

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



MARTI LA PERLA OTEL DEĞERLEME RAPORU

MAYIS 2021

2021_GalataProje_046



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
4	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.3	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	10
4.4	GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	10
4.5	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	14
4.6	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	15
4.7	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
4.8	GAYRİMENKUL 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	15
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	15
4.10	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ	15
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	16
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	16
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	16
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	18
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	18
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	21
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	23
5.4	TURİZM SEKTÖRÜ VE TÜRKİYE’NİN SEKTÖRDEKİ YERİ	25
5.4.1	Dünya’da Turizm	25
5.4.2	Türkiye’de Turizm	26
5.4.3	Muğla’nın Türkiye Turizmindeki Yeri	29
5.5	BÖLGE VERİLERİ.....	29
5.5.1	Muğla İli	29
5.5.2	Marmaris İlçesi	30
6	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	32
6.1	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	32
6.2	GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	34
6.3	GAYRİMENKUL VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	37
6.4	GAYRİMENKULÜN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21’İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	38
6.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	38
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	39
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	39
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	39
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	39
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	40
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	40
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	40
7.3.1	Maliyet Yaklaşımı	41

7.3.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	45
7.3.3	Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	54
7.4	GAYRİMENKULÜN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	54
7.5	GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	54
7.6	GAYRİMENKULÜN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	54
8	<u>GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	55
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	55
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	56
8.3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	56
8.4	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	57
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	57
8.6	GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	57
8.7	GAYRİMENKUL ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	57
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	58
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	58
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	59
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	61

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_046	
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.	
Taşınmazın Yasal/Mevcut Duruma göre Toplam Değeri (KDV Hariç)	:	113.744.000, -TL (Yüzonüçmilyonyediyüzkırkdörtbin-Türk Lirası)	
Taşınmazın Yasal/Mevcut Duruma göre Toplam Değeri (KDV Dahil)	:	134.217.920, -TL (Yüzotuzdörtmilyonikiyüzonyedibindokuzyüzyirmi-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 değerlendirme 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, 1605 numaralı parsel üzerinde yer alan " Martı La Perla Otel "in Sermaye Piyasası Mevzuatı doğrultusunda 31.03.2021 tarihi itibarıyla yasal durumunun irdelenerek piyasa değerinin tespitidir. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama 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, 1605 numaralı parsel üzerinde yer alan " Martı La Perla Otel "in yasal durumunun irdelenmesi, yasal ve mevcut 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.

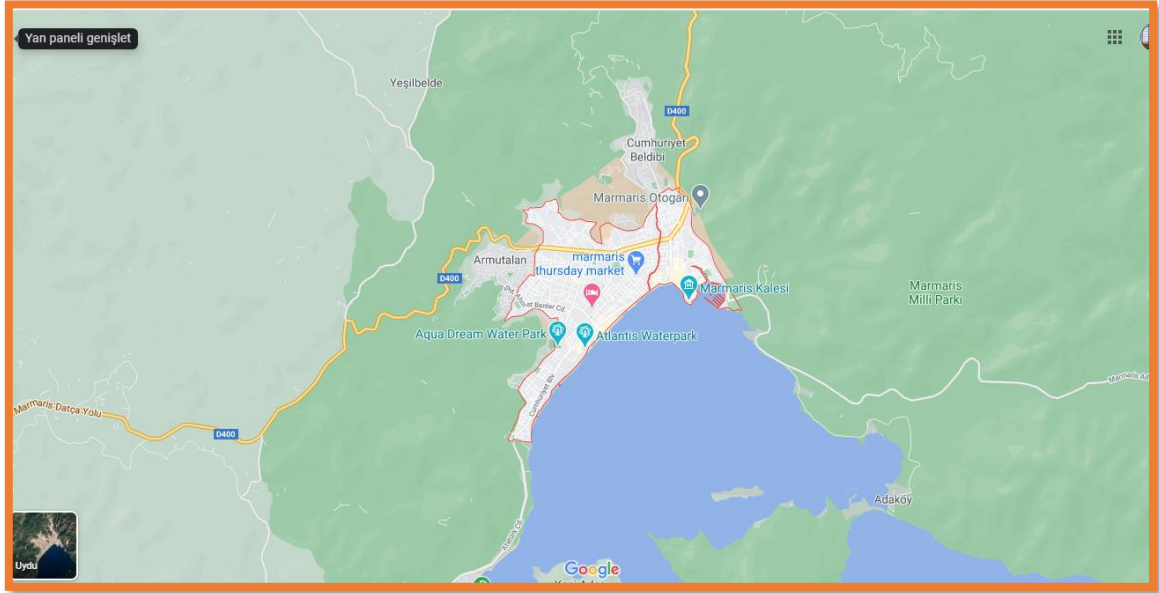
4 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazın açık adresi; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, MARTI LA PERLA OTEL, 48720 Marmaris/Muğla

Değerleme konusu gayrimenkul, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 1605 parsel sayılı “Altı Katlı Betonarme Otel” nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Martı La Perla Otel’dir.

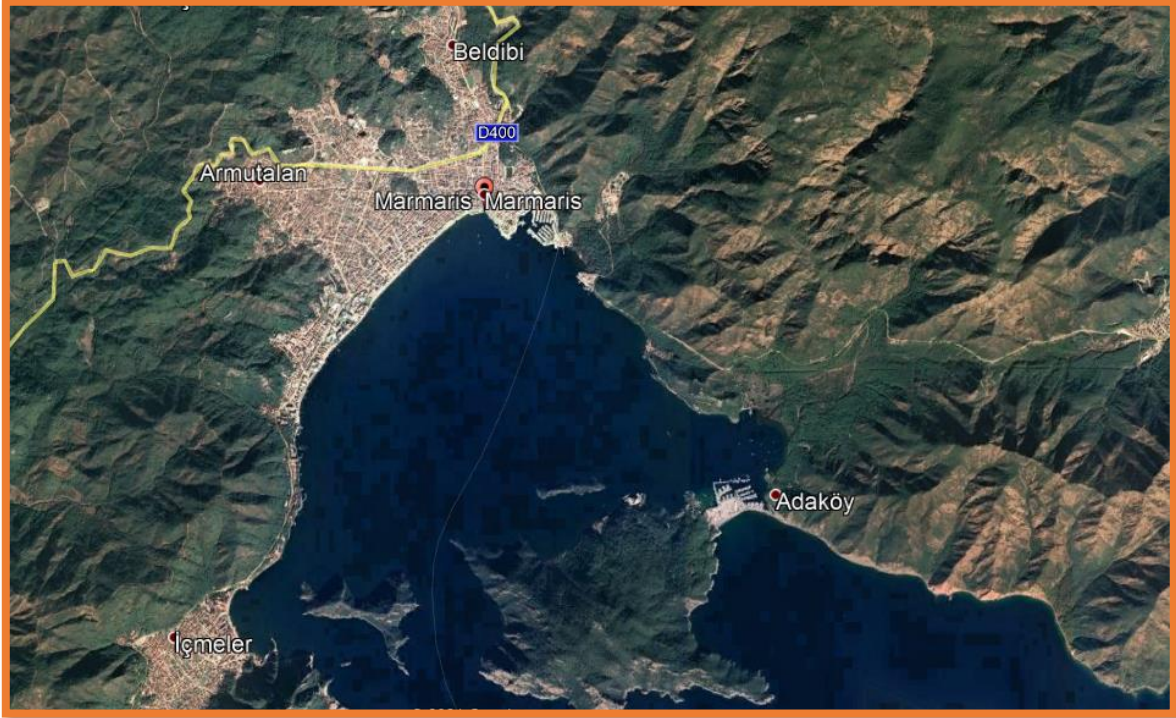
Değerlemeye konu olan taşınmaz Muğla İli, Marmaris İlçesi sınırları içinde yer almaktadır. Muğla İli, Türkiye’nin güneybatısında, Ege Bölgesi’nin güneyinde yer almaktadır.



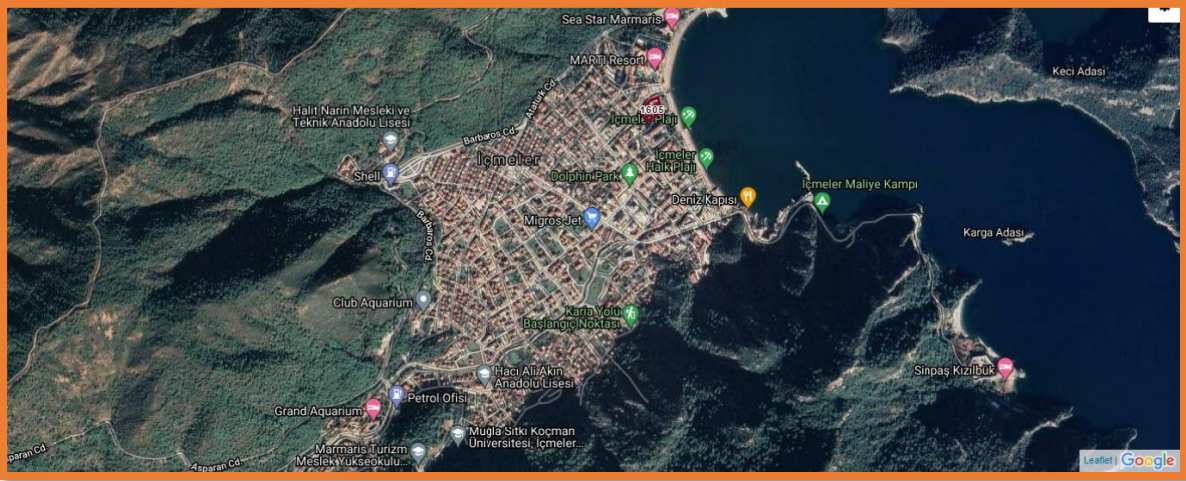
Türkiye’nin Ege Bölgesi’nde yer alan Muğla İli; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya İleri ve güneybatısında Ege Denizi, güneydoğusunda ise Akdeniz ile sınırlanmaktadır. 13.338 km² büyüklüğünde alana sahip olan ilde toplam 12 ilçe (Muğla Merkez dışında; Bodrum, Dalaman, 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 taşınmaz 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. Rapora konu taşınmaz kıyı hattında ve İçmeler Mahallesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Denize sıfır konumda olan 1605 parselin karşısında Keçi ve Cennet Adaları bulunmaktadır.



Taşınmazın konumlandığı Marmaris İlçesi'ne hava, deniz ve kara yolu ile ulaşabilmektedir. 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 taşınmaz, sahil kenarında ve İçmeler Merkezi'ne yakın konumda yer almasından dolayı yüksek ticari kapasitesi, reklam kabiliyeti ve cazibe noktası olarak taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.



Taşınmazın yakın çevresinde Martı Resort Otel, 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 Martı La Perla Otel, 1988 yılında açılmış olup 197 oda ile faaliyet göstermektedir. 4 yıldızlı hizmet veren Martı La Perla Otel, Marmaris bölgesinin lider tesisleri arasında olup her şey dahil konseptiyle yılda 6 ay hizmet vermektedir.

4.2 Gayrimenkulün 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	:	1605
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5.678 m ²
NİTELİĞİ	:	Altı Katlı Betonarme Otel
CİLT/SAHİFE	:	17/1658
TAPU TARİHİ / YEVMİYE	:	09.02.2009 / 1489
MALİK-HİSSE BİLGİSİ	:	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi (1/1)

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 13.04.2021 tarihinde temin edilen takyidat belgelerine göre 0 ada 1605 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtları aşağıda bulunmaktadır. Tapu kayıtlarına dair aktif-pasif kayıtları gösteren TAKBİS belgeleri raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur.

- ✓ **Beyanlar:**
 - Teferruat listesi dosyasındadır. (23.12.1998 tarih ve 3770 yevmiye no)
- ✓ **Şerhler:**
 - Alınan takyidat kayıtlarında; 5 adet Kamu haciz şerhi, 10 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 244 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.
- ✓ **İpotekler:**
 - DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden, 39.000.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek 11-01-2013 tarih ve 215 yev. no
 - Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile
 - DENİZBANK A.Ş. lehine 2. Dereceden 43.500.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek – 18.04.2018 tarih ve 3591 yev. No
 - Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10-12-2018 tarih ve 10778 yev no ile,

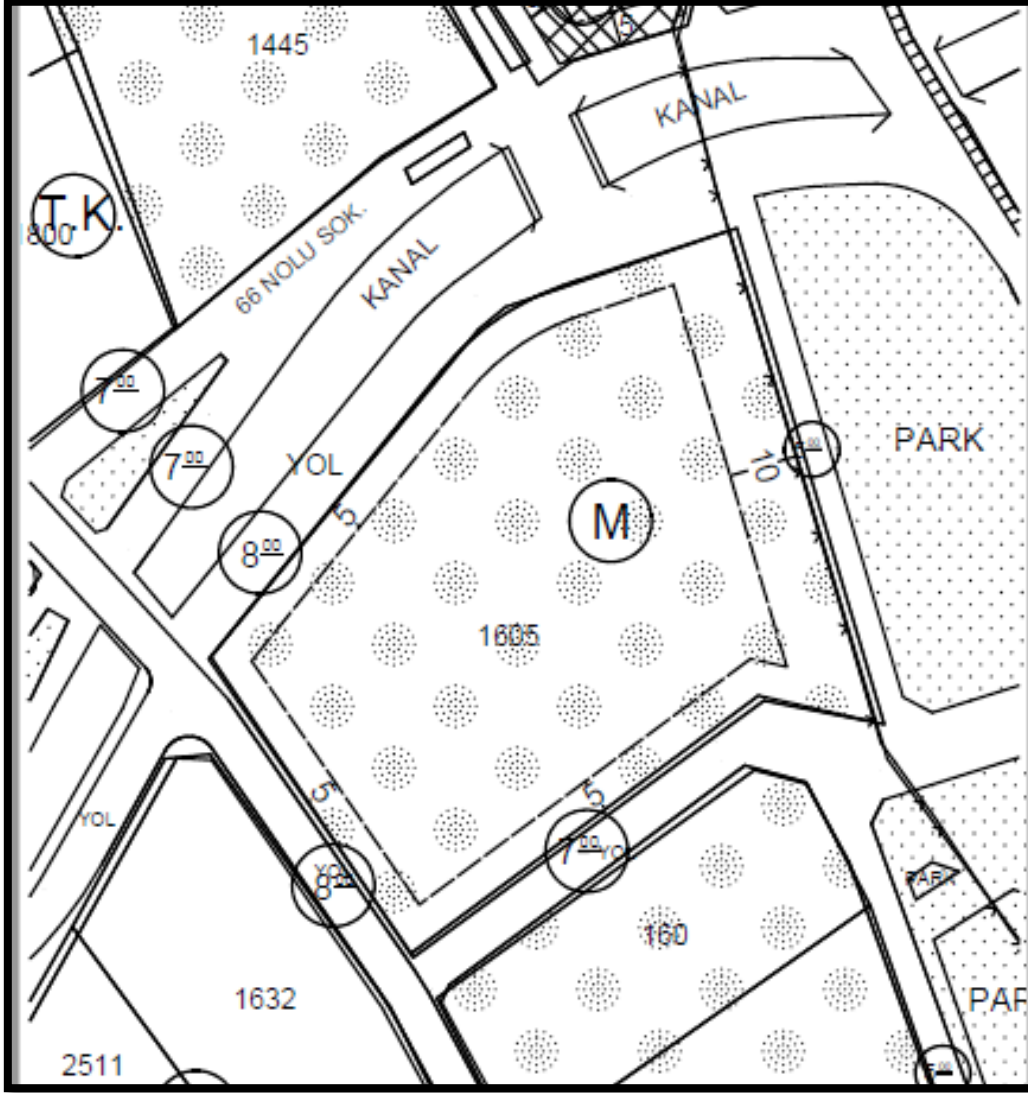
4.4 Gayrimenkulün İmar Durum Bilgileri

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 22.04.2021 tarihinde temin edilen E41823250804.015989 sayılı imar durum yazılarına göre; değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 0 ada 1605 sayılı parselin, 18.07.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre;

- "A bölgesi-turistik tesis alanı"
- Ayrık nizam
- TAKS: 0,20 KAKS: 0,60
- Maksimum kat sayısı 3 kat, maksimum bina yüksekliği 10,50 m.'dir.

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

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



30. İMAR PLANI YEREL KOORDİNAT SİSTEMİNDE, İMAR UYGULAMALARI DA ULUSAL KOORDİNAT SİSTEMİNDE HAZIRLANARAK ÇAKIŞTIRILDIĞINDAN, İMAR PLANI ADAKƏNARI HATLARI İLE İMAR UYGULAMA HATLARININ UYUŞMADIĞI DURUMLARDA İMAR UYGULAMA HATLARINA UYULACAKTIR.
31. M İŞARETLİ YAPI ADALARINDA YAPI ADASINDAKİ DOKUNUN YENİLENMESİNİ TƏVİK ETMEK VƏVEYA MEVCUT SİLÜETİ KORUMAK AMACIYLA YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE İMAR PLANINDA YAPININ BULUNDUĞU ADA ÜZERİNDE TANIMLANAN YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLAVE TOPLAM İNŞAAT ALANININ %15'İ KADAR EMSAL ARTIŞI VERİLECEKTİR.
32. M(1) İŞARETLİ TURİSTİK TƏSİS ALANINDA DANIŞTAY ALTINCI DƏRESİNİN 2011/5892 SAYILI KARARI GEREĞİ EMSAL:0.80 Hmax:13.50 DİR.

ÖZEL HÖKÜMLER

33. TURİZM TƏSİS ALANLARINDA
- BU ALANLARDA KONUT YAPILAMAZ.
 - İFRAZLAR 3000 M2 DEN AZ OLAMAZ.
 - BU ALANLARDA EMSAL=0.80, H MAKS=10.50 DİR.
 - BU ALANLARDA HMAX=3 KATTIR. ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 5M OLABİLİR.
 - MƏSKUN YAPI ADALARI İÇİNDE KALAN İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA MİNİMUM İFRAZ SARTINI SAĞLAMAYAN ANCAK, KOMŞU PARSELDEN EN AZ 4M, YOLDAN 5M ÇEKME OLABİLEN PARSELLER MÜSTAKİL OLARAK TƏSCİL EDİLİRLER
34. (G) LEJANDLI GÖNÜBİRLİK ALANLARDA:
- BU ALANLARDA KONAKLAMA TƏSİSİ İÇERMƏYEN YALNIZ GÖNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇƏŞİ, DİSKOTEK, BAR VƏ. TƏSİSLER YAPILABİLİR.
 - BU ALANLARDA E=0.10, HMAX=5.50M YI GEÇEMƏZ.



T.C.
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-418232350-804.01-5989
Konu : Plan Notlarının Verilmesi Talebi

22.04.2021

**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 10025 sayılı yazınız

İlgi başvurusu ile, ilçemiz, İçmeler Mahallesi 1605 parsel numaralı taşınmazın imar durum bilgisi ve plan notları talep edilmiştir.

Bahse konu taşınmaz; 20.11.2012 onay tarihli 1/1000 Ölçekli İçmeler Uygulama İmar Planı Revizyonunda M işaretli Turizm Tesis Alanı kullanımında kalmakta olup, ilgili imar plan paftası örneği ve plan hükmü yazınız ekindedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ
Belediye Başkanı A.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

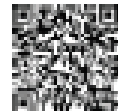
- 1- İmar Plan Paftası Örneği
- 2- Plan Hükmü

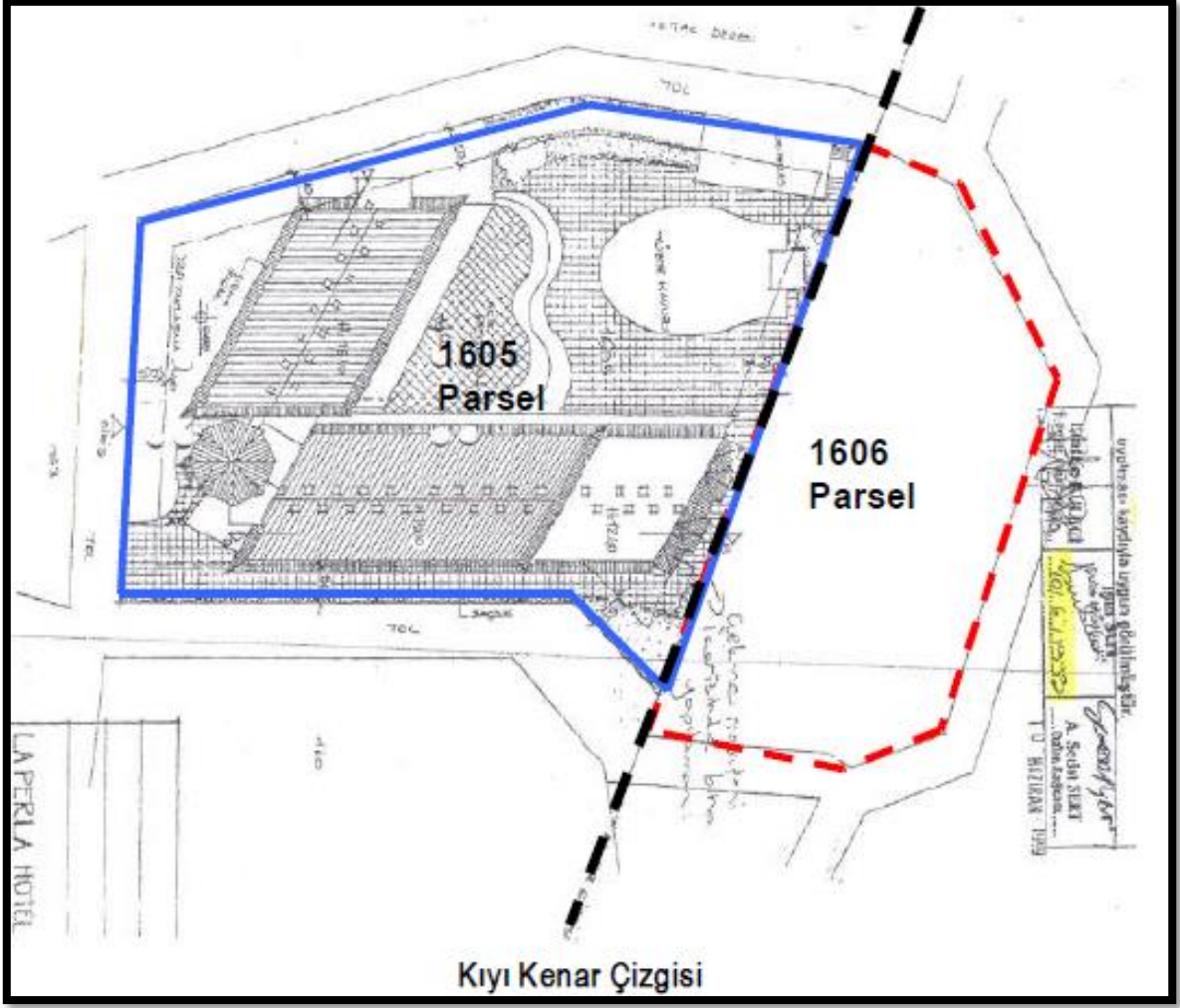
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2wvraE-frW8P-Fx88nA-na07X6-ReC/frck Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/istanbul-belediye-basur>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Muğla
Telefon No: 08504884848 Faks No: (252)333 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@t403.kep.tr

Bilgi için: Cansu ÖLKER
Şehir Planlama
Telefon No:





Yukarıdaki krokide de görüldüğü üzere kıyı kenar çizgisinin sağ tarafı Hazineye terk edilmiştir. La Perla Otel ise 1605 no'lu parsel üzerinde konumlanmıştır. Ancak otel mevcutta 1606 parseli de yeşil alan olarak kullanılmaktadır. Bu parsel için Hazineye ecr-i misil ödenmektedir.

İçmeler Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan değerlendirme konusu gayrimenkule ait 2021 arsa rayiç bedelinin 1.250 TL/m² olduğu tespit edilmiştir.

4.5 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

0 ada, 1605 numaralı parselle ilişkin işlem dosyası incelenmiş olup, aşağıda detayları verilen yasal belgelerin bulunduğu görülmüştür.

TARİH	CİLT/NO	GAYRİMENKUL TANIMI	BELGE ADI	ALAN
15.04.1987	21/49	Otel	Yeni Yapı Ruhsatı	7.451
15.04.1987	21//7	Otel	Ek Yapı Ruhsatı	19
26.05.1987	23//7	Otel	Ek Yapı Ruhsatı F Blok	13
21.06.1988	2//13	Devam eden yapının biten kısmı	Yapı Kullanma İzin Belgesi	7.464

Martı La Perla Otel için temin edilen Yapı Kayıt Belgeleri;

Belge No	Başvuru Numarası	Düzenleme Tarihi	Açıklama	Alan (m ²)
TG9RB6BF	4195727	1.01.2020	Trafo Jeneratör	36,25
A3SPNCR5	5708158	31.07.2019	Oda 501-530 no'lu	882
KA6844AM	4195646	1.01.2020	Mutfak - Back Office - Bulaşıkhanne	41,62
9PZBU4Y7	4195804	1.01.2020	Kule	110,98
CCTAV6J6	4195403	1.01.2020	Kule	43
ZHH1E372	4195557	1.01.2020	Havuz Makine	81
592HYP6E	4195493	1.01.2020	Havuz	-
E6T11KAS	4195523	1.01.2020	Akaryakıt Restoran	54,5
TOPLAM				1.249,35

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

- Yapı İzin Belgelerinin (Ruhsat) toplam alanı **7.470 m²'dir**.
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin toplam alanı **7.464 m²'dir**.
- 1605 no'lu parsel üzerinde yer alan yapıların yapı kayıt belgelerindeki alanlar dahil **toplam yasal brüt alanı ise 8.713,35 m²'dir**.
- 1605 no'lu parsel üzerinde yer alan yapıların yerinde yapılan incelemeleri ve ölçümleri dahilinde hesaplanan mevcut **toplam brüt alanı 8.713,35 m²'dir**.

İçmeler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü imar arşiv dosyasında yapılan incelemeler neticesinde;

- **A Blok:** 15.04.1987 onay tarihli mimari projesine göre Zemin + 4 Normal Kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre yapı 1.669,79 m² kapalı alan sahiptir.
- **B Blok:** 15.04.1987 onay tarihli mimari projesine göre Zemin + 4 Normal Kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre yapı 1.669,79 m² kapalı alan sahiptir.
- **C Blok:** 15.04.1987 onay tarihli mimari projesine göre Zemin + 3 Normal Kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre yapı 1.072,63 m² kapalı alan sahiptir.
- **F Blok:** 15.04.1987 onay tarihli mimari projesine göre Zemin + 4 Normal Kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre yapı 2.320 m² kapalı alan sahiptir.
- **F Blok (Tadilat):** 26.05.1987 onay tarihli mimari projesine göre Zemin + 4 Normal Kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre yapı 2.320 m² kapalı alan sahiptir.
- **Kule:** 15.04.1987 onay tarihli mimari projesine göre 15,50 m yüksekliğe sahip kule, onaylı mimari projesine göre yapı 432,75 m² kapalı alan sahiptir.

İçmeler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; A, B, C, F Blok ve Kuleye ait 7.164,96 m² kapalı alana ait **onaylı mimari proje**, 7.470 m² kapalı alana sahip **yapı ruhsatı** ve 7.464 m² kapalı alana sahip **yapı kullanma izin belgesi** bulunmaktadır.

Tesise ait 04.08.2003 tarihli, 9166 sayılı, 197 oda için alınmış olan Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait Belediye arşiv dosyasında İsim Değişikliği Ruhsatı belgelerinin tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait herhangi bir satış vaadi ya da kat karşılığı inşaat sözleşmesine rastlanmamıştır.

4.8 Gayrimenkul 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 1605 parsel sayılı "Altı Katlı Betonarme Otel" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmemiştir. Konu taşınmaz için tapu kaydı (aktif ve pasif) görseli Ek'ler kısmında sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu taşınmazların kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır. 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

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun öncelikle pilot olarak seçilen 19 ilde uygulamaya konulmuş olup, 01.01.2011 tarihinden itibaren tüm illerde uygulanması hüküm altına alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Muğla İli'nde, 01.01.2011 tarihinde Kanun'un uygulamaya geçmiştir. İlgili taşınmazların 01.01.2011 tarihinden önce projelendirilerek inşa edildiği için Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

4.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

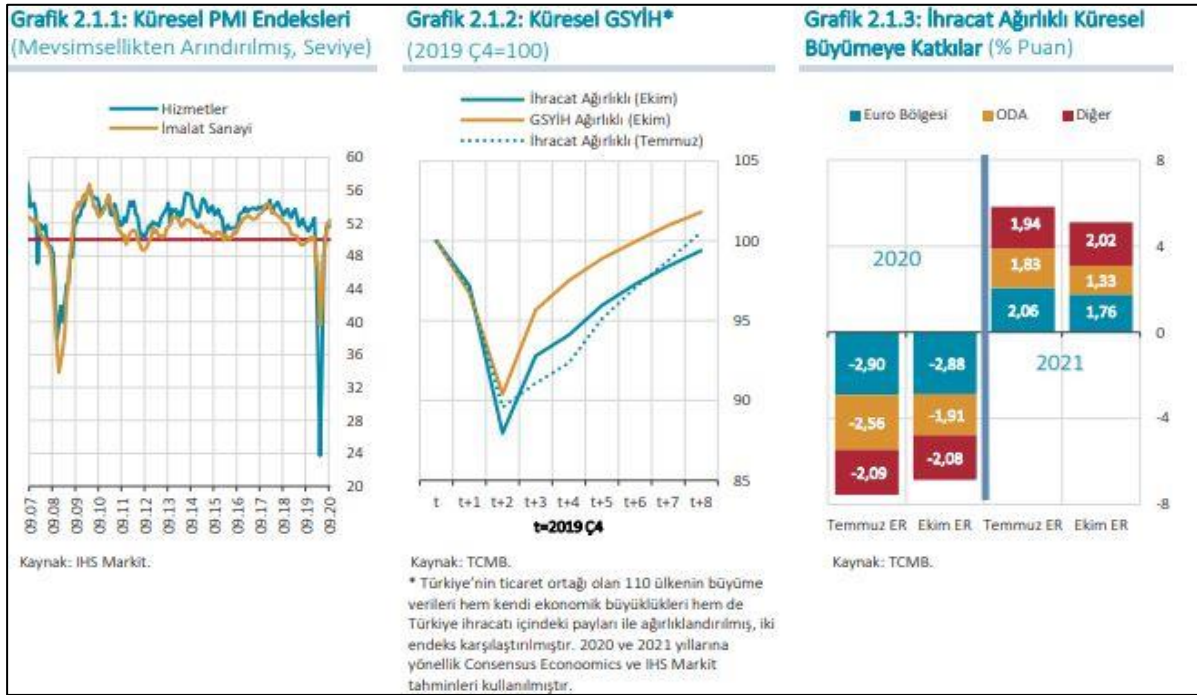
Değerleme konusu taşınmazlar ait imar arşiv dosyasında enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

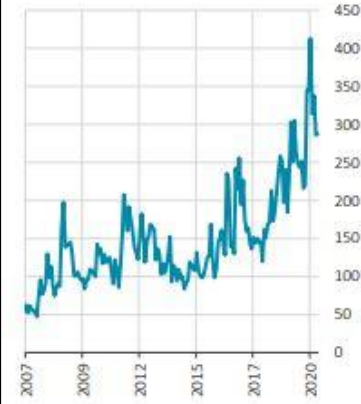
5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Büyümeye dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülerini de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileştirmiştir. Türkiye'nin dış talebi için gösterge 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 alınamadığına 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)

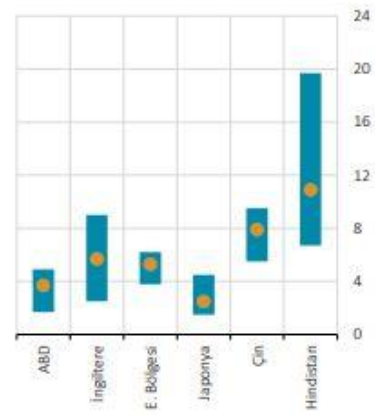
Grafik 2.1.5: 2020 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



Kaynak: Consensus Economics.

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

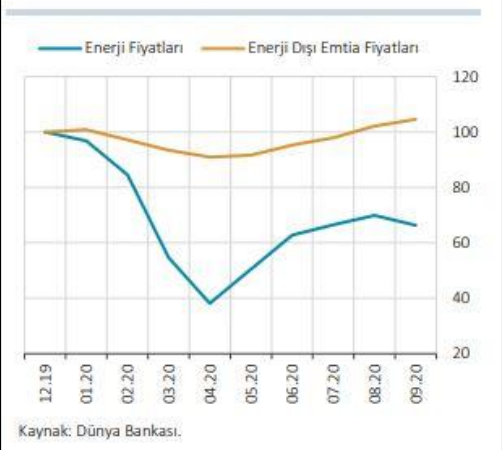
Grafik 2.1.6: 2021 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



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.

¹ 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

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

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.

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

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

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

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 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

	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)	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			

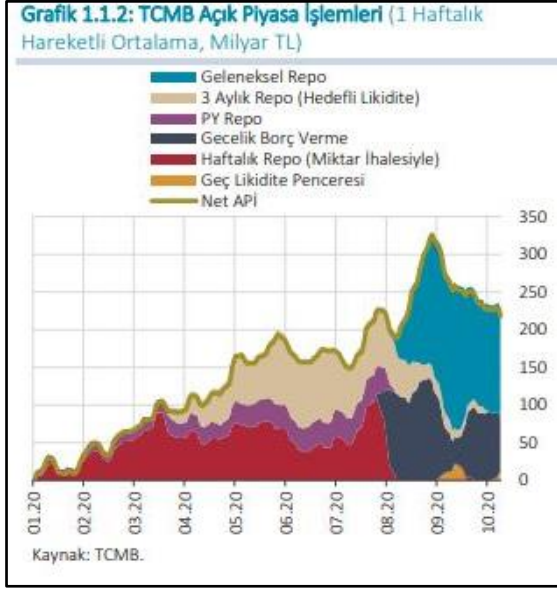
Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.
* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.
** Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemenin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

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

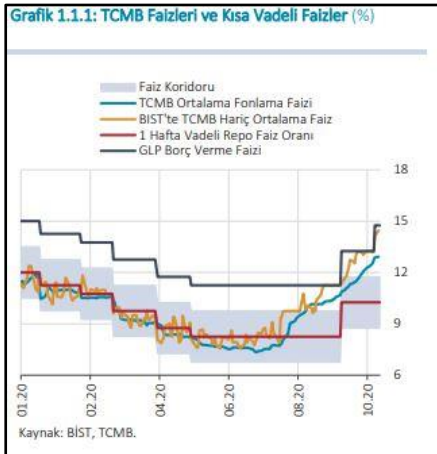


gözeterek, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluştuğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. 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 adımlar neticesinde, TCMB

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

Ağustos ayında, parasal sıkılaşma 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



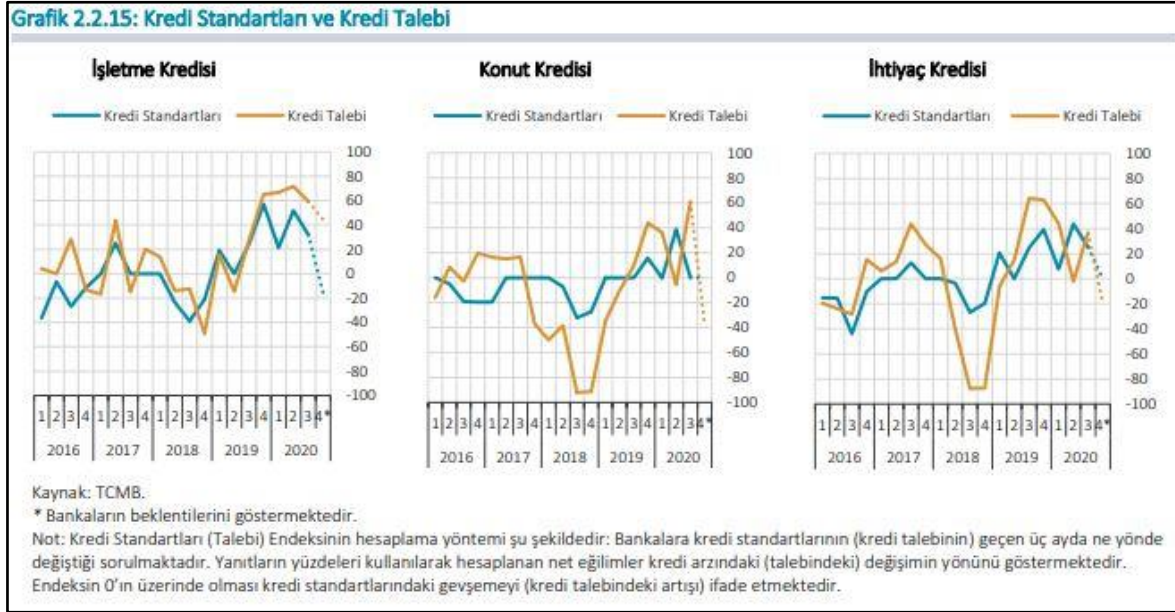
görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin 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 sıkılaşma 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 konjunktörde, 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.

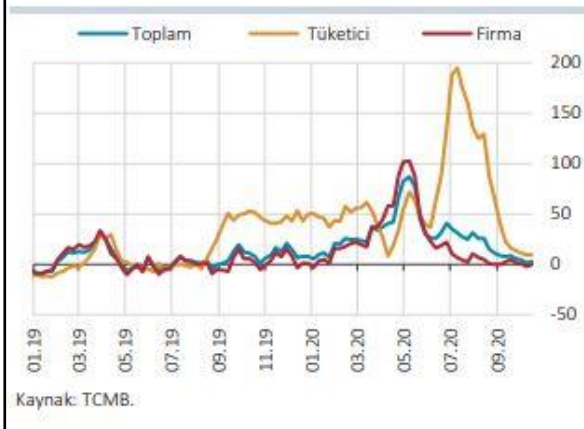
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetlerdeki 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.



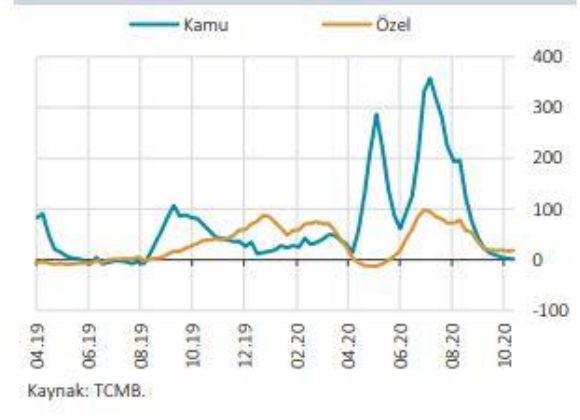
Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Geline nokta, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki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

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

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, %)

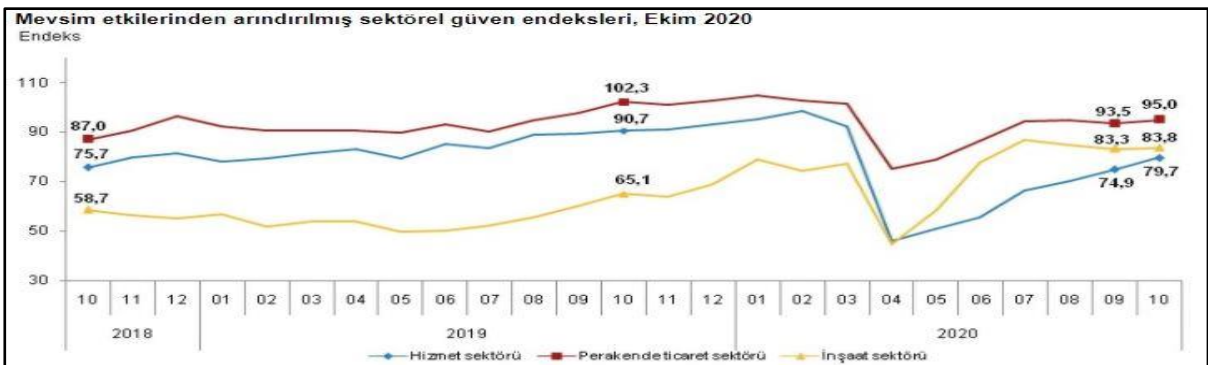


5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

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.

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.



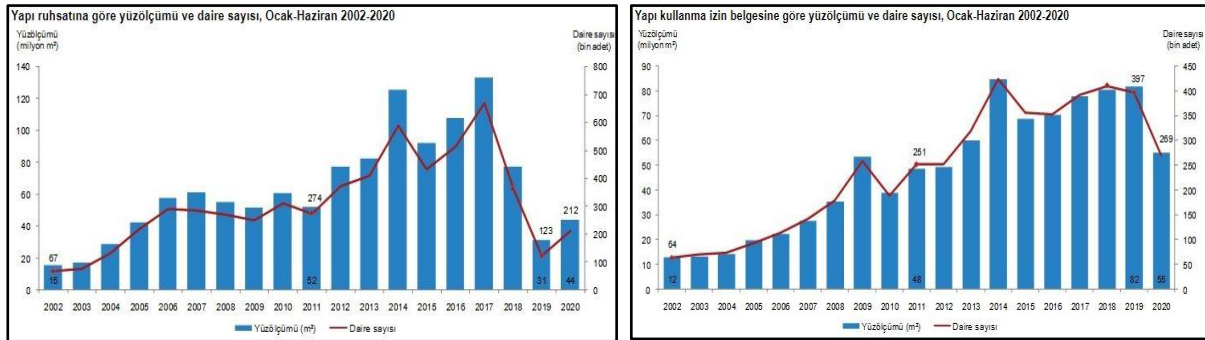
Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan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

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

⁸ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapı-İzin-İstatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>

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.

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.

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

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	İngiltere	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 turizmde 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 koruyabilmektedir.

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 turistlerin yanı sıra, iç turizmde yerli turistlerin 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 arttırmışken 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
DATÇA 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.

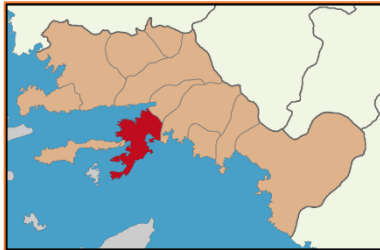
Cumhuriyetin kurulmasından sonraki idari yapılanmada Muğla ilinin yönetim merkezi olan şehir, dağlık yapısı ve dışarıya açılan elverişli bağlantı yollarına sahip olmadığından gelişmemiştir. Yıllarca sadece il merkezi olmasının verdiği hareketlilikle gelişmeye çalışan Muğla son yıllarda özellikle üniversitenin 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 konumda 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 GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

6.1 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

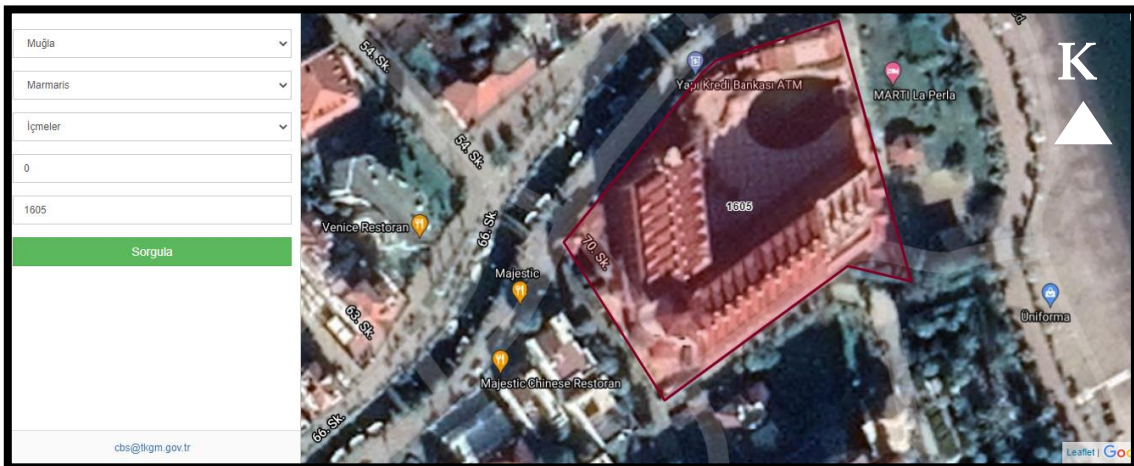
Taşınmazın açık adresi; Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Osmangazi Caddesi, **Martı La Perla Otel** Marmaris/MUĞLA

Değerleme konusu gayrimenkul; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 1605 Parsel no.lu, 5.678 m² yüz ölçümlü, “**Altı Katlı Betonarme Otel**” nitelikli taşınmaz üzerinde **4 yıldızlı Martı La Perla Otel**'dir.

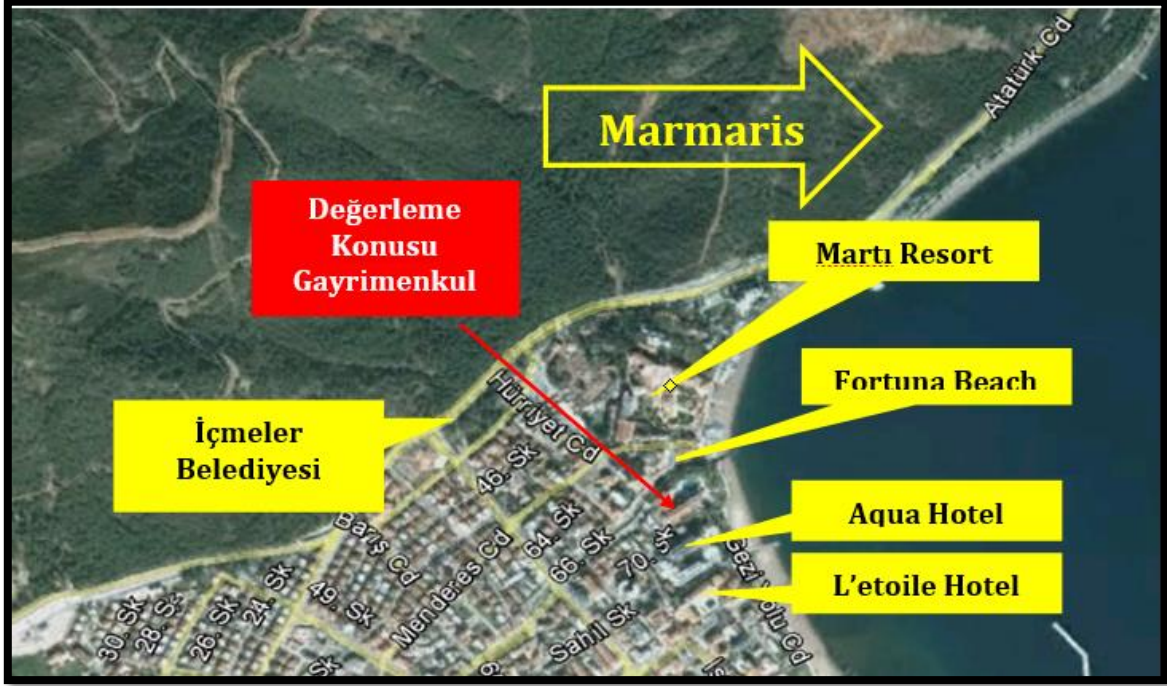
Değerlemeye konu olan Martı La Perla Otel, Marmaris'e 8 km., Muğla'ya 55 km., Köyceğiz'e 67 km., Kaunos/Dalyan'a 76 km., Dalaman Havaalanı'na 100 km. uzaklıkta bulunmakta olup, doğasıyla hem yerli hem de yabancı turistlerin ilgisini çeken İçmeler Mevkii'nde, Nimara Adası'nın karşısında yer almaktadır. Tesisin batısında 70. Sokak, kuzeyinde Osmangazi Caddesi, Martı Resort Otel ve Azmak çayı, güneyinde Hotel Aqua, 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.

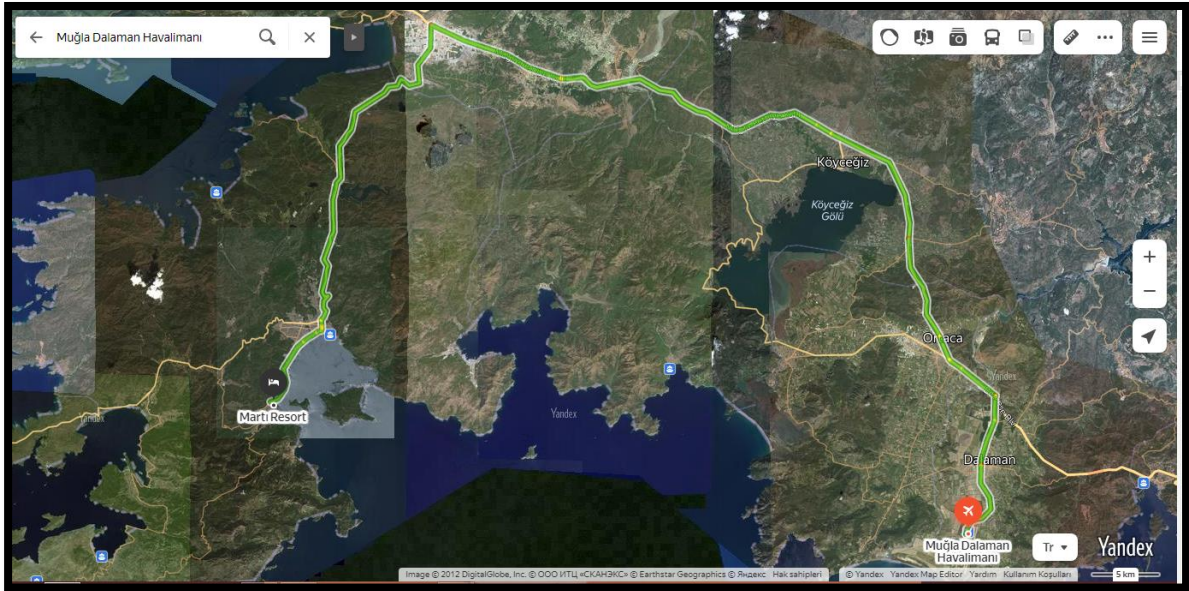
Konum Krokisi



Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Martı Resort Otel, 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 çıktığında Köyceğiz istikameti üzerinde Gazi Bulvarı'ndan yaklaşık 11,3 km ilerledikten sonra sola Bezkese Bulvarı'na dönülür. Bulvar üzerinde Muğla istikametine 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 ilerlendikten sonra Hürriyet Caddesine bağlanılır ve yaklaşık 370 m ilerlenir ve değerlemeye konu olan Martı La Perla Otel sol kolda kalmaktadır.

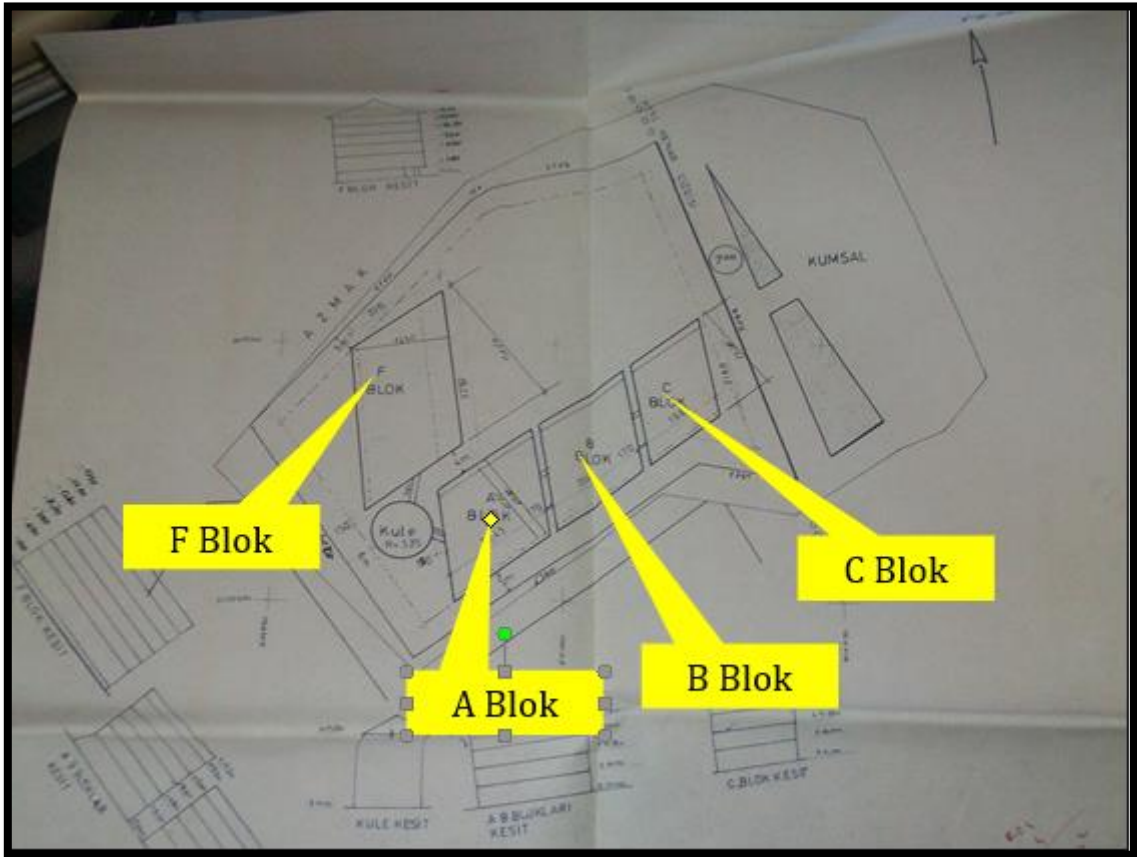
Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Martı Resort Otel	~ 0,36 km. (Yürüme Mesafesi)
Marmaris Belediyesi	~ 6,8 km.
Marmaris Limanı	~ 9,5 km.
Martı Hemithea	~ 25,0 km.
Dalaman Havalimanı	~ 100,0 km.
Fethiye Merkez	~ 140,0 km.

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

Değerleme konusu taşınmaz; Muğla ili, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 5.678 m² yüzölçümlü "Altı Katlı Betonarme Otel" vasıflı 0 ada, 1605 parsel üzerinde konumlu olan Martı La Perla Otel'dir

Değerleme konusu gayrimenkul olan Martı La Perla Otel, 4 yıldızlı bir otel olup, 1988 yılından bu yana faaliyet göstermektedir. Tesis, 2003 yılında tamamıyla yenilenmiş olup, bahçesi ve binalarıyla, bakımlı durumdadır. Tesis içerisinde 6 adet suite, 7 adet double room ve 184 adet standart oda olmak üzere toplam 197 odadan oluşmaktadır.



Tesiste, 4 ayrı blokta farklı tiplere sahip 197 oda bulunmaktadır. Odalar; deniz manzaralı ve orman manzaralı olarak konumlanmış odalara ait özellikler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Oda Tipi	Oda Büyüklüğü	Adet	Açıklama
Orman Manzaralı Odalar	27 m ²	66	1 yatak odası + 1 banyo
Deniz Manzaralı Odalar	27 m ²	116	1 yatak odası + 1 banyo
Deniz Manzaralı Engelli Odaları	27 m ²	2	1 yatak odası + 1 banyo
Deluxe Suite	43 m ²	7	1 yatak odası + 1 banyo + oturma bölümü
One Bedroom Suite	45 m ²	6	1 yatak odası + 1 banyo + oturma bölümü
Toplam		197	

Tesiste toplam, 66 adet kara manzaralı oda, 118 adet deniz manzaralı oda, 13 adet suit oda bulunmakta olup toplamda 197 adet oda mevcuttur.

Tesis içerisinde; Lobi ve Kule Bloğu, Konaklama Blokları (A, B, C ve F bloklar), Mini Club, Fenix Bar, Snack Bar, trafo binası, havuz ve çocuk havuzu bulunmaktadır.



Resim 1. Ana Taşınmaz Görünümü

Otel Binaları

A Blok; Mevcut durumda zemin + 4 normal kat + çatı katı, onaylı mimari projesinde zemin + 4 normal kattan oluşmaktadır. Mevcut durumda brüt 2.046 m² kapalı alana sahipken onaylı mimari projesi ve yapı kayıt belgesiyle 1.669,79 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın zemin katında lobby, 4 adet dükkan, ofis ve giriş holü, normal katlarında ve çatı katında otel odaları bulunmaktadır.

B Blok; Mevcut durumda zemin + 4 normal kat + çatı katı, onaylı mimari projesinde zemin + 4 normal kattan oluşmaktadır. Mevcut durumda brüt 2.046 m² kapalı alana sahipken onaylı mimari projesi ve yapı kayıt belgesiyle 1.669,79 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın zemin katında dinlenme salonu, normal katlarında ve çatı katında otel odaları bulunmaktadır.

C Blok; Mevcut durumda ve onaylı mimari projesinde zemin + 3 normal kat oluşan yapı toplam brüt 1.046 m² kapalı alana sahiptir. Yapının zemin katında dinlenme salonu, normal katlarında otel odaları bulunmaktadır.

F Blok; Mevcut durumda bodrum kat + zemin + 5 normal kat, onaylı mimari projesinde bodrum kat + zemin + 4 normal kattan oluşmaktadır. Mevcut durumda brüt 2.838 m² kapalı alana sahipken onaylı mimari projesi ve yapı kayıt belgesiyle 2.737 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın zemin katında; çamaşırhane, WC, soyunma odası ve ofis, 1. normal katında; restoran, normal katlarında ise otel odaları bulunmaktadır.

Lobi ve Kule Bloğu; Mevcut durumda ve onaylı mimari projesinde 15,50 m² yüksekliğe sahip olan yapı yaklaşık brüt 435 m² kapalı alana sahiptir.

Trafo Binası; Mevcut durumda tek kattan oluşan yapı betonarme şeklinde inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 36 m² kapalı alana sahiptir.

Mini Club ve Fenix Bar; Mevcut durumda tek kattan oluşan yapılar restoran ve bar şeklinde dizayn edilmiş olup yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamıştır.

Havuz: Tesis içerisinde yüzme havuzu ve çocuk havuzu olmak üzere toplam 700 ton kapasiteye sahip 2 adet havuz (450m²) bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar mevcut durumda toplam brüt 8.714 m² kapalı alana sahipken onaylı mimari projesine ve yapı kayıt belgesiyle yasallaşan alanlara göre toplam brüt 8.713 m² kapalı alana sahiptir. **Bu detaydan anlaşıldığı üzere mevcut durumdaki tüm kapalı alanlar yapı kullanım izin belgesi ve yapı kayıt belgeleri ile yasallaşmış durumda olup yasal ve mevcut durumun birbiriyle uyuşmakta olduğu tespit edilmiştir.**

Harici ve Müteferrik İşler :

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

Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından La Perla Otel adı ile işletilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu tesis içerisinde güvenlik bulunmaktadır.
- Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Parsel üzerinde 4 adet blok bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan yapılar değerlemenin yapıldığı tarihte faaliyette değildir.
- Yapılar içerisinde orta kalitede malzeme kullanılmıştır.
- Değerleme konusu otel binalarının ısıtma sistemi klimadır.
- Taşınmazın otel odalarında deniz ve doğa manzarası bulunmaktadır.
- Parsel sınırı dışında, parselin deniz tarafında, kıyı-kenar çizgisinin dışında yer alan plaj-kumsal alanı tesisin kullanımında olup bu alan ve üzerine inşa edilen geçici yapılar için ilgili kuruma ecri misil ödenmektedir.

		MİMARİ PROJE ALAN ÖLÇÜLERİ BRÜT m ²				MAHALLİNDE ÖLÇÜLEN MEVCUT ALAN ÖLÇÜLERİ BRÜT m ²						
BLOK	ÖZELLİKLERİ	BODRUM KAT	ZEMİN	NORMAL KAT	TOPLAM	ÖZELLİKLERİ	BODRUM KAT	ZEMİN	NORMAL KAT	ÇATI KAT	TOPLAM	
A	ZEMİN + 4 KAT		320	1.285	1.605	ZEMİN + 4 KAT+ÇATI		320	1285	441	2.046	
B	ZEMİN + 4 KAT		320	1.285	1.605	ZEMİN + 4 KAT+ÇATI		320	1285	441	2.046	
C	ZEMİN + 3 KAT		261	784	1.046	ZEMİN + 3 KAT		261	785		1.046	
F	BODRUM KAT +ZEMİN + 4 KAT	435	462	1.841	2.737	BODRUM KAT +ZEMİN + 5 KAT	435	409	1840	154	2.838	
KULE	ZEMİN + 4 KAT		87	348	435	ZEMİN + 4 KAT		87	348		435	
Koridor					35						0	
TOPLAM					7.464							
YAPI KAYIT BELGESİNE GÖRE												
	Trafo Jeneratör				36,25				36,25		36	
	Oda 501-530 no'lu				882						0	
	Mutfak - Back Office - Bulaşıkhanne				41,62				41,62		42	
	Kule				110,98						0	
	Kule				43						0	
	Havuz Makine				81				195		195	
	Akaryakıt Restoran				54,5				30		30	
TOPLAM					8.713	TOPLAM						8.714

Değerlemeye konu olan 1605 parselde yer alan MARTI LA PERLA OTEL'e ait Marmaris İmar Arşiv'inde incelenen blok bazında mimari projelerindeki alan verileri ve müşteriden temin edilen Yapı Kayıt Belgeleri'nden elde edilen alan bilgileriyle ve mahallinde yapılan ölçümler birbiriyle örtüşmekte olup TOPLAM YASAL/MEVCUT BRÜT ALAN 8.713 m² olarak tespit edilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca, 1987-1988 yıllarında tamamlanan kısımları için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Ancak daha sonra eklenen yapılar için Resmi Gazete'de yayınlanan 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar kapsamında, parsel üzerinde büyütme ve ek alanların bir kısmı için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Detayları rapor içerisinde anlatılmış olup, taşınmazın yasal ve mevcut durumda toplam kapalı alanı 8.713,-m² olarak hesaplanmıştır.

6.4 Gayrimenkulün 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir 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 taşınmaz için ruhsatlar alınmış olup, süresi dolmuş olan ruhsatlar için de Yapı Kayıt Belgeleri alınmıştır.

Yapılan incelemeler doğrultusunda ilgili mimari projeler ve yapı kayıt belgeleri ile yerindeki fiziki durumun karşılaştırıldığında birbirleriyle uyumlu oldukları tespit edilmiş olup ilgili taşınmazlar için yeniden ruhsat alınmasına gerek olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazın
 - o Turizmin gözde noktalarından biri olan Marmaris İlçesi'nde yer alması,
 - o Bölgede sınırlı sayıda 4 yıldızlı otel bulunması,
 - o Konu parselin imarının 'Turizm Tesis Alanı' olması,
 - o Geçmiş dönemlerde tadilat görmesinden dolayı tesis ve odaların bakımlı durumda olması,
 - o Denize sıfır konumda olması,
 - o Konum açısından orman ve deniz manzaralı olması,
 - o Tesise ulaşımın rahat olması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın ruhsat ve iskan alanları dışında yapılaşmaları bulunması,
- Mevsimsel otel niteliğinde olması,
- Tesisin kendine ait otopark alanının olmaması,
- Plaj düzenlemeleri ruhsat dışı olup, varlıkları eciri misil ödenerek idame edilmesi,

Sahip olduğu zayıf yanlardır.

❖ FIRSATLAR

- Tesisin oldukça merkezi konumu ile ulaşılabilirliği yüksek olması,
- Marmaris-İçmeler ana ulaşım aksı olan Hürriyet caddesinden girişi bulunması,

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 unsur, 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 ilişkilirken, 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 Iskonto 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 tesisin değer tespitinde “Maliyet Yaklaşımı (Arsa + İnşaat Maliyeti)” ve “Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri takdirinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından faydalanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerin Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkullerin toplam değeri tespit edilmiştir.

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 taşınmaz ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan, imar durumu, yapılaşma hakkı ve konumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

ARSA UYUMLANDIRMA				
KRİTERLER	ALAN, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
ALAN (m ²)	5.678	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		-20%	5%	-10%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		5%	5%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		2%	3,5%	3,5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		4.133	12.110	10.128
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ² /ay)		8.790		

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda, Martı Resort Otel'in yer aldığı **0 ada, 1605 numaralı parselin** m² satış bedeli **~8.750,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ada/Parsel No	Yüzölçümü, m ²	Arsa Birim Değeri, TL/m ²	Arsa Değeri, TL
0/1605	5.678,00	8.750	49.682.500
TOPLAM			49.682.500

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda; **0 ada, 1605 numaralı parselin toplam arsa değeri 49.682.500, -TL** olarak hesaplanmıştır.

Konu parsel üzerinde konumlu olan Martı La Perla Otel'in 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. Yapıların **yaklaşık yıpranma oranı %20, havuz alanlarının yaklaşık yıpranma oranı %10** olarak belirlenmiştir. Otel parseli içerisinde saha betonları, çevre düzenlemesi, çevre beton duvarları, tel örgüler vb. maliyetler yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan Martı La Perla Otel'e ait Marmaris İmar Arşivi'nde yer alan bloklara ait röleve projeleri, yapı kullanma izin belgeleri ve müşteriden temin edilen farklı blok ve alanlar için alınan Yapı Kayıt Belgelerinden elde edilen yasal alanlar ile mahallinde yapılan ölçümler birbiriyle uyuşmakta olup yasal ve mevcut duruma göre toplam brüt alanı **8.713 m²** olarak tespit edilmiştir. Yasal ve mevcut alanlara göre belirlenen tesise ait yapı maliyetinin tablosu aşağıda yer almaktadır.

0 ADA 1605 PARSELDE KONUMLU MARTI LA PERLA OTEL VE ARSASI					
YASAL / MEVCUT DURUMUNA GÖRE DEĞER					
BLOK	ÖZELLİK	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	YIPRANMA PAYI (%)	YASAL / MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞER (TL)
A	ZEMİN + 4 KAT	1.605	4.500	20%	5.779.728
B	ZEMİN + 4 KAT	1.605	4.500	20%	5.779.728
C	ZEMİN + 3 KAT	1.046	4.500	20%	3.764.232
F	BODRUM KAT + ZEMİN + 4 KAT	2.737	4.500	20%	9.854.597
KULE	ZEMİN + 4 KAT	435	4.500	20%	1.566.000
Koridor	0	35	4.000	20%	112.000
	Trafo Jeneratör	36	2.500	20%	72.500
	Oda 501-530 no'lu	882	4.500	20%	3.175.200
	Mutfak - Back Office – Bulaşikhane	42	4.500	20%	149.832
	Kule	111	4.500	20%	399.528
	Kule	43	4.500	20%	154.800
	Havuz Makine	81	2.500	20%	162.000
	Akaryakıt Restoran	55	3.000	20%	130.800
TOPLAM		8.713			31.100.945

Hesaplamalar sonucunda tesisin inşaat maliyetinin yasal ve mevcut durum değeri **31.100.945, -TL** olarak hesaplanmıştır.

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.

Yasal ve mevcut alanlara göre belirlenen tesise ait diğer maliyetinin tablosu aşağıda yer almaktadır.

DİĞER MALİYETLER YASAL DURUMA GÖRE		
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	85%	31.100.945
PROJELENDİRME MALİYETİ	3%	933.028
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	3%	933.028
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	4%	1.244.038
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	3%	933.028
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	2%	622.019
TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	35.766.087

Hesaplamalar sonucunda tesisin yasal ve mevcut duruma göre toplam inşaat alanı olan 8.713 m² yapı alanı için toplam yapı maliyeti **35.766.087, -TL** olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu olan 0 ada 1605 parsel üzerinde konumlu olan 4 Yıldızlı Martı La Perla Otel'in maliyet yaklaşımı çalışmalarında 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 YASAL DURUMA GÖRE		
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
FF&E ODALAR VB. (TEFRİŞAT)	30.000	5.910.000
FF&E MUTFAKLAR VB. (TEFRİŞAT)*		2.955.000
HAVUZLAR VE MÜŞTEMİLLERİ	2.520	3.981.600
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYET		12.846.600

*Odaların toplam tefrişatının %50'si öngörülmüştür.

Hesaplamalar sonucunda tesise ait bina dışı tefrişat, havuz ve lobi alanları gibi ünitelerin toplam bina dışı maliyeti **12.846.600, -TL** olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak maliyet yaklaşımı doğrultusunda, ilgili bölümlerde belirlenen arsa değerine, parsel üzerindeki yapıların özellikleri, sahip oldukları tefrişatlar ve yıpranma oranları doğrultusundaki değeri ilave edilerek taşınmazın yasal ve mevcut durumuna göre toplam değeri belirlenmiştir.

YASAL- MEVCUT DURUMUNA GÖRE DEĞER		
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	35.766.087
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYET		12.846.600
Harici ve Müteferrik İşler		7.153.217
Toplam Arsa Değeri		49.682.500
TOPLAM DEĞER (TL)		105.448.404
YUVARLANMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)		105.450.000

Değerlemeye konu olan **Martı La Perla Otel'in** Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda yapılan hesaplamalar sonucunda yasal ve mevcut duruma değeri **105.450.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yöntemde Martı La Perla Otel'in oda/yatak fiyatının belirlenmesi amacıyla altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki turizm tesislerinin satışa sunulmuş oda konaklama fiyatları incelenmiştir. Emsallerin tamamı değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresinden ve 4 yıldızlı oteller olacak şekilde tespit edilmiştir. Yakın çevre analizi kapsamında incelenen 4 Yıldızlı Otelleri'n detaylı bilgileri aşağıda verilmiştir.

SEA STAR OTEL – 4 yıldızlı



Sea Star Otel; **Ultra her şey dahil** konseptiyle hizmet vermekte olup 6 katlı, tek binadan oluşan tesiste 96 tane standart 26 m², oda ve 2 adet asansör bulunmaktadır. 16 yaşından büyük konuklara hizmet sunan yetişkin temalı otel konseptidir.

Otel Yetkilisiyle yapılan görüşmede; otelin 2020 yılında pandemiye rağmen açık olduğu, 2021 yılında açılış tarihinin de 1 Mayıs olduğu öğrenilmiştir. Genel olarak **15'Nisan-Ekim** ayları arasında açık olan otelin ortalama doluluk oranı %75-80 olduğu öğrenilmiştir. Otel, %50 dış pazara

hitap edip müşteri portföyü İngiltere, Almanya ve Rus'lar dan oluşmakta olup JollyTur ile çalışılmaktadır. Düğün, toplantı vb banquet ek geliri bulunmamakta olup müşterilerin **konaklama sürelerinin ortalama 7 gün** olduğu belirtilmiştir. Tek tip standart odaya sahip olan otelin ortalama liste fiyatı **500 TL/kışı başı** olduğu ifade edilmiştir.

LETOİLE BEACH OTEL - 4 yıldızlı



1994 yılında açılmış ve son yenilenme tarihi 2015 olan Otelde; a la carte restaurant, 3 adet bar, yüzme havuzu, çocuk havuzu, çocuk oyun yeri, tv salonu, 2 adet engelli odası mevcuttur. Tüm odalarda split klima, tv, televizyon, minibar, balkon, kasa, duşa kabin, fön bulunmaktadır, zemin

parkedir. Odalarda Frenchbed ve twinbed mevcuttur. Her şey dahil sabah, öğle ve akşam yemekleri açık büfe, Snack, gece çorbası, pastane ve dondurma servisi mevcuttur. Türk Hamamı, Sauna, Tekerlekli sandalye, fitness center, bilardo, masa tenisi gibi aktivitelerde otel içerisinde bulunmaktadır.

Otel Yetkilisiyle yapılan görüşmede; otelin 2020 yılında açık olduğu genellikle iç pazara hitap eden bir tesis olduğu öğrenilmiştir. Denize sıfır, her şey dahil konseptinde olup ETS tur ile çalışılmaktadır. Otel genellikle Nisan ve Ekim ayları arasında açık olduğu ifade edilmiştir.

QUADAS ADULT OTEL – 4 yıldızlı



QUADAS OTEL; 1992 yılında açılmış ve son yenilenme tarihi 2010'dur. Tesiste pool bar, açık restoran, fitness merkezi, hamam, sauna gibi çeşitli imkanlar bulunmaktadır. Tesis denize sıfır olmakla birlikte bir de açık havuzu bulunmaktadır. Tesis yetişkin oteli olup, 16 yaş altı çocuk misafir kabul edilmemektedir. Tesislerde verilen Her Şey Dahil konaklama, öğle yemeği ile başlar, konaklanan gece sayısı kadar akşam yemeğini içerir ve çıkış günü sabah kahvaltısı bulunmaktadır.

Otel Yetkilisiyle yapılan görüşmede; 2020 yılında pandemiden dolayı tesisin kapalı olduğu ifade edilmiştir. 84 odalı tesis 2019 yılında genel bir tadilat görmüştür. Genel anlamda %70 oranında doluluğu sahip olup genellikle iç pazara yönelik müşteri portföyüne sahip olup 2021 yılında 1 Haziran'da açılması planlanmıştır.

İDAŞ OTEL – 4 Yıldızlı



İDAŞ HOTEL, modern bir bina üzerine kurulmuş, 2015 yılında tamamen yenilenmiş ve 4 yıldız kalitesinde 5 katlı bir tesistir. Otelde 85 standart oda (2 Büyük/1 Çocuk) ile 8 Aile Odası bulunmaktadır. Odalarda Uydu yayını yapan LED TV, minibar, telefon, saç kurutma makinesi, gardrop mevcuttur. Tesiste Açık Yüzme Havuzu ve Çocuklar için özel havuz mevcuttur. İçmeler Halk Plajına mesafe 350 metredir. Otelde geniş bir teras üzerinde büyük ve çocuk havuzları ayrı ayrı yer almakta olup, yüzme havuzlarının hemen yanında mevcut Havuz Bari

yeni dekore edilmiştir. Kapalı ve açık restoranları yine, havuz bölgesi yanında yer almaktadır. Türk Hamamı ve Sauna belirli saatlerde tüm konuklar için ücretsizdir.

CLUB MUNAMAR BEACH OTEL – 4 Yıldızlı



İçmeler sahilde yer alan otel İçmeler'in eski otellerinden olup 1990 yılından beri faaliyet göstermektedir. İçmeler mevki, Marmaris merkezine 8 km., Havalimanına 100 km. mesafededir. İçmeler plajına 60 metre uzaklığında olan otelde Çocuk Havuzu, Relax Havuz, Yetişkin Havuzu ve Kaydıraklı Havuz bulunuyor. Tesiste modern ve ferah bir şekilde tasarlanmış toplam 198 oda mevcut. Bunun yanı sıra tesiste; Bilardo, Su Sporları, Sauna, Türk Hamamı, Masa tenisi gibi çeşitli aktivite imkanları sunuluyor. Otelde minik

misafirler için; Çocuk Havuzu, Çocuk Kulübü, Oyun Parkı gibi imkanlar mevcuttur.

Otel Yetkilisiyle yapılan görüşmede; 2020 yılında pandemi olmasına rağmen açık olduğu ancak doluluk oranının %30-40 seviyesinde olduğu öğrenilmiştir. 2 tip odaya sahip olan otel her şey dahil konseptinde çalışmaktadır. Otelin müşteri portföyü Rusya ve iç Pazar olup konaklama süreleri ortalama 7 gece sezon ayları ise Mayıs'15 – Ekim'15 aralığında olduğu ifade edilmiştir. En 2019 yılında büyük bir tadilat gören otelin 2021 yılında açılış tarihi henüz belli olmamakla beraber ortalama fiyatın 300-350 TL/kişi başı olacağı ifade edilmiştir.

MARMARİS PARK OTEL – 4 Yıldızlı

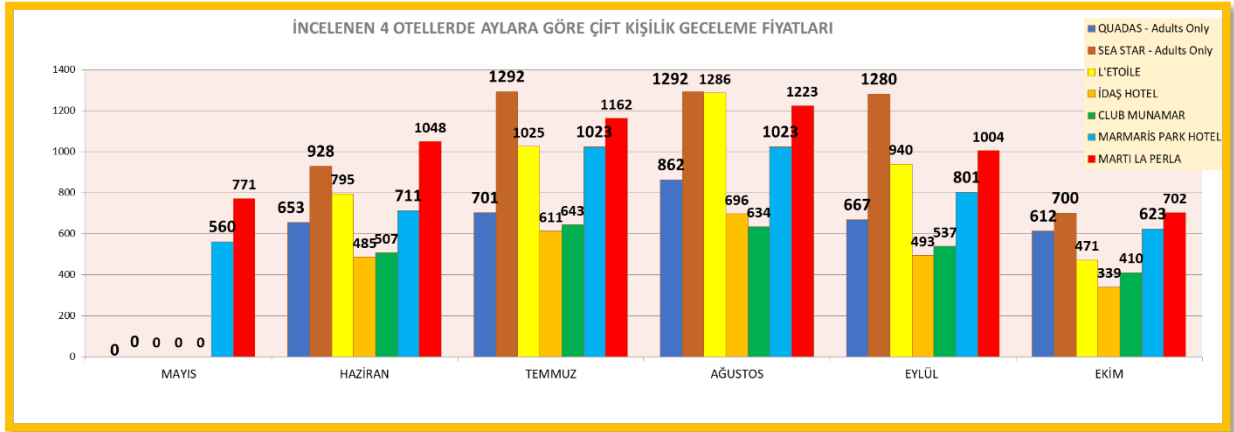


İçmeler sahilde yer alan otel Her Şey Dahil konseptiyle hizmet veren Marmaris Park Hotel, 2 ana bina ve 16 bungalovdan oluşmaktadır. Tesis, denize sıfır olup Türk A La Carte ve balık A La Carte restoranları yer almaktadır. Toplam 415 odanın 285'i bungalov, 130'u standart otel odasıdır.



İÇMELER VE CİVARINDA İNCELENEN 4 YILDIZLI OTELLER

OTEL ADI	TÜR	Fiyat Özellikleri	Çift Kişi		MAYIS		HAZİRAN		TEMMUZ		AĞUSTOS		EYLÜL		EKİM		İNDİRİM ORANI
			min.	maks.	min.	maks.	min.	maks.	min.	maks.	min.	maks.	min.	maks.			
L'ETOİLE	4*	Herşey Dahil Çift Kişilik Oda Fiyatı	TEK GECE			768	960	984	1072	1312	1640	984	1230	480	600	20%	
			7 GECE			768	960	984	1072	1312	1640	984	1230	480	600	20%	
			14 GECE			768	960	984	1072	1312	1640	938	1172	480	600	20%	
			28 GECE			876	1095	1148	1236	1207	1508	853	1066	443	554	20%	
			ORTALAMA	####	#####	795	994	1025	1113	1286	1607	940	1175	471	588	20%	
QUADAS - Adults Only	4*	Herşey Dahil Çift Kişilik Oda Fiyatı	TEK GECE			653	980	681	1022	862	1293	667	1001	612	918	49%	
			7 GECE			654	981	693	1040	862	1293	668	1001	612	918	49%	
			14 GECE			654	981	729	1094	862	1294	668	1001	612	918	49%	
			28 GECE													49%	
			ORTALAMA	###	####	653	980	701	1052	862	1293	667	1001	612	918	49%	
SEA STAR - Adults Only	4*	Herşey Dahil Çift Kişilik Oda Fiyatı	TEK GECE			861		1292		1292		1292		700		30%	
			7 GECE			861		1292		1292		1292		700		30%	
			14 GECE			968		1292		1292		1292		700		30%	
			28 GECE			1022		1292		1292		1242		700		30%	
			ORTALAMA	####	#####	928	#####	1292	#####	1292	#####	1280	#####	700	#####	30%	
İDAŞ HOTEL	4*	Herşey Dahil Çift Kişilik Oda Fiyatı	TEK GECE			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30%	
			7 GECE			475	712	586	879	698	1047	502	754	349	523	30%	
			14 GECE			475	712	586	879	698	1047	503	754	342	513	30%	
			28 GECE			507	760	661	992	691	1037	475	713	326	488	30%	
			ORTALAMA	####	#####	485	728	611	917	696	1044	493	740	339	508	30%	
CLUB MUNAMAR	4*	Herşey Dahil Çift Kişilik Oda Fiyatı	TEK GECE			502	752	638	957	638	957	547	820	410	615	43%	
			7 GECE			502	752	638	958	638	958	547	821	410	616	43%	
			14 GECE			502	752	638	958	638	958	547	821	410	616	43%	
			28 GECE			523	784	659	988	622	933	508	762	410	616	43%	
			ORTALAMA	####	#####	507	760	643	965	634	951	537	806	410	615	43%	
MARMARİS PARK HOTEL	4*	Herşey Dahil Çift Kişilik Oda Fiyatı	TEK GECE	538		646		1023		1023		807		753		30%	
			7 GECE	538		669		1023		1023		807		600		30%	
			14 GECE	561		738		1023		1023		807		569		30%	
			28 GECE	604		792		1023		1023		782		569		30%	
			ORTALAMA	560	#####	711	#####	1023	#####	1023	#####	801	#####	623	#####	30%	
MARTI LA PERLA	4*	Herşey Dahil Çift Kişilik Oda Fiyatı	TEK GECE	726	1512	1040	2154	1155	2385	1238	2625			702	1493	21%	
			7 GECE	726	1512	1040	2154	1155	2385	1238	2625	1032	2213	702	1493	21%	
			14 GECE	783	1628	1040	2154	1155	2385	1238	2625	1006	2144	702	1493	21%	
			28 GECE	851	1771	1073	2220	1182	2470	1179	2507	973	2057	702	1493	21%	
			ORTALAMA	771	1606	1048	2171	1162	2406	1223	2596	1004	2138	702	1493	21%	



Yukarıda 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**,
- Otel yetkilileriyle yapılan görüşmelere göre otellerin doluluk oranları aylara göre;
 - Mayıs ayında ortalama doluluk oranı %60
 - Haziran ayında ortalama doluluk oranı %70
 - Temmuz- Ağustos aylarında ortalama doluluk oranı %80-85
 - Eylül ayında ortalama doluluk oranı %70
 - Ekim aylarında ortalama doluluk oranı %60

Olduğu tespit edilmiştir.

Marmaris İçmeler bölgesinin prestijli konaklama tesislerinden birisi olan değerlendirme konusu Martı La Perla Otel'e benzer ve rakip olabilecek 4 yıldızlı otellerin detaylı incelemeleri yukarıda bahsedilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Aşağıda, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından temin edilen geçmiş dönem operasyon bilgisi ve bu verilerin ABD \$ cinsinden analiz tablosu (2016 ve 2017 yılları hariç) yer almaktadır.

artı La Perla Tesisi 2014-2021 Karşılaştırma Tablo

Martı La Perla Tesisi 2015- 2020 (Nisan-Ekim) Gelir Özeti - USD

Gelir Karşılaştırma - USD	2014 F	2015 F	2018 F	2019 F	2020 F
Yatak Sayısı	394	394	394	394	394
İşletme Faal Günleri	210	210	210	210	210
Satılabilir Yatak Sayısı	82.740	82.740	82.740	82.740	82.740
Satılan Yatak Sayısı	59.618	48.187	46.027	53.160	12.265
Yatak Doluluk Oranı %	72,05%	58,24%	55,63%	64,25%	14,82%
Av. Rate PP	76,33	63,26	49,93	50,01	57,99
Net Konaklama Geliri	4.550.826	3.048.178	2.298.055	2.658.389	711.296
Ekstra Gelirler	12.009	14.525	2.840	2.855	109
Banket Gelirleri	0	0	0	0	0
Kira Gelirleri	71.396	58.326	28.029	36.125	2.356
Diğer Operasyon Dept. Gelirleri	12.374	6.390	1.969	1.336	765
Toplam Gelirler-USD	4.646.606	3.127.419	2.330.894	2.698.705	714.526

Martı La Perla Tesisi 2014 -2021 Gider Özeti - TL

Gider Karşılaştırma - USD	2014 F	2015 F	2018 F	2019 F	2020 F
Personel Sayısı	70,43	58,82	46,60	57,32	22,62
Personel Gideri	1.194.803	982.874	466.258	607.390	150.466
Yiyecek - İçecek Maliyetleri	732.903	450.657	329.853	489.576	87.778
Enerji, Yakıt ve Su Giderleri	178.525	145.652	96.584	138.118	55.418
Bakım Onarım Giderleri	47.390	55.387	18.129	52.661	13.289
İşletme Malzemesi Giderleri	31.008	13.832	8.976	11.073	3.276
Sarf Malzemesi Giderleri	96.443	44.557	22.916	25.343	25.245
Temizlik Malzeme Giderleri	16.160	10.461	12.440	21.968	6.066
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	52.621	27.926	25.453	26.231	10.276
Danışmanlık Giderleri	25.418	21.738	8.715	14.394	8.409
Animasyon Gideri	51.400	9.606	9.920	25.562	2.499
Çamaşır Yıkama Giderleri	51.423	44.737	29.392	43.608	7.718
Çeşitli Giderler	45.505	45.126	9.650	16.500	7.691
Seyahat Giderleri	7.485	3.536	142	1.048	0
Sigorta Giderleri	28.469	20.887	11.643	13.162	12.710
Temsil ve Ağırılama Giderleri	13.765	15.741	7.672	15.663	1.068
Tanıtım	4.578	109.382	125.644	166.405	153
Gayrimenkul Kira Giderleri	0	0	0	0	0
İrtifak-Kullanım Hakları	0	0	0	0	0
Ecrimisil Kira Giderleri	47.487	19.565	15.889	11.712	5.719
Vergi, Resim ve Harçlar	6.387	12.463	1.604	4.187	1.423
Emlak Vergisi	0	7.651	8.768	10.805	9.698
Finansman Giderleri	1.224	5.777	5.013	2.688	1
Toplam İşletme Gideri	2.632.994	2.047.554	1.214.662	1.698.093	408.904
Brüt İşletme Kar/Zarar	2.013.611	1.079.865	1.116.232	1.000.612	305.622
G.O.P II	43%	35%	48%	37%	43%

Net Bugünkü Değerin hesaplanmasında şu varsayımlar bulunmaktadır;

- ✓ **Otel Oda Sayısı**, Müşteriden edinilen bilgi doğrultusunda otelin mevcut durumda 197 odası bulunduğu,
- ✓ **Otel Yatak Sayısı**, Müşteriden edinilen bilgi doğrultusunda otelin mevcut durumda 394 yatağa sahip olduğu,
- ✓ **Otel Çalışan Gün Sayısı**, tesisin Mayıs – Ekim aylarında açık olup gün sayısı 184 olduğu,
- ✓ **Otel Günlük Yatak Bedeli**, bölge otelleri doğrultusunda yapılan incelemeler sonucunda 2021 yılı içerisinde ortalama 561 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;
 - 2021 yılı için %40,
 - 2022 yılı için %45,
 - 2023 yılı için %50,
 - 2024 yılı için %55,
 - 2025 yılı için %60,
 - 2026 yılı için %65,
 - 2027 yılı için %65,
 - 2028 yılı için %65,
 - 2029 yılı için %65 ve
 - 2030 yılı için %65 olacağı,
- ✓ **Yeme- İçme Geliri**, müşteriden teminden edilen geçmiş dönemlere ait finansal tablolar ve otelin her şey dahil konseptinde hizmet veriyor olması dikkate alınarak yıllık konaklama gelirinin %1,0 olacağı,
- ✓ **Diğer Gelirler**, müşteriden teminden edilen geçmiş dönemlere ait finansal tablolar göz önünde bulundurularak yıllık konaklama gelirinin %0,5 olacağı,
- ✓ **Kira Gelirleri**, Otelde yer alan dükkanların kira gelirleri Müşteriden gelen geçmiş yıl verilerine göre varsayılmış,
- ✓ **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**, Müşteriden temin edilmiş,
- ✓ **Yenileme Bedeli**, Vergi Öncesi Brüt Otel Geliri'nin %1'i olarak,
- ✓ **Sigorta Bedeli ve Emlak Vergisi**, Müşteriden temin edilen finansal veriler baz alınarak
- ✓ **Dönem Sonu Artık Değeri (Kapitalizasyon Oranı)**, bölge geri dönüş süresi baz alınarak %7,5 olarak,
- ✓ **İndirgeme Oranı**; 31.03.2021 tarihli 5 ve 10 yıllık tahvil getirileri baz alınmış olup, yaklaşık %50 risk primi de ilave edilerek iskonto oranı %22 olarak

kabul edilmiştir.

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

	20.4.2021	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
Otel Oda Sayısı											197
Otel Yatak Sayısı											394
Otel Çalışılan Gün Sayısı											184
Otel Günlük Yatak Bedeli, TL		561	645,40	742,21	853,54	981,57	1.128,80	1.298,12	1.492,84	1.716,77	1.974,28
Yıllık Artış Oranı, %											15,0%
Yıllık Kira Artış Oranı, %											10%
Otel Doluluk Oranı, %		40%	45%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%
Yeme- İçme Geliri, TL											1,0%
Diğer Gelirler, TL											0,5%
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
Otel Konaklama Geliri, TL	0	16.274.298	21.054.873	26.903.449	34.032.863	42.695.774	53.191.818	61.170.591	70.346.179	80.898.106	93.032.822
Kur Farkı Geliri, TL		488.229	631.646	807.103	1.020.986	1.280.873	1.595.755	1.835.118	2.110.385	2.426.943	2.790.985
Yeme-İçme Geliri, TL	0	162.743	210.549	269.034	340.329	426.958	531.918	611.706	703.462	808.981	930.328
Diğer Gelirler, TL (Banquet, SPA, vb)	0	81.371	105.274	134.517	170.164	213.479	265.959	305.853	351.731	404.491	465.164
Kira Gelirleri, TL		200.000	220.000	242.000	266.200	292.820	322.102	354.312	389.743	428.718	471.590
TOPLAM OTEL GELİRİ, TL	0	17.206.642	22.222.342	28.356.104	35.830.542	44.909.903	55.907.552	64.277.579	73.901.501	84.967.239	97.690.889

GOP 35%

VERGİ ÖNCESİ BRÜT OTEL GELİRİ, TL	0 ₺	6.022.325	7.777.820	9.924.636	12.540.690	15.718.466	19.567.643	22.497.153	25.865.525	29.738.534	34.191.811
İşgaliye Bedeli, TL		50.000	55.000	60.500	66.550	73.205	80.526	88.578	97.436	107.179	117.897
Yenileme Bedeli, TL		60.223	77.778	99.246	125.407	157.185	195.676	224.972	258.655	297.385	341.918
DÜZENLENMİŞ VERGİ ÖNCESİ KARLILIK, TL	0 ₺	5.912.101	7.645.042	9.764.890	12.348.733	15.488.077	19.291.441	22.183.603	25.509.434	29.333.969	33.731.996
Sigorta Bedeli, TL		110.000	121.000	133.100	146.410	161.051	177.156	194.872	214.359	235.795	259.374
Emlak Vergisi, TL		85.000	93.500	102.850	113.135	124.449	136.893	150.583	165.641	182.205	200.426
NET NAKİT AKIŞI, TL		5.717.101	7.430.542	9.528.940	12.089.188	15.202.577	18.977.392	21.838.149	25.129.434	28.915.969	33.272.196
DÖNEM SONU ARTIK DEĞER, %	7,5%										443.629.276
NET NAKİT AKIŞI, TL	0 ₺	5.717.101	7.430.542	9.528.940	12.089.188	15.202.577	18.977.392	21.838.149	25.129.434	28.915.969	476.901.472

İndirgeme Oranı	21%	22%	23%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	127.029.878	119.273.408	112.113.117
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	15.268.014	14.335.746	13.475.134

Sonuç olarak, Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi çerçevesinde değerlendirme konusu 0 ada 1605 numaralı parselde yer alan 4 Yıldızlı Turizm işletme Belgesine sahip **Martı La Perla Otel**'in öngörülen projeksiyon çerçevesinde yaratması beklenen net nakit akışlarının bugünkü toplam değeri **119.273.408,-TL** (31.03.2021 tarihi itibarı ile 8,32 USD) olarak hesaplanmıştır.

7.3.3 Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkul, mevcut durumda kira geliri getirici niteliği bulunmamakta olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

7.4 Gayrimenkulün En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Konu taşınmaz temel olarak; 4 yıldızlı otel ve ek binalarının amaca yönelik kullanım da olması ve imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda mevcut yapının En Etkin Ve Verimli Kullanımı teşkil ettiği kanaatine ulaşılmaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Kira Değerinin Tespiti

Değerleme konusu gayrimenkul, mevcut durumda kira geliri getirici niteliği bulunmamakta olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

7.6 Gayrimenkulün Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Parsel üzerinde MARTI LA PERLA OTEL adı altında faaliyet gösteren otel yer almaktadır. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme konusu tesisin değer tespitinde “Maliyet Yaklaşımı (Arsa + İnşaat Maliyeti)” ve “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri takdirinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından faydalanılmıştır.

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 belirtilmek 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.

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın, otel nitelikli gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminde “Arsa değeri” Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre belirlenmiştir.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilen 4 Yıldızlı Martı La Perla Otel’e ait imar arşivinde yer alan onaylı röleve projeleri ile müşteriden temin edilen Yapı kayıt Belgeleri incelenerek yasal alanlar ve mahallinde yapılan incelemeler ve ölçümlere göre de mevcut alanlar ile birebir uyumlu

olduğu tespit edilmiştir. Bu alanlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2021 Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve piyasa öngörülerini dikkate alınarak taşınmazın toplam yapı değeri belirlenmiştir.

Gelirlerin İndirgenmesi (Net Bugünkü Değer) Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parsel üzerinde onaylı mimari projesi ile uyumlu olan 4 yıldızlı otel yer almakta olup, otelin gelir ve giderleri hesaplanarak otelin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Otelin gelir kalemleri hesaplanırken yakın çevrede yer alan 5 yıldızlı oteller incelenerek oda/yatak konaklama bedelleri ve doluluk oranları belirlenmiştir. Ayrıca, müşteriden temin edilen ilgili otelin geçmiş dönem finansal tablolarından da faydalanılmıştır.

ÖZET TABLO			
Yöntemler	Değeri, TL	Oran	Değeri, TL
Maliyet Yaklaşımı	105.450.000	40%	42.180.000
Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	119.273.408	60%	71.564.045
Nihai Değer	-	100%	113.744.000

Sonuç olarak, 1605 parsel üzerinde konumlu olan Martı La Perla Otel'in

- ✓ Maliyet Yaklaşımına göre yasal ve mevcut alan bilgilerinin örtüştüğü göz önünde bulundurularak taşınmaz değeri hesaplanmıştır,
- ✓ Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımına göre yatak sayısına ve ortalama yatak gelirleri baz alınarak piyasa değeri belirlenmiştir,
- ✓ Konu tesisin mevcut durumda işler halde olması, pandemi nedeni ile turizm sektörünün gelir kaybettiğinin bilinmesi, vb nedenlerle konu taşınmazın nihai değeri belirlenirken her iki yöntem sonucu belirlenen değerler orantılanmıştır,
- ✓ Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımının değere %60, Maliyet Yaklaşımının ise %40 etkisi olacağı kanaati ile;
- ✓ Taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre piyasa değerinin **~113.744.000, -TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.3 Gayrimenkul 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 gayrimenkul için yasal gereklere yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler incelenmiştir. Yapılan incelemelerde söz konusu onaylı mimari projeye göre iskan alınmış zaman içerisinde yapılan tadilatlar ve eklentiler için müşteri tarafından Yapı Kayıt Belgeleri alınmış olup birbirleriyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtildiği üzere tapu kayıtlarında **ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi ve 150-C şerhi bulunduğu** tespit edilmiştir. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkulün alım-satımına kısıtlamakta olup, işlem öncesi hukuki görüş alınması önerilmektedir.

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

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

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

Raporu'nun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere, taşınmazın niteliği "Altı Katlı Betonarme Otel"dir. Yani 1605 numaralı parsel üzerinde işler halde 4 Yıldızlı Martı La Perla Otel konumudur. Bu nedenle taşınmazın Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair incelemeye gerek olmamıştır.

8.7 Gayrimenkul 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 parsel ve üzerindeki taşınmazlar özel mülkiyette olup, üst hakkı bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; Muğla ili, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada, 1605 parsel sayılı “Altı Katlı Betonarme Otel” nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilen 4 Yıldızlı Martı La Perla Otel’dir.

İşbu değerlendirme çalışmasında İçmeler İmar Arşivi’nde yer alan onaylı rölöve projeleri ve müşteriden temin edilen Yapı Kayıt Belgeleri dikkate alınmıştır.

Mevcut durumda taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde tüm blokların tamamlanmış 4 yıldızlı Otel olarak faaliyette olduğu tespit edilmiştir. Değerleme esnasında yapının tamamı için yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parseldeki tesisin değer takdirinde “Maliyet Yaklaşımı (Arsa + İnşaat Maliyeti)” ve “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” kullanılmıştır. Taşınmazın arsasının değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından faydalanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri doğrultusunda toplam arsa değeri belirlenmiştir. Ardından parsel üzerindeki otel ve ek yapıları için yapı niteliği ve yaşı göz önünde bulundurularak bugünkü yapı değeri belirlenmiştir. Arsa ve bugünkü yapı değerleri toplanarak bugünkü toplam taşınmaz değerine ulaşılmıştır.

Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parsel üzerinde konumlu otelin müşteriden temin edilen geçmiş dönem finansal tablolar ve bölgede yapılan incelemeler doğrultusunda gelir ve gider kalemleri belirlenerek otelin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Sonuç olarak, 1605 parsel üzerinde konumlu olan Martı La Perla Otel’in Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı (%60) ve Maliyet Yaklaşımı (%40) ile toplam yasal ve mevcut duruma göre piyasa değerinin ~113.744.000, -TL olacağı kanaatine varılmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 1605 Parsel numaralı “Altı Katlı Betonarme Otel” nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 4 Yıldızlı Martı La Perla Otel’in pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme konusu “Altı Katlı Betonarme Otel” nitelikli taşınmaz ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak arsa değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımından faydalanılmış, taşınmazın toplam mevcut durum ve yasal durum değer tespiti için ise “Maliyet Yaklaşımı Analizi” ve “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazların 31.03.2021 tarihi itibarıyla;

➤ **Yasal ve mevcut duruma göre;**

- **KDV hariç** Piyasa değeri **113.744.000, -TL (13.671.154,-USD)**
- **KDV Dahil** Piyasa değeri **134.217.920, -TL (16.131.962,-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. Otele ait Mahal Fotoğrafları
2. Mimari Projeye Ait Görseller
3. Yapı Kullanım İzin Belgeleri
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kayıt Belgeleri
6. Takyidatlar
7. Turizm İşletme Belgesi
8. İçmeler Belediyesi İmar Durum Yazısı
9. SPK Lisans Belgesi
10. Lisanslar
11. Özgeçmişler