><td>Ortalama Oda Fiyatı</td><td>₺5 064.00</td></tr> <tr><td>KDV</td><td>Dahil</td></tr> <tr><td>Kahvaltı</td><td>Dahil</td></tr> <tr><td>Doluluk Oranı</td><td>75%</td></tr> </table> | Yıldız | 5 Yıldız | Konum | Siteler | Oda Sayısı | 625 | Oda Fiyatı Min | ₺3 165.00 | Oda Fiyatı Max | ₺6 963.00 | Ortalama Oda Fiyatı | ₺5 064.00 | KDV | Dahil | Kahvaltı | Dahil | Doluluk Oranı | 75% |
| Yıldız | 5 Yıldız | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Konum | Armutalan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Sayısı | 189 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı Min | ₺2 975.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı Max | ₺3 145.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Oda Fiyatı | ₺3 060.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| KDV | Dahil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kahvaltı | Dahil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Doluluk Oranı | 75% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Yıldız | 5 Yıldız | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Konum | Siteler | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Sayısı | 625 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı Min | ₺3 165.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı Max | ₺6 963.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Oda Fiyatı | ₺5 064.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| KDV | Dahil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kahvaltı | Dahil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Doluluk Oranı | 75% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÖZELLİKLER: | Marmaris Armutalan Mahallesi'nde yer alan, 5 yıldızlı Casa de Maris Spa & Resort Hotel bünyesinde 4 tip oda olmak üzere toplamda 189 oda bulunmaktadır. Otel denize 30 m mesafede olup kendine ait plaj alanı almaktadır. Otel dahilinde, bar, kapalı restoran, araç kiralama, kuru temizleme, kuaför, toplantı salonu, mini market, hamam, sauna, havuz, animasyon, fitness merkezi, spa, güzellik merkezi gibi hizmetleri bulunmaktadır. Gününbirlik çift kişilik 26 m ² alana sahip Kara Manzaralı Standart Oda fiyatı 2.975 TL'dir. Gününbirlik çift kişilik 26 m ² Deniz Manzaralı Oda 3.145 TL'dir. | ÖZELLİKLER: | Marmaris Siteler Mevkide yer alan, 5 yıldızlı Green Nature Diamond Hotel 4 tip odaya sahip ve otelde toplamda 625 oda bulunmaktadır. Otel denize sıfır konumda yer almaktadır. Otel dahilinde, A La Carte Restoran, kapalı ve açık havuz, kapalı ve açık restoran, su kaydıracağı, fitness merkezi, sauna, canlı eğlence, hamam, su kaydıracağı, masaj, doktor, çocuk kulübü, çocuk havuzu gibi hizmetleri bulunmaktadır. Gününbirlik çift kişilik 30 m ² alana sahip Kara Manzaralı Oda fiyatı 3.165 TL'dir. Gününbirlik çift kişilik 32 m ² Deniz Manzaralı Suit Oda 6.963 TL'dir. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OTEL ADI | Grand Yazıcı Club Turban Thermal | OTEL ADI | Elegance Hotels International Marmaris | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <table border="1"> <tr><td>Yıldız</td><td>5 Yıldız</td></tr> <tr><td>Konum</td><td>Siteler</td></tr> <tr><td>Oda Sayısı</td><td>543</td></tr> <tr><td>Oda Fiyatı Min</td><td>₺4 108.00</td></tr> <tr><td>Oda Fiyatı Max</td><td>₺13 351.00</td></tr> <tr><td>Ortalama Oda Fiyatı</td><td>₺8 729.50</td></tr> <tr><td>KDV</td><td>Dahil</td></tr> <tr><td>Kahvaltı</td><td>Dahil</td></tr> <tr><td>Doluluk Oranı</td><td>75%</td></tr> </table> | Yıldız | 5 Yıldız | Konum | Siteler | Oda Sayısı | 543 | Oda Fiyatı Min | ₺4 108.00 | Oda Fiyatı Max | ₺13 351.00 | Ortalama Oda Fiyatı | ₺8 729.50 | KDV | Dahil | Kahvaltı | Dahil | Doluluk Oranı | 75% |  | <table border="1"> <tr><td>Yıldız</td><td>5 Yıldız</td></tr> <tr><td>Konum</td><td>Siteler</td></tr> <tr><td>Oda Sayısı</td><td>201</td></tr> <tr><td>Oda Fiyatı Min</td><td>₺2 975.00</td></tr> <tr><td>Oda Fiyatı Max</td><td>₺4 462.00</td></tr> <tr><td>Ortalama Oda Fiyatı</td><td>₺3 718.50</td></tr> <tr><td>KDV</td><td>Dahil</td></tr> <tr><td>Kahvaltı</td><td>Dahil</td></tr> <tr><td>Doluluk Oranı</td><td>75%</td></tr> </table> | Yıldız | 5 Yıldız | Konum | Siteler | Oda Sayısı | 201 | Oda Fiyatı Min | ₺2 975.00 | Oda Fiyatı Max | ₺4 462.00 | Ortalama Oda Fiyatı | ₺3 718.50 | KDV | Dahil | Kahvaltı | Dahil | Doluluk Oranı | 75% |
| Yıldız | 5 Yıldız | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Konum | Siteler | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Sayısı | 543 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı Min | ₺4 108.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı Max | ₺13 351.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Oda Fiyatı | ₺8 729.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| KDV | Dahil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kahvaltı | Dahil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Doluluk Oranı | 75% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Yıldız | 5 Yıldız | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Konum | Siteler | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Sayısı | 201 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı Min | ₺2 975.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı Max | ₺4 462.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Oda Fiyatı | ₺3 718.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| KDV | Dahil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kahvaltı | Dahil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Doluluk Oranı | 75% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÖZELLİKLER: | Marmaris Siteler Mahallesi'nde yer alan, 5 yıldızlı Grand Yazıcı Club Turban Thermal 5 tip odaya sahip ve otelde toplamda 543 oda bulunmaktadır. Otelin denize cephesi bulunmaktadır. Otel dahilinde, disko, açık ve kapalı restoran, araç kiralama, oyun salonu, kuru temizleme, hamam, sauna, fitness merkezi, amfitiyatro, su kaydıracağı, açıkve kapalı havuz, spa, su sporları, tenis kortu, bilardo, mini kulüb, çocuk havuzu gibi hizmetleri bulunmaktadır. Gününbirlik çift kişilik 26 m ² alana sahip Kara Manzaralı Oda fiyatı 4.108 TL'dir. Gününbirlik çift kişilik 110 m ² Deniz Manzaralı Marine Suite Oda 13.351 TL'dir. | ÖZELLİKLER: | Marmaris Siteler Mahallesi'nde yer alan, 5 yıldızlı Elegance Hotels International Marmaris 8 tip odaya sahip ve otelde toplamda 201 oda bulunmaktadır. Otelin denize cephesi bulunmaktadır. Otel dahilinde, hamam, sauna, masa tenisi, fitness merkezi, havuz, avm, mini kulüb, masaj, araç kiralama, çamaşırhane, toplantı odası, butik, doktor gibi hizmetleri bulunmaktadır. Gününbirlik çift kişilik 21 m ² alana sahip Kara Manzaralı Standart Oda fiyatı 2.975 TL'dir. Gününbirlik çift kişilik 32 m ² Kara Manzaralı Aile Odası 4.462 TL'dir. (Otelde daha lüks odalar bulunmakta olup fiyat bilgisi edinilememiştir. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OTEL ADI | TUI BLUE Grand Azur | OTEL ADI | Golden Rock Beach Hotel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <table border="1"> <tr><td>Yıldız</td><td>5 Yıldız</td></tr> <tr><td>Konum</td><td>Siteler</td></tr> <tr><td>Oda Sayısı</td><td>324</td></tr> <tr><td>Oda Fiyatı Min</td><td>₺5 040.00</td></tr> <tr><td>Oda Fiyatı Max</td><td>₺6 624.00</td></tr> <tr><td>Ortalama Oda Fiyatı</td><td>₺5 832.00</td></tr> <tr><td>KDV</td><td>Dahil</td></tr> <tr><td>Kahvaltı</td><td>Dahil</td></tr> <tr><td>Doluluk Oranı</td><td>75%</td></tr> </table> | Yıldız | 5 Yıldız | Konum | Siteler | Oda Sayısı | 324 | Oda Fiyatı Min | ₺5 040.00 | Oda Fiyatı Max | ₺6 624.00 | Ortalama Oda Fiyatı | ₺5 832.00 | KDV | Dahil | Kahvaltı | Dahil | Doluluk Oranı | 75% |  | <table border="1"> <tr><td>Yıldız</td><td>5 Yıldız</td></tr> <tr><td>Konum</td><td>Siteler</td></tr> <tr><td>Oda Sayısı</td><td>224</td></tr> <tr><td>Oda Fiyatı Min</td><td>₺1 992.00</td></tr> <tr><td>Oda Fiyatı Max</td><td>₺2 208.00</td></tr> <tr><td>Ortalama Oda Fiyatı</td><td>₺2 100.00</td></tr> <tr><td>KDV</td><td>Dahil</td></tr> <tr><td>Kahvaltı</td><td>Dahil</td></tr> <tr><td>Doluluk Oranı</td><td>75%</td></tr> </table> | Yıldız | 5 Yıldız | Konum | Siteler | Oda Sayısı | 224 | Oda Fiyatı Min | ₺1 992.00 | Oda Fiyatı Max | ₺2 208.00 | Ortalama Oda Fiyatı | ₺2 100.00 | KDV | Dahil | Kahvaltı | Dahil | Doluluk Oranı | 75% |
| Yıldız | 5 Yıldız | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Konum | Siteler | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Sayısı | 324 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı Min | ₺5 040.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı Max | ₺6 624.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Oda Fiyatı | ₺5 832.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| KDV | Dahil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kahvaltı | Dahil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Doluluk Oranı | 75% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Yıldız | 5 Yıldız | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Konum | Siteler | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Sayısı | 224 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı Min | ₺1 992.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı Max | ₺2 208.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Oda Fiyatı | ₺2 100.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| KDV | Dahil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kahvaltı | Dahil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Doluluk Oranı | 75% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÖZELLİKLER: | Marmaris Siteler Mahallesi'nde yer alan, 5 yıldızlı TUI Blue Grand Azur 7 tip odaya sahip ve otelde toplamda 324 oda bulunmaktadır. Otelin denize cephesi bulunmaktadır. Otel dahilinde, buhar odası, bar, bilardo, hamam, spa, butik, fotoğraf merkezi, kuyumcu, kuru temizleme, sauna, tenis sahası, soft animasyon, fitness merkezi, masa tenisi, çocuk oyun parkı, çocuk havuzu, havuz gibi hizmetleri bulunmaktadır. Gününbirlik çift kişilik 28 m ² alana sahip Kara Manzaralı Oda fiyatı 5.040 TL'dir. Gününbirlik çift kişilik 50 m ² Deniz Manzaralı Deluxe Suite Oda 6.624 TL'dir. | ÖZELLİKLER: | Marmaris Siteler Mahallesi'nde yer alan, 5 yıldızlı Golden Rock Beach Hotel 3 tip odaya sahip ve otelde toplamda 224 oda bulunmaktadır. Otelin denize cephesi bulunmaktadır. Otel dahilinde, sauna, hamam, açık ve kapalı yüzme havuzu, mini kulüb, market, kuaför, doktor, çamaşırhane, açık ve kapalı restoran, dükkan, lobi bar gibi hizmetleri bulunmaktadır. Gününbirlik çift kişilik 25 m ² alana sahip Kara Manzaralı Oda fiyatı 1.992 TL'dir. Gününbirlik çift kişilik 25 m ² Deniz Manzaralı Oda 2.208 TL'dir. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerlendirme işlemlerinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2022 yılı için ortalama **KDV hariç 2500 TL/gece-gün** ve pandemi sürecinin olumsuz etkileri ile başlangıç yılındaki doluluk oranının **%50-60** arasında olabileceği analiz edilmiştir. Bölge oteller ve konu taşınmaz için geçerli olabilecek özellikler aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Emsal olarak gösterilen oteller genellikle 4 – 5 ay olarak açık olup, yaz sezonu fiyatlarıdır. Konu taşınmaz 7 ay açık olduğu için doluluk oranının düşük olduğu dönemlerdeki oda fiyatlarının düşük olacağı için sezonluk ortalama oda fiyatı 2500 TL/gün olarak belirlenmiştir.

- Otellerin işletiliş dönemleri 4.Ay ile 10.Ay arasındaki aylardır.
- Konaklama türü genellikle yaz turizmine bağlı olarak turistik seyahatleri sebebiyle olmaktadır.
- Otellerdeki doluluk oranlarının yaz sezonu içerisinde COVID 19 salgını öncesinde %50-85 arasında olduğu beyan edilmektedir.

Otele gelen yerli ve yabancı turistlerin diğer otel geliri başlığındaki yeme içme ve sosyal aktivite gibi otel ünitelerine rağbet ettiği belirtilmiştir.

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 değerini 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 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

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

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında 0 ada 1520 parsel üzerinde gelir getirici nitelikte konaklama tesisi bulunması sebebiyle gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.**

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerlendirme 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 ve yasal izinler ile uyumlu olarak 1520 Parsel için "Konaklama Tesisi" fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

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

Arsa Değeri: Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parsellerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkullerle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, baz parsel olarak seçilen 1520 Parsel için birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazlara göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

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

Tablo 13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri

| EMSAL AYARLAMA TABLOSU | MARTI RESORT ARSA | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 | Emsal 6 |
|---|-----------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| İmar Hakkı | Turizm Tesisi | Ticari | TKA | TKA | Konut | Turizm | Konut |
| Arsa Alanı, net m ² | 26.219,00 | KAKS: 0,15 | KAKS: 0,30 | KAKS: 0,30 | KAKS: 0,30 | KAKS: 0,40 | KAKS: 0,20 |
| Talep Edilen Satış Fiyatı, TL | | 3.412,00 | 353,00 | 1.063,00 | 615,11 | 400,53 | 500,01 |
| Talep Edilen Birim Satış Fiyatı, TL/m ² | | 34.120.000 | 6.000.000 | 8.500.000 | 7.325.000 | 3.550.000 | 6.000.000 |
| Tahmin Edilen İskonto Oranı | | 10.000,00 | 16.997,17 | 7.996,24 | 11.908,44 | 8.863,26 | 11.999,76 |
| | | 20% | 25% | 5% | 25% | 10% | 25% |
| Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m² | 9.050,51 | 8.000,00 | 12.747,88 | 7.596,43 | 8.931,33 | 7.976,93 | 8.999,82 |
| Konum | Deniz Cepheli | Daha Kötü | Daha Kötü | Daha Kötü | Daha Kötü | Daha Kötü | Daha Kötü |
| Konum İçin Ayarlama | Marina İçinde | 10% | 10% | 12% | 8% | 15% | 12% |
| Arsa Alan Büyüklüğü | 26.219,00 | Daha İyi | Daha İyi | Daha İyi | Daha İyi | Daha İyi | Daha İyi |
| Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama | | -20% | -40% | -35% | -36% | -40% | -38% |
| Ulaşılabilirlik | Ana Yola Cepheli | Benzer | Benzer | Benzer | Benzer | Daha Kötü | Daha Kötü |
| Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama | | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% | 5% |
| Lejant | Turistik Tesis Alanı | Daha İyi | Daha İyi | Daha İyi | Daha Kötü | Benzer | Daha Kötü |
| Lejant Durumu İçin Ayarlama | - | -10% | -5% | -5% | 10% | 0% | 10% |
| Yapılaşma Hakkı | KAKS:0,60 | Daha Kötü | Daha Kötü | Daha Kötü | Daha İyi | Daha İyi | Daha İyi |
| Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama | - | 50% | 25% | 25% | 25% | 20% | 30% |
| Denize Cepheli Olan Parseller İçin Değerlendirme | Denize Cepheli | Daha Kötü | Daha Kötü | Daha Kötü | Daha Kötü | Daha Kötü | Daha Kötü |
| Deniz Cephesi İçin Ayarlama | | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| Ayarlanmış Birim Değer, TL/m² | 11.870 | 13.305,60 | 13.987,61 | 9.193,95 | 11.883,67 | 9.709,20 | 13.137,02 |
| İlan Zaman Düzeltmesi | | -7,25% | -7,25% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -7,25% |
| Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m² | 11.380,98 | 12.340,94 | 12.973,50 | 9.193,95 | 11.883,67 | 9.709,20 | 12.184,59 |
| GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA PAZAR DEĞERİ, TL | 298.397.827,12 | | | | | | |

Pazar yaklaşımı sonucunda parsellerin geliştirilmemiş boş arsa değeri toplam **298.397.827,12 TL** olarak tespit edilmiş, bu değer maliyet yaklaşımında dikkate alınmıştır.

7.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

Tablo 14 Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Amortize Edilmiş Yerine Koyma Maliyeti)

| Geliştirme Maliyetleri (Martı RESORT) | Alan (m ²) | Birim Maliyet (TL/m ²) | Birim Maliyet (USD/m ²) | Yerine Koyma Maliyet (TL) | Yerine Koyma Maliyet (USD) | Fiziksel Eskime Oranı | Amortize Edilmiş Yapı Değeri (TL) | Amortize Edilmiş Yapı Değeri (USD) |
|--|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Bina Maliyetleri | | | | | | | | |
| Tesis Alanı | 25.047 | 11.731 | 800 | 293.821.348 | 20.037.600 | 32,00% | 199.798.516 | 13.625.568 |
| Bina Maliyetler Toplamı | 25.047 | 11.731 | | 293.821.348 | 20.037.600 | 32,00% | 199.798.516 | 13.625.568 |
| Diğer Maliyetler | | | | | | | | |
| Mühendislik & Mimarlık Ücretleri | | 3% | | 8.814.640 | 601.128 | | 5.993.955 | 408.767 |
| Yasal İzinler & Danışmanlık | | 3% | | 8.814.640 | 601.128 | | 5.993.955 | 408.767 |
| Yapı Denetim | | 2% | | 5.876.427 | 400.752 | | 3.995.970 | 272.511 |
| Geliştirici Primi | | 5% | | 14.691.067 | 1.001.880 | | 9.989.926 | 681.278 |
| Diğer Maliyetler Toplamı | | | | 38.196.775 | 2.604.888 | 32,00% | 25.973.807 | 1.771.324 |
| Toplam Geliştirme Maliyeti | | | | 332.018.123 | | | 225.772.323 | 15.396.892 |
| Bina Dışı Maliyetler | | | | | | | | |
| Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri | 26.219,00 m ² | 1.100 | 75 | 28.834.673 | 1.966.425 | | 19.607.578 | 1.337.169 |
| Çevre Düzeni Peyzaj | 26.219,00 m ² | 367 | 25 | 9.611.558 | 655.475 | | 6.535.859 | 445.723 |
| FF&E Konaklama Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri | 283 Oda | 183.294 TL/Oda | 12.500,00 \$/Oda | 51.872.131 | 3.537.500 | 32,00% | 35.273.049 | 2.405.500 |
| Mutfak & Havuz & Müstemilatlar | Maktuen | - | - | 14.663.500 | 1.000.000 | | 9.971.180 | 680.000 |
| Bina Dışı Maliyetleri Toplamı | | | | 104.981.862 | | 32,00% | 71.387.666 | 4.868.392 |
| Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri | | | | 436.999.985 | | | 297.159.990 | 20.265.284 |

Tablo 15 Maliyet Yaklaşımı Sonuçları

| MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU | TL | USD |
|--|-----------------------|----------------------|
| Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Ulaşılan Boş Arsa Değeri, TL | 298.397.827,12 | 20.349.700,08 |
| Yapıların Mevcut Durum Değeri, TL | 297.159.989,59 | 20.265.283,84 |
| Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer | 595.557.816,71 | 40.614.983,92 |
| TL/USD Kuru, 31.03.2022 | 14,6635 | 14,6635 |

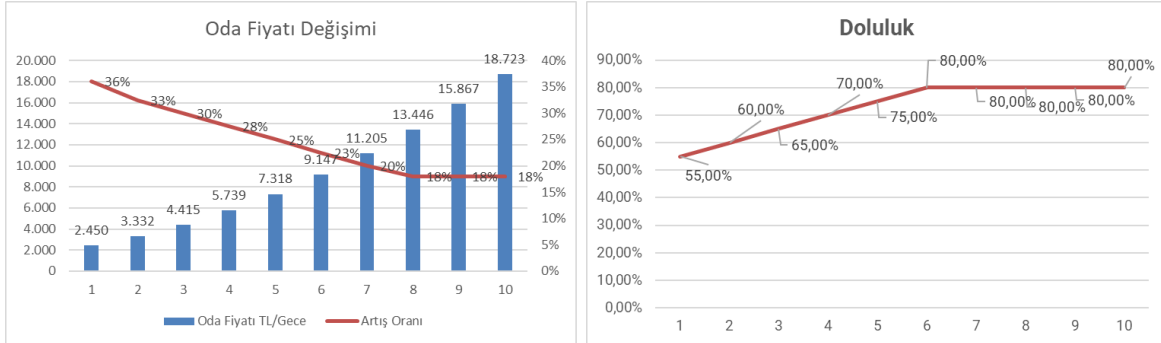
Maliyet yaklaşımı ile, konu gayrimenkullerin toplam mevcut (geliştirilmiş) durumdaki değeri **595.557.816,71 TL** olarak tespit edilmiştir.

7.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerlerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir yaklaşımında konu gayrimenkul için yapılan kabuller aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- COVID 19 etkisinin azalması ve sonrasında yaşanılana kısıtlamaların kalkması gibi parametrelerin nakit akışı tahminlerinde pozitif etki edeceği varsayılmıştır.
- Oda sayısı 283 olup, tesis normal şartlar altında 7 ay (214 gün) süre ile hizmet sunmaktadır.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Tesis oda ve kahvaltı sistemi ile işletilmektedir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Projeksiyon dönemi 10 yıl olarak belirlenmiştir.
- Ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, konu gayrimenkulün kendi dinamikleri ve rakip yatırımlar dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Otel Yatak Sayısı; Müşteriden edinilen bilgi doğrultusunda otelin mevcut durumda 584 yatak kapasitelidir.
- Müşteri tarafından tarafımıza iletilen verilere esas olarak son yedi sene içindeki otel doluluk oranları oldukça dalgalı olduğu gözlenmiştir. Bunun en temel sebebi Rus Uçağının düşürülmesi sonucundaki turist sayılarındaki azalış ve yakın zamandaki COVID 19 etkisidir. Tüm bu hesaplamalar dikkate alındığında konu tesisin açık kalacağı 7 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının covid salgını sonrasında toparlanmaya gireceği ve 2022-2023 yılında %55, 2023-2024 yılında %60, 2024-2025 yılında %65 2025-2026 yılında %70 2026-2027 yılında %75 2027-2028 yılında ve sonraki yıllarda %80 stabilize doluluk oranına ulaşacağı varsayılmıştır. (başlangıç yılı ortalaması %55 stabilize yıllar %80 doluluk oranı alınmıştır. Başlangıç yılındaki doluluk oranı otelin son 6 yıllık performansı incelenerek belirlenmiştir. 6 yıllık ortalama performans %57,81 olarak gerçekleşmiş olup, başlangıç yılı doluluk oranı %55 olarak gerçekleşmiştir. Stabilize yıl için belirlenen oran ise son 6 yıllık süreçte gerçekleşen en yüksek doluluk oranı %81,02 baz alınarak, %80 olarak belirlenmiştir.



- Ortalama oda fiyatı 2022 yılı için 2.500 TL/oda/gece olarak belirlenmiş olup, daha sonraki yıllarda oda fiyatı her yıl için belirlenen artış oranı bazında artırılmıştır.
- Enflasyon oranı 10 yıllık nakit akışı sürecince ortalama %24,75 olacağı kabul edilmiş ve kira gelirleri bu oran üzerinden artırılmıştır.
- Tesis işletmesinde departmantal giderler, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır.
- Departmantal Giderler: Oda ve ortak mekanların bakımı, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerini oluşturmaktadır.
- Dağıtılmayan Operasyon Giderleri: İdari ve Genel Giderler, Satış & Pazarlama Giderleri, Enerji Giderleri ve Bakım & Onarım Masrafları Giderlerini içermektedir. İşletme giderleri toplam gelirlerin bir yüzdesini oluşturmaktadır.
- Sabit Giderler: Mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Sabit giderler olarak, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Emlak vergisi Arsa rayiç değeri ve bina değeri toplamı üzerinden %0,4, bina sigorta değeri ise bina değeri üzerinden %0,2 olarak belirlenmiştir.
- Fiyat artış oranı ülkenin ekonomik konukturu sebebiyle yıllara göre değişkenlik gösterecek şekilde belirlenmiştir. İlk yıllık fiyat artış oranı %36 olarak belirlenmiş, 2030 yılına kadar fiyat artışları azalış yönlü değişken olarak

belirlenmiş ve stabilize yıl olan 2030 ve sonrasındaki yıllarda fiyat artış oranı %18 olarak sabitlenmiştir. Gelir ve gider kalemleri içinde buldukları yıllar içindeki fiyat artış oranı bazında artırılmıştır. 10 Yıl içindeki ortalama fiyat artış oranı %24,75 olarak hesaplanmaktadır.

- Oda giderleri, oda gelirinin %20'si, Yiyecek ve İçecek giderleri, oda gelirlerinin %14'ü ve diğer giderler ise, diğer giderlerin %50'si olacağı kabul edilmiştir. Yiyecek içecek gelirleri herşey dahil sistem çalışan otel konspetinde oldukça sınırlı olması nedeniyle, yeme içme giderleri oda gelirleri üzerinden kurgulanmıştır. (Söz konusu bu veriler müşteri tarafından tarafımızla paylaşılan geçmiş yıllarda gerçekleşen otel gelir gider verileri dikkate alınarak firma kanaatinde belirlenmiştir.)
- Toplam gelirler üzerinden, %14'ü personel, idari ve genel giderler, %3'ü satış & pazarlama, %7'si Enerji ve %4'ü bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- 2032 yılı sonunda gayrimenkulün artık değerinin hesaplanabilmesi için kapitalizasyon oranı %8 olarak hesaplanmıştır.
- Parsel sınırı dışında, parselin deniz tarafında, kıyı-kenar çizgisinin dışında yer alan plaj-kumsal alanı tesisin kullanımında olup, bu alan ve üzerine inşa edilen geçici yapılar için ilgili kuruma eciri misil ödenmekte olup bu bedel tarafımıza iletilen gelir/gider bilgileri üzerinden temin edilerek nakit akışlarına yansıtılmıştır.
- Turizm katkı payı gideri müşteriden temin edilen veriler esas alınarak gider olarak yansıtılmış, gelecek yıllarda ise enflasyon oranı tahmini ile artırılmıştır.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %30,50 olarak öngörülmüştür.

| 2032 | |
|---------------------------|-------|
| TL | |
| RF (Risksiz Getiri Oranı) | 24,63 |
| RM-RF (Piyasa Getirisi) | 0,12 |
| B (Sektör Betası) | 0,99 |
| C (Diğer Riskler) | 5,75 |
| Ortalama Fiyat Artışı | 24,75 |

RF = 2032 Yılı Devlet Tahvili (TL) getiri oranı dikkate alınmıştır.

B = Damodaran metodu benimsenmiş olup gelişmekte olan ülkelerde

faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.

C = Diğer Riski primi 5,75 olarak kabul edilmiştir.

| | |
|----------------------|--------|
| RE (İndirgeme Oranı) | 30,50% |
|----------------------|--------|

- Gelirler yılsonlarında elde edilecektir.
- Hesaplamalar Türk lirası üzerinden yapılmıştır.
- Bütün harcamaların peşin olarak yapıldığı kabul edilmiştir.
- Hesaplanan değerler KDV hariç olarak belirlenmiştir.

7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)

Tablo 16 İNA Analizi

| MARTI RESORT OTEL MARMARIS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|---|-------------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---|----------------------|---|--|---|--------|---|----|---|---|--------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|------------|-------------------|-----|------|-----|---|-----|-------------------|-----|------|-----|-----|---------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|-----------------------------|-------------|----------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------|---|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|------|---|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|------|---|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|------|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|---------------------------------|------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|---------------------|-------|---|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------------|------------|----------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--|------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|-----|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|---|----|---|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|----|---|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---|----|---|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------------------|---------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|-------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|------|---|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------|------|---|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------------------|------|---|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------|------|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|--------------------------------|---------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--|---------------|----------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|---|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---------------|------------------|---|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|--------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------|-------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------------------|-------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------------------|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| OTEL BİLGİLERİ - MARTI RESORT OTEL (1520 Parsel) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Toplam Kapalı Alan (m ²) | 25.047,00 | Bina Alanı, (m ²) | 25.047,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Sayısı (Adet) | 283 | Birim İnşaat Maliyeti, (TL/m ²) | 6.650,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı (TL) | 2.500,00 | Bina Sigorta Matrah-TL | 166.562.550,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı (USD) | 172,74 | Arsa Alanı Toplamı, (m ²) | 26.219,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Otel Açık Olan Dönem | 7 Ay | Birim Arsa Rayiç Değeri, (TL/m ²) | 2.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Otel Açık Olan Gün Sayısı | 214,00 | Arsa Rayiç, (TL) | 52.438.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Fiyat Artış Oranı (%) | 24,75% | Vergiye Esas Toplam Değer | 219.000.550,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Enflasyon Oranı | 24,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cap. Rate | 8,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Disc. Rate | 30,50% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">2032</th> <th colspan="2">RF = 2022 Yılı Devlet Tahvil (TL) getiri oranı dikkate alınmıştır.</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">TL</th> <th colspan="2">B = Damodaran metodu benimsenmiş olup gelişmekte olan ülkelerde</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RF (Riskiz Getiri Oranı)</td> <td></td> <td colspan="2">24,63</td> <td colspan="2">faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin</td> </tr> <tr> <td>RM-RF (Piyasa Getirisi)</td> <td></td> <td colspan="2">0,12</td> <td colspan="2">ortalamaşı alınmıştır.</td> </tr> <tr> <td>B (Sektör Betası)</td> <td></td> <td colspan="2">0,99</td> <td colspan="2">C = Diğer Riski primi 5,75 olarak kabul edilmiştir.</td> </tr> <tr> <td>C (Diğer Riskler)</td> <td></td> <td colspan="2">5,75</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Ortalama Fiyat Artışı</td> <td></td> <td colspan="2">24,75</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | | | | 2032 | | RF = 2022 Yılı Devlet Tahvil (TL) getiri oranı dikkate alınmıştır. | | | | TL | | B = Damodaran metodu benimsenmiş olup gelişmekte olan ülkelerde | | RF (Riskiz Getiri Oranı) | | 24,63 | | faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin | | RM-RF (Piyasa Getirisi) | | 0,12 | | ortalamaşı alınmıştır. | | B (Sektör Betası) | | 0,99 | | C = Diğer Riski primi 5,75 olarak kabul edilmiştir. | | C (Diğer Riskler) | | 5,75 | | | | Ortalama Fiyat Artışı | | 24,75 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2032 | | RF = 2022 Yılı Devlet Tahvil (TL) getiri oranı dikkate alınmıştır. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | TL | | B = Damodaran metodu benimsenmiş olup gelişmekte olan ülkelerde | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RF (Riskiz Getiri Oranı) | | 24,63 | | faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RM-RF (Piyasa Getirisi) | | 0,12 | | ortalamaşı alınmıştır. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B (Sektör Betası) | | 0,99 | | C = Diğer Riski primi 5,75 olarak kabul edilmiştir. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C (Diğer Riskler) | | 5,75 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Fiyat Artışı | | 24,75 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">RE (İndirgeme Oranı)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">30,50%</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | | | | RE (İndirgeme Oranı) | | | | 30,50% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | RE (İndirgeme Oranı) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 30,50% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BARAKA OTEL</td> <td>31.03.2022</td> <td>31.03.2023</td> <td>31.03.2024</td> <td>31.03.2025</td> <td>31.03.2026</td> <td>31.03.2027</td> <td>31.03.2028</td> <td>31.03.2029</td> <td>31.03.2030</td> <td>31.03.2031</td> <td>31.03.2032</td> </tr> <tr> <td>Oda Sayısı</td> <td>-</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> </tr> <tr> <td>Doluluk</td> <td>-</td> <td>55,00%</td> <td>60,00%</td> <td>65,00%</td> <td>70,00%</td> <td>75,00%</td> <td>80,00%</td> <td>80,00%</td> <td>80,00%</td> <td>80,00%</td> <td>80,00%</td> </tr> <tr> <td>Yıllık Oda Kapasitesi</td> <td>-</td> <td>60.562</td> <td>60.562</td> <td>60.562</td> <td>60.562</td> <td>60.562</td> <td>60.562</td> <td>60.562</td> <td>60.562</td> <td>60.562</td> <td>60.562</td> </tr> <tr> <td>Yıllık Satılan Oda Sayısı</td> <td>-</td> <td>33.309</td> <td>36.337</td> <td>39.365</td> <td>42.393</td> <td>45.422</td> <td>48.450</td> <td>48.450</td> <td>48.450</td> <td>48.450</td> <td>48.450</td> </tr> <tr> <td>Fiyat Artış Oranı (%)</td> <td>24,75%</td> <td>36,00%</td> <td>32,50%</td> <td>30,00%</td> <td>27,50%</td> <td>25,00%</td> <td>22,50%</td> <td>20,00%</td> <td>18,00%</td> <td>18,00%</td> <td>18,00%</td> </tr> <tr> <td>Oda Fiyatı (TL)</td> <td>-</td> <td>2.500</td> <td>3.400</td> <td>4.505</td> <td>5.857</td> <td>7.467</td> <td>9.334</td> <td>11.434</td> <td>13.721</td> <td>16.190</td> <td>19.105</td> </tr> <tr> <td>Toplam Gelirler (TL)</td> <td>100%</td> <td>-</td> <td>85.988.750</td> <td>127.137.491</td> <td>182.059.104</td> <td>254.439.917</td> <td>347.150.433</td> <td>462.470.056</td> <td>566.604.973</td> <td>680.187.703</td> <td>803.108.317</td> <td>948.271.481</td> </tr> <tr> <td>Oda Gelirleri (TL)</td> <td>96,8%</td> <td>-</td> <td>83.272.750</td> <td>123.546.480</td> <td>177.340.677</td> <td>248.276.947</td> <td>339.164.044</td> <td>452.218.725</td> <td>553.967.938</td> <td>664.761.526</td> <td>784.418.601</td> <td>925.613.949</td> </tr> <tr> <td>F&B Gelirleri (TL)</td> <td>0,5%</td> <td>-</td> <td>416.364</td> <td>617.732</td> <td>886.703</td> <td>1.241.385</td> <td>1.695.820</td> <td>2.261.094</td> <td>2.769.840</td> <td>3.323.808</td> <td>3.922.093</td> <td>4.628.070</td> </tr> <tr> <td>Diğer Gelirler (TL)</td> <td>0,6%</td> <td>-</td> <td>499.637</td> <td>741.279</td> <td>1.064.044</td> <td>1.489.662</td> <td>2.034.984</td> <td>2.713.312</td> <td>3.323.808</td> <td>3.988.569</td> <td>4.706.512</td> <td>5.553.684</td> </tr> <tr> <td>Kira Gelirleri (TL)</td> <td>2,1%</td> <td>-</td> <td>1.800.000</td> <td>2.232.000</td> <td>2.767.680</td> <td>3.431.923</td> <td>4.255.585</td> <td>5.276.925</td> <td>6.543.387</td> <td>8.113.800</td> <td>10.061.112</td> <td>12.475.779</td> </tr> <tr> <td>Departman Giderleri (TL)</td> <td>33%</td> <td>-</td> <td>28.562.553</td> <td>42.376.443</td> <td>60.827.852</td> <td>85.158.993</td> <td>116.333.267</td> <td>155.111.023</td> <td>190.011.003</td> <td>228.013.203</td> <td>269.055.580</td> <td>317.485.584</td> </tr> <tr> <td>Oda Giderleri (TL)</td> <td>20,0%</td> <td>-</td> <td>16.654.550</td> <td>24.709.296</td> <td>35.468.135</td> <td>49.655.389</td> <td>67.832.809</td> <td>90.443.745</td> <td>110.793.588</td> <td>132.952.305</td> <td>156.883.720</td> <td>185.122.790</td> </tr> <tr> <td>F & B Giderleri (TL)</td> <td>14,0%</td> <td>-</td> <td>11.658.185</td> <td>17.296.507</td> <td>24.827.695</td> <td>34.758.773</td> <td>47.482.966</td> <td>63.310.622</td> <td>77.555.511</td> <td>93.066.614</td> <td>109.818.604</td> <td>129.585.953</td> </tr> <tr> <td>Diğer Giderler (TL)</td> <td>50,0%</td> <td>-</td> <td>249.818</td> <td>370.639</td> <td>532.022</td> <td>744.831</td> <td>1.017.492</td> <td>1.356.656</td> <td>1.661.904</td> <td>1.994.285</td> <td>2.353.256</td> <td>2.776.842</td> </tr> <tr> <td>Departman Karı (TL)</td> <td>67%</td> <td>-</td> <td>57.426.197</td> <td>84.761.049</td> <td>121.231.252</td> <td>169.280.924</td> <td>230.817.166</td> <td>307.359.033</td> <td>376.593.970</td> <td>452.174.499</td> <td>534.052.737</td> <td>630.785.897</td> </tr> <tr> <td>Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL)</td> <td>27%</td> <td>-</td> <td>23.615.130</td> <td>34.988.026</td> <td>50.174.416</td> <td>70.195.472</td> <td>95.844.435</td> <td>127.748.889</td> <td>156.501.096</td> <td>187.830.107</td> <td>221.693.077</td> <td>261.664.234</td> </tr> <tr> <td>Personel Giderleri (TL)</td> <td>14%</td> <td>-</td> <td>11.658.185</td> <td>17.296.507</td> <td>24.827.695</td> <td>34.758.773</td> <td>47.482.966</td> <td>63.310.622</td> <td>77.555.511</td> <td>93.066.614</td> <td>109.818.604</td> <td>129.585.953</td> </tr> <tr> <td>Satış ve Pazarlama - Diğer Giderleri (TL)</td> <td>3%</td> <td>-</td> <td>2.498.183</td> <td>3.706.394</td> <td>5.320.220</td> <td>7.448.308</td> <td>10.174.921</td> <td>13.566.562</td> <td>16.619.038</td> <td>19.942.846</td> <td>23.532.558</td> <td>27.768.418</td> </tr> <tr> <td>Enerji Giderleri (TL)</td> <td>7%</td> <td>-</td> <td>6.019.213</td> <td>8.899.624</td> <td>12.744.137</td> <td>17.810.794</td> <td>24.300.530</td> <td>32.372.904</td> <td>39.662.348</td> <td>47.613.139</td> <td>56.217.582</td> <td>66.379.004</td> </tr> <tr> <td>Bakım, Yenilme & Onarım Masrafları (TL)</td> <td>4%</td> <td>-</td> <td>3.439.550</td> <td>5.085.500</td> <td>7.282.364</td> <td>10.177.597</td> <td>13.886.017</td> <td>18.498.802</td> <td>22.664.199</td> <td>27.207.508</td> <td>32.124.333</td> <td>37.930.859</td> </tr> <tr> <td>Brüt İşletme Geliri - GOP (TL)</td> <td>39,32%</td> <td>-</td> <td>33.811.067</td> <td>34.988.026</td> <td>50.174.416</td> <td>70.195.472</td> <td>95.844.435</td> <td>127.748.889</td> <td>156.501.096</td> <td>187.830.107</td> <td>221.693.077</td> <td>261.664.234</td> </tr> <tr> <td>Sabit Giderler (TL)</td> <td>2,5%</td> <td>-</td> <td>2.107.446</td> <td>2.758.329</td> <td>3.560.103</td> <td>4.545.258</td> <td>5.735.257</td> <td>7.147.834</td> <td>8.795.599</td> <td>10.685.342</td> <td>12.851.663</td> <td>15.466.232</td> </tr> <tr> <td>Bina Sigorta Giderleri (TL)</td> <td>0,2%</td> <td>-</td> <td>333.125</td> <td>453.050</td> <td>600.291</td> <td>780.379</td> <td>994.983</td> <td>1.243.729</td> <td>1.523.568</td> <td>1.828.281</td> <td>2.157.372</td> <td>2.545.699</td> </tr> <tr> <td>Emlak Vergisi ve Diğer Giderler (TL)</td> <td>0,4%</td> <td>-</td> <td>876.002</td> <td>1.191.363</td> <td>1.578.556</td> <td>2.052.123</td> <td>2.616.457</td> <td>3.270.571</td> <td>4.006.449</td> <td>4.807.739</td> <td>5.673.132</td> <td>6.694.296</td> </tr> <tr> <td>Turizm Katkı Payı Giderleri (TL)</td> <td>0,8%</td> <td>-</td> <td>701.437</td> <td>869.782</td> <td>1.078.529</td> <td>1.337.377</td> <td>1.658.347</td> <td>2.056.350</td> <td>2.549.874</td> <td>3.161.844</td> <td>3.920.686</td> <td>4.861.651</td> </tr> <tr> <td>Ecrimisil Kira Giderleri (TL)</td> <td>0,2%</td> <td>-</td> <td>196.882</td> <td>244.134</td> <td>302.726</td> <td>375.380</td> <td>465.471</td> <td>577.184</td> <td>715.708</td> <td>887.478</td> <td>1.100.473</td> <td>1.364.587</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Geliri (TL)</td> <td>36,87%</td> <td>-</td> <td>31.703.621</td> <td>47.014.694</td> <td>67.496.733</td> <td>94.540.194</td> <td>129.237.473</td> <td>172.462.310</td> <td>211.297.274</td> <td>253.659.050</td> <td>299.507.997</td> <td>353.655.430</td> </tr> <tr> <td>Toplam Giderler (Sabit+ Operasyon +Depatman)</td> <td>63,13%</td> <td>-</td> <td>54.285.129</td> <td>80.122.797</td> <td>114.562.371</td> <td>159.899.723</td> <td>217.912.960</td> <td>290.007.746</td> <td>355.307.699</td> <td>426.528.653</td> <td>503.600.320</td> <td>594.616.051</td> </tr> <tr> <td>NPV</td> <td>31.03.2022</td> <td>31.03.2023</td> <td>31.03.2024</td> <td>31.03.2025</td> <td>31.03.2026</td> <td>31.03.2027</td> <td>31.03.2028</td> <td>31.03.2029</td> <td>31.03.2030</td> <td>31.03.2031</td> <td>31.03.2032</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Geliri (TL)</td> <td>-</td> <td>31.703.621</td> <td>47.014.694</td> <td>67.496.733</td> <td>94.540.194</td> <td>129.237.473</td> <td>172.462.310</td> <td>211.297.274</td> <td>253.659.050</td> <td>299.507.997</td> <td>353.655.430</td> </tr> <tr> <td>Dönem Sonu Değeri</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>4.420.692.876</td> </tr> <tr> <td>Nakit Akışı (TL)</td> <td>-</td> <td>31.703.621</td> <td>47.014.694</td> <td>67.496.733</td> <td>94.540.194</td> <td>129.237.473</td> <td>172.462.310</td> <td>211.297.274</td> <td>253.659.050</td> <td>299.507.997</td> <td>4.774.348.306</td> </tr> <tr> <td colspan="12">Değerleme Tablosu</td> </tr> <tr> <td>İNA Sonucu 1520 arselin</td> <td colspan="11">606.472.187</td> </tr> <tr> <td>Piyasa Değeri , (TL)</td> <td colspan="11">606.472.187</td> </tr> <tr> <td>İNA Sonucu 1520 Parselin</td> <td colspan="11">41.359.306</td> </tr> <tr> <td>Piyasa Değeri , (USD)</td> <td colspan="11">41.359.306</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | BARAKA OTEL | 31.03.2022 | 31.03.2023 | 31.03.2024 | 31.03.2025 | 31.03.2026 | 31.03.2027 | 31.03.2028 | 31.03.2029 | 31.03.2030 | 31.03.2031 | 31.03.2032 | Oda Sayısı | - | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | Doluluk | - | 55,00% | 60,00% | 65,00% | 70,00% | 75,00% | 80,00% | 80,00% | 80,00% | 80,00% | 80,00% | Yıllık Oda Kapasitesi | - | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | Yıllık Satılan Oda Sayısı | - | 33.309 | 36.337 | 39.365 | 42.393 | 45.422 | 48.450 | 48.450 | 48.450 | 48.450 | 48.450 | Fiyat Artış Oranı (%) | 24,75% | 36,00% | 32,50% | 30,00% | 27,50% | 25,00% | 22,50% | 20,00% | 18,00% | 18,00% | 18,00% | Oda Fiyatı (TL) | - | 2.500 | 3.400 | 4.505 | 5.857 | 7.467 | 9.334 | 11.434 | 13.721 | 16.190 | 19.105 | Toplam Gelirler (TL) | 100% | - | 85.988.750 | 127.137.491 | 182.059.104 | 254.439.917 | 347.150.433 | 462.470.056 | 566.604.973 | 680.187.703 | 803.108.317 | 948.271.481 | Oda Gelirleri (TL) | 96,8% | - | 83.272.750 | 123.546.480 | 177.340.677 | 248.276.947 | 339.164.044 | 452.218.725 | 553.967.938 | 664.761.526 | 784.418.601 | 925.613.949 | F&B Gelirleri (TL) | 0,5% | - | 416.364 | 617.732 | 886.703 | 1.241.385 | 1.695.820 | 2.261.094 | 2.769.840 | 3.323.808 | 3.922.093 | 4.628.070 | Diğer Gelirler (TL) | 0,6% | - | 499.637 | 741.279 | 1.064.044 | 1.489.662 | 2.034.984 | 2.713.312 | 3.323.808 | 3.988.569 | 4.706.512 | 5.553.684 | Kira Gelirleri (TL) | 2,1% | - | 1.800.000 | 2.232.000 | 2.767.680 | 3.431.923 | 4.255.585 | 5.276.925 | 6.543.387 | 8.113.800 | 10.061.112 | 12.475.779 | Departman Giderleri (TL) | 33% | - | 28.562.553 | 42.376.443 | 60.827.852 | 85.158.993 | 116.333.267 | 155.111.023 | 190.011.003 | 228.013.203 | 269.055.580 | 317.485.584 | Oda Giderleri (TL) | 20,0% | - | 16.654.550 | 24.709.296 | 35.468.135 | 49.655.389 | 67.832.809 | 90.443.745 | 110.793.588 | 132.952.305 | 156.883.720 | 185.122.790 | F & B Giderleri (TL) | 14,0% | - | 11.658.185 | 17.296.507 | 24.827.695 | 34.758.773 | 47.482.966 | 63.310.622 | 77.555.511 | 93.066.614 | 109.818.604 | 129.585.953 | Diğer Giderler (TL) | 50,0% | - | 249.818 | 370.639 | 532.022 | 744.831 | 1.017.492 | 1.356.656 | 1.661.904 | 1.994.285 | 2.353.256 | 2.776.842 | Departman Karı (TL) | 67% | - | 57.426.197 | 84.761.049 | 121.231.252 | 169.280.924 | 230.817.166 | 307.359.033 | 376.593.970 | 452.174.499 | 534.052.737 | 630.785.897 | Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL) | 27% | - | 23.615.130 | 34.988.026 | 50.174.416 | 70.195.472 | 95.844.435 | 127.748.889 | 156.501.096 | 187.830.107 | 221.693.077 | 261.664.234 | Personel Giderleri (TL) | 14% | - | 11.658.185 | 17.296.507 | 24.827.695 | 34.758.773 | 47.482.966 | 63.310.622 | 77.555.511 | 93.066.614 | 109.818.604 | 129.585.953 | Satış ve Pazarlama - Diğer Giderleri (TL) | 3% | - | 2.498.183 | 3.706.394 | 5.320.220 | 7.448.308 | 10.174.921 | 13.566.562 | 16.619.038 | 19.942.846 | 23.532.558 | 27.768.418 | Enerji Giderleri (TL) | 7% | - | 6.019.213 | 8.899.624 | 12.744.137 | 17.810.794 | 24.300.530 | 32.372.904 | 39.662.348 | 47.613.139 | 56.217.582 | 66.379.004 | Bakım, Yenilme & Onarım Masrafları (TL) | 4% | - | 3.439.550 | 5.085.500 | 7.282.364 | 10.177.597 | 13.886.017 | 18.498.802 | 22.664.199 | 27.207.508 | 32.124.333 | 37.930.859 | Brüt İşletme Geliri - GOP (TL) | 39,32% | - | 33.811.067 | 34.988.026 | 50.174.416 | 70.195.472 | 95.844.435 | 127.748.889 | 156.501.096 | 187.830.107 | 221.693.077 | 261.664.234 | Sabit Giderler (TL) | 2,5% | - | 2.107.446 | 2.758.329 | 3.560.103 | 4.545.258 | 5.735.257 | 7.147.834 | 8.795.599 | 10.685.342 | 12.851.663 | 15.466.232 | Bina Sigorta Giderleri (TL) | 0,2% | - | 333.125 | 453.050 | 600.291 | 780.379 | 994.983 | 1.243.729 | 1.523.568 | 1.828.281 | 2.157.372 | 2.545.699 | Emlak Vergisi ve Diğer Giderler (TL) | 0,4% | - | 876.002 | 1.191.363 | 1.578.556 | 2.052.123 | 2.616.457 | 3.270.571 | 4.006.449 | 4.807.739 | 5.673.132 | 6.694.296 | Turizm Katkı Payı Giderleri (TL) | 0,8% | - | 701.437 | 869.782 | 1.078.529 | 1.337.377 | 1.658.347 | 2.056.350 | 2.549.874 | 3.161.844 | 3.920.686 | 4.861.651 | Ecrimisil Kira Giderleri (TL) | 0,2% | - | 196.882 | 244.134 | 302.726 | 375.380 | 465.471 | 577.184 | 715.708 | 887.478 | 1.100.473 | 1.364.587 | Net İşletme Geliri (TL) | 36,87% | - | 31.703.621 | 47.014.694 | 67.496.733 | 94.540.194 | 129.237.473 | 172.462.310 | 211.297.274 | 253.659.050 | 299.507.997 | 353.655.430 | Toplam Giderler (Sabit+ Operasyon +Depatman) | 63,13% | - | 54.285.129 | 80.122.797 | 114.562.371 | 159.899.723 | 217.912.960 | 290.007.746 | 355.307.699 | 426.528.653 | 503.600.320 | 594.616.051 | NPV | 31.03.2022 | 31.03.2023 | 31.03.2024 | 31.03.2025 | 31.03.2026 | 31.03.2027 | 31.03.2028 | 31.03.2029 | 31.03.2030 | 31.03.2031 | 31.03.2032 | Net İşletme Geliri (TL) | - | 31.703.621 | 47.014.694 | 67.496.733 | 94.540.194 | 129.237.473 | 172.462.310 | 211.297.274 | 253.659.050 | 299.507.997 | 353.655.430 | Dönem Sonu Değeri | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4.420.692.876 | Nakit Akışı (TL) | - | 31.703.621 | 47.014.694 | 67.496.733 | 94.540.194 | 129.237.473 | 172.462.310 | 211.297.274 | 253.659.050 | 299.507.997 | 4.774.348.306 | Değerleme Tablosu | | | | | | | | | | | | İNA Sonucu 1520 arselin | 606.472.187 | | | | | | | | | | | Piyasa Değeri , (TL) | 606.472.187 | | | | | | | | | | | İNA Sonucu 1520 Parselin | 41.359.306 | | | | | | | | | | | Piyasa Değeri , (USD) | 41.359.306 | | | | | | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BARAKA OTEL | 31.03.2022 | 31.03.2023 | 31.03.2024 | 31.03.2025 | 31.03.2026 | 31.03.2027 | 31.03.2028 | 31.03.2029 | 31.03.2030 | 31.03.2031 | 31.03.2032 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Sayısı | - | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Doluluk | - | 55,00% | 60,00% | 65,00% | 70,00% | 75,00% | 80,00% | 80,00% | 80,00% | 80,00% | 80,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Yıllık Oda Kapasitesi | - | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | 60.562 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Yıllık Satılan Oda Sayısı | - | 33.309 | 36.337 | 39.365 | 42.393 | 45.422 | 48.450 | 48.450 | 48.450 | 48.450 | 48.450 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fiyat Artış Oranı (%) | 24,75% | 36,00% | 32,50% | 30,00% | 27,50% | 25,00% | 22,50% | 20,00% | 18,00% | 18,00% | 18,00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Fiyatı (TL) | - | 2.500 | 3.400 | 4.505 | 5.857 | 7.467 | 9.334 | 11.434 | 13.721 | 16.190 | 19.105 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Toplam Gelirler (TL) | 100% | - | 85.988.750 | 127.137.491 | 182.059.104 | 254.439.917 | 347.150.433 | 462.470.056 | 566.604.973 | 680.187.703 | 803.108.317 | 948.271.481 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Gelirleri (TL) | 96,8% | - | 83.272.750 | 123.546.480 | 177.340.677 | 248.276.947 | 339.164.044 | 452.218.725 | 553.967.938 | 664.761.526 | 784.418.601 | 925.613.949 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F&B Gelirleri (TL) | 0,5% | - | 416.364 | 617.732 | 886.703 | 1.241.385 | 1.695.820 | 2.261.094 | 2.769.840 | 3.323.808 | 3.922.093 | 4.628.070 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Diğer Gelirler (TL) | 0,6% | - | 499.637 | 741.279 | 1.064.044 | 1.489.662 | 2.034.984 | 2.713.312 | 3.323.808 | 3.988.569 | 4.706.512 | 5.553.684 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kira Gelirleri (TL) | 2,1% | - | 1.800.000 | 2.232.000 | 2.767.680 | 3.431.923 | 4.255.585 | 5.276.925 | 6.543.387 | 8.113.800 | 10.061.112 | 12.475.779 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Departman Giderleri (TL) | 33% | - | 28.562.553 | 42.376.443 | 60.827.852 | 85.158.993 | 116.333.267 | 155.111.023 | 190.011.003 | 228.013.203 | 269.055.580 | 317.485.584 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oda Giderleri (TL) | 20,0% | - | 16.654.550 | 24.709.296 | 35.468.135 | 49.655.389 | 67.832.809 | 90.443.745 | 110.793.588 | 132.952.305 | 156.883.720 | 185.122.790 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F & B Giderleri (TL) | 14,0% | - | 11.658.185 | 17.296.507 | 24.827.695 | 34.758.773 | 47.482.966 | 63.310.622 | 77.555.511 | 93.066.614 | 109.818.604 | 129.585.953 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Diğer Giderler (TL) | 50,0% | - | 249.818 | 370.639 | 532.022 | 744.831 | 1.017.492 | 1.356.656 | 1.661.904 | 1.994.285 | 2.353.256 | 2.776.842 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Departman Karı (TL) | 67% | - | 57.426.197 | 84.761.049 | 121.231.252 | 169.280.924 | 230.817.166 | 307.359.033 | 376.593.970 | 452.174.499 | 534.052.737 | 630.785.897 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL) | 27% | - | 23.615.130 | 34.988.026 | 50.174.416 | 70.195.472 | 95.844.435 | 127.748.889 | 156.501.096 | 187.830.107 | 221.693.077 | 261.664.234 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Personel Giderleri (TL) | 14% | - | 11.658.185 | 17.296.507 | 24.827.695 | 34.758.773 | 47.482.966 | 63.310.622 | 77.555.511 | 93.066.614 | 109.818.604 | 129.585.953 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Satış ve Pazarlama - Diğer Giderleri (TL) | 3% | - | 2.498.183 | 3.706.394 | 5.320.220 | 7.448.308 | 10.174.921 | 13.566.562 | 16.619.038 | 19.942.846 | 23.532.558 | 27.768.418 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Enerji Giderleri (TL) | 7% | - | 6.019.213 | 8.899.624 | 12.744.137 | 17.810.794 | 24.300.530 | 32.372.904 | 39.662.348 | 47.613.139 | 56.217.582 | 66.379.004 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bakım, Yenilme & Onarım Masrafları (TL) | 4% | - | 3.439.550 | 5.085.500 | 7.282.364 | 10.177.597 | 13.886.017 | 18.498.802 | 22.664.199 | 27.207.508 | 32.124.333 | 37.930.859 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Brüt İşletme Geliri - GOP (TL) | 39,32% | - | 33.811.067 | 34.988.026 | 50.174.416 | 70.195.472 | 95.844.435 | 127.748.889 | 156.501.096 | 187.830.107 | 221.693.077 | 261.664.234 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sabit Giderler (TL) | 2,5% | - | 2.107.446 | 2.758.329 | 3.560.103 | 4.545.258 | 5.735.257 | 7.147.834 | 8.795.599 | 10.685.342 | 12.851.663 | 15.466.232 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bina Sigorta Giderleri (TL) | 0,2% | - | 333.125 | 453.050 | 600.291 | 780.379 | 994.983 | 1.243.729 | 1.523.568 | 1.828.281 | 2.157.372 | 2.545.699 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Emlak Vergisi ve Diğer Giderler (TL) | 0,4% | - | 876.002 | 1.191.363 | 1.578.556 | 2.052.123 | 2.616.457 | 3.270.571 | 4.006.449 | 4.807.739 | 5.673.132 | 6.694.296 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Turizm Katkı Payı Giderleri (TL) | 0,8% | - | 701.437 | 869.782 | 1.078.529 | 1.337.377 | 1.658.347 | 2.056.350 | 2.549.874 | 3.161.844 | 3.920.686 | 4.861.651 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ecrimisil Kira Giderleri (TL) | 0,2% | - | 196.882 | 244.134 | 302.726 | 375.380 | 465.471 | 577.184 | 715.708 | 887.478 | 1.100.473 | 1.364.587 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Net İşletme Geliri (TL) | 36,87% | - | 31.703.621 | 47.014.694 | 67.496.733 | 94.540.194 | 129.237.473 | 172.462.310 | 211.297.274 | 253.659.050 | 299.507.997 | 353.655.430 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Toplam Giderler (Sabit+ Operasyon +Depatman) | 63,13% | - | 54.285.129 | 80.122.797 | 114.562.371 | 159.899.723 | 217.912.960 | 290.007.746 | 355.307.699 | 426.528.653 | 503.600.320 | 594.616.051 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NPV | 31.03.2022 | 31.03.2023 | 31.03.2024 | 31.03.2025 | 31.03.2026 | 31.03.2027 | 31.03.2028 | 31.03.2029 | 31.03.2030 | 31.03.2031 | 31.03.2032 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Net İşletme Geliri (TL) | - | 31.703.621 | 47.014.694 | 67.496.733 | 94.540.194 | 129.237.473 | 172.462.310 | 211.297.274 | 253.659.050 | 299.507.997 | 353.655.430 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dönem Sonu Değeri | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4.420.692.876 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nakit Akışı (TL) | - | 31.703.621 | 47.014.694 | 67.496.733 | 94.540.194 | 129.237.473 | 172.462.310 | 211.297.274 | 253.659.050 | 299.507.997 | 4.774.348.306 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Değerleme Tablosu | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| İNA Sonucu 1520 arselin | 606.472.187 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Piyasa Değeri , (TL) | 606.472.187 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| İNA Sonucu 1520 Parselin | 41.359.306 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Piyasa Değeri , (USD) | 41.359.306 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Yukarıdaki bilgiler, kabuller ve analizler kapsamında gerçekleştirilen; nakit akışı projeksiyonu gerçekleştirilmiştir. Gelir yaklaşımı ışığında konu gayrimenkullerin mevcut geliştirilmiş durumdaki piyasa değeri **606.472.187 TL** olarak tespit edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş

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

Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, doktrinde tartışmalı bir konu olmakla beraber değerlemeye konu edilen gayrimenkullerin alım satışına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkullerin üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkullerin satış ve pazarlana bilirliliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyet oluşturmayacağı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak giderler nedeni ile alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre Pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca gayrimenkullerin öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde "Acil Satış" indirimi uygulanabilir. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda pazar değeri geçerli değildir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.

Parseller üzerinde bulunan yapıların bir kısmı ruhsatlı olmakla beraber yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar" kapsamında herhangi bir ruhsat düzenlenmemiş olan 1520 Parsel üzerindeki yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvuruları yapılmış ve Yapı Kayıt Belgeleri düzenlenmiştir. Parsel üzerindeki yapılar bu başvuru sonucunda yasal statü kazanmıştır. Zaman içerisinde yapılan tadilatlar ve eklentilere ek olarak inşaatı henüz tamamlanmayan alanlar için de olmak üzere müşteri tarafından Yapı Kayıt Belgelerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri, yapı ruhsatları ve mimari projeler incelenmiş olup yerinde yapılan tespitlerde tesisin yasal kullanım alanı 2405 m² olarak hesap edilmiş değerlendirme bu alan üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirme çalışmasında, değerlendirme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımından faydalanılmıştır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, üzerinde yapı olan veya olmayan parsellerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlendirilmesinde kullanılmış olup, sonuçları maliyet yaklaşımına aktarılmıştır.

Taşınmazın değer tespitinde esas olarak Gelir ve Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerindeki mülkün gelir getiren mülk niteliğinde olması sebebiyle Gelir yaklaşımı ile elde edilen sonucun daha sağlıklı değer vermesi beklenmektedir. Bu nedenle iki metotla bulunan değerler arasındaki fark makul ölçülerde değerlendirildiği için nihai değer takdirinde gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç kullanılmıştır. Söz konusu yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir. (Hesaplanan değerler küsuratlı çıkması sebebiyle, hesaplanan değer en yakın binlik basamağa yuvarlatılarak nihai değer takdiri yapılmıştır.)

PAZAR DEĞERİ KDV Hariç, (31.03.2022 tarihi itibarıyla)

Tablo 17 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Tablosu

| NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU | Yaklaşım Göre Değer | Ağırlık Oranı | Ağırlıklandırılmış Hesaplanan Değer | Nihai Değer, TL | Nihai Değer, USD |
|--------------------------|----------------------|---------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------|
| DEĞERLEME YÖNTEMİ | | | | | |
| Maliyet Yaklaşımı | 595.557.817 | - | - | - | - |
| Gelir Yaklaşımı | 606.472.187 | 100% | 606.472.187 | 606.472.000 | 41.359.293 |
| Nihai Değer | 1.202.030.004 | | 606.472.187 | 606.472.000 | 41.359.293 |

olarak değerlendirilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

8.6. Nihai Değer Takdiri

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

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

Rapor içeriğinde bağımsız bölüm proje alanı olarak belirtilen alanlar bağımsız bölümün duvarlar dahil net kullanım alanı ve eklentilerini içermekte olup satışa esas alanlar müşteriden temin edilen genel brüt alanlardır. Müşteri talebi ve Pazar verileri doğrultusunda satış değerleri satışa esas alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

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

Tablo 18 Nihai Değerleme Tablosu

| NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU | KDV Hariç | KDV Dahil |
|--------------------------------|--|--|
| Martı RESORT, 1520 Parsel TL | 606.472.000,00 | 715.636.960,00 |
| Martı RESORT, 1520 Parsel USD | 41.359.293,48 | 48.803.966,31 |
| TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL | 606.472.000 | 715.636.960 |
| | Altı Yüz Altı Milyon Dört Yüz Yetmiş İki Bin Türk Lirası | Yedi Yüz On Beş Milyon Atı Tüz Otuz Altı Milyon Dokuz Yüz Altmış Türk Lirası |

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

Dolar Kuru: 31.03.2022 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz satış kuru: 1USD:14.6635 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen **DENİZBANK A.Ş.** mülkiyetindeki taşınmazın piyasa değeri toplamı **K.D.V. Hariç 606.472.000 TL (Altı Yüz Altı Milyon Dört Yüz Yetmiş İki Bin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Gayrimenkul Değerleme Uzman yardımcısı Dilber Erüneli Raporun hazırlamasına katkıda bulunmuştur.*

Dilber Erüneli
Lisans No: 921220
Gayrimenkul
Değerleme Uzman
Yardımcısı



Mert ERİŞEN
Lisans No: 405699
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı



Osman Doğan PESEN
Lisans No: 405306
Denetmen / Supervizor



Tolga Erdem
Lisans No: 0411407
Sorumlu Değerleme
Uzmanı



9. EKLER

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