

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**İÇMELER MAHALLESİ
0 ADA 166 VE 167 ARSALARA AİT
DEĞERLEME RAPORU**

MAYIS 2021

2021_GalataProje_044



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
4	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	10
4.3	GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	10
4.4	GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUM BİLGİLERİ	11
4.5	GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	13
4.6	GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	14
4.7	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4.8	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	14
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	14
4.10	GAYRİMENKULLERİN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ	14
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	15
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	15
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	16
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	19
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	21
5.4	TURİZM SEKTÖRÜ VE TÜRKİYE’NİN SEKTÖRDEKİ YERİ	23
5.4.1	Dünya’da Turizm	23
5.4.2	Türkiye’de Turizm	24
5.4.3	Muğla’nın Türkiye Turizmindeki Yeri	27
5.5	BÖLGE VERİLERİ.....	28
5.5.1	Muğla İli	28
5.5.2	Marmaris İlçesi	29
6	GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	31
6.1	GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	31
6.2	GAYRİMENKULLERİN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	34
6.3	GAYRİMENKULLER VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	34
6.4	GAYRİMENKULLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21’İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	35
6.5	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	35
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	36
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	36
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	36
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	36
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	37
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	37
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	37

7.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	38
7.3.2	Arsa Geliştirme Yaklaşımı	40
7.3.3	Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	47
7.4	GAYRİMENKULLERİN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	47
7.5	GAYRİMENKULLERİN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	47
7.6	GAYRİMENKULLERİN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	47
8	<u>GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	48
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	48
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	49
8.3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	49
8.4	GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	49
8.5	GAYRİMENKULLERİN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	50
8.6	GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	50
8.7	GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	50
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	51
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	51
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	52
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	54

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	12.03.2021 / 2021S019	
Değerleme Çalışmaları Başlangıç Tarihi	:	12.04.2021	
Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi	:	28.04.2021	
Rapor Tarihi	:	10.05.2021	
Rapor Numarası	:	2021_GalataProje_044	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.	
Taşınmazların Toplam Değeri (KDV Hariç)	:	14.816.750, -TL (Ondörtmilyonsekiyüzonaltıbinyediyüzelli-Türk Lirası)	
Taşınmazların Toplam Değeri (KDV Dahil)	:	17.483.765, -TL (Onyedimilyondörtüyükseküçbinyediyüzaltmışbeş-Türk Lirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU Şehir Plancısı SPK Lisans No: 407238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı
	:	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı	

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Müşteri Adresi	:	Ömer Avni Mah. Dümen Sok. Dümen Apt. No:3 Daire:8 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ; tatil otelciliği ve marina işletmeciliği alanlarında verdiği hizmet ile 53 yıldır artan bir ivme ile büyümeye devam etmektedir. Firma, 1989 yılında halka açılarak hisseleri IMKB'de işlem gören ilk Türk turizm şirketi olmuştur. En önemli hedefi müşterilerine en yüksek memnuniyeti sağlamak ve onların sadakatini kazanmak olan Martı, yatırımlarını zenginleştirmenin yanı sıra sosyal sorumluluk alanında da kapsamlı çalışmalar yapmaktadır.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Muğla ili, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada, 166 ve 167 numaralı arsaların Sermaye Piyasası Mevzuatı doğrultusunda 31.03.2021 tarihi itibarıyla yasal durumunun irdelenerek piyasa satış değerinin tespitidir. Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Rapor için çalışmalara 12.03.2021 tarihinde başlanmış olup, 10.05.2021 tarihinde çalışmalar tamamlanmıştır.
Raporun Kapsamı	:	Muğla ili, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada, 166 ve 167 numaralı ' Tarla ' nitelikli taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi ve yasal durum değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Malik	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	31.03.2021 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 8.3200 TL esas alınmıştır.
€/TL	31.03.2021 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 9.7620 TL esas alınmıştır.
İskonto Oranı	31.03.2021 tarihli 5 ve 10 yıllık tahvil getirileri baz alınmış olup, yaklaşık %50 risk primi de ilave edilerek ıskonto oranı %22 olarak kabul edilmiştir.

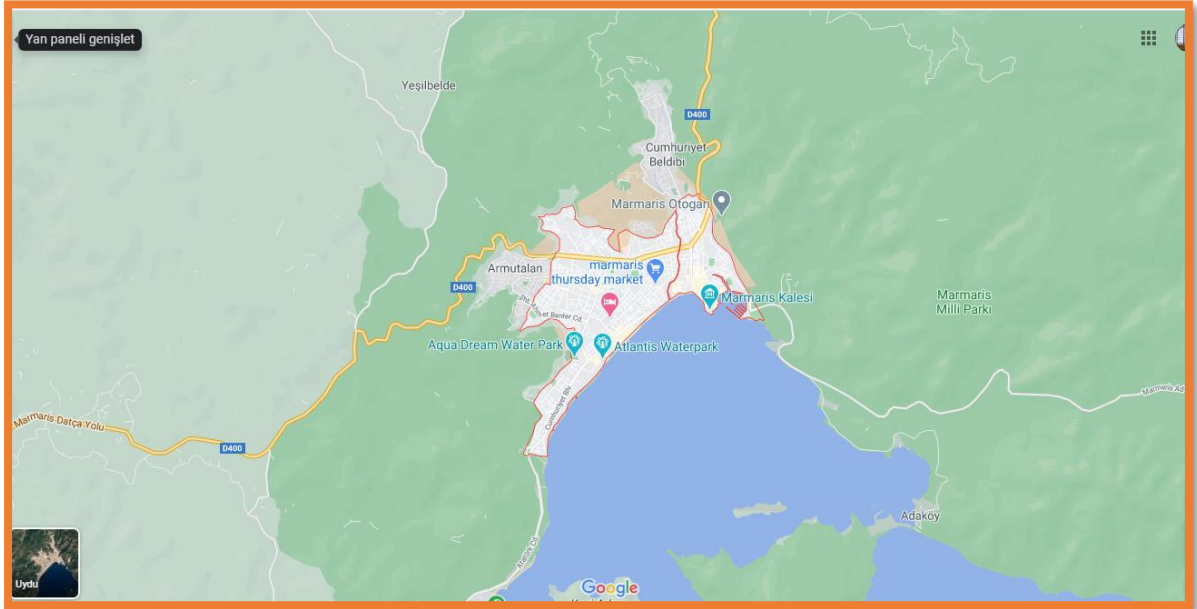
4 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazların açık adresi; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, MARTI Resort Hotel'in sınırları içerisinde, 48720 Marmaris/Muğla

Değerleme konusu gayrimenkuller, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 166 parsel sayılı 1.265 m² yüzölçümlü "Tarla" ve 167 sayılı 3.650 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazlardır.

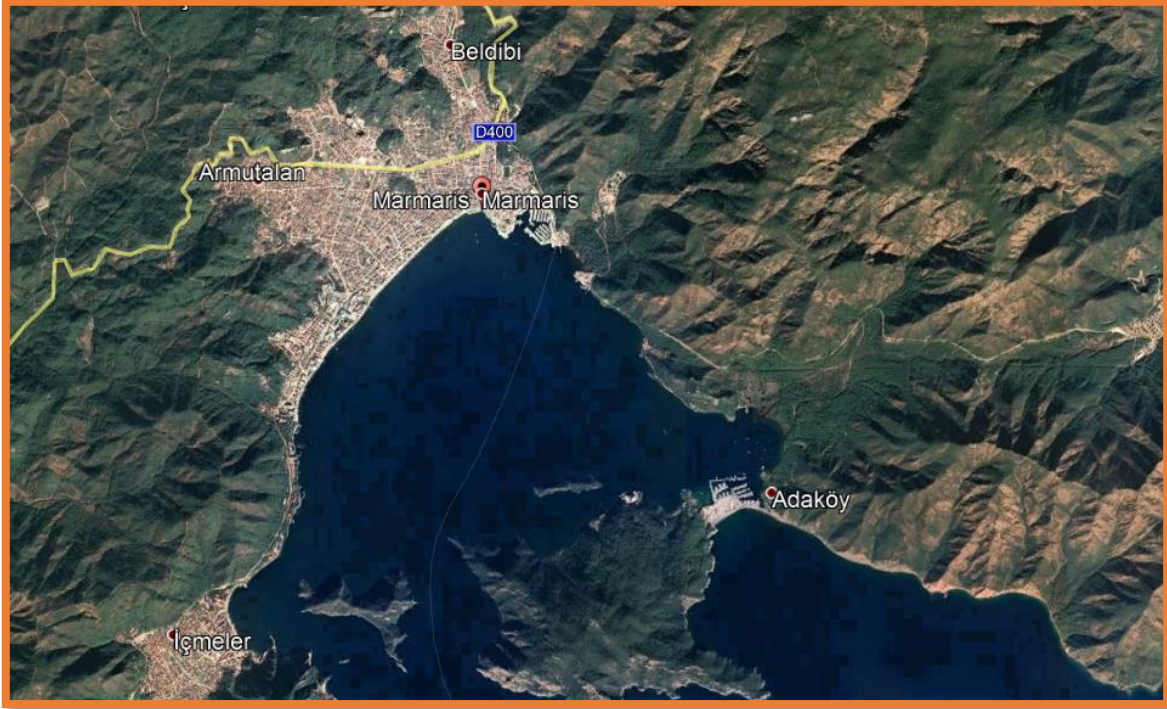
Değerlemeye konu olan taşınmazlar Muğla İli, Marmaris İlçesi sınırları içinde yer almaktadır. Muğla İli, Türkiye'nin güneybatısında, Ege Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır.



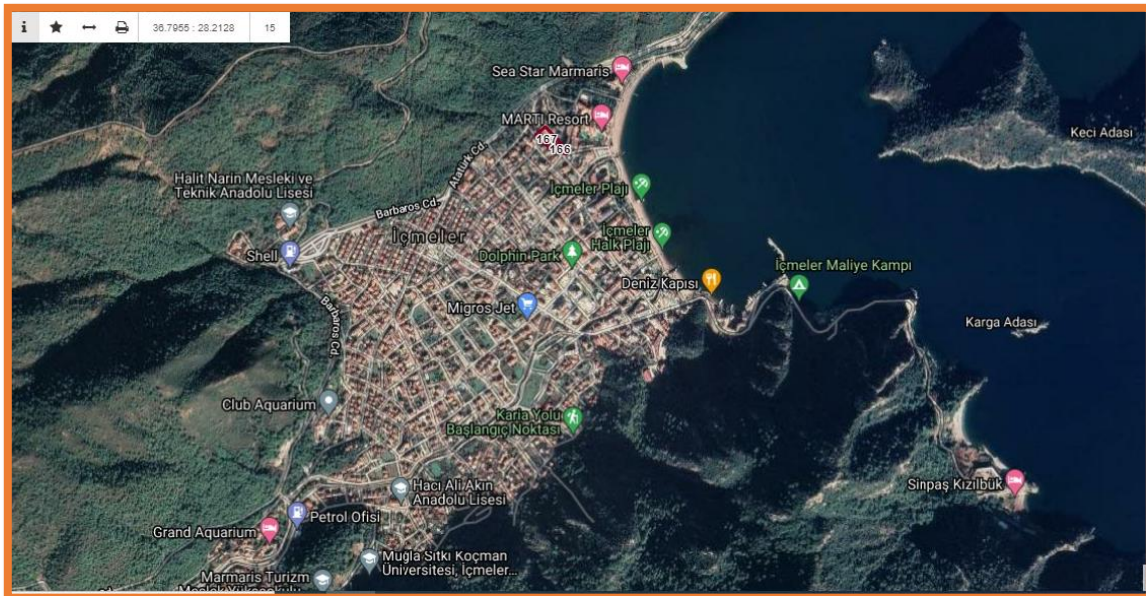
Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla İli; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya İlleri ve güneybatısında Ege Denizi, güneydoğusunda ise Akdeniz ile sınırlanmaktadır. 13.338 km² büyüklüğünde alana sahip olan ilde toplam 12 ilçe (Muğla Merkez dışında; Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Milas, Ortaca, Ula, Yatağan) bulunmaktadır. Uzunluğu yaklaşık 1.100 km. olan denize cephesiyle Muğla ülkenin en uzun sahil şeridinde sahip il konumundadır.

Marmaris denizle bütünleşen çam ormanlarına ev sahipliği yapan koylarıyla, dört tarafını çevreleyen Milli Parkı'yla, mavi bayraklı plajları ve temiz deniziyle Akdeniz ve Türkiye turizminin önemli merkezlerinden birisi olarak dikkat çekmektedir. Marmaris ilçe merkezine yakın mesafede antik dönemlerden günümüze taşınan kalıntıların bulunması, bölgeyi kültür turizmi açısından da cazip kılmaktadır.

Özellikle yaz aylarında bölge orta ve üst gelir grubuna dahil yabancı ve yerli turistlerin tatil, eğlence ve konaklama merkezi haline gelmekte olup kış aylarında genellikle yerli halkın yerleşim yeri olarak dikkat çekmektedir.



Değerlemeye konu olan taşınmazlar, Marmaris ilçesi İçmeler Mevkii'nde yer almaktadır. İçmeler Mevkii Marmaris Koyu'nun güney batısında yer almaktadır. İçmelerde geniş bir halk plajı, farklı segmentlerde çok sayıda otel ve yazlık meskenler bulunmaktadır. Raporu konu taşınmazlar kıyı hattına yakın konumda olup İçmeler Mahallesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Denize sıfır konumda olan 1520 parselin karşısında Keçi ve Cennet Adaları bulunmaktadır.



Taşınmazların konumlandığı Marmaris İlçesi'ne hava, deniz ve kara yolu ile ulaşılabilir. Ana ulaşım ağını karayolu oluşturmaktadır. Bodrum –Çamlık arası hidrofil tekne seferleri ve Marmaris – Rodos arası katamaran seferleri bulunmaktadır. Ayrıca yaz döneminde Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Datça İlçeleri arasında feribot seferleri düzenlenmektedir.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar, kıyı hattına yakın konumda ve İçmeler Merkezi'ne yakın konumda yer almasından dolayı yüksek ticari kapasitesi, reklam kabiliyeti ve cazibe noktası olarak taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.



Taşınmazların yakın çevresinde Martı La Perla, Maliye Bakanlığına ait Eğitim ve Dinlenme Tesisleri, Sea Star Marmaris, İçmeler Halk Plajı, Quadas Hotel, Laguna Otel, Palmiye Beach, Orka Lotus Beach, Marmaris Palace, İçmeler Liman, Arya Otel, İçmeler Otogar, Mariçya Apart Otel gibi çok sayıda apart otel bulunmaktadır.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar Martı Resort Otel sınırları içerisinde olup, otelin açık otoparkı ve personelin kullanımı için geliştirilmiş üniteler yer almaktadır. Ünitelerin yasal ve fiziki durumları ayrıca imar hakları göz önünde bulundurulduğunda en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, ünitelerin ekonomik değerinin olmadığı tespit edilmiştir. Konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlendirilmesine uygun görülmüştür.

4.2 Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 13.04.2021 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinden alınan tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

ANA TAŞINMAZ	
İLİ	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ/KÖYÜ	: İÇMELER
MEVKİİ	: KUMLUÖRENCİK
PAFTA NO	:
ADA NO	: 0
PARSEL NO	: 166
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.265 m ²
NİTELİĞİ	: Tarla
CİLT/SAHİFE NUMARASI	: 2 / 166
TAPU TARİHİ / YEVMİYE NO	: 09.02.2009 / 1489
MALİK-HİSSE BİLGİSİ	: Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi (1/1)

ANA TAŞINMAZ	
İLİ	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ/KÖYÜ	: İÇMELER
MEVKİİ	: KUMLUÖRENCİK
PAFTA NO	:
ADA NO	: 0
PARSEL NO	: 167
YÜZÖLÇÜMÜ	: 3.650 m ²
NİTELİĞİ	: Tarla
CİLT/SAHİFE NUMARASI	: 2 / 167
TAPU TARİHİ / YEVMİYE NO	: 09.02.2009 / 1489
MALİK-HİSSE BİLGİSİ	: Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi (1/1)

4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 13.04.2021 tarihinde temin edilen takyidat belgelerine göre 0 Ada 166 ve 167 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtları aşağıda bulunmaktadır. Tapu kayıtlarına dair aktif-pasif kayıtları gösteren TAKBİS belgeleri raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur.

➤ 0 ADA 166 PARSEL İÇİN;

✓ Şerhler:

- Alınan takyidat kayıtlarında; 13 adet Kamu haciz şerhi, 10 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 243 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.

➤ 0 ADA 166 PARSEL İÇİN;

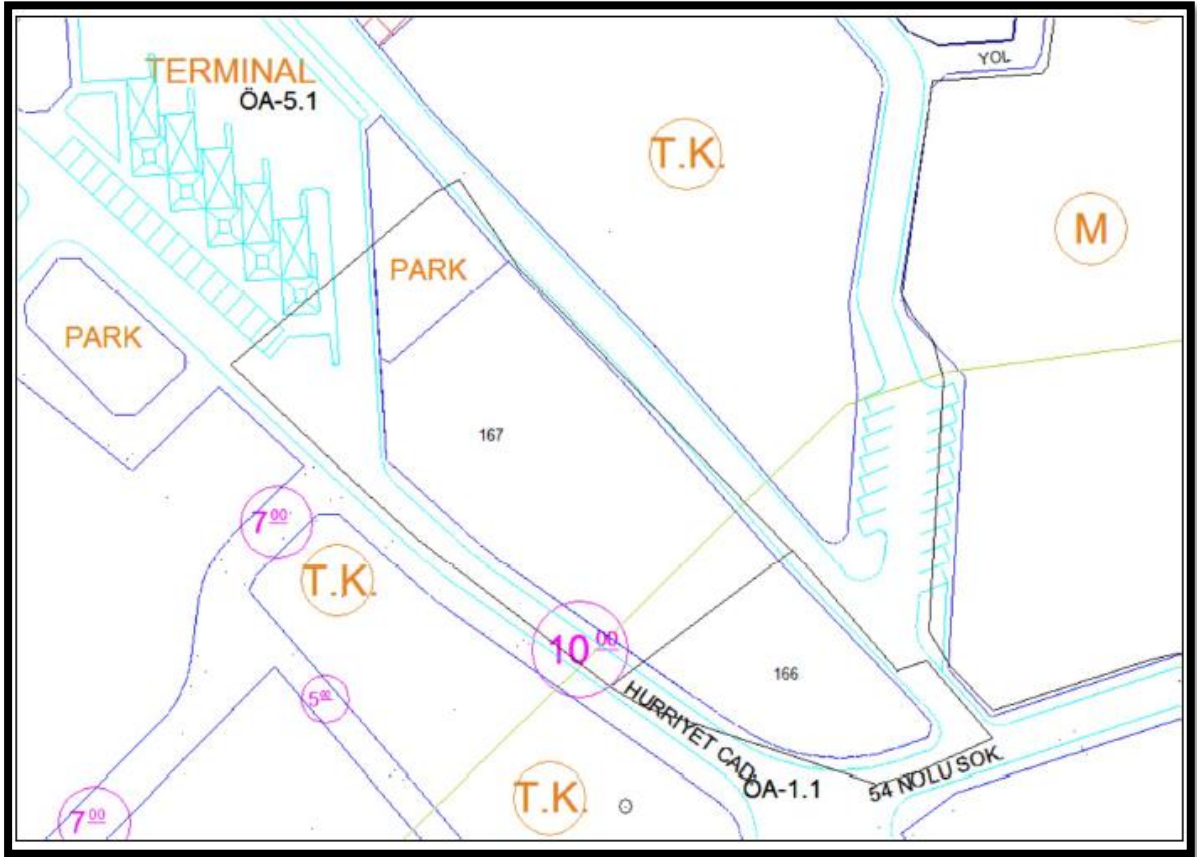
✓ Şerhler:

- Alınan takyidat kayıtlarında; 11 adet Kamu haciz şerhi, 10 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 244 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.

4.4 Gayrimenkullerin İmar Durum Bilgileri

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 27.04.2021 tarihinde temin edilen E-41823250-804.01-6175 sayılı imar durum yazılarına göre; değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 0 ada 166 ve 167 sayılı parsellerin, 18.07.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre, söz konusu taşınmazlar;

- **Turizm Tesis Alanı"**
- Ayrık nizam
- TAKS: 0,20 KAKS: 0,60
- Maksimum kat sayısı 3 kat, maksimum bina yüksekliği 10,50 m.'dir.





İçmeler İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmeye göre 166 parselin 300 m² yola terki bulunmakta olup net alanı ~965 m²'dir. 167 parselin ise toplamda ~1.350 m² yol, terminal ve park alanına terki bulunmakta olup net alanı ~2.300 m² olduğu tespit edilmiştir.

İçmeler Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan değerlendirme konusu gayrimenkule ait 2021 arsa rayiç bedelinin 721,46 TL/m² olduğu tespit edilmiştir.



T.C.
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-804.01-6175
Konu : Plan Notlarının Verilmesi Talebi

27.04.2021

GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİNE
KOZYATAĞI MAHALLESİ BAYAR CAD. DEMİRKAYA İS MERKEZİ APT. NO: 97/11
KADIKÖY/İSTANBUL

İlgi : 14.04.2021 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi başvurunuz ile, Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, İçmeler, İçmeler Mahallesi 166 ve 167 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin güncel imar durum bilgileri talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazlar, 1/1000 ölçekli Marmaris-İçmeler Uygulama İmar Planında Emsal=0.60, Hmaks =10.50 m. yapılaşma şartlarında "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 85hJ1q-2Gryps-jg208q-5kyo5u-2877PaYe Doğrulama Linki: <https://www.aktif.gov.tr/izleni-belediye-ibuz>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Muğla
Telefon No: 0850884848 Faks No: (252)333 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@h03.kep.tr

İlgi için: Ofisde QR
Şehir Planları
Telefon No:



4.5 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemeye konu olan 0 ada 166 ve 167 parseller 'tarla' nitelikli olup İçmeler Belediyesi İmar Arşivi'nde dosyaları bulunmamaktadır. Bu nedenle ilgili taşınmazlara ait herhangi bir yasal izin ve belge bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar tarla nitelikli olup imar arşiv dosyası olmadığı için herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanmamıştır.

4.7 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan 0 ada, 166 ve 167 parseller tam mülkiyet ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlıdır. İlgili taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 166 ve 167 parsel numaralı "Tarla" nitelikli taşınmazlara ilişkin son 3 yıllık dönemde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmemiştir. Konu taşınmazlar için tapu kaydı (aktif ve pasif) görseli Ek'ler kısmında sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların; 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.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkuller tarla vasıflı olup, herhangi bir yapı denetim kuruluşu ve denetim bilgisi bulunmamaktadır.

4.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

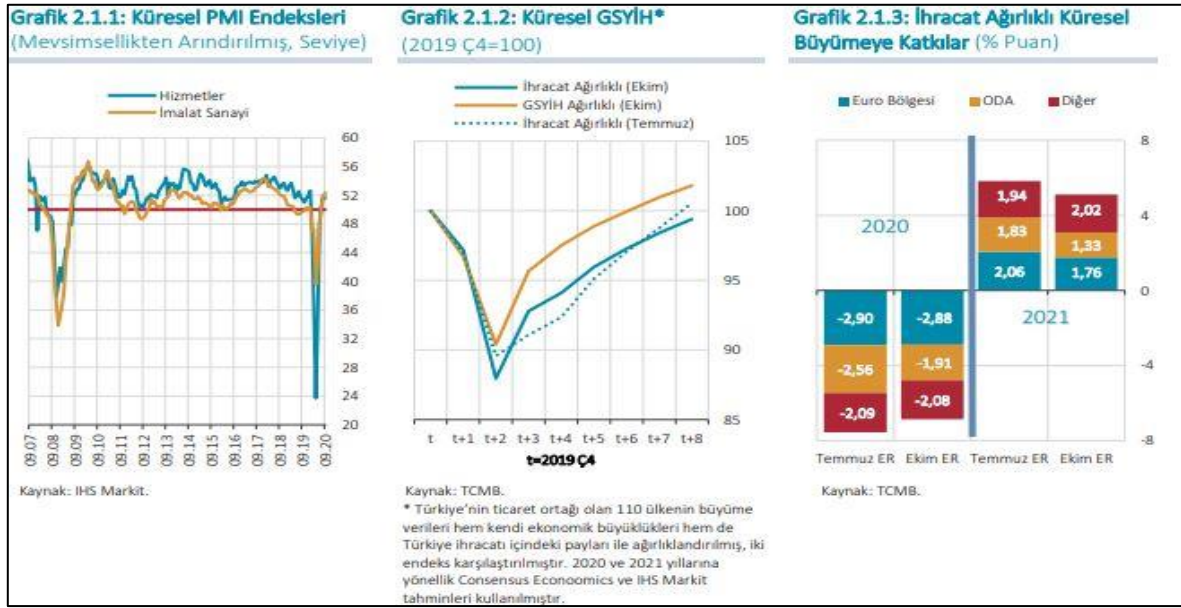
Değerleme konusu taşınmazlara ait herhangi bir enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

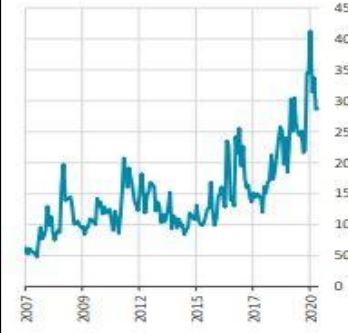
5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Büyümeye dair öncü göstere niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülerini de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileştirmiştir. Türkiye'nin dış talebi için göstere niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan GSYİH ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur. Buna karşın, 2020 yılı dış talep görünümü, Temmuz raporuna göre sınırlı bir iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme genel olarak Euro bölgesi dışında kalan ticaret ortaklarından ve özellikle Orta Doğu ve Afrika grubundaki büyüme görünümünün iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.



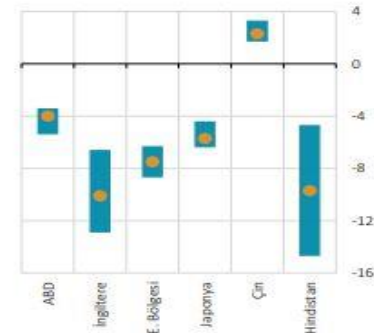
Küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınmadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır. Consensus Forecasts bültenine tahmin sağlayan katılımcıların büyük ekonomilere ilişkin tahminleri de belirsizliğin yüksekliğine işaret etmektedir. Veriler, tahmin aralığı genişliğinin ve tahminlerin ortalamadan sapmalarının geçmiş yıllara ve 2008 krizine kıyasla daha yüksek olduğunu gösterirken, katılımcıların büyüme tahminlerinin önemli oranda farklılaşabildiği dikkat çekmektedir.

Grafik 2.1.4: Küresel Ekonomi Politikaları Belirsizlik Endeksi



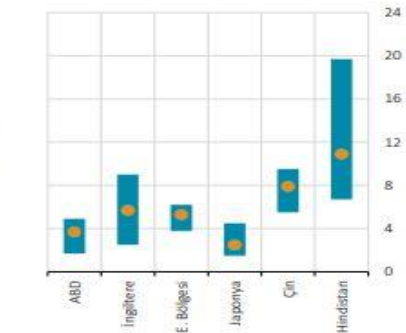
Kaynak: Davis, S., J., (2016). "An Index of Global Economic Policy Uncertainty", w22740, National Bureau of Economic Research. (www.policyuncertainty.com)

Grafik 2.1.5: 2020 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



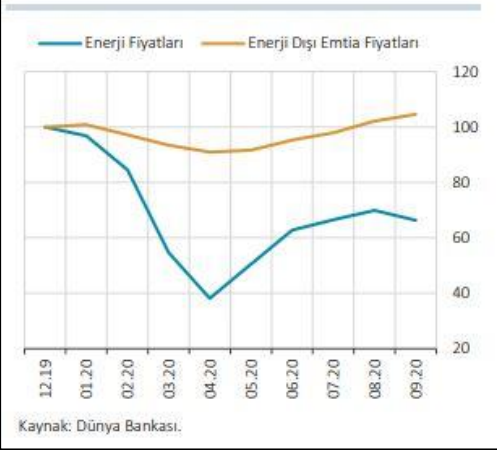
Kaynak: Consensus Economics.
* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

Grafik 2.1.6: 2021 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



Kaynak: Consensus Economics.
* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

Grafik 2.1.7: Emtia Fiyatları (2019 Aralık =100)



Kaynak: Dünya Bankası.

Enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, diğer emtia fiyatları salgın öncesi düzeylerini aşmıştır. Enerji fiyatları, Nisan ayında dip yaptıktan sonra bir miktar artmış, ancak Eylül ayı itibarıyla salgın öncesi seviyelerinin yüzde 35 altında kalmıştır. Fiyatlar, bir önceki rapor döneminden bu yana yataya yakın seyretmiştir. Diğer taraftan, enerji dışı emtia fiyatları endeksi Eylül ayında salgın öncesi düzeyinin üzerine çıkmıştır (Grafik 2.1.7). Emtia fiyatlarının talep kaynaklı olarak düşmesi beklenen bir durum olmakla birlikte, enerji ve diğer emtia fiyatlarındaki ayrışma, özellikle petrol fiyatlarına ilişkin aşağı yönlü baskının daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Salgın nedeniyle özellikle seyahat harcamalarının diğer birçok sektöre göre daha fazla etkilenmiş olması, petrol talebini düşürerek enerji fiyatlarındaki görece zayıf seyrinde önemli rol oynamaktadır.

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır.1 Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertelenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir.

Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.¹

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 88,5 iken, Ekim ayında %4,8 oranında artarak 92,8 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

Reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre Ekim ayında %3,8 oranında artarak 109,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %6,4 oranında artarak 79,7 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 95,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. Tüketici güven endeksi Ekim ayında %0,1 oranında azalarak 81,9 değerini aldı.²

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Eylül	Ekim	Eylül	Ekim
Ekonomik güven endeksi	88,5	92,8	3,1	4,8
Tüketici güven endeksi	82,0	81,9	3,2	-0,1
Reel kesim güven endeksi	105,7	109,7	0,5	3,8
Hizmet sektörü güven endeksi	74,9	79,7	6,4	6,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	93,5	95,0	-1,5	1,7
İnşaat sektörü güven endeksi	83,3	83,8	-2,0	0,6

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.³

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

	Ekim 2020	Ekim 2019	Ekim 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,13	2,00	2,67
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	10,64	10,59	22,56
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	11,89	8,55	25,24
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,74	16,81	14,90

TÜİK tarafından yayınlanan “Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2020” verilerine göre GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/ca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-ca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Ekim-2020-33934>

³ https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF_Detay?id=86

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2020					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I ⁰⁰	796 554	208 954	158,5	7,5
	II ⁰⁰	898 229	207 698	173,5	5,8
	III ⁰⁰	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV ⁰⁰	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I ⁰⁰	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II ⁰⁰	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III ⁰⁰	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV ⁰⁰	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I ⁰⁰	1 073 600	176 591	161,3	4,4
	II ⁰⁰	1 041 643	153 180	153,6	-9,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azaldı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azaldı.⁴

COVID-19'un küresel salgına dönüşmesiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de çeşitli istihdam tedbirleri ile sosyal yardım mekanizmaları hayata geçirilmiştir. Salgın kaynaklı istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir kaybına uğrayan kesimleri desteklemek amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, istihdamda olanların işlerini korumalarına yönelik uygulamalara ağırlık verilmiştir. Öncelikle Kısa Çalışma Ödeneği'nden (KÇÖ) yararlanma koşulları gevşetilmiş ve uygulamadaki bürokratik işlemler hızlandırılmıştır. Daha sonra işverenler tarafından iş sözleşmelerinin feshedilmesi kısıtlanmış, bunun yerine çalışanların ücretsiz izne çıkarılmasına imkân verilmiştir. Ücretsiz izne ayrılan çalışanlara ise İşsizlik Sigortası Fonu'ndan (İSF) Nakdi Ücret Desteği uygulanmaya başlanmıştır.

Salgın döneminde İSF kaynaklı en yüksek harcama kalemi yaklaşık 20,4 milyar TL ile KÇÖ olmuştur. Yaklaşık 5,1 milyar TL olan Nakdi Ücret Desteği ödemeleri de dâhil edildiğinde 25 milyar TL üzerinde bir kaynak istihdam kayıplarını önlemek üzere kullanılmıştır. Bu nedenle, işsiz kalan hak sahiplerine ödenen işsizlik sigortası bu dönemde çok yaygın olarak kullanılmamış, 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam ödeme 5,3 milyar TL olmuştur. Söz konusu ödemelerin önemli bir kısmı salgın öncesinde işini kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İSF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı

⁴<https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?sessionId=QvC2fpJfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?i=33605>

çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, “Biz Bize Yeteriz Türkiyem” yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar TL’ye, “Biz Bize Yeteriz Türkiyem” programı kapsamında toplanan sosyal yardımlar 2 milyar TL’ye ulaşmıştır.⁵

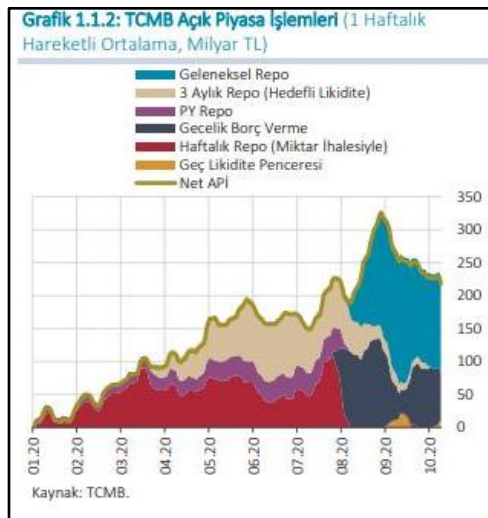
Tablo 1: 2020 Yılında Kısa Çalışma Ödeneği, İşsizlik Sigortası ve Nakdi Ücret Desteği Ödemeleri

	Kısa Çalışma Ödemeleri*		İşsizlik Sigortası Ödemeleri*		Nakdi Ücret Desteği**		Toplam Ödemeler
	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	
Ocak	24.847	23.210	610.287	712.457			
Şubat	17.862	12.096	592.810	698.441			
Mart	96.636	32.232	594.577	683.678			
Nisan	3.243.126	5.100.339	592.130	730.895			
Mayıs	3.282.817	5.560.422	530.102	656.460	1.358.375	1.701.582	
Haziran	2.486.854	3.375.844	464.930	563.042	1.705.147	2.801.754	
Temmuz	1.774.865	2.640.433	401.645	494.637	1.901.212	3.611.536	
Ağustos	1.302.755	2.042.091	356.858	438.039	1.976.532	4.398.944	
Eylül	1.024.377	1.575.192	307.812	370.135	2.045.139	5.116.119	
2020 (Ocak-Eylül)		20.361.860		5.347.785		5.116.119	30.825.764
2019		181.809		7.985.061			
2018		3.701		4.824.136			

Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.
* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.
** Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemelerin toplamını göstermektedir.

Aylar itibarıyla bakıldığında, Nisan ve Mayıs aylarında sırasıyla 3,2 ve 3,3 milyon olan KÇÖ' den yararlanan çalışan sayısının, normalleşme adımları ile birlikte kademeli bir şekilde azalarak Eylül ayında 1 milyona düştüğü görülmektedir. İşsizlik sigortasından yararlanan kişi sayısı, fesih kısıtlarının istihdam kayıplarını sınırlaması sebebiyle gerileme eğilimindedir.

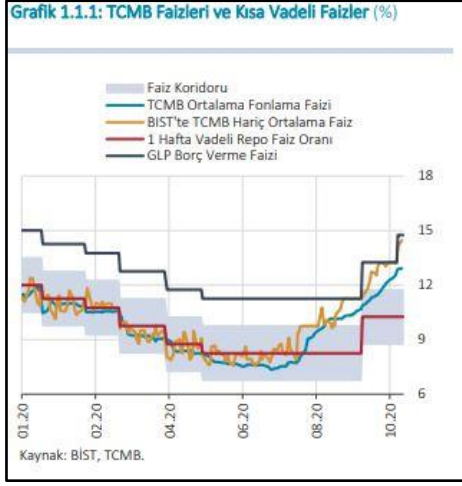
5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler



TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetteki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da gözeterek, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluşturduğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, 7 Ağustos 2020 tarihinden itibaren haftalık repo ihalelerine ara verilmiş; piyasa yapıcı bankalara tanınan likidite imkân limitleri önce yarıya indirilmiş, sonrasında ise sıfırlanmış; TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalar arası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitleri gecelik vadede yapılan işlemler için yarıya düşürülmüştür. 2 Likidite yönetimi kapsamında atılan sıkılaştırma adımları çerçevesinde 13 Ağustos 2020 tarihinden itibaren geleneksel repo ihalelerine başlanmıştır. Söz konusu

⁵ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

adımlar neticesinde, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.



Ağustos ayında, parasal sıkılaştırma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde reel kredi büyümesi koşullarını sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranları arttırılmıştır. Zorunlu karşılıklara yönelik bu kararlar sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur. Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı TCMB ve BİST bünyesinde gerçekleştirilen döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte, Ağustos ayından itibaren açık piyasa işlemleri (API) aracılığıyla sağlanan fonlamanın kompozisyonunda salgın sonrası devreye alınan imkânların kademeli olarak azaltılmasıyla belirgin değişiklikler gözlenmiştir. Bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azalırken gecelik ile geleneksel ihale fonlama tutarlarında artış olmuştur.

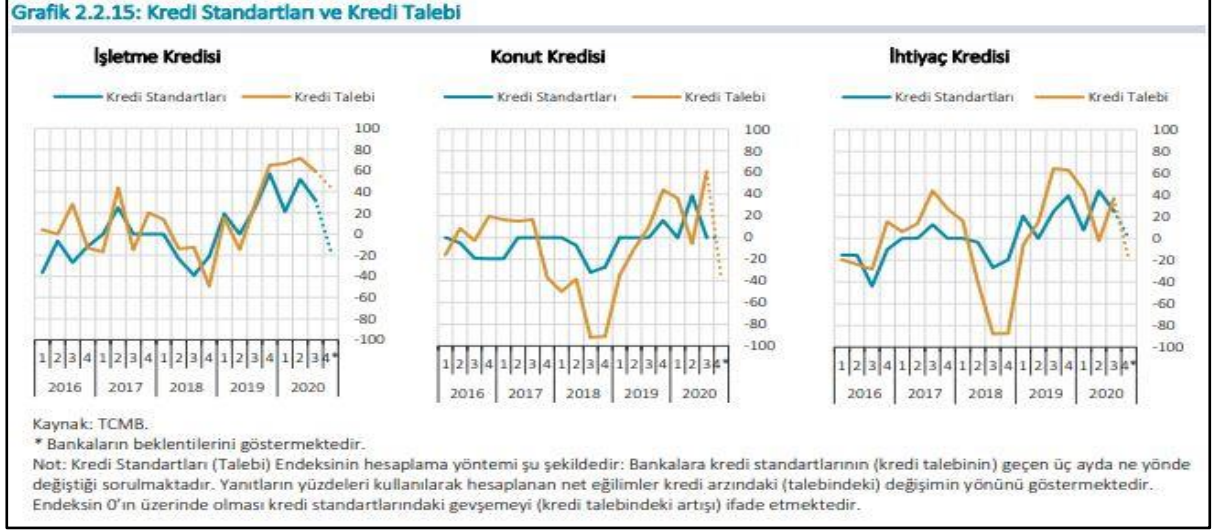
TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimlerinde artış gözlenmiştir. Ancak, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların kademeli olarak ortadan kalkacağı ve yılın ikinci yarısında dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğini değerlendiren TCMB, Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemeleri ve 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan likidite önlemlerinin fonlama koşullarını destekleyici etkisi sınırlanmıştır. Parasal sıkılaştırma ve kamu bankalarının destekleyici duruşundaki dengelenme kredi faizlerine hızlı ve güçlü bir şekilde yansımıştır. Kredi faizlerindeki artış, yeni kredi talebini sınırlamış ve önce ticari krediler, sonrasında ise bireysel kredi kullanımı belirgin şekilde yavaşlamıştır.

TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaştırma yönünde esneklik artırılmış ve GLP işlemlerinde uygulanacak Merkez Bankası borç verme faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki fark 300 baz puan olarak belirlenmiştir. Böylelikle, küresel belirsizliklerin yüksek seyrettiği bir konjonktürde, risk iştahındaki dalgalanmalara bağlı piyasa oynaklıklarına karşı hızlı tepki verilebilmesini sağlayacak esnek bir çerçeve oluşturulmuştur. Bununla birlikte, mevcut koşullar altında, dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden başlatabilmek amacıyla, sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeveye geçilmiştir.

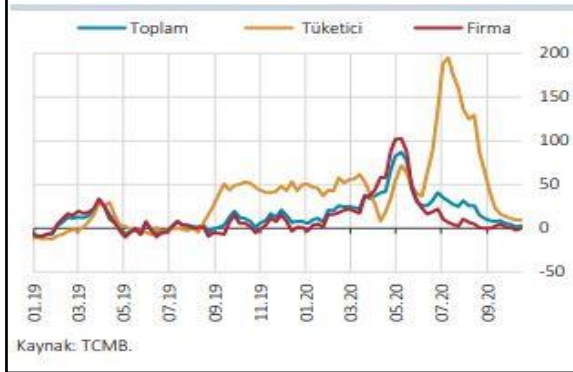
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hane halkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetteki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız

keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.

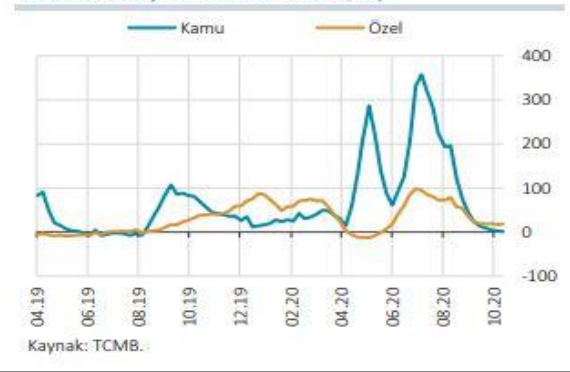


Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Gelineen noktada, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki artışın devam etmesini, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise gerilemesini beklemektedir.⁶

Grafik 2.2.13: Kredi Büyümesi (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.14: Kamu Bankası ve Özel Banka Ayrımında Tüketici Kredilerinin Büyüme Hızları (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, %)



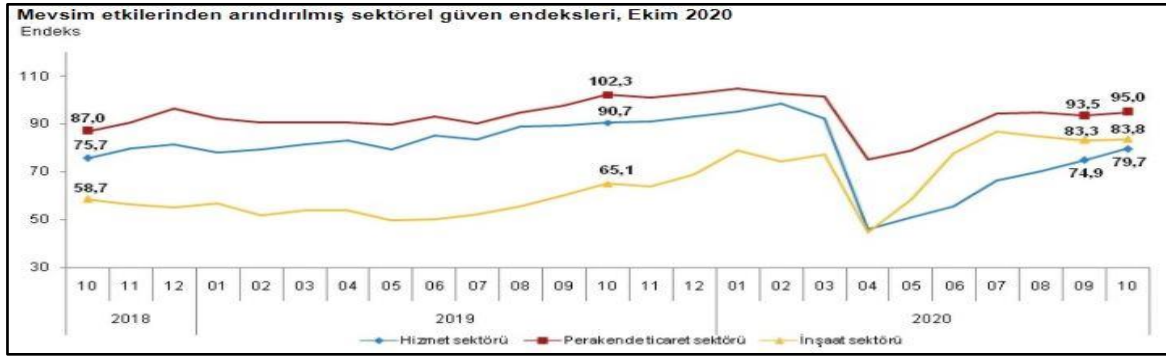
5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

⁶ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

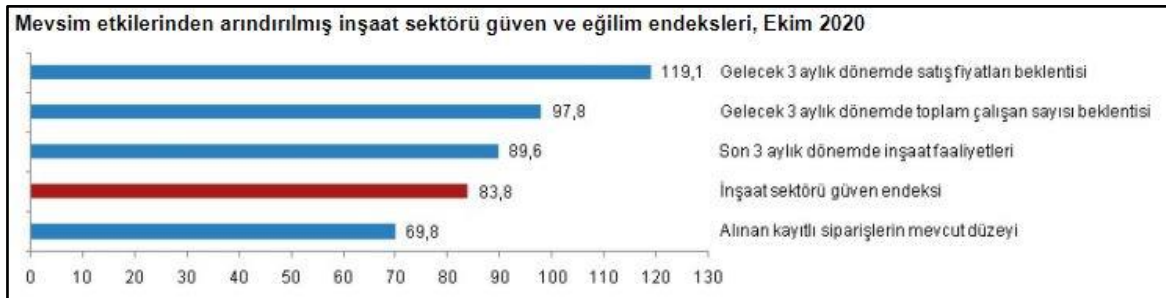
Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %6,4, perakende ticaret sektöründe %1,7 ve inşaat sektöründe %0,6 arttı.



Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken Ekim ayında %42,4, "talep yetersizliği" Eylül ayında %32,8 iken Ekim ayında %30,2 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %17,0 iken Ekim ayında %16,2 oldu.⁷



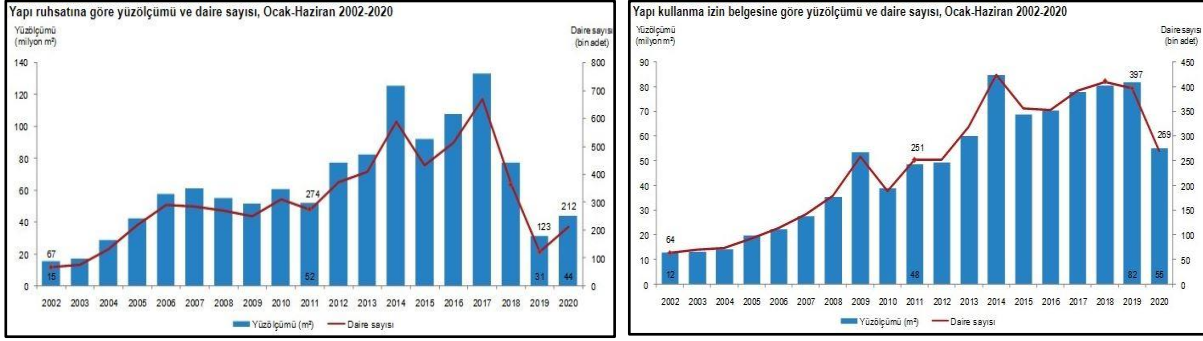
TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m² iken; bunun 23,8 milyon

⁷ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33923>

m²'si konut, 11,4 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 55,1 milyon m² iken; bunun 31,1 milyon m²'si konut, 11,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.⁸



Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2020'de ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izledi.⁹

5.4 Turizm Sektörü ve Türkiye'nin Sektördeki Yeri

5.4.1 Dünya'da Turizm

Turizm, dünya ekonomisinde dünden bugüne hızla gelişen bir alan olarak dikkat çekmektedir. Doğrudan ve dolaylı ekonomik katkıları sebebiyle ekonomik bir araç olarak kabul edilmektedir. Turizm sektörü; döviz girişi, işsizlik sorununa yardımcı çözümler sunması, gelir getirmesi, bölgesel ve ulusal kalkınma sağlaması, dış ticaret açığına katkıda bulunması gibi sebeplerle daha da önem kazanmaktadır.

⁸ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>

⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2020-33884>

Küresel boyutta yaşanan ekonomik krizler sebebiyle ekonomiyi canlandırmaya çalışan ülkeler özellikle son dönemde tanıtım faaliyetlerine önem vermiş ve hızlandırmışlardır. Turizm kanalı ile ülkelere döviz girdisi sağlamaya çalışmaktadırlar. Bu kapsamda gerçekleştirilen tanıtım faaliyetlerinin yanı sıra vergisel indirimler ve vize kolaylıkları da göze çarpmaktadır.

2018 ve 2019 yıllarında en çok ziyaret edilen ülkelere bakıldığında dünya genelinde bir artış gözlenmektedir.

En Çok Ziyaret Edilen Ülkeler			
Uluslararası Gelen Turist Sayısı (Milyon Kişi)			
Sıra	Ülke	2018	2019
1	Fransa	93.6	90.2
2	İspanya	82.6	83.8
3	ABD	82.2	78.7
4	Çin	62.1	67.5
5	İtalya	61.2	64.6
6	Türkiye	46.7	52.5
7	Meksika	41.7	44.9
8	Tayland	38.2	39.7
9	Almanya	39.0	39.4
10	İngiltere	35.7	36.9

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü, 2019

Dünya Turizm Örgütü'nün hazırladığı, Dünya Turizm Barometresi'ne göre 2018 yılında en çok turizm geliri elde eden ülkeler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ülkelerin Elde Ettikleri Uluslararası Turizm Gelirleri		
Uluslararası Turizm Gelirleri (Milyar \$)		
Sıra	Ülke	2018
1	ABD	214,5
2	İspanya	81,5
3	Fransa	65,5
4	Tayland	63
5	İngiltre	51,9
6	İtalya	49,3
7	Avustralya	45
8	Almanya	43
9	Japonya	42,1
10	Macao	40,5
11	Çin	40,4
12	Hong Kong	36,8
13	Hindistan	28,6
14	Kanada	26,4
15	Türkiye	25,2

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü, 2019

5.4.2 Türkiye'de Turizm

Değişen ekonomik koşullar, küreselleşme, hızlı nüfus artışı, işsizlik; yeni ekonomik trendleri beraberinde getirmiştir. Turizm sektörü hem iş olanakları hem ekonomiye pozitif katkısı hem de dünya çapında reklam yeteneği sağlamaktadır.

Ülke de 1982'den itibaren başlayan turizm yatırım hamleleri özellikle 2000'li yıllardan itibaren daha da artarak dünya turizminde söz sahibi ülkeler arasına girmiştir. Ülke, 2000 yılında gelen turist sayısı açısından dünyada 20. sırada yer alırken, 2009 yılında 7. sıraya yükselmiş, 2011 ve 2012 yıllarında ise İngiltere'yi geride bırakarak 6. sıraya yükselmiştir ve günümüze kadar bu sırada kalmayı koruyabilmiştir.

T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Türkiye Turizm Stratejisi'ne turist sayısı ve turizm geliri açısından 2023 yılına kadar uluslararası pazarda ilk beş ülke arasında yer almayı hedeflemektedir. İstihdamın artması ve turizmin öncü sektörler arasında yer alması, sürdürülebilir turizm stratejisi olarak belirlenmiştir. Sezonu tüm yıla yaymak, deniz turizminin dışında, sağlık turizmi, kongre turizmini de arttırmak hedefler arasındadır. Turizm yatırım projelerinin gerçekleştirilebilir teşvikler ile turizm sektöründe yatırımların artırılması planlanmaktadır. Yabancı turistin yanı sıra, iç turizmde yerli turistin beklenti ve bütçesine uygun, kaliteli ürünler geliştirilmesi amaçlanmıştır.

2002 yılı ile 2020 yılları arasında ülkemizde tesislerde konaklayan yerli ve yabancı turist sayıları ile ortalama konaklama sayıları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Yıllar	Tesise Geliş Sayısı			Ortalama Konaklama Süresi		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2002	16.373.138	12.947.417	29.320.555	1,72	4,08	2,76
2003	16.040.127	11.279.781	27.319.908	1,8	4,52	2,92
2004	17.399.114	14.032.131	31.431.245	1,79	4,41	2,96
2005	18.358.651	16.092.366	34.451.017	1,74	4,4	2,98
2006	19.599.148	14.097.764	33.696.912	1,74	4,02	2,7
2007	24.178.439	19.596.923	43.775.362	1,73	3,79	2,65
2008	22.755.200	17.742.938	40.498.138	1,77	4,15	2,81
2009	25.760.739	19.297.033	45.057.772	1,74	4,13	2,76
2010	28.003.792	25.246.314	53.250.106	1,75	3,97	2,8
2011	29.915.244	26.109.264	56.024.508	1,83	3,89	2,79
2012	31.951.528	26.869.835	58.821.363	1,85	4,22	2,93
2013	32.689.293	26.810.805	59.500.098	1,83	4,1	2,85
2014	35.708.163	30.345.177	66.053.340	1,75	3,92	2,75
2015	40.314.135	27.614.421	67.928.556	1,69	3,96	2,61
2016	41.335.993	18.047.869	59.383.862	1,86	4,29	2,6
2017	39.024.237	22.927.768	61.952.005	1,94	3,49	2,52
2018	40.822.111	31.135.545	71.957.656	1,92	3,61	2,65
2019	42.012.998	38.853.764	80.866.762	1,87	3,42	2,61
2020	29.100.813	12.778.621	41.879.434	1,9	3,14	2,28

Kaynak: T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı

Ülke geneline bakıldığında yıllar itibariyle hem yerli hem yabancı turist sayısında ve konaklama süresinde artış olduğu gözlenmektedir. Ancak 2020 yılında dünya genelinde yaşanan salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan önemlerden dolayı (Sınır kapılarının kapatılması, otellerin kapanması vb.) turist sayılarında ve konaklama sürelerinde ciddi bir düşüşün olması olası bir durum olarak dikkat çekmektedir.

Aşağıdaki tabloda 2004-2020 yılları arasında aylara göre ülke genelinde elde edilen turizm geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Yıllar	Turizm Gelirleri (1.000 \$)			
	Yabancı	Yerli	GSM+MARİNA HİZMET HARCAMALARI (1 000 \$)	Toplam
2004	13.061.118	3.862.552	152.937	17.076.607
2005	15.725.813	4.374.383	221.915	20.322.111
2006	13.918.757	4.463.614	211.580	18.593.951
2007	15.936.347	4.703.850	302.303	20.942.500
2008	19.612.296	5.418.439	384.332	25.415.067
2009	19.063.702	5.690.629	310.150	25.064.481
2010	1.910.003	5.558.366	262.627	7.730.996
2011	22.222.454	5.638.484	254.753	28.115.691
2012	22.410.365	6.354.379	242.260	29.007.004
2013	25.322.291	6.760.180	226.520	32.308.991
2014	27.778.026	6.289.260	238.617	34.305.903
2015	25.438.923	5.843.074	182.781	31.464.778
2016	15.991.381	5.964.853	151.206	22.107.440
2017	20.222.971	5.908.752	151.933	26.283.656
2018	24.028.311	5.345.472	139.142	29.512.925
2019	28.704.946	5.688.271	127.116	34.520.333
2020	9.097.118	2.886.859	75.343	12.059.320

Kaynak: T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı

TÜRSAB'ın milliyetlerine göre gelen yabancı ziyaretçi istatistik verilerine göre; 2018 yılında Almanya'dan gelen ziyaretçi sayısı 4.155.646 iken bu seviye %11'lik artış ile 2019 yılında 4.649.494 olarak dikkat çekmektedir. Rusya'dan gelen ziyaretçi sayısında ise %15'lik artış yaşanmıştır. Kasım 2020 istatistik raporuna göre ise Türkiye'de 11 aylık dönemde gelen yabancı ziyaretçi sayısı %72 oranında düşüşle 42,9 milyondan 12 milyona gerilemiştir. Bu düşüşün nedeni olarak dünyaca yaşanan salgın ve salgınla mücadelede uygulanan kararlar olarak ifade edilmektedir. 2020 yılının Ocak-Kasım döneminde Türkiye'ye en çok ziyaretçi Rusya'dan gelmiştir. Rusya'yı Bulgaristan ve Almanya izlemektedir.



2020 yılının on bir ayında (Ocak-Kasım) dört ile gelen ziyaretçi sayısı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Turist Sayısı	
İl	2020 (Ocak-Kasım)
İstanbul	4.593.941
Antalya	3.199.896
Muğla	669.753
İzmir	287.093

Kaynak: TÜRSAB

Muğla İli; 2019 yılında aldığı ziyaretçi sayısını bir önceki yılın aynı dönemine göre %19 oranında arttırtırken pandemi nedeniyle 2020 yılının 11 aylık döneminde %79,1 oranında düşüş yaşamıştır.



Kaynak: TÜRSAB

Muğla'ya en çok ziyaretçi gönderen ülkelere bakıldığında ise ilk sırayı İngiltere almaktadır. İngiltere'yi sırasıyla; Rusya, Ukrayna, Polonya, Almanya, İrlanda, Romanya, Sırbistan, İsviçre ve Belarus takip etmektedir.



Kaynak: TÜRSAB

5.4.3 Muğla'nın Türkiye Turizmindeki Yeri

2008 -2020 YILLARI ARASINDA MUĞLA İLİ, DENİZ VE HAVA LİMANLARI GÜMRÜK KAPILARINDAN GİRİŞ YAPAN YABANCI TURİSTLERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI													
HUDUT KAPISI	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
DALAMAN HAVALİMANI	1.436.745	1.477.042	1.623.071	1.539.988	1.521.471	1.633.470	1.675.474	1.604.535	927.794	1.150.401	1.523.110	1.698.598	429.572
MİLASBODRUM HAVALİMANI	1.015.564	966.027	985.690	1.011.293	983.581	971.354	947.961	814.814	471.342	483.431	781.277	972.477	248.032
MARMARİS LİMANI	220.523	186.078	227.709	246.601	197.610	213.592	247.269	242.711	112.877	119.320	121.473	178.766	5.785
BOZBURUN LİMANI				7.206	8.038	10.850	0	10.183	10.693	13.692	10.436	11.402	0
BODRUM LİMANI	235.391	211.110	204.090	186.579	203.453	194.594	213.628	141.986	100.391	119.008	141.510	179.804	4.944
MANTARBURNU LİMANI				124.715	149.202	120.878	125.280	185.831	132.951	128.246	142.635	120.271	1.110
FETHİYE LİMANI	16.180	13.142	13.739	23.656	23.279	22.922	23.573	20.743	18.573	17.034	23.185	35.083	1.854
DAĞÇA LİMANI	11.673	12.240	9.736	8.095	5.817	7.510	15.471	8.472	7.613	8.349	6.803	6.398	113
TURGUT REİS LİMANI	25.666	23.520	25.036	31.983	35.475	40.508	43.828	40.692	30.179	39.566	43.345	49.230	561
GÜLLÜK LİMANI	4.920	2.660	3.048	2.885	2.514	2.132	2.349	2.230	2.634	3.008	2.765	2.975	2.409
YALIKAVAK LİMANI	712	539	762	423	2.035	4.505	7.855	9.270	7.730	7.448	8.576	8.144	555
TOPLAM	2.967.374	2.892.358	3.092.881	3.183.424	3.132.475	3.222.315	3.302.688	3.081.467	1.822.777	2.089.503	2.805.115	3.263.148	694.935
ARTIŞLAR:	11,62%	-2,53%	6,93%	2,93%	-1,60%	2,87%	2,49%	-6,70%	-40,85%	14,63%	34,25%	16,33%	-78,70%

Kaynak: Muğla İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü Yıl İstatistikleri

Muğla İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü verilerine göre 2009, 2012, 2015, 2016 ve 2020 yıllarında yaşanan düşüş dışında genel olarak Muğla ziyaretçi sayısının artış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.

Muğla İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü'nün verilerinden anlaşılacağı üzere 2016 yılında Muğla ili 2015 yılına oranla % 40,85 oranında oldukça büyük bir turist kaybı ile karşılaştı. Büyük gerileme yaşayan Muğla turizmi 8 aylık dönemde 1 milyon dolayında turist kaybetti. En büyük kayıp İngiltere'de yaşandı. Muğla turizmi 2016 yılı analizine göre, Muğla 8 aylık dönemde 1 milyon dolayında turist kaybetti.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere 2016 yılında yaşanan gerilemeye rağmen Muğla ilindeki turizm sektörü 2017 yılında toparlanma ve yenilenme dönemine girmiştir. Devam eden yıllarda 2016 yılının izlerini silerken 2020 yılında tüm dünyada yaşanan pandemi, etkisini tüm sektörlerde büyük kayıplar olarak gösterdiği gibi Muğla'da turizm sektörüne de büyük kayba neden olmuştur. 2020 yılında Muğla ili 2019 yılına oranla %78,70 oranında oldukça büyük bir turist kaybı yaşanmıştır.

5.5 Bölge Verileri

5.5.1 Muğla İli



Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Muğla, Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. Türkiye'nin en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. İlde 13 ilçe bulunmaktadır. Muğla ili tarihî kalıntılar açısından son derece zengin olup, sınırları içinde 103 ören yeri bulunmaktadır.

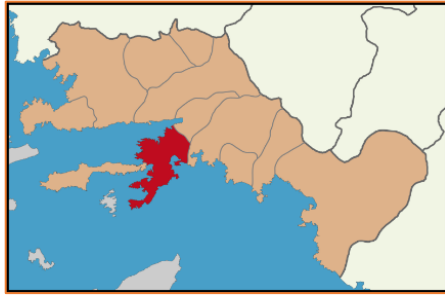
Cumhuriyetin kurulmasından sonraki idari yapılanmada Muğla ilinin yönetim merkezi olan şehir, dağlık yapısı ve dışarıya açılan elverişli bağlantı yollarına sahip olmadığından gelişmemiştir. Yıllarca sadece il merkezi olmasının verdiği hareketlilikle gelişmeye çalışan Muğla son yıllarda özellikle üniversitenin açılması, yeni sanayi bölgesinin kurulması ve turizm faaliyetlerinin de artmasıyla dışarıya açılmaya ve gelişmeye başlamıştır. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Muğla'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesi çalışmalarına başladı.

Muğla ilinde iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Hisar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur.

Muğla'nın TÜİK verilerine göre 2020 nüfusu 1.000.773 kişidir. Muğla'nın ilçelerinin 2020 nüfusu şöyledir:

Muğla	1 000 773
Bodrum	181 541
Dalaman	43 036
Datça	23 711
Fethiye	167 114
Kavaklıdere	10 871
Köyceğiz	37 981
Marmaris	95 851
Menteşe	113 141
Milas	143 254
Ortaca	51 737
Seydikemer	61 306
Ula	26 058
Yatağan	45 172

5.5.2 Marmaris İlçesi



Marmaris; coğrafi konumu nedeniyle Akdeniz ve Ege Denizinin kavuştuğu yerde, önemli bir liman ve sahil kenti olarak dikkat çekmektedir. Bu nedenle ilk çağdan günümüze kadar Ege ve Akdeniz arasında önemli bir geçiş noktası olmuştur. Gerek Marmaris'in gerekse çevresinin kıyı yapısının çok girintili çıkıntılı olması, iyi korunmuş koyları ve limanları bulunması bu bölgenin Asya, Avrupa ve Afrika arasında önemli bir bağlantı noktası olmasına neden olmuştur.

Yüzyıllar süren Karya tarihi içinde yer alan Marmaris ve çevresi, Rodos ve Mısır arasındaki ticari yol nedeniyle bir deniz üssü haline gelmiş, zaman zaman diğer Ege limanlarına rakip olabilmıştır. Hatta bu konumu yüzünden sahillere uzak ve denize ulaşmak isteyen kentlerin istilalarıyla da karşı karşıya kalmıştır.

İlçenin, konumu nedeniyle birçok medeniyetin beşiği konumunda olması neticesi, günümüzde Ülke turizminin en önemli destinasyonlarından biri haline gelmiştir. Muğla ilinin güneybatısında bulunan Marmaris, batıdan Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyden Ula, doğudan Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyden Akdeniz'le çevrilmiştir. Akdeniz iklimi nedeniyle çok nemli bir havaya sahiptir. Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise bol yağışlı geçmektedir. Marmaris Milli Parkı, Marmaris Merkez, İçmeler, Armutalan, Nimara Yarımadası, Yalancıboğaz, Turunç, Kumlubük, Günnücek ve Aksaz geniş bir alanı kapsar. Ayrıca iki özel çevre koruma bölgesi vardır; Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi ve Datça-Bozburun Yarımadası Özel Çevre Koruma Bölgesi'dir. Marmaris Milli Parkı ve özel çevre koruma bölgeleri bitki varlığı açısından Türkiye'nin en zengin bölgelerinden biri olarak dikkat çekmektedir.

Marmaris denizi, kumu, ormanı, plajları, meşhur çam balı, Physkos, Loryma, Amos, Hydas gibi antik yerleşimleriyle dikkat çekmektedir. Marmaris'in turizm varlıkları incelendiğinde hem doğal hem de kültürel özelliklerin bir arada bulunduğunu görmek mümkündür.

Marmaris İlçesi; Avlana Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çamdibi Mahallesi, Çıldır Mahallesi, Hatipirimi Mahallesi, İskele Mahallesi, Kemeraltı Mahallesi, Merkez Mahallesi, Sarıana Mahallesi, Sinan Mahallesi, Siteler Mahallesi, Tepe Mahallesi ve Yeşilova Mahallesi olmak üzere toplam 13 mahalleden oluşmaktadır.

İlçe, yaz nüfusu yüksek yerleşim bölgelerinden biridir. 2020 yılı “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi”ne göre nüfusu 95.851’dir. İlçenin yıllara göre değişen nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.

İlçelere Göre İl/İlçe Merkezi Nüfusu- 2010 ve 2020 arası, Marmaris

	TOPLAM
2010	77.390
2011	81.910
2012	83.081
2013	85.801
2014	88.621
2015	89.630
2016	90.187
2017	91.871
2018	94.247
2019	94.749
2020	95.851

(Kaynak TÜİK)

6 GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

6.1 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Taşınmazların açık adresi; Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Hürriyet Caddesi, **Martı Resort Otel'in sınırları içerisinde, Marmaris/MUĞLA**

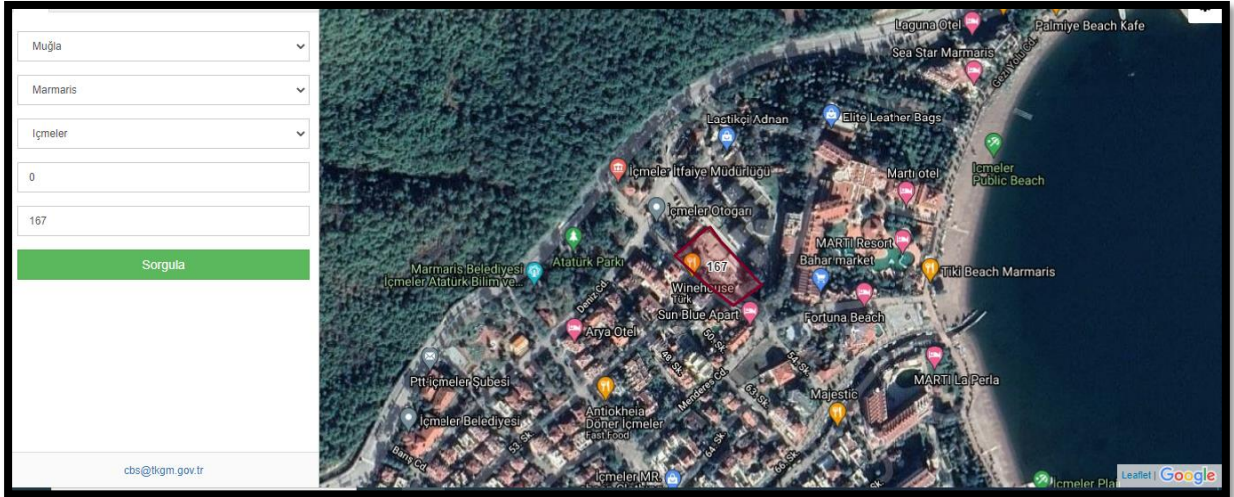
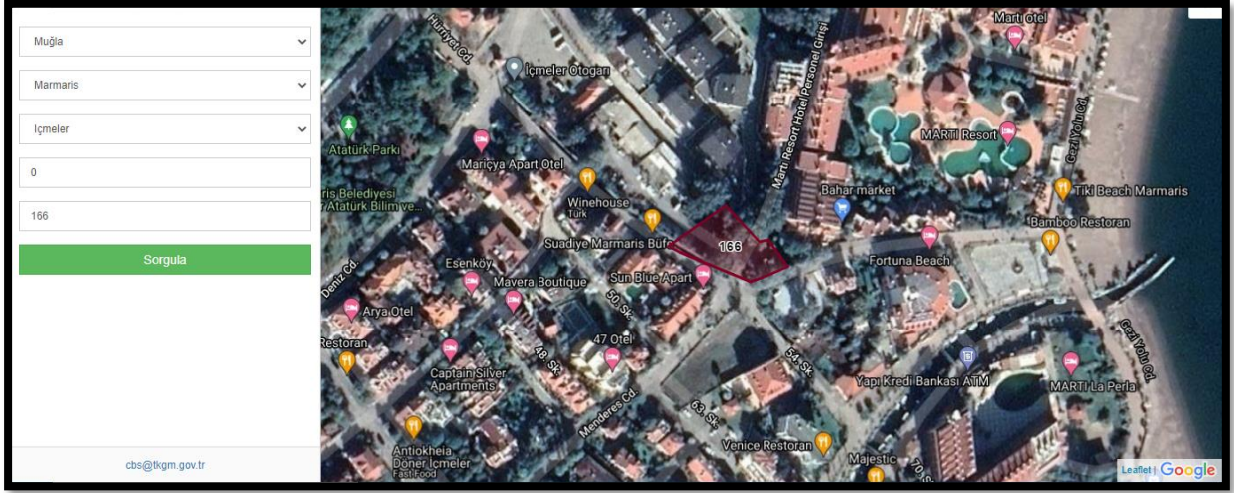
Değerleme konusu gayrimenkuller, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, **166 parsel** sayılı **1.265 m²** yüzölçümlü **"Tarla"** ve **167 parsel** sayılı **3.650 m²** yüzölçümlü **"Tarla"** nitelikli taşınmazlardır.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar, Martı Resort Otel içerisinde olup Marmaris'e 8 km., Muğla'ya 55 km., Köyceğiz'e 67 km., Kaunos/Dalyan'a 76 km., Dalaman Havaalanı'na 100 km. uzaklıktadır. Tesisin batısında Hürriyet Caddesi, güneyinde Fortuna Beach Otel, Martı La Perla ve Azmak çayı, kuzeyinde Maliye kampı ve Laguna Otel, doğusunda ise Ege Denizi yer almaktadır.

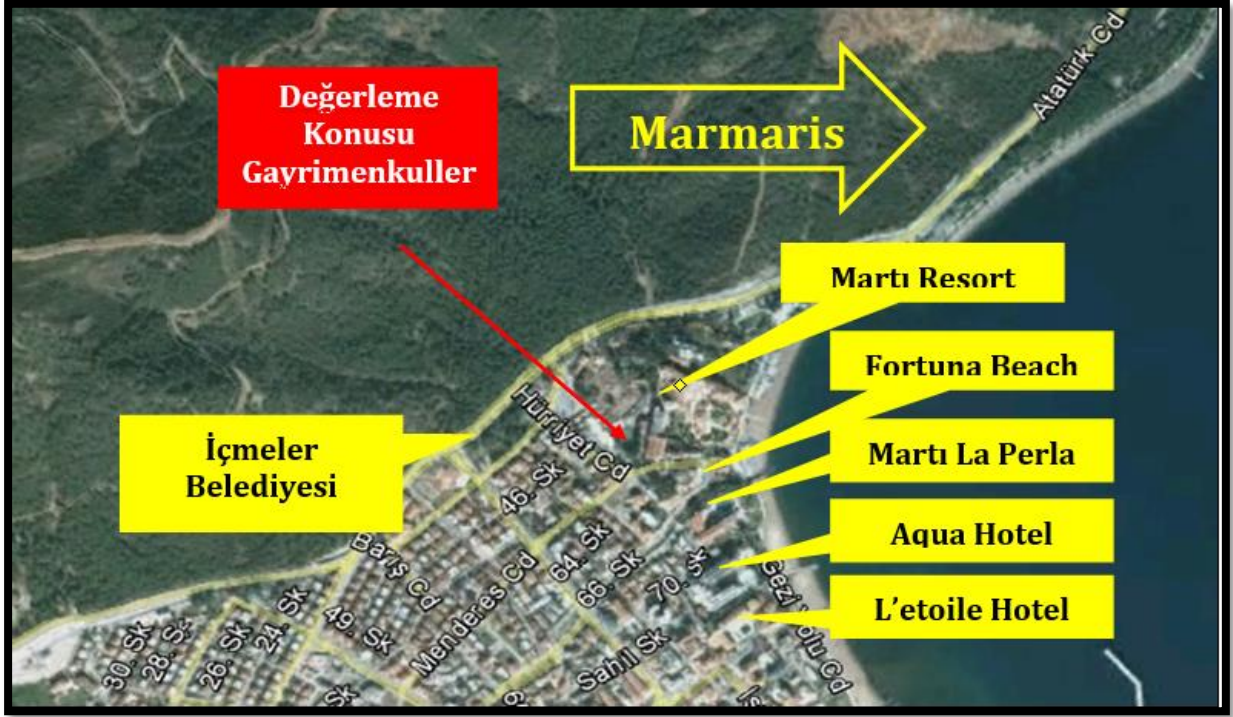
Söz konusu İçmeler Mevkii, özellikle otel bakımından zengin bir bölge olmakla beraber, villalar ve ticari birimlerin yoğunluğu da kayda değer seviyelerdedir. İçmeler beldesi, coğrafi konumundan dolayı yerleşim gelişimi bakımından sınırlı kalmıştır.

Konum Krokisi

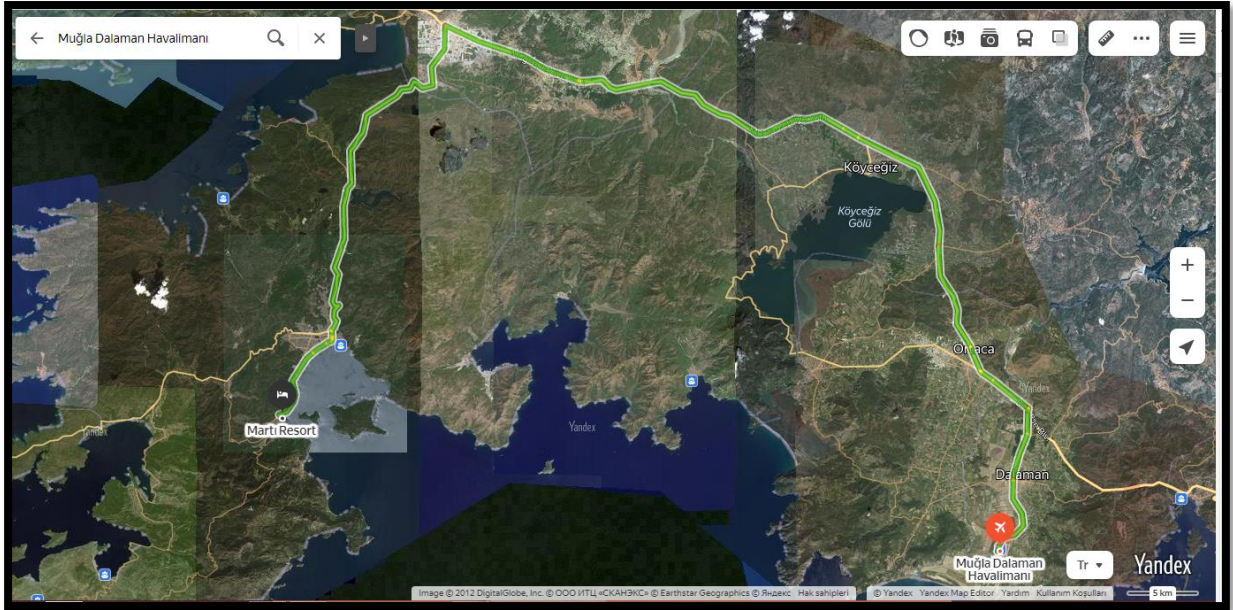




Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Martı LaPerla, Hotel Aqua, Elite World Marmaris, L'etoile Beach, İçmeler Halk Plajı, İçmeler Kamp Alanı, çok sayıda apart oteller ve Marmaris Merkez ve Turunç Mevkisi bulunmaktadır. Otel, Marmaris Limanı'na 7,5 km mesafededir.



Yakın Çevre Analiz Haritası



Ulaşım Krokisi

Taşınmaza Marmaris Dalaman Havalimanından ulaşmak için, alandan çıkıldığında Köyceğiz istikameti üzerinde Gazi Bulvarı'ndan yaklaşık 11,3 km. ilerledikten sonra sola Bezkese Bulvarı'na dönülür. Bulvar üzerinde Muğla istikametinde yaklaşık 56 km ilerledikten sonra D-400 karayoluna bağlanmak için sola dönülür. D-400 karayolunda yaklaşık 26 km dümdüz ilerledikten sonra kavşaktan 1. Çıkış olan Ulusal Egemenlik Caddesi'ne bağlanılır. Cadde üzerinde yaklaşık 54 m ilerledikten sonra kavşaktan 2. Çıkıştan Atatürk Caddesi'ne bağlanılır. Cadde üzerinde yaklaşık 7 km ilerledikten sonra Martı Resort Otel'e ulaşılmaktadır. Değerlemeye konu olan taşınmazlar otel sınırları içerisinde yer almakta olup otel içerisinden erişim sağlanmaktadır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Martı La Perla Otel	~ 0,36 km. (Yürüme Mesafesi)
Marmaris Belediyesi	~ 6,6 km.
Marmaris Limanı	~ 9,4 km.
Martı Hemithea	~ 25,0 km.
Dalaman Havalimanı	~ 100,0 km.
Fethiye Merkez	~ 140,0 km.

6.2 Gayrimenkullerin Tanımı, Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Muğla ili, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, **166 parsel** sayılı **1.265 m²** yüzölçümlü ve **167 parsel** sayılı **3.650 m²** yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazlardır.

İçmeler İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmeye göre **166 parselin** 300 m² yola terki bulunmakta olup net alanı **~965 m²** dir. **167 parselin** ise toplamda **~1.350 m²** yol, terminal ve park alanına terki bulunmakta olup **net alanı ~2.300 m²** olduğu tespit edilmiştir.

Konu gayrimenkulde genel anlamda eğim bulunmamakta olup, düz olarak nitelendirilebilir durumdadırlar. Ayrıca geometrik olarak amorf şeklindedir.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar Martı Resort Otel sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde açık otoparkı ve personelin kullanımı için geliştirilmiş yemekhane, wc, depo, atölye vb üniteler yer almaktadır. Parseller üzerindeki yapılar için yasal herhangi bir belge bulunmamaktadır. Ünitelerin yasal belgelerinin olmaması ve fiziki durumları incelenerek taşınmazların ömrünü tamamladığı kanaati oluşmuştur. Ayrıca imar durumu göz önünde bulundurulduğunda en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, ünitelerin ekonomik değerinin olmadığı tespit edilmiştir. Konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlendirilmesine uygun görülmüştür.



Resim 1. Taşınmazlar Üzerinde Yer Alan Yapılar

6.3 Gayrimenkuller ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan parseller üzerinde yer alan üniteler için yasal herhangi bir ruhsat veya izin belgesi bulunmamaktadır. Parsel üzerindeki yapılar ömrünü tamamladığı için yıkılarak parseller üzerinde yeni yapılar geliştirilmesi önerilmektedir.

6.4 Gayrimenkullerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi; değerlemeye konu olan taşınmazlar üzerinde yer alan üniteler sökülüp takılabilir nitelikte ve ekonomik değerinin olmamasından dolayı ruhsat alınmasını gerektiren bir husus olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazların
 - o Turizmin gözde noktalarından biri olan Marmaris İlçesi'nde yer alması,
 - o Konu parselin imarının 'Turizm Tesis Alanı' olması,
 - o 5 yıldızlı Martı Resort Otel'in yanında olması,
 - o Denize yakın konumda olması,
 - o Parsellere ulaşımın rahat olması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

- Parsel üzerindeki yapıların yasal belgelerinin bulunmaması,
- Arsalar üzerinde imar durumuna uygun geliştirilmemiş yapıların bulunuyor olması,

Sahip olduğu zayıf yanlardır.

❖ FIRSATLAR

- Parsellerin ulaşılabilirliği yüksek olması,
- Marmaris-İçmeler ana ulaşım aksı olan Hürriyet Caddesi'nden girişi bulunması,
- İmar durumuna göre parseller üzerinde butik ve/veya 3 yıldızlı otel geliştirilebilir olması,
- Parsellerin Martı Resort Otel'e yakın olmasından dolayı parseller üzerinde geliştirilebilecek olan otelin, Martı Resort Otel sosyal olanaklarından faydalanabilecek olması,

Proje Alanı'nın Pazar koşullarına göre sahip olduğu fırsatlardır.

❖ TEHDİTLER

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul ve turizm piyasasına yansıyacak etkileri,
- ! Otelcilik sektöründe, Muğla içinde güçlü firmaların bulunması, rekabet gücünü üst seviyelere taşıması,
- ! Dünya genelinde yaşanan pandemiden dolayı turizm ve otelcilik sektörüne olan ilginin düşmesi,

Proje Alanı'nda geliştirilen projeyi tehdit eden dış çevreye ait özelliklerdir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler; fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu arsaların üzerindeki yapıların yasal herhangi bir belgesinin olmaması, kullanım ömrünün tamamlanarak ekonomik bir değerinin olmaması nedenleri ile arsaların boş olduğu kabul edilmiş olup, buna göre değerlendirme çalışması yapılacaktır.

Değerleme çalışmasında, taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek projede konumlandırılacak ünitelerin fiyat tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'ndan**" faydalanılmıştır. Ayrıca konu taşınmazların değerinin farklı bir yöntemle sınanması amacıyla "**Arsa Geliştirme Yaklaşımı**"ndan da faydalanılacaktır.

Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda bölgede yer alan satışa konu arsalar incelenerek konu taşınmazların toplam değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ												
EMSAL NO	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²	Üzerindeki Yapı Bilgileri	Denize Olan Cephe Uzunluğu	İmar Durumu	Kaks	Açıklama	İstenen Fiyat, TL	Pazarlıklı Fiyat, TL	Pazarlıklı m ² Birim Fiyat, TL
1	İçmeler	106	11	600	Boş arsa	-700m uzaklıkta	Tercihli imar-Konut+Ticaret +Turizm	0,2-0,3	Değerlemeye konu taşınmazla aynı mahallede olup denize uzak bir sokak arasında yer almaktadır. İlgiliyle yapılan görüşmede fiyatın yüksek olduğu ancak mal sahibinin isteği olduğu ifade edilmiştir. İlgiliye göre taşınmazın olması gereken satış fiyatının 3.000.000 TL olarak belirtmiştir.	4.000.000	3.000.000	5.000
2	Osmaniye	0	97	15000	Boş arsa	97m	Turizm imar	-	Değerlemeye konu taşınmazla yakın konumda Osmaniye mahallesinde yer alan arsa, 97 parsel olduğu tahmin edilmekte olup brüt alanı 19.000 m ² bilinen net m ² si 15.000 m ² olduğu beyan edilen boş arsa 175.500.000 TL satılıktır. Pazarlık payı %10 olarak alınmıştır.	175.500.000	157.950.000	10.530
3	Turunç	0	80	2160	2 katlı 180 m ² Dupleks Konut ve 40 m ² Taş Ev Ayrıca İmar Kayıtlı CAFE-BAR +SAHİL Şezlong Alanı	8m	Turizm imar	0,6	Değerlemeye konu taşınmazla yakın konumda Turunç mahallesinde yer alan arsa, brüt alanı 3.600m ² bilinen terk alanı bilinmediği için %40 olarak hesaplanarak net m ² si 2.160 m ² olduğu düşünülmektedir. 43-60 odalı butik otel yapımına uygun arsa 26.200.000 TL satılıktır. Pazarlık payı %10 olarak alınmıştır.	26.200.000	23.580.000	10.917

*Emsaller ile ilgili bilgiler emlak komisyoncularının beyanlarına dayandırılmıştır.

GÖRÜŞ -1	Bölgeye hakim gayrimenkul satış uzmanıyla yapılan görüşmede, pandemi öncesi 1.700-2500TL/m ² fiyatlarının Pandemi sonrasında 3.500-5.000,-TL/m ² aralığında artış olduğu ifade edilmiştir. Aralık ayında 378 m ² alanlı, konut imarlı, emsali 0,20 olan arsa 1.650.000 TL satılmıştır. Ayrıca Mart ayında denize cepheli 521 m ² arsalı 35 odası olan 5 katlı butik otel yaklaşık 18.000.000 TL satılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın arsa değerinin 6.000-6.500 TL/m ² aralığında olması gerektiği ifade edilmiştir.
-----------------	---

Yukarıda yer alan satışa konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satışa konu arsa arzının çok kısıtlı olduğu,
- ✓ 1 numaralı örneğin İçmeler Mahallesi'nde denize uzak iç kısımda yer aldığı,
- ✓ 2 numaralı örneğin Osmaniye Mahallesi'nde denize sıfır olduğu,
- ✓ 3 numaralı örneğin Turunç Mahallesi'nde denize sıfır olmasına rağmen deniz cephesinin dar olduğu,
- ✓ 1 ve 2 örneğin boş arsa, 3 numaralı örnekte üzerinde yapıların olduğu,
- ✓ 2 ve 3 numaralı örneklerin imarlarının Turizm Tesis Alanı lejantında kaldığı,
- ✓ 1 numaralı örneğin ise tercihlili imar lejantında kaldığı ancak Butik Otel yapımına izin alınabileceği beyan edildiği,
- ✓ Bölgede yer alan arsaların m² satış bedellerinin 5.000,-TL/m² ile 10.900,-TL aralığında olduğu,
- ✓ Satışa konu arsaların yüzölçümü, imar durumu ve konumlarının konu taşınmazlara kıyasla farklılar gösterdiği,

tespitleri yapılmıştır.



Bölgede yer alan satışa konu örnekler incelenmiş olup, konu taşınmazlarla bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan, imar durumu, yapılaşma hakkı ve konumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

0 ADA 166 PARSEL NO'LU ARSA İÇİN UYUMLANDIRMA				
KRİTERLER	ALAN, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
ALAN (m ²)	965	600	15.000	2.160
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		4.000.000	175.500.000	26.200.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ² /ay)		6.667	11.700	12.130
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-25%	-10%	-10%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		0%	-35%	-5%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		5%	-10%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		-5%	-25%	-35%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		5.000	2.340	6.065
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²/ay)		4.468		

0 ADA 167 PARSEL NO'LU ARSA İÇİN UYUMLANDIRMA				
KRİTERLER	ALAN, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
ALAN (m ²)	2.300	600	15.000	2.160
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		4.000.000	175.500.000	26.200.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ² /ay)		6.667	11.700	12.130
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-25%	-10%	-10%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-10%	-30%	0%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		2%	-10%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		-5%	-25%	-35%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		4.133	2.925	6.671
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²/ay)		4.577		

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda, İçmeler Mahallesi'nde yer alan

- 0 ada, 166 numaralı parselin m² satış bedeli ~4.450,-TL,
- 0 ada, 167 numaralı parselin m² satış bedeli ~4.575,-TL

olarak belirlenmiştir.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü, Net m ²	Arsa Birim Değeri, TL/m ²	Arsa Değeri, TL
0	166	965,00	4.450	4.294.250
0	167	2.300,00	4.575	10.522.500
TOPLAM				14.816.750

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda;

- ✓ 0 Ada, 166 numaralı parselin toplam arsa değeri 4.294.250, -TL
- ✓ 0 Ada, 167 numaralı parselin toplam arsa değeri 10.522.500, -TL

Olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Arsa Geliştirme Yaklaşımı

Parseller üzerinde yer alan yapıların yasal herhangi bir belgesinin olmaması ve gelir getiremeyecek durumda olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle parseller üzerindeki yapılara değer verilmemiş olup yıkılarak imar durumuna uygun bir proje geliştirileceği varsayılmıştır.

Bölgenin ticari hareketliliği, oldukça merkezi ve tercih edilen bir lokasyonda olması ve "Turizm Tesisi Alanı"nda kalıyor olması nedenleri ile parseller üzerinde yanındaki otel ile birlikte kullanılacak turizm tesisi geliştirilmesi öngörülmüştür.

Konu taşınmazın mevcut imar durumu ve çevresinde yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda taşınmaz üzerinde "Butik ve/veya 3 Yıldızlı Otel" olarak geliştirilmesi uygun görülmüştür. Projenin detayları aşağıda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü, Brüt m ²	Terk Alan m ²	Yüzölçümü, Net m ²	Açıklama
0	166	1.265,00	300,00	965,00	Yola terk
0	167	3.650,00	1.350,00	2.300,00	Yol, terminal ve park alan terki
TOPLAM		4.915,00	1.650,00	3.265,00	

Değerlemeye konu olan 0 Ada 166 ve 167 no' lu parsellerin terkler sonrası toplam net yüzölçümü 3.265 m² dir.

İçmeler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen onaylı imar durumu yazısına göre "Turizm Tesis Alanı" fonksiyonunda Emsal: 0,60 H_{maks}:10,5'tir. Emsale dâhil alan parsellerin birleştirilerek toplam net alanı doğrultusunda belirlenmiştir.

PROJE VARSAYIMLAR	
Toplam Proje Alanı, M ²	3.265
166 parsel	965
167 parsel	2.300
Emsal	0,60
Emsal İnşaat Alanı, m ²	1.959
Toplam İnşaat Alanı m ²	2.547
Ortalama Oda Alanı, m ²	60
Otel Oda Sayısı	42

Değerlemeye konu arsaların birleştirilip terk alanları da çıkartıldıktan sonra toplam net yüzölçümü 3.265 m² olarak hesaplanmıştır. Geliştirilecek otelin

- ✓ Emsale dahil inşaat alanı 1.959 m²,
- ✓ Toplam inşaat alanı ise 2.547 m²
- ✓ Ortalama oda kapalı alanı (ortak alanlar dahil) 60,-m²
- ✓ Toplam oda sayısı 42

olarak öngörülmüştür.

Maliyet Varsayımları

Konu parseller üzerinde geliştirilecek 3 yıldızlı butik otel maliyet kalemleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve yapıların niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ve benzer otel maliyetlerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi ile hesaplanmıştır.

MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET (TL)	YAPI ALANI	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
İnşaat Maliyeti	3.000,00	2.546,70	7.640.100

Hesaplamalar sonucunda geliştirilecek olan 3 yıldızlı otelin inşaat maliyeti 7.640.100, -TL olarak hesaplanmıştır.

Geliştirilecek olan 3 yıldızlı Otelin üstyapı inşaat maliyetinin yanı sıra, projelendirme, hafriyat, çevre düzenleme, satış ve pazarlama gibi diğer maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %85'i olacağı, diğer %15'lik kısmın ise diğer maliyetleri kapsayacağı düşünülmüştür.

Geliştirilecek 3 yıldızlı Otelin diğer maliyetleri tablosu aşağıda yer almaktadır.

DİĞER MALİYETLER		
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	85%	7.640.100
PROJELENDİRME MALİYETİ	3%	229.203
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	3%	229.203
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	4%	305.604
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	3%	229.203
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	2%	152.802
TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	8.786.115

Hesaplamalar sonucunda geliştirilecek 3 yıldızlı Otelin toplam inşaat alanı olan 2.546,70 m² yapı alanı için toplam yapı maliyeti **8.786.115, -TL** olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye konusu parseller üzerinde geliştirilecek 3 yıldızlı Otelin maliyet hesaplamalarında bina dışında otel odaları, havuz alanları, lobi alanları ve mutfak alanları gibi üniteler içerisinde konumlandırılan tefrişatlar içinde ayrı maliyet kalemleri hesaplanarak aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BİNA DIŞI MALİYETLER		
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
FF&E ODALAR VB. (TEFRİŞAT)	25.000	1.050.000
FF&E MUTFAKLAR VB. (TEFRİŞAT)		525.000
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYET		1.575.000

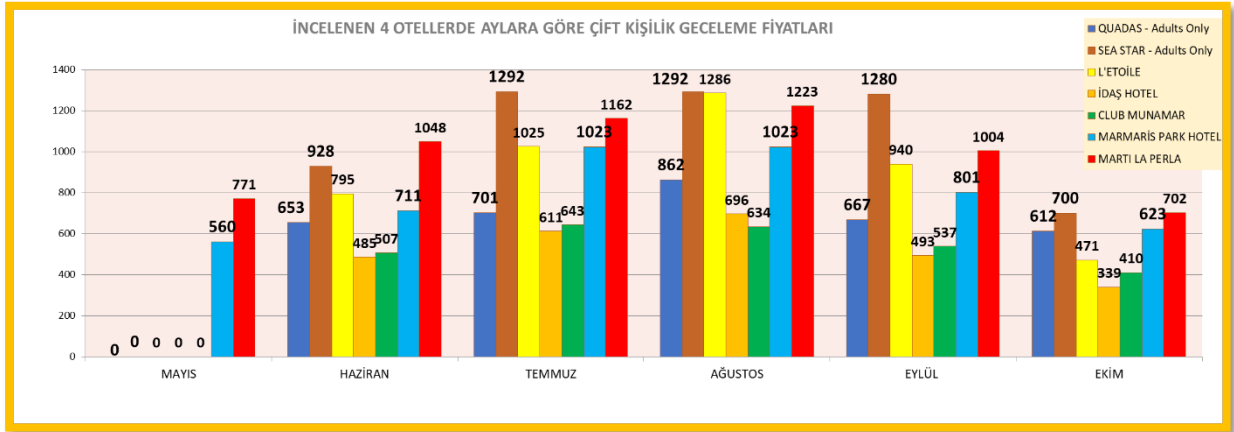
Hesaplamalar sonucunda tesise ait bina dışı tefrişat, vb. toplam bina dışı maliyeti **1.575.000, -TL** olarak hesaplanmıştır.

TOPLAM MALİYET	
MALİYET KALEMİ	MALİYET (TL)
TOPLAM İNŞAAT MALİYET	8.786.115
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYET	1.575.000
TOPLAM MALİYET	10.361.115

Sonuç olarak değerlendirme konusu 0 ada, 166 ve 167 numaralı parseller üzerinde mevcut imar durumuna göre bitişindeki otelin sosyal imkanlarından faydalanacak şekilde 3 yıldızlı otel geliştirilmesi halinde toplam maliyeti **10.361.115,-TL** olarak öngörülmüştür.

Gelir Varsayımları

Bölgede konumlu olan 4 yıldızlı otellerin konaklama bedelleri incelenmiş olup, aylara göre doluluk oranları gibi gecelik konaklama bedellerinin de farklılaştığı görülmüştür.



Bölgede yer alan 4 Yıldızlı Otel örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- Otellerin aylara göre çift kişilik geceleme fiyatları çok değişkenlik gösterdiği,
- Genel olarak en düşük fiyatlara sahip otel İdaş Otel ve Club Munamar Otel olduğu,
- En yüksek fiyatlara sahip otel ise Sea Star Otel olduğu,
- Diğer otellerin ise ortalama aralığında kalarak birbirlerine benzerlik gösterdiği,
- Otellerden Mayıs ayında sadece Martı La Perla ve Marmaris Park otel açık olduğu, diğer otellerin Haziran ayında rezervasyon alabildiği,
- Otellerin Mayıs aylarındaki ortalama fiyatları 560 – 771 TL/çift kişilik/gece,
- Haziran aylarındaki ortalama fiyatları 485 – 1.048 TL/çift kişilik/gece,
- Temmuz aylarındaki ortalama fiyatları 611 – 1.292 TL/çift kişilik/gece,
- Ağustos aylarındaki ortalama fiyatları 634 – 1.292 TL/çift kişilik/gece,
- Eylül aylarındaki ortalama fiyatları 493 – 1.280 TL/çift kişilik/gece,
- Ekim aylarındaki ortalama fiyatları 339 – 702 TL/çift kişilik/gece,

Olduğu tespit edilmiştir. Bu bilgi doğrultusunda geliştirilecek olan otelin 3 yıldızlı olacağı ve bitişiğinde konumlu 5 yıldızlı otelin sosyal imkanlarından da faydalanacağı düşüncesi ile gecelik yatak bedeli 350,-TL/kişi olarak belirlenmiştir.

Finansal Varsayımlar

İndirgeme Oranı; 31.03.2021 tarihli 5 ve 10 yıllık tahvil getirileri baz alınmış olup, yaklaşık %50 risk primi de ilave edilerek ıskonto oranı %22 olarak kabul edilmiştir.

Dönem Sonu Artık Değeri (Kapitalizasyon Oranı), bölge geri dönüş süresi baz alınarak %7,5 olarak kabul edilmiştir.

Net Bugünkü Değerin hesaplanmasında Kullanılan Varsayımlar

- ✓ **Otel Oda Sayısı,** geliştirilecek otelin 42 odası bulunacağı,
- ✓ **Otel Yatak Sayısı,** geliştirilecek otelin 73 yatak kapasitesi bulunacağı,
- ✓ **Otel Çalışan Gün Sayısı,** tesisin Nisan – Ekim aylarında açık olup gün sayısı 214 olduğu,
- ✓ **Otel Günlük Yatak Bedeli,** 2021 yılı içerisinde ortalama 350 TL olduğu kabul edilmiş
- ✓ **Yıllık Artış Oranı,** geçmiş yıl enflasyon oranları incelenerek %15 olacağı,
- ✓ **Yıllık Dükkan Kira Artış Oranı,** %10 olacağı,
- ✓ **Otel Doluluk Oranı;** bölgede yapılan Pazar araştırması sonuçlarına ve müşteriden temin edilen geçmiş yıllara göre operasyon bilgilerine bağlı olarak pandeminin de turizm sektörüne

olumsuz etkileri de göz önünde bulundurularak tesisin yıllar bazında ortalama doluluk oranları;

- 2022 yılı için %35,
- 2023 yılı için %45,
- 2024 yılı için %55,
- 2025 yılı için %65,
- 2026 yılı için %70,
- 2027 yılı için %75,
- 2028 yılı için %70,
- 2029 yılı için %75,
- 2030 yılı için %70 ve
- 2031 yılı için %75 olacağı,
- ✓ **Yeme- İçme Geliri**, geliştirilecek otelin oda kahvaltı konseptinde çalışacağı varsayımı ile yıllık konaklama gelirinin %20'si olacağı,
- ✓ **Diğer Gelirler**, yıllık konaklama gelirinin %1,5'i olacağı,
- ✓ **KUR Farkı**, ortalama %3 kabul edileceği, (Yabancı müşterileri için satışlardan döviz karşılığının değişken kura bağlı olarak kazanım elde edileceği öngörülmüştür)
- ✓ **İşgaliye (ecr-i misil) Bedeli**, 10.000,-TL/Yıl olacağı,
- ✓ **Yenileme Bedeli**, Vergi Öncesi Brüt Otel Geliri'nin %1'i olarak,
- ✓ **Sigorta Bedeli ve Emlak Vergisi**, otelin kapalı alanı göz önünde bulundurularak sırasıyla 25.000,-TL/Yıl ve 17.500,-TL/yıl olarak,

Kabul edilmiştir.

Yukarıda yer alan veriler ve varsayımlar doğrultusunda oluşturulan Nakit Akış Projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

	20.04.2021	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031
Otel Oda Sayısı	42											
Otel Yatak Sayısı	73,5											
Otel Çalışılan Gün Sayısı	214											
Otel Günlük Yatak Bedeli, TL		350	402,50	462,88	532,31	612,15	703,98	809,57	931,01	1.070,66	1.231,26	1.415,95
Yıllık Artış Oranı, %	15,0%											
Yıllık Kira Artış Oranı, %	10%											
Otel Doluluk Oranı, %	0%	0%	35%	45%	55%	65%	70%	75%	70%	75%	70%	75%
Yeme- İçme Geliri, TL	20,0%											
Diğer Gelirler, TL	1,5%											
KUR Farkı	3,0%											

	20.04.2021	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031
Otel Konaklama Geliri, TL	0	0	2.215.823	3.276.252	4.604.955	6.258.552	7.750.976	9.550.310	10.250.666	12.630.285	13.556.506	16.703.552
Kur Farkı Geliri, TL			66.475	98.288	138.149	187.757	232.529	286.509	307.520	378.909	406.695	501.107
Yeme-İçme Geliri, TL	0	0	443.165	655.250	920.991	1.251.710	1.550.195	1.910.062	2.050.133	2.526.057	2.711.301	3.340.710
Diğer Gelirler, TL (Banquet, SPA, vb)	0	0	33.237	49.144	69.074	93.878	116.265	143.255	153.760	189.454	203.348	250.553
Kira Gelirleri, TL			15.000	16.500	18.150	19.965	21.962	24.158	26.573	29.231	32.154	35.369
TOPLAM OTEL GELİRİ, TL	0	0	2.773.699	4.095.434	5.751.319	7.811.862	9.671.927	11.914.293	12.788.652	15.753.935	16.910.003	20.831.291
GOP		42%										
VERGİ ÖNCESİ BRÜT OTEL GELİRİ, TL	0	0	1.164.954	1.720.082	2.415.554	3.280.982	4.062.209	5.004.003	5.371.234	6.616.653	7.102.201	8.749.142
İşgaliye Bedeli, TL			10.000	11.000	12.100	13.310	14.641	16.105	17.716	19.487	21.436	23.579
Yenileme Bedeli, TL			11.650	17.201	24.156	32.810	40.622	50.040	53.712	66.167	71.022	87.491
DÜZENLENMİŞ VERGİ ÖNCESİ KARLILIK, TL	0	0	1.143.304	1.691.882	2.379.298	3.234.862	4.006.946	4.937.858	5.299.806	6.530.999	7.009.744	8.638.071
Sigorta Bedeli, TL			25.000	27.500	30.250	33.275	36.603	40.263	44.289	48.718	53.590	58.949
Emlak Vergisi, TL			17.500	19.250	21.175	23.293	25.622	28.184	31.002	34.103	37.513	41.264
NET NAKİT AKIŞI, TL	0	0	1.100.804	1.645.132	2.327.873	3.178.295	3.944.722	4.869.411	5.224.515	6.448.179	6.918.641	8.537.859
DÖNEM SONU ARTIK DEĞER, %												113.838.114
NET NAKİT AKIŞI, TL	0	0	1.100.804	1.645.132	2.327.873	3.178.295	3.944.722	4.869.411	5.224.515	6.448.179	6.918.641	122.375.972
İndirgeme Oranı	21%	22%	23%									
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	26.338.317	24.504.490	22.824.122									
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	3.165.663	2.945.251	2.743.284									

Sonuç olarak 'Arsa Geliştirme Yaklaşımı' doğrultusunda yukarıda sunulan pazar araştırmaları ve varsayımlar doğrultusunda Projenin Net Bugünkü değeri **24.504.490**, -TL olarak hesaplanmıştır.

Turizm kullanım fonksiyonlu olarak geliştirilmesi planlanan projede değerlendirme konusu taşınmazların, hasılat paylaşımına göre, arsa sahibi ve geliştirici hissesine düşen değerleri aşağıdaki oranlara göre belirlenmiştir.

Hasılat Payı Oranı	
Arsa Sahibi	%45
Geliştirici	%55

Yukarıdaki tabloda belirtilen oranlar doğrultusunda hasılat paylaşımı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

ARSA SAHİBİ NAKİT AKIŞ TABLOSU												
TARİH	20.04.2021	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031
45%												
TOPLAM NET GELİRLER, TL	0	0	1.100.804	1.645.132	2.327.873	3.178.295	3.944.722	4.869.411	5.224.515	6.448.179	6.918.641	122.375.972
ARSA SAHİBİ GELİRLERİ, TL	0	0	495.362	740.309	1.047.543	1.430.233	1.775.125	2.191.235	2.351.032	2.901.680	3.113.388	55.069.188
ARSA SAHİBİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	11.027.021											
ARSA SAHİBİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	1.325.363											

GELİŞTİRİCİ NAKİT AKIŞ TABLOSU												
TARİH	20.04.2021	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031
55%												
TOPLAM GELİRLER	0	0	1.100.804	1.645.132	2.327.873	3.178.295	3.944.722	4.869.411	5.224.515	6.448.179	6.918.641	122.375.972
GELİŞTİRİCİ GELİRLERİ	0	0	605.442	904.822	1.280.330	1.748.062	2.169.597	2.678.176	2.873.483	3.546.498	3.805.253	67.306.785
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	6.734.725	3.626.390									
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-6.734.725	-3.020.948	904.822	1.280.330	1.748.062	2.169.597	2.678.176	2.873.483	3.546.498	3.805.253	67.306.785
GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	5.029.364											
GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	604.491											

Geliştirilmesi öngörülen 3 yıldızlı Otelin yaklaşık net bugünkü değerinin %45'ine denk gelen **11.027.021,-TL** değer, net 3.265 m² alana sahip **arsaların toplam değeri** olarak hesaplanmıştır. Bu durumda net arsa birim değeri **3.377,-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Bu sonuçtan anlaşıldığı üzere piyasada uygulanan hasılat paylaşım oranları doğrultusunda proje geliştirilmesi durumunda projenin arsa sahibi açısından çok verimlilik arz etmeyeceği görülmüştür.

Konu taşınmazlar için takdir edilen değer; mevcut imar planı ve bölge ihtiyaçlarına göre muhtemel geliştirilecek projeye göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda belirlenecek değer de farklılaşabileceği dikkate alınmalıdır.

Ülkedeki piyasa ve yatırım koşullarındaki değişkenlik ve mevcut ekonomik durum göz önüne alındığında Proje Geliştirme yönteminin piyasa değeri yöntemine göre daha düşük çıktığı ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımının daha sağlıklı sonuç vereceği tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmazların arsa değeri olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

7.3.3 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Rapora konu taşınmazların üzerindeki yapılar kiralamaya konu edilemediği için “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” doğrultusunda değer tespiti yapılamamıştır.

7.4 Gayrimenkullerin En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak “Turizm Tesisi” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin Ve Verimli Kullanım” ı temsil edeceği düşünülmektedir.

7.5 Gayrimenkullerin Kira Değerinin Tespiti

Rapora konu taşınmazların üzerindeki yapılar kiralamaya konu edilemediği için kira değeri tespiti yapılmamıştır.

7.6 Gayrimenkullerin Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup, müşterek veya bölünmüş kısımlarının analiz yapılmamıştır.

8 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında; taşınmazların arsa değerinin tespitinde ve parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek projede konumlandırılacak ünitelerin fiyat tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”ndan faydalanılmıştır. Ayrıca konu taşınmazların değerinin farklı bir yöntemle sınanması amacıyla “Arsa Geliştirme Yaklaşımı”ndan da faydalanılacaktır.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

USD’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, arsaların değeri takdir edilmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu parseller üzerinde muhtemel geliştirilebilecek olan otel projesindeki oda/yatak fiyatlarının belirlenmesinde bölgedeki 3 yıldızlı oteller incelenerek gayrimenkullerin değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Arsa Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda konu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan otel projesinin, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmış, bölge hasılat paylaşım oranları da baz alınarak arsaların değeri ikinci bir yöntemle belirlenmiştir.

Farklı yöntemler sonucu 0 ada, 166 ve 167 parsellerin belirlenen toplam arsa değerleri aşağıda sunulmuştur.

ÖZET TABLO	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	14.816.750
Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı (Arsa Değeri)	11.027.021

Sonuç olarak,

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen arsa değerleri yukarıda sunulmuş olup,
- ✓ Arsa Geliştirme Yaklaşımı ile belirlenen değer varsayımlara dayanması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda belirlenen değer piyasa değerini daha doğru yansıtacağı,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda;
 - 0 ada 166 no'lu parselin arsa değerinin **4.294.250,-TL**,
 - 0 ada 167 no'lu parselin arsa değerinin **10.522.500,-TL**,
 - Taşınmazların toplam değerinin ise **14.816.750,-TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bilgi mevcut değildir.

8.3 Gayrimenkuller ile İlgili Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde, Martı Resort Otel sınırları içerisinde personelin kullanımına yönelik tek katlı, ekonomik değeri olmayan, basit yapıların bulunduğu tespit edilmiştir. İçmeler Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre bu yapılara ait yasal belgelere rastlanmamıştır.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar üzerinde yer alan üniteler sökülüp takılabilir nitelikte ve ekonomik değerinin olmamasından dolayı ruhsat alınmasını gerektiren bir husus olmadığı kanaatine varılmıştır.

8.4 Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtildiği üzere gayrimenkulün tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi ve 150-C şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkulün alım-satımına engel teşkil etmekle birlikte hukuki görüş alınması önerilmektedir.

8.5 Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan bu rapor gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasına ilişkin çalışmaları kapsamadığı için ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde inceleme yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanan bu rapor gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasına ilişkin çalışmaları kapsamadığı için ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde inceleme yapılmamıştır.

8.7 Gayrimenkuller Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde üst hakkı bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, **166 parsel** sayılı **1.265 m²** yüzölçümlü ve **167 parsel sayılı 3.650 m²** yüzölçümlü “**Tarla**” nitelikli taşınmazlardır.

İçmeler İmar Arşivi’nde değerlemeye konu olan taşınmazlara ait imar dosyası bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu olan taşınmazlar Martı Resort Otel sınırları içerisinde olup, otelin açık otoparkı ve personelin kullanımı için geliştirilmiş üniteler yer almaktadır. Ünitelerin yasal ve fiziki durumları ayrıca imar hakları göz önünde bulundurulduğunda en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, ünitelerin ekonomik değerinin olmadığı tespit edilmiştir. Konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlendirilmesine uygun görülmüştür.

Değerleme çalışmasında; taşınmazların arsa değerinin tespitinde ve parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek projede konumlandırılacak ünitelerin fiyat tespitinde “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı’ndan**” faydalanılmıştır. Ayrıca konu taşınmazların değerinin farklı bir yöntemle sınanması amacıyla “**Arsa Geliştirme Yaklaşımı**”ndan da faydalanılacaktır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, arsaların değeri takdir edilmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu parseller üzerinde muhtemel geliştirilebilecek olan otel projesindeki oda/yatak fiyatlarının belirlenmesinde bölgedeki 3 yıldızlı oteller incelenerek gayrimenkullerin değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Arsa Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda konu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan otel projesinin, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmış, bölge hasılat paylaşım oranları da baz alınarak arsaların değeri ikinci bir yöntemle belirlenmiştir.

Farklı yöntemler sonucu 0 ada, 166 ve 167 parsellerin belirlenen toplam arsa değerleri aşağıda sunulmuştur.

ÖZET TABLO	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	14.816.750
Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı (Arsa Değeri)	11.027.021

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesinde konumlu

- ✓ 166 no’lu parselin değerinin **4.294.250,-TL**,
- ✓ 167 no’lu parselin değerinin **10.522.500,-TL**,
- ✓ Taşınmazların toplam değerinin ise **14.816.750,-TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 166 ve 167 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazların pazar değerlerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme konusu "Arsa" nitelikli taşınmazların pazar değerini takdiri amacıyla iki yaklaşım kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile ulaşılan değeri, sınamak ve desteklemek adına Arsa Geliştirme Yaklaşımı ele alınmış ve gerekli hesaplamalar yapılmıştır. Ancak yukarıda ilgili bölümlerde de bahsedildiği üzere pazar koşullarına göre konu gayrimenkuller üzerinde gerçekleştirilebilecek 3 yıldızlı Otel için gerek tüm dünya da yaşanan pandemi nedeniyle gerekse mevcut turizm sektöründe yaşanan durgunluktan dolayı yatırım açısından doğru bir zaman olmadığı ve mevcut durumda geliştirilecek projenin karlı bir yatırım olmayacağı ve arsalar üzerinde geliştirme yapılması için bir süre daha beklenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Sonuç olarak;

- **0 ada 166 ve 167 parsellerin;**
 - **KDV hariç toplam** piyasa değeri **14.816.750, -TL (1.780.859, -USD)**
 - **KDV Dahil toplam** piyasa değeri **17.483.765, -TL (2.101.414, -USD)**

Olarak belirlenmiştir.

Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU

Şehir Plancısı

SPK Lisans No: **407238**

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Fatma KOÇ KESEN

Ekonomist

SPK Lisans No: **402238**

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR

Harita Mühendisi

SPK Lisans No: **402076**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve ağıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuğların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi beyan ederiz.

10 RAPOR EKLERİ

1. Mahal Fotoğrafları
2. Takyidatlar
3. İçmeler Belediyesi İmar Durum Yazısı
4. SPK Lisans Belgesi
5. Lisanslar
6. Özgeçmişler