

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



MARTI HEMITHEA HOTEL DEĞERLEME RAPORU

MAYIS 2021

2021_GalataProje_42



İçindekiler

1	<u>RAPOR BİLGİLERİ</u>	4
2	<u>ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</u>	5
3	<u>RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR</u>	6
4	<u>GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</u>	7
4.1	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.3	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	9
4.4	GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	10
4.5	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	11
4.6	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	13
4.7	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
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	13
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	14
4.10	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ	14
5	<u>EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER</u>	15
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	15
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	15
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	16
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	19
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	21
5.4	TURİZM SEKTÖRÜ VE TÜRKİYE’NİN SEKTÖRDEKİ YERİ	24
5.4.1	Dünya’da Turizm	24
5.4.2	Türkiye’de Turizm	25
5.4.3	Muğla’nın Türkiye Turizmindeki Yeri	27
5.5	BÖLGE VERİLERİ.....	28
5.5.1	Muğla İli	28
5.5.2	Marmaris İlçesi	29
6	<u>GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ</u>	31
6.1	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	31
6.2	GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	33
6.3	GAYRİMENKUL VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	38
6.4	GAYRİMENKULLERİN 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	<u>DEĞERLEME TEKNİKLERİ</u>	40
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	40
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	40
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	40
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	41
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	41
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	41
7.3.1	Maliyet Yaklaşımı	42

7.3.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	47
7.4	GAYRİMENKULÜN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	54
7.5	GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	54
7.6	GAYRİMENKULÜN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ 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.....	57
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 İSE, 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 İSE, 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

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	:	14.04.2021	
Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi	:	29.04.2021	
Rapor Tarihi	:	10.05.2021	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_042	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce raporlar hazırlanmamıştır.	
Taşınmazın Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	:	76.895.000,-TL (Yetmişaltımilyonsekiyüzdoksanbeşbin-Türk Lirası)	
Taşınmazın Yasal Durum Değeri (KDV Dahil)	:	90.736.100,-TL (Doksanmilyonyediyüzotuzaltıbin-yüz-Türk Lirası)	
Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	:	76.943.000,-TL (Yetmişaltımilyondokuzyüzkırküçbin-Türk Lirası)	
Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	:	90.792.740,-TL (Doksanmilyonyediyüzdoksanikibinyediyüzkırk-Türk Lirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	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	:	19 Mayıs Mahallesi, Bayar Caddesi, No: 97, Demirkaya İş Merkezi, Daire: 11-12, Kozyatağı, Kadıköy/İSTANBUL
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. ; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Müşteri Adresi	:	Ömer Avni Mahallesi, Dümen Sokak, Dümen Apartmanı, 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	:	Müşterinin talebi; Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 103 ada 8 parsel üzerinde yer alan " Martı Hemitheia Hotel "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 14.04.2021 tarihinde başlanmış olup, 10.05.2021 tarihinde çalışmalar tamamlanmıştır.
Raporun Kapsamı	:	Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 103 ada 8 numaralı parsel üzerinde yer alan " Martı Hemitheia Hotel "in yasal durumunun irdelenmesi, yasal ve mevcut durum değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

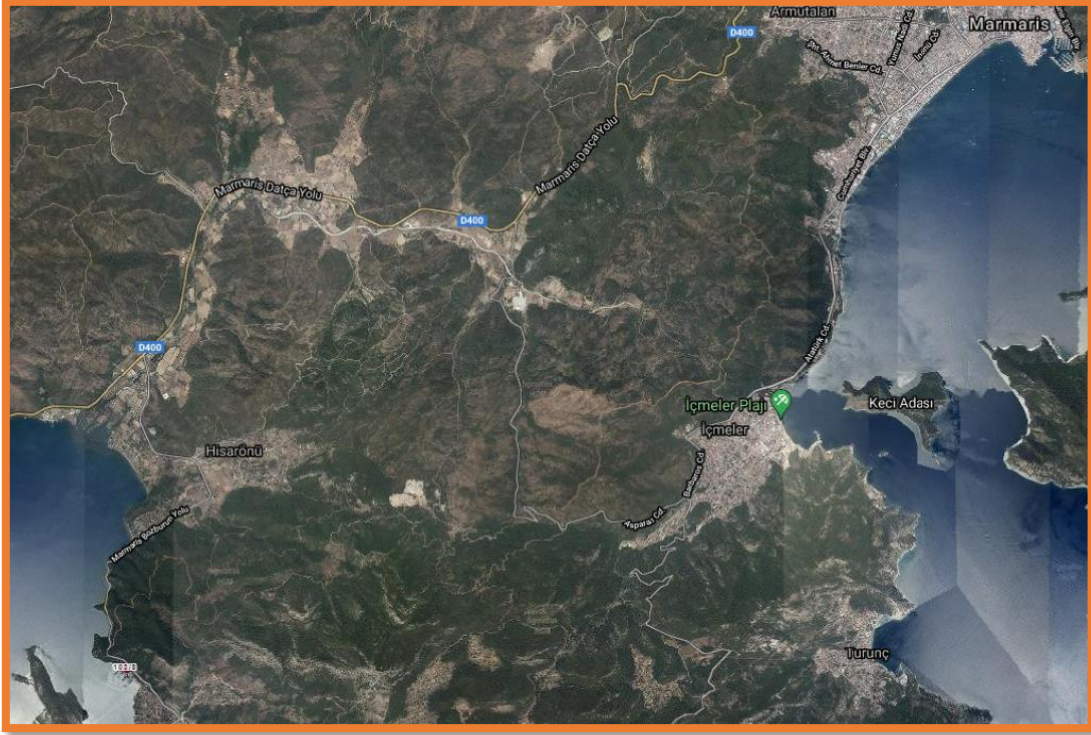
3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
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
AVRO, €	Euro
ABD, \$	ABD Doları
ABD \$/TL	31.03.2021 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 8,3200 TL esas alınmıştır.
AVRO €/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 iskonto oranı %22 olarak kabul edilmiştir.

4 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 103 ada 8 parselde kayıtlı “arsa” vasıflı ana taşınmaz üzerinde yer alan Martı Hemithea Hotel’dir.

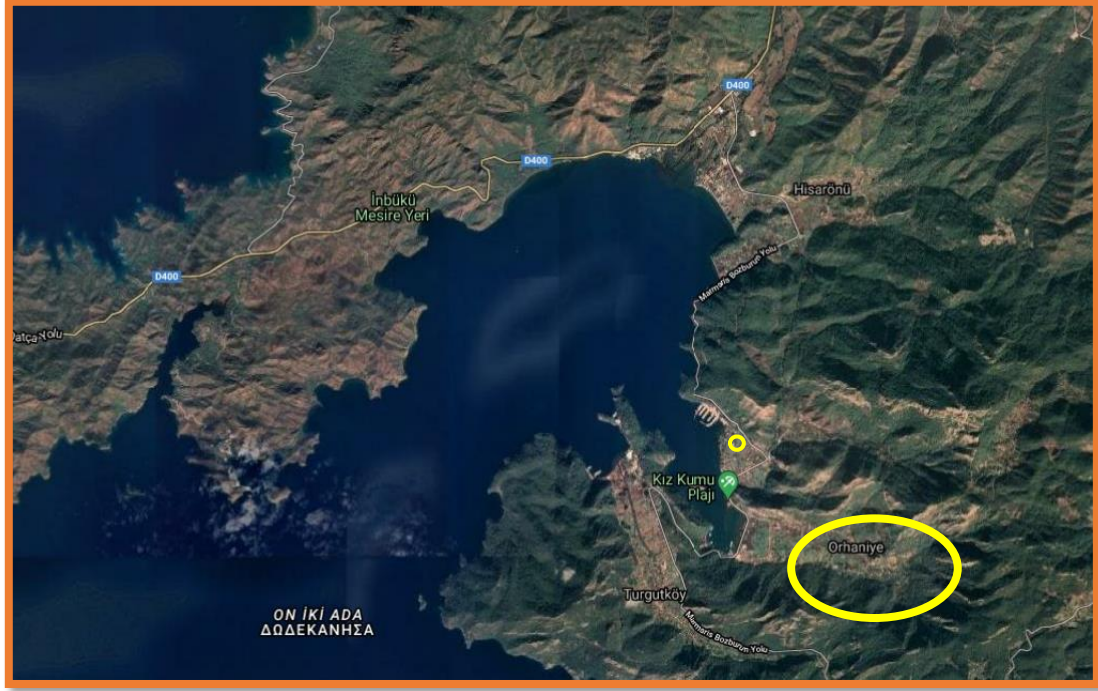


Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla İli; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya İlleri ve güneybatısında Ege Denizi, güneydoğusunda ise Akdeniz ile sınırlanmaktadır. 13.338 km² büyüklüğünde alana sahip olan ilde toplam 12 ilçe (Muğla Merkez dışında; Bodrum, Dalaman,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

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



Değerlemeye konu olan taşınmaz Marmaris ilçesi Orhaniye Mevkii'nde yer almaktadır. Orhaniye Mevkii Marmaris Koyu'nun güney batısında yer almaktadır. Orhaniye'de geniş bir halk plajı, farklı segmentlerde çok sayıda otel ve yazlık meskenler bulunmaktadır. Raporu konu taşınmaz kıyı hattında ve Orhaniye Mahallesi'nin batısında yer almaktadır. Denize ilk kayıtlı parsel olsa da önündeki marina çekek alanı sebebi ile denize ikinci parsel konumunda olan 103 ada 8 parselin karşı sol çaprazında Köy Adası bulunmaktadır.

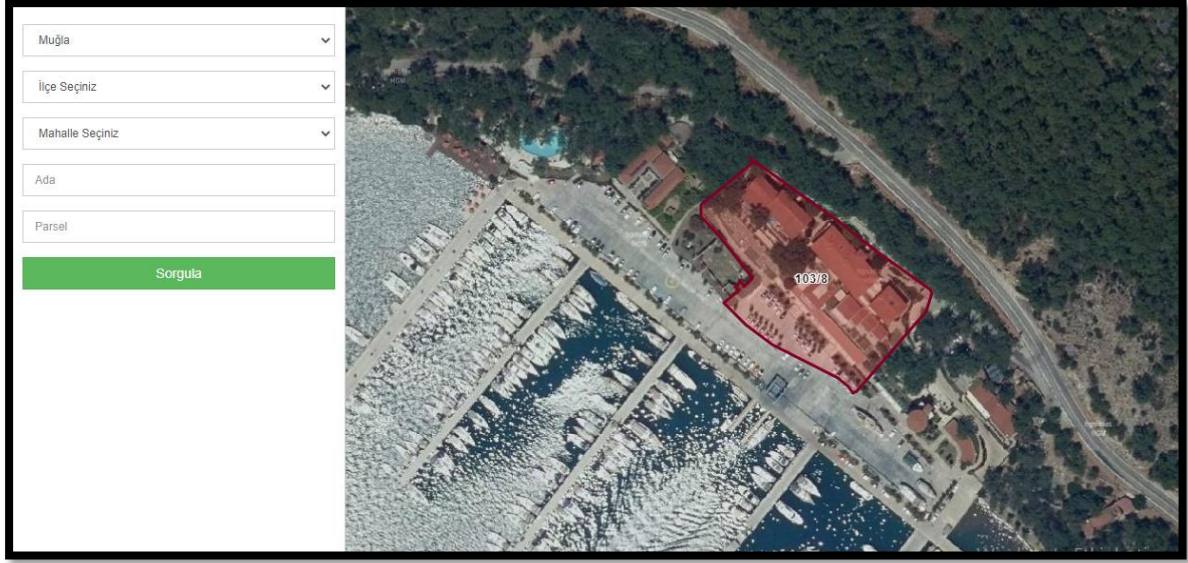
Değerlemeye konu olan taşınmaz, marina ardılı tesis olma özelliğinden dolayı özellikle deniz yolundan yüksek reklam kabiliyetine sahip olması bakımından değerine olumlu yönde katkı sağlamaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde, yine Martı Grubu otellerinden olan Baraka Hisarönü Hotel, güney ve güneybatısındaki yarımada, koy ve büklerde ise Angel's Marmaris Hotel ve Hisarönü Hüseyin Durmaz İlkokulu bulunmaktadır.

Değerlemeye konu olan Martı Hemithea Hotel, 2008 yılından yakın tarihe kadar 25 oda ve 50 yatak ile turizm sektöründe faaliyet göstermiştir. Bugün ise; 32 oda (3 oda farklı parsel üzerinde) ve 64 yatak kapasitesi ile 3 yıldızlı olarak hizmet veren Martı Hemithea Hotel, Marmaris Orhaniye bölgesinin önde gelen butik otellerinden olup özellikle marinayı kullanan yat sakini Türk ve yabancı misafirlerine lüks segmentte hizmet vermektedir.



4.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri



Değerleme konusu taşınmaz için Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 13.04.2021 tarihinde saat 10:49'da temin edilen takyidat belgeleri üzerinden alınan tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ANA TAŞINMAZ	
İli	: Muğla
İlçesi	: Marmaris
Mahallesi/Köyü	: Orhaniye
Mevkii	: -
Pafta No	: O20-A-23-C-1-A
Ada No	: 103
Parsel No	: 8
Yüzölçümü	: 6.928,55 m ²
Niteliği	: Arsa
Cilt/Sahife	: 20/1915
Tapu tarihi/Yevmiye No.	: 12.01.2018/305
Malik-Hisse Bilgisi	: Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 13.04.2021 tarihinde saat 10:49'da temin edilen takyidat belgelerine göre, 103 ada 8 parsel sayılı taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almakta olup tapu kayıtlarına dair TAKBİS belgesi raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur.

✓ **Beyanlar:**

- **Diğer** (Konusu: toplumun yararlanmasına ayrılan yapı, turizm tesisi) MUĞLA İL ÖZEL İDARESİ İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ lehine Tarih: 01/08/2011 Sayı: 3524 (01/08/2011 tarih 5759 numaralı yevmiye ile)

✓ **Şerhler:**


- Alınan takyidat kayıtlarında; **4 adet Kamu Haciz şerhi, 9 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 237 adet İcrai Haciz şerhi** bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.

✓ **İpotekler:**

- ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine, 1. Dereceden, 20.000.000,00 TL bedelli, faizsiz F.B.K. süre ile ipotek (05-10-2012 tarih 7317 numaralı yevmiye ile)
- ALTERNATİFBANK A.Ş. lehine 2. Dereceden, 9.000.000,00 TL bedelli, %66 değişken faizli F.B.K. süre ile ipotek (07-05-2015 tarih 3567 numaralı yevmiye ile)

4.4 Gayrimenkulün İmar Durum Bilgileri

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 27.04.2021 tarihinde temin edilen E41823250804.016176 sayılı imar durum yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 103 ada 8 sayılı parsel, Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "Kırsal Turistik Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.



T.C.
MARMARIS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-804.01-6176 27.04.2021
Konu : Plan Nodularının Verilmesi Talebi

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

İlgi : 14.04.2021 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi başvurunuz ile ilçemiz, Orhaniye Mahallesi, 105 ada 1 parsel (eski 1897 parsel), 106 ada 2 parsel (eski 1901 parsel), 103 ada 8 parsel (eski 1906 parsel), numaralı taşınmazların meri planlarda hangi alanda kaldığını ve yapılaşma koşullarının bildirilmesi talep edilmektedir.


Mülkiyeti Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı, Orhaniye Mahallesi, 105 ada 1 parsel (eski 1897), 106 ada 2 parsel (eski 1901), 103 ada 8 parsel (eski 1906) nolu taşınmazlar, Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

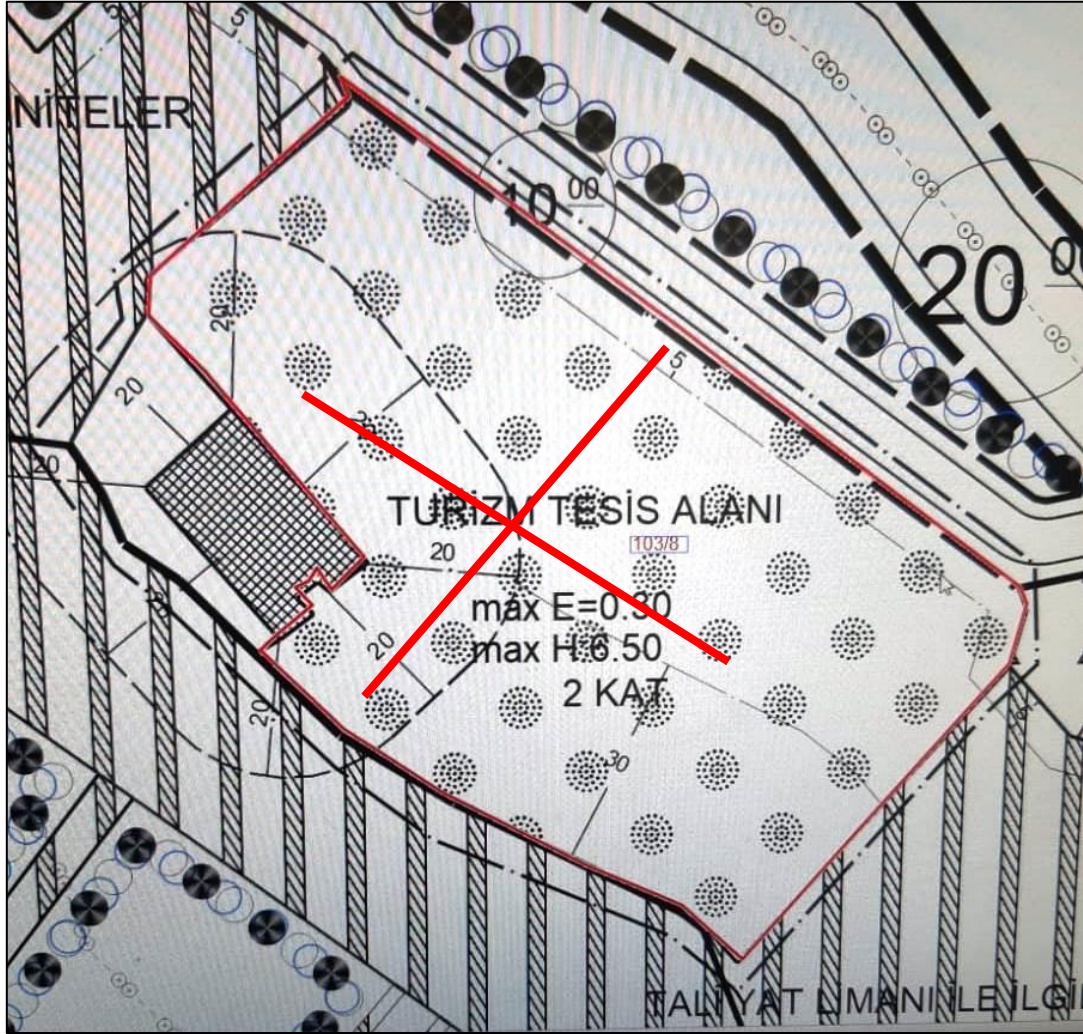
Burak DEMİRTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: jUjje5h-e0t25N-Yphn7y-İdpt8u-qT0MTYRT Doğrulama Linki: <https://www.trkiye.gov.tr/izleri-belediye-ehp>

İşler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Miğla
Telefon No: 08508884848 Faks No: (252)333 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi için: Otuzla GÜR
Şehir Planlama
Telefon No: 

1



İPTAL EDİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN GÖRSELİ

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahen alınan bilgi uyarınca; taşınmazın bulunduğu parseli de kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edildiği ve taşınmazın şu an plansız bölgede kalıyor olmasından dolayı yukarıda yer alan imar durum krokisinde belirtilen yapılaşma şartlarının geçersiz olduğu öğrenilmiştir.

4.5 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Marmaris Belediyesi'nde, ana taşınmaz ve üzerindeki otel kullanımlı tesise ilişkin işlem dosyası incelenmiş olup aşağıda detayları verilen yasal belgelerin bulunduğu görülmüştür.

103 ada 8 no'lu parsel üzerinde yer alan 4 bloktan 3'ü için alınmış, 20.06.2008 tarih ve 07/30 sayılı **Yapı İzin Belgesi (Ruhsat)** toplam alanı brüt **1.377 m²**'dir.

İçmeler Belediyesi'nde incelenen onaylı *mimari proje* listesi aşağıda detaylı olarak sunulmuş olup mimari proje görsellerine, rapor eklerinde yer verilmiştir.

ONAY TARİH	ONAY NO	AÇIKLAMA
Bila	Bila	TALİ YAT LİMANI (Ruhsat Projesi)
Bila	Bila	TADİLAT NORMAL VE ÇATI KATLAR DAHİL/D BLOK HARİÇ
16.04.2009	08/131	TADİLAT (SPA+KUAFÖR+RESTAURANT+YENİ ODA BLOĞU)
28.08.2009	08/131	UYGULAMA/Eski (SPA+KUAFÖR/Çatı Katlar Hariç-YENİ İMALAT)
8.12.2009	08/131	UYGULAMA (D BLOK)
20.04.2011	08/131	TADİLAT (HAMAM+RESTAURANT+YENİ ODA BLOĞU)
20.04.2011	08/131	TADİLAT (Çatı Katlar Hariç/Mevcutla Uyuşmuyor)

İçmeler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmazla ait projelerden;

- Bila tarihli Ruhsat Projesi olan "Tali Yat Limanı" projesine göre; sadece A, B ve C bloklar ile Sığınak alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı **1.377 m²** dir.
- Bila tarihli Tadilat Projesi'ne göre; *çatı arası piyestli* A, B ve C bloklar ile Sığınak alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı (*sehven 1.432 m² belirtilmiş olup*) **1.532 m²** dir.
- 16.04.2009 tarihli Tadilat Projesi'ne göre; A, B, C ve Yeni Oda Bloğu ile SPA, Kuaför ve Restaurant alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı **2.042 m²** dir.
- 28.08.2009 tarihli Tadilat Projesi'ne göre; A, B, C ve Yeni Oda Bloğu ile SPA, Kuaför ve Restaurant alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı **2.042 m²** dir.
- 08.12.2009 tarihli Uygulama Projesi'ne göre; *koridorlu ve balkonlu* A, B, C, Yeni Oda Bloğu ile Hamam ve Restaurant alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı **1.930 m²** dir.
- 20.04.2011 tarihli Tadilat Projesi'ne göre; *koridorsuz ve balkonsuz* A, B, C, Yeni Oda Bloğu ile Hamam ve Restaurant alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı **1.832 m²** dir.
- 20.04.2011 tarihli Tadilat Projesi'ne göre; *koridorlu ve balkonlu* A, B, C, Yeni Oda Bloğu ile Hamam ve Restaurant alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı **1.930 m²** dir.

Mevcut durumda; B Blok oda alanlarının kot farkı ile ön cephesinde konumlu zemini katı **Yat Klübü** ve normal katı **Lounge** kullanımlı yapı kütesinin; zemini SPA, normal katı **Restaurant** olarak tasarlandığı ancak ruhsatlandırılmadığı gibi mahallinde de bu şekilde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

Martı Hemithea Hotel için temin edilen Yapı Kayıt Belgeleri;

Tarih	Başvuru Numarası	Belge No	Önceki Başvuru No.	Önceki Belge No	Kütte	Alan (m ²)
10.09.2019	5716762	18DLD9T4	1184185	M3V2E4DR	A BLOK	635
	5716756	9C4VDZ79	1183887	CREUJ8U7	B BLOK	1.228
	5716750	EC6PM72H	1183336	L6H1UCNC	C BLOK	946
	5716753	6U6KFLS6	3937551	PUDUYJLM	D BLOK	294
	5716739	MM523UNV	3935000	S2ULN81F	YAT KLÜBÜ	875
TOPLAM						3.978

103 ada 8 no'lu parsel üzerinde yer alan yapılar için imar barışı kapsamında; 2019 yılı içerisinde 4 ay arayla 4 blok ve yat klübü için toplamda 5 adet yapı kayıt belgesi alındığı saptanmış olup

Kütle	Açıklama
A BLOK	1.532 M ² ÜZERİNDE TOPLAM 384 M ² KONUT VE 251 M ² TİCARİ
B BLOK	2.239 m ² ÜZERİNDE 1.228 M ² TOPLAM YAPI
C BLOK	1.648 M ² ÜZERİNDE TOPLAM 210 M ² KONUT VE 736 M ² TİCARİ
D BLOK	512 m ² ÜZERİNDE 294 M ² TOPLAM YAPI
YAT KLÜBÜ	1.524 m ² ÜZERİNDE 875 M ² TOPLAM YAPI

Yukarıdaki açıklamalar ışığında,

- A Blok'un önce 503 m², ardından ilave 132 m² ile toplamda 635 m²,
- B Blok'un önce 1.040 m², ardından ilave 188 m² ile toplamda 1.228 m²,
- C Blok'un önce 720 m², ardından ilave 226 m² ile toplamda 946 m²,
- D Blok'un önce 204 m², ardından ilave 90 m² ile toplamda 294 m²,
- Yat Klübü'nün önce 790 m², ardından ilave 85 m² ile toplamda 875 m²,

olmak üzere genel toplamda **3.978 m² yasal alana** ulaştığı tespit edilmiştir.

Tesise ait, **03.05.1989 tarih ve 1989-4 sayılı** ve 50 yatak kapasiteli tek yıldızlı 'Yatçı Geceleme Ünitesi' adı ile alınmış olan **Turizm İşletme Belgesi** bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait Belediye arşiv dosyasında Yapı İzin Belgesinin 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, Orhaniye Mahallesi, 103 ada 8 parsel sayılı "Arsa" nitelikli ana taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmemiştir. Konu taşınmazlar için tapu kaydı (aktif ve pasif) görseli Ek'ler kısmında sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların 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 ek şifahi bilgi uyarınca; son 3 yıl içerisinde konu taşınmazın imar durumunda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptal**

olduğu tespit edilmiştir. Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısı raporun Ek'ler kısmında sunulmuştur.

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 taşınmazın bulunduğu Muğla İli'nde de Kanun, 01.01.2011 tarihinde uygulamaya geçmiş olup ilgili taşınmaz, 01.01.2011 tarihinden önce projelendirildiği ve inşa edildiği için Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

4.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

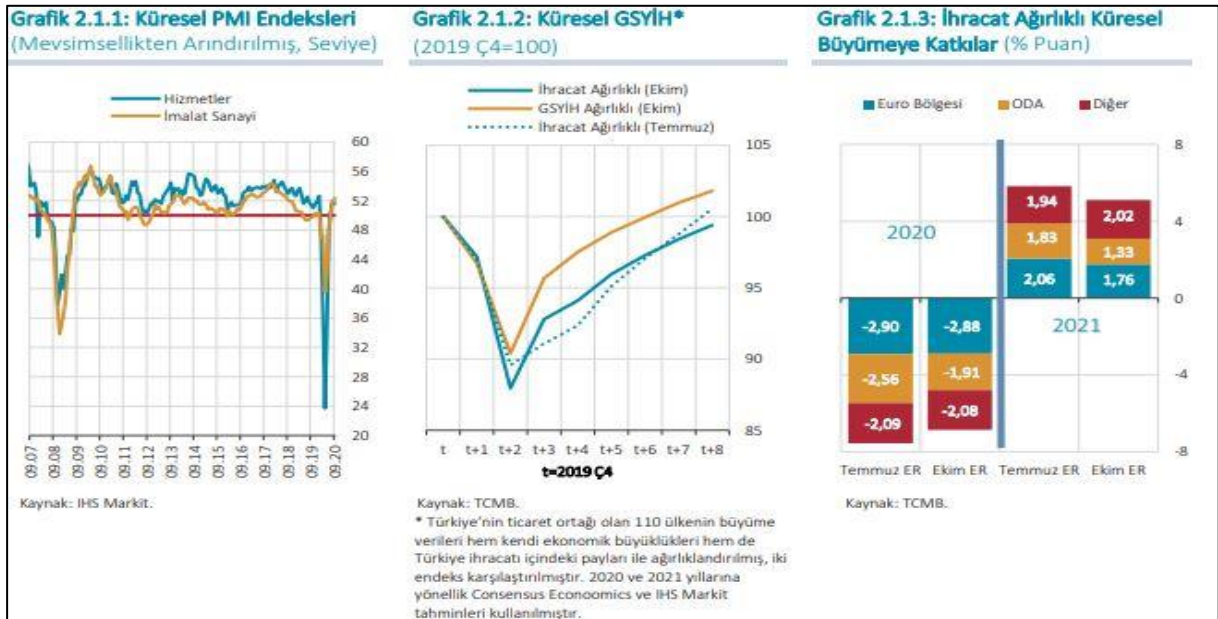
Değerleme konusu taşınmaz ait imar arşiv dosyasında enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

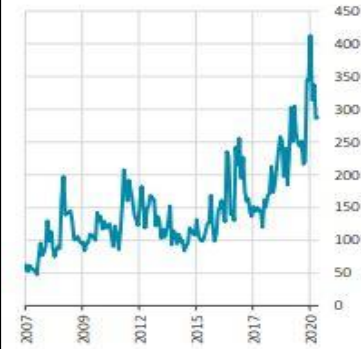
5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

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.



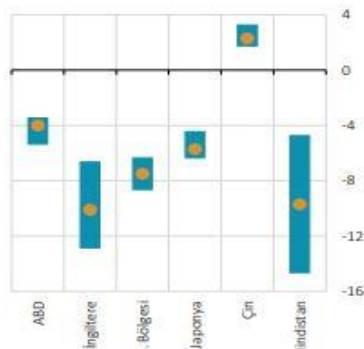
Küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınmadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara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

Grafik 2.1.4: Küresel Ekonomi Politikaları Belirsizlik Endeksi



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

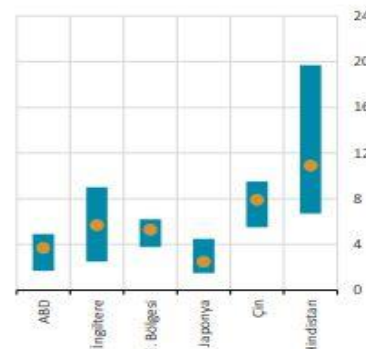
Grafik 2.1.5: 2020 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



Kaynak: Consensus Economics.

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

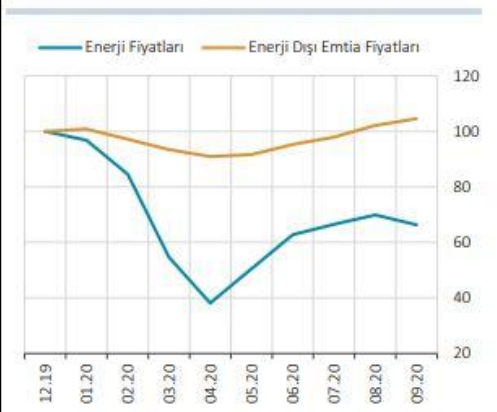
Grafik 2.1.6: 2021 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



Kaynak: Consensus Economics.

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

Grafik 2.1.7: Emtia Fiyatları (2019 Aralık =100)



Kaynak: Dünya Bankası.

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

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

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

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

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

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

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

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

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

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

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

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

¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim%020_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>

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

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

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

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

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

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

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

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

⁴<https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?sessionId=Qvc2fpJfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?i=33605>

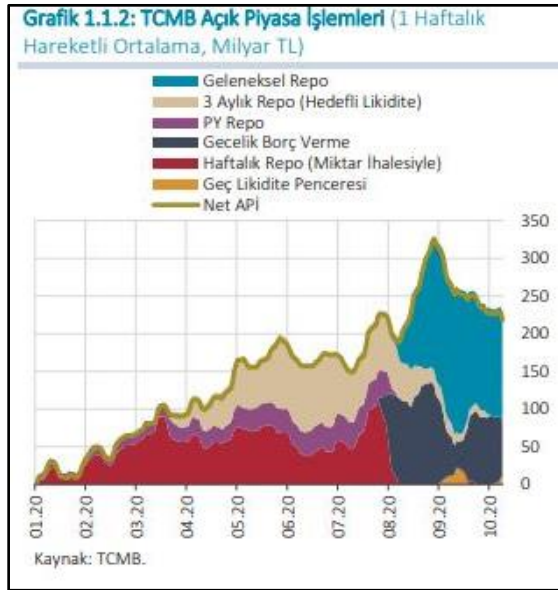
Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, “Biz Bize Yeteriz Türkiye” yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar TL’ye, “Biz Bize Yeteriz Türkiye” 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.

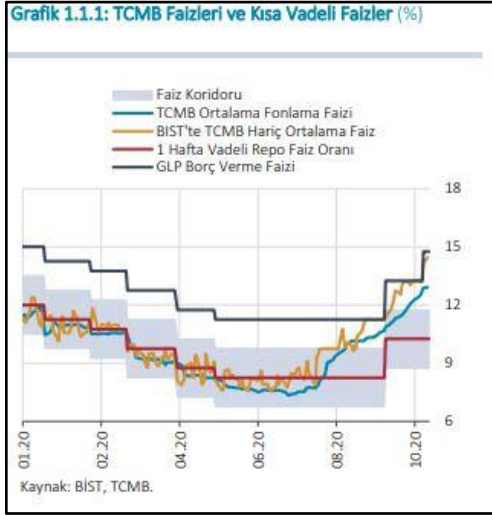
5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler



TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetlerdeki 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

⁵ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim%20iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

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

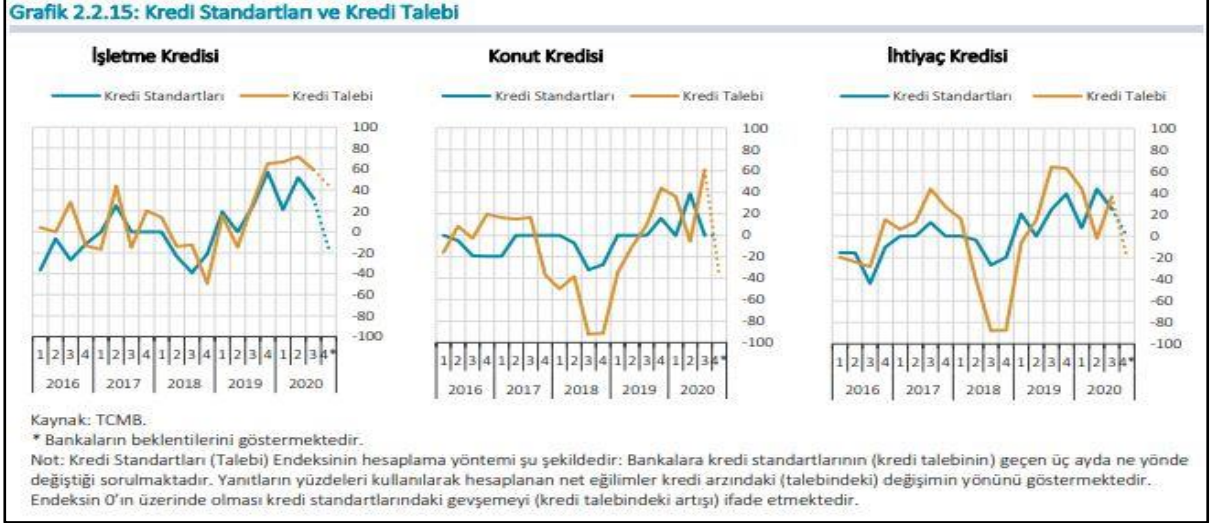
TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren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

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

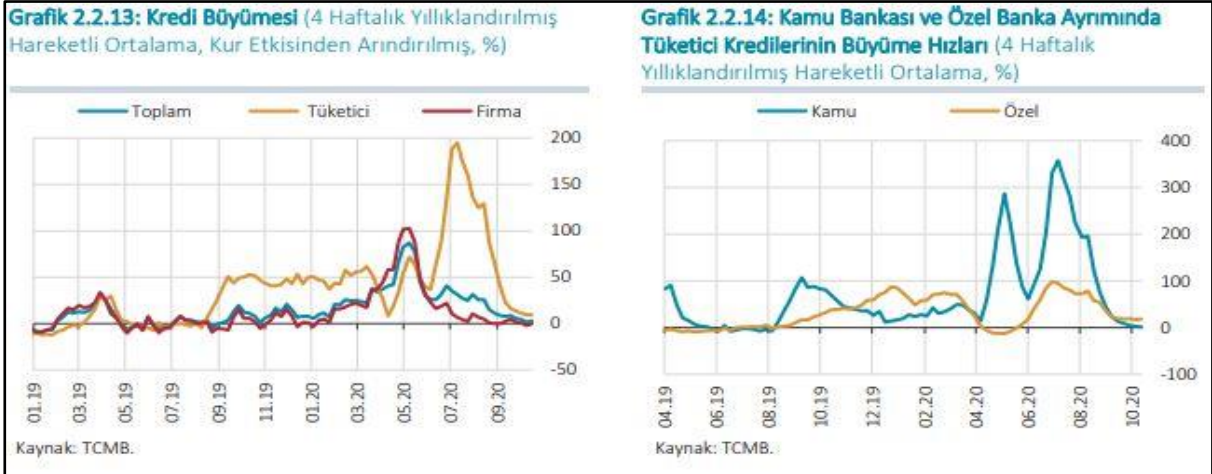
TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaştırma yönünde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

Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının 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 faaliyetteki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.



Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. 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



5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

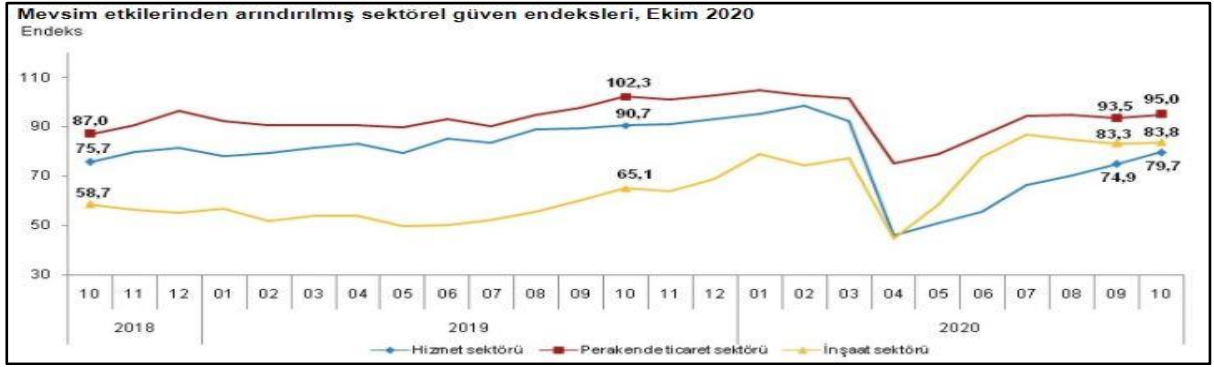
Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir.

⁶ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim%20iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

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.

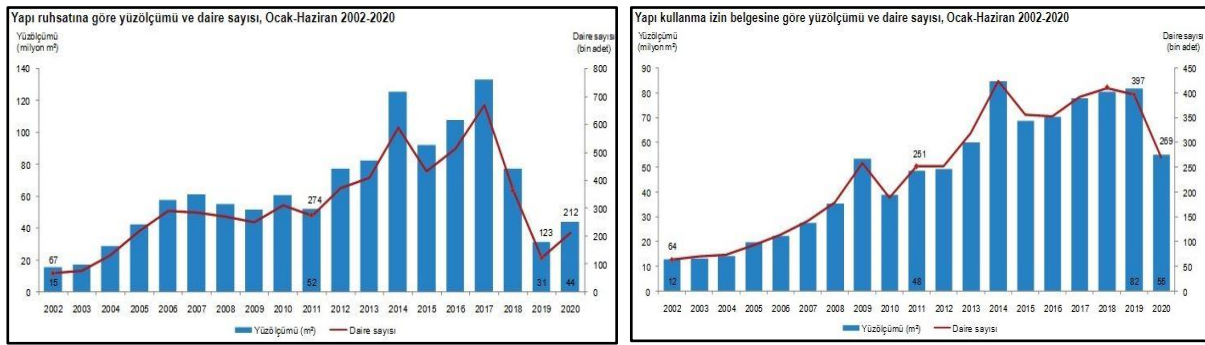
İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken 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



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

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 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

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

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

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.

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

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü, 2019

5.4.2 Türkiye’de Turizm

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

Ülke de 1982’den itibaren başlayan turizm yatırım hamleleri özellikle 2000’li yıllardan itibaren daha da artarak dünya turizminde söz sahibi ülkeler arasına girmiştir. Ülke, 2000 yılında gelen turist sayısı açısından dünyada 20. sırada yer alırken, 2009 yılında 7. sıraya yükselmiş, 2011 ve 2012 yıllarında ise İngiltere’yi geride bırakarak 6. sıraya yükselmiştir ve günümüze kadar bu sırada kalmayı 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 turist yanı sıra, iç turizmde yerli turist beklenmektedir 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 itibarıyla hem yerli hem yabancı turist sayısında ve konaklama süresinde artış olduğu gözlenmektedir. Ancak 2020 yılında dünya genelinde yaşanan salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan önlemler dolayısı (Sınır kapılarının kapatılması, otellerin kapanması vb.) turist sayılarında ve konaklama sürelerinde ciddi bir düşüşün olması olası bir durum olarak dikkat çekmektedir.

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

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

Kaynak: T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı

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



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

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

Kaynak: TÜRSAB

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



Kaynak: TÜRSAB

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



Kaynak: TÜRSAB

5.4.3 Muğla'nın Türkiye Turizmindeki Yeri

2008 -2020 YILLARI ARASINDA MUĞLA İLİ, DENİZ VE HAVA LİMANLARI GÜMRÜK KAPILARINDAN GİRİŞ YAPAN YABANCI TURİSTLERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI													
HUDUT KAPISI	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
DALAMAN HAVALİMANI	1.436.745	1.477.042	1.623.071	1.539.988	1.521.471	1.633.470	1.675.474	1.604.535	927.794	1.150.401	1.523.110	1.698.598	429.572
MİLASBODRUM HAVALİMANI	1.015.564	966.027	985.690	1.011.293	983.581	971.354	947.961	814.814	471.342	483.431	781.277	972.477	248.032
MARMARİS LİMANI	220.523	186.078	227.709	246.601	197.610	213.592	247.269	242.711	112.877	119.320	121.473	178.766	5.785
BOZBURUN LİMANI				7.206	8.038	10.850	0	10.183	10.693	13.692	10.436	11.402	0
BODRUM LİMANI	235.391	211.110	204.090	186.579	203.453	194.594	213.628	141.986	100.391	119.008	141.510	179.804	4.944
MANTARBURNU LİMANI				124.715	149.202	120.878	125.280	185.831	132.951	128.246	142.635	120.271	1.110
FETHİYE LİMANI	16.180	13.142	13.739	23.656	23.279	22.922	23.573	20.743	18.573	17.034	23.185	35.083	1.854
DAĞÇI 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.

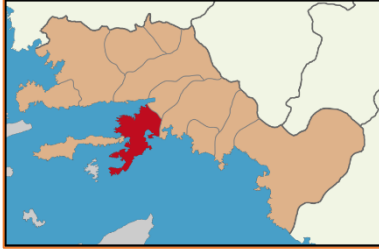
Cumhuriyetin kurulmasından sonraki idari yapılanmada Muğla ilinin yönetim merkezi olan şehir, dağlık yapısı ve dışarıya açılan elverişli bağlantı yollarına sahip olmadığından gelişmemiştir. Yıllarca sadece il merkezi olmasının verdiği hareketlilikle gelişmeye çalışan Muğla son yıllarda özellikle üniversitenin 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 olabilmiştir. Hatta bu konumu yüzünden sahillerden 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

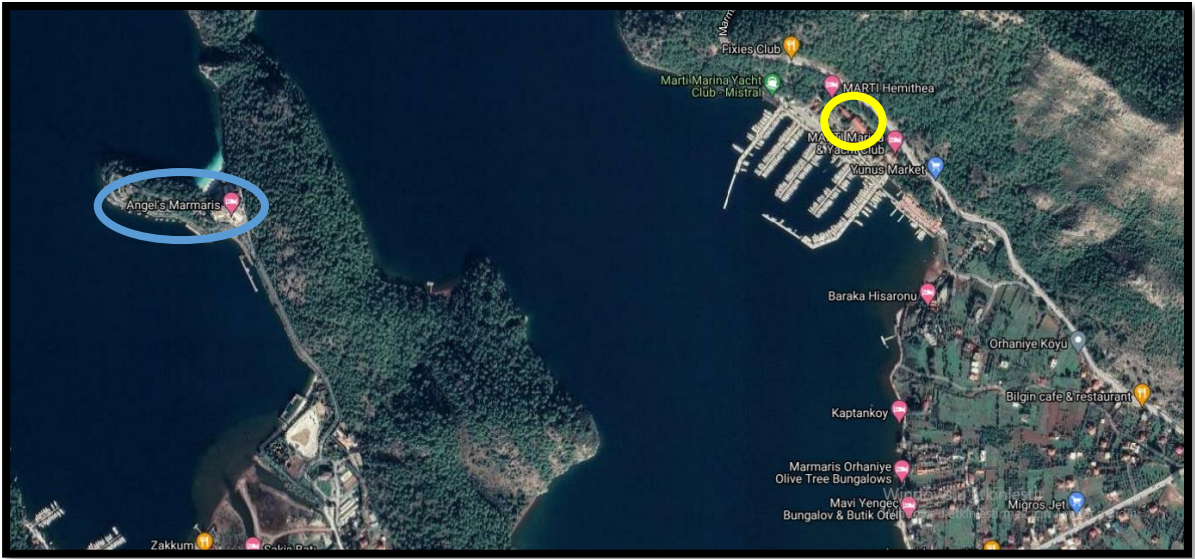
6.1 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Taşınmazların açık adresi; Orhaniye Koyu, Keçibükü Mevkii, Martı Hemithea Hotel, 48700 Marmaris/Muğla

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 103 Ada 8 parselde kayıtlı, 6.928,55 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerindeki 3 yıldızlı Martı Hemithea Hotel'dir.

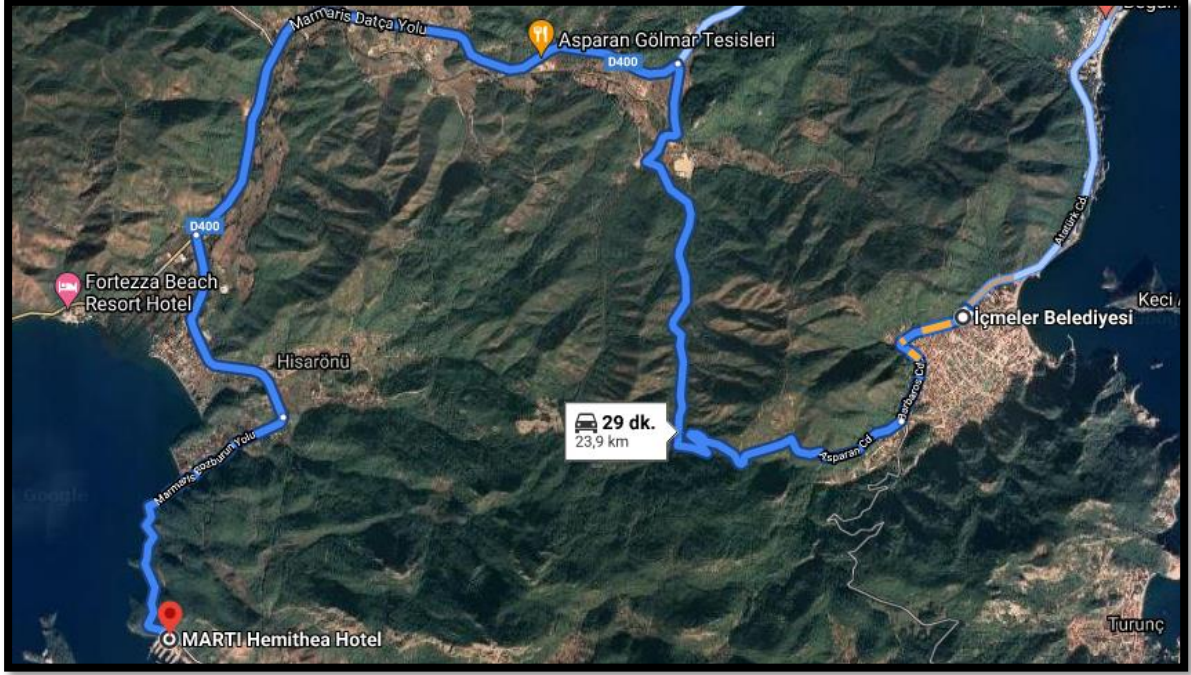
Değerlemeye konu olan Martı Hemithea Hotel, Marmaris'e 24,5 km., Datça'ya 62 km., Muğla'ya ise 86 km. uzaklıkta bulunmakta olup doğasıyla hem yerli hem de yabancı turistlerin ilgisini çeken Orhaniye Mevkii'nde, Martı Marina'nın hemen arkasında yer almaktadır.

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



-Konum Krokisi-

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Golden Key Hisaronu, Kız Kumu Plajı ve Turgut Mevkii yer almaktadır.



-Ulaşım Krokisi-

Taşınmaza Marmaris Belediyesi İçmeler Hizmet Binası'ndan ulaşmak için, İçmeler Belediyesi'ni sol kolda bırakmak suretiyle Barbaros Caddesi üzerinde 1,7 km. ilerlendikten sonra devamı niteliğindeki Asparan Caddesi boyunca 8,3 km yol alınır. Marmaris-Datça Yolu/D400 yönüne doğru tam sola dönüş yapılarak 7,3 km katedilir ve çatalın solundan Marmaris-Bozburun Yolu'na sapılarak 2,6 km ilerlendiğinde değerlemeye konu olan Martı Hemithea Hotel güvenlik noktasına 3,6 km ve totalde 23,9 km sonunda sağ kolda ulaşılmaktadır.

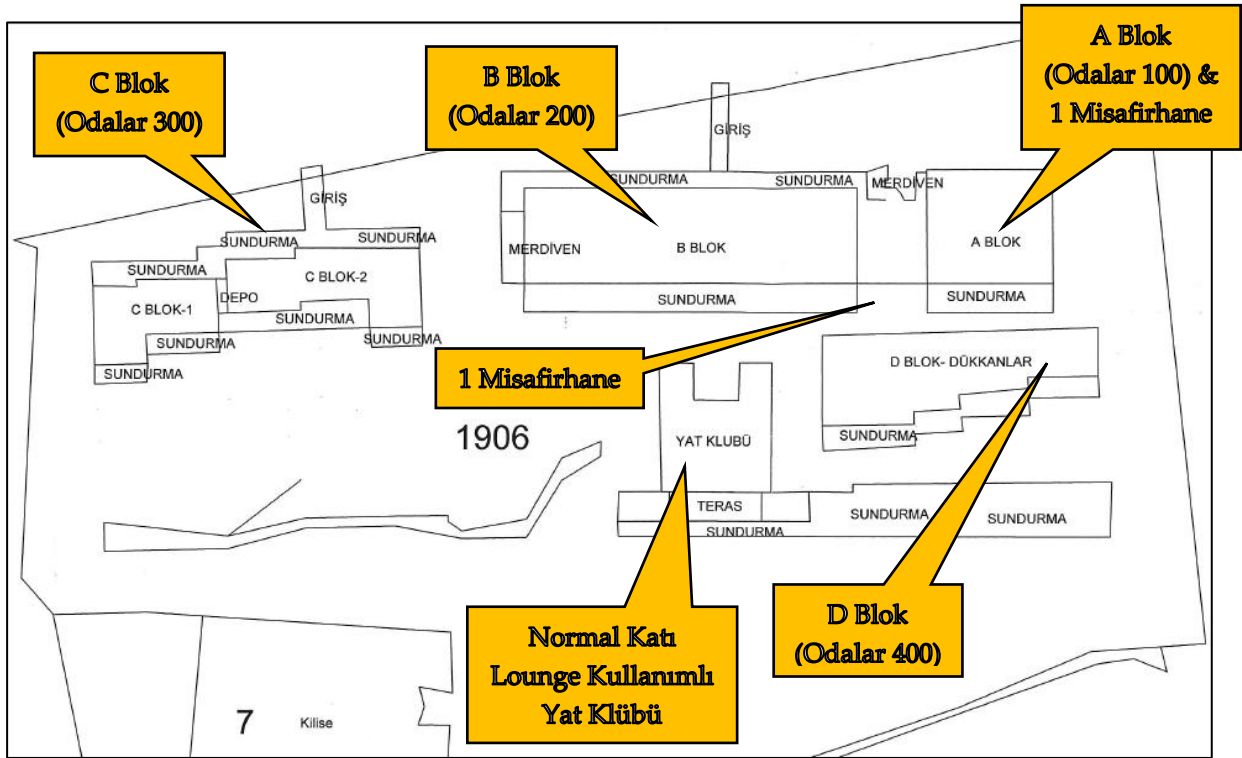
Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Orhaniye Merkez	~ 4,1 km.
Angel's Marmaris	~ 6,3 km.
Hisarönü Merkez	~ 18,7 km.
Marmaris Belediyesi	~ 23,6 km.
Dalaman Havalimanı	~ 115,0 km.

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

Değerleme konusu taşınmaz; Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 6.928,55 m² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı 103 ada 8 parsel üzerindeki 3 yıldızlı Martı Hemitea Hotel'dir.

Değerleme konusu gayrimenkul 3 yıldızlı butik otel olup, üzerinde 4 otel bloku, yat klübü, lounge, havuz vb. ek tesisler yer almaktadır. Gerek belediyesindeki mimari projelerinden gerekse müşteriden temin edilen şifahi bilgilere göre; tesisin 2008'de 3 blok olarak inşa edildiği ve günümüze kadar blok ilavesi de dahil olmak üzere birçok tadilat ve eklenti ile bugünkü mevcut durumunu aldığı öğrenilmiştir. Genel olarak değerlendirildiğinde, lüks segmentteki konu gayrimenkulün, iyi durumda ve bakımlı olduğu tespit edilmiştir.



-Kütle/Blok Dağılım Krokisi-

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde bu bloklardan 4'ü ve toplamda 29 oda yer almaktadır. Odaların tamamı marina ve deniz manzaralı olarak konumlanmış olup odalara ait özellikler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ODA TİPLERİ	A	B	C	D	Özellikleri
Superior Standart	2	-	6	1	-
Deluxe	-	5	-	-	İç Jakuzi
Premium Suit	-	5	-	-	Dubleks
Grand Deluxe	-	-	4	4	Dış Jakuzi
Özel Suit	1	-	-	-	İşveren
Misafirhane	1	-	-	-	A-B Blok Arası
Toplam	4	10	10	5	29

Tesisin, parsel dışında kalan kule bloğundaki 3 oda hariç 27 oda, 1 misafirhane ve 1 işveren özel süiti olmak üzere toplam 29 odası bulunmaktadır.

Tesis bünyesinde;

1- Konaklama Blokları

- ✓ 100'lü Blok
- ✓ 200'lü Blok
- ✓ 300'lü Blok
- ✓ 400'lü Blok

2- Spor Üniteleri

- ✓ Açık Havuz

3- Eğlence Üniteleri

- ✓ Yat Klüp
- ✓ Lounge

4- Personel Üniteleri ve Teknik Üniteler

- ✓ Depolar

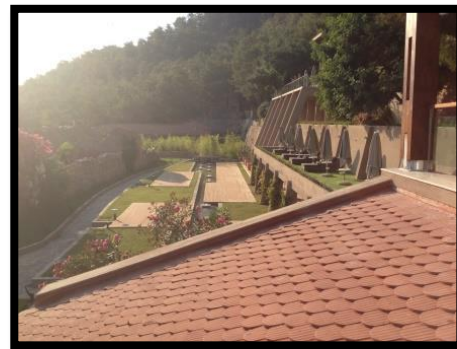
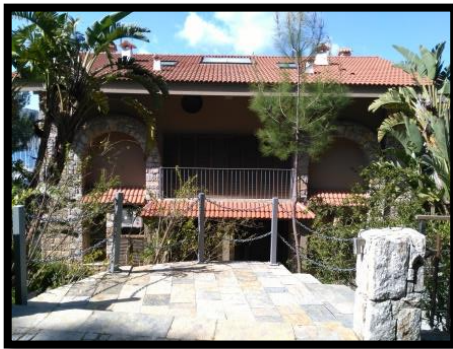
bulunmaktadır.

Değerlemeye konu tesis dahilinde, çevre düzenlemesinin ve peyzaj çalışmalarının tam olduğu tespit edilmiştir. Açık alanlardaki sert zeminlerde traverten, seramik, ünye taşı gibi zemin kaplama malzemeleri, araç yollarında ise kilit taşı kullanılmıştır. Tesiste dış aydınlatma mevcuttur. Gayrimenkulün tamamı ve özellikle blokların kolonları taş duvar olup balkonlar ve gerek bloklar arası gerekse arazinin topografyasından doğan ihtiyaçla inşa edilmiş köprü geçişleri güvenlik amacıyla demir parmaklıklarla çevrilidir.

Martı Hemithea Hotel'in C Blok önündeki açık peyzaj alanının hemen önünde, 103 ada 7 parselde kayıtlı tarihi kilise kalıntıları bulunmaktadır.

Tesiste, yat klübünün hemen önündeki yat çekek alanı ile arasında kalan betonarme zemin alan açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün altyapı imkanlarından istifadesi tamdır. Ayrıca tesis dahilinde jeneratör, kompresör, hidrofor ve su deposu gibi taşınır üniteler bulunmakta olup sürekli sıcak su sağlanmaktadır.

Tesis dahilindeki binalarda ısıtma ve soğutma klima ile sağlanmakta olup yangın alarmı, hortumlu yangın söndürme sistemi mevcuttur.



-Ana Taşınmaz Görünümü-

Bodrum katı bulunmayan 5 bloklu tesisin, değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan 4 blok ve yat klübüne dair detayları aşağıda sunulmuştur.

A BLOK – 100'lü BLOK

A Blok, betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir. 32 odalı tesiste, zemin + normal kat + çatı piyesinden oluşan otel bloğu, **101 ve 102** numaralı 2 odası ile işveren özel suiti olmak üzere 3 oda ile hizmet vermektedir. Değerleme günü, tamamı kullanımda olduğundan odaların iç hacimleri görülememiştir.

Kat Düzeni: Zemin + Normal + Çatı Piyesi

Toplam Kapalı Alan: 419 m² (normal ve çatı katında 1 adet işveren özel süitine ek olarak 'A ve B bloklar arası üzeri gezilebilir teras kullanımlı tek katlı geçiş yapısı'nın, 1 adet misafirhaneye dönüştürülmüş ancak yapı kayıt belgesi alınarak yasallaşmış 115 m² sığınak alanı dahil)

(Yapı Kayıt Belgesi'nin inşaatına başlanmamış/tamamlanmamış 216 m² için de alındığı kanaatine varılmıştır.)

B BLOK – 200'lü BLOK

B Blok, betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir. Zemin + normal kat + çatı piyesinden oluşan otel bloğu, **201 ila 205** numaralı 5 deluxe ve **206 ila 210** numaralı 5 **dubleks kullanımlı premium suit** olmak üzere 10 oda ile hizmet vermektedir. Değerleme günü, zemin katta konumlu 204 numaralı Deluxe ile normal katta konumlu dubleks kullanımlı 206 numaralı Premium Suit tipindeki odaların iç hacimleri görülebilmıştır.

Kat Düzeni: Zemin + Normal + Çatı Piyesi

Toplam Kapalı Alan : 823 m² (Yine bahsi geçen geçiş yapısının misafirhane bitişiğinde, 47 m² depo alanı bulunduğu belirtilmiş olup iç hacmi görülememiştir.)

(Yapı Kayıt Belgesi'nin inşaatına başlanmamış/tamamlanmamış 405 m² için de alındığı kanaatine varılmıştır.)

C BLOK – 200'lü BLOK

C Blok, betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir. Zemin + normal kat + çatı piyesinden oluşan otel bloğu, **301 ila 310** numaralı **6 superior** ve **4 grande deluxe** olmak üzere 10 oda ile hizmet vermektedir. Değerleme günü, zemin katta konumlu 301 numaralı Superior Standart ile 303 numaralı Grande Deluxe tipindeki odaların iç hacimleri görülebilmıştır.

Kat Düzeni: Zemin + Normal + 68 m² Sundurma

Toplam Kapalı Alan: 443 m² (Yasallaşmamış, ancak mahallinde görülmüş olan 303 ve 304 numaralı odalar arasında konumlu 3 m² depo alanı dahil)

AÇIK HAVUZ :

Tesiste, 40 m² yüzölçümüne sahip 1 adet açık havuz bulunmakta olup C Blok zemin kat odalarının balkonlarında mevcut harici mermer jakuzilerin hemen önünde konumlandırılmıştır. Havuzun hemen önünde ise ahşap zemin bir teras cafe bulunmaktadır.

(Yapı Kayıt Belgesi'nin inşaatına başlanmamış/tamamlanmamış 506 m² için de alındığı kanaatine varılmıştır.)

D BLOK – 400'lü BLOK

D Blok, betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir. Sadece zemin kattan **ve 401 ila 405** numaralı 4'ü grand deluxe, 1'i Superior Standart olmak üzere 5 odadan ibaret blokta odaların bulunduğu kotun alt kotunda deniz seviyesinde, yat klübünün bitişiğinden doğudaki kule blok istikametine doğru bitişik nizamda dükkan bloğu yer almaktadır. Dilatasyon ayrımlarına göre biri büyük alanlı toplam 3 dükkan ile dükkanların bitiminde kepenkli bir depo hacminin bulunduğu

tespit edilmiştir. Değerleme günü, tamamı kullanımda olduğundan odaların ve yine tamamı kapalı olduğundan dükkanların iç hacimleri görülebilmiş olup sadece kepenkli deponun iç hacmi görülebilmektedir.

Oda Kat Düzeni: Zemin

Dükkan Kat Düzeni: Zemin + 67 m² Sundurma

Toplam Kapalı Alan: 145 m² Oda & 121 m² Dükkan (14 m² depo alanı dahil)

(Yapı Kayıt Belgesi'nin inşaatına başlanmamış/tamamlanmamış 28 m² için de alındığı kanaatine varılmıştır.)

LOUNGE / B BLOK:

Kuzey cephesinden resepsiyon girişinin de yer aldığı B Bloкта, resepsiyon ve odaların bulunduğu kotun alt kotunda, bar ve mutfak hacimleri ile teras hacimleri bulunan bir **Lounge** yer almaktadır. Ortak WC alanı da bulunan Lounge alanının, ayrıca 35 m² ön cephe terası ile 51 m² sol yan cephe terası bulunmaktadır.

Toplam Kapalı Alan: 180 m²

YAT KLÜBÜ / B BLOK

Lounge alanının bulunduğu kotun alt kotunda deniz seviyesinde konumlu bar ve mutfak hacimleri bulunan bir **Yat Klübü** yer almaktadır. Ortak WC alanı da bulunan Yat Klübünün ayrıca ön cephe sundurma alanı bulunmaktadır.

Toplam Kapalı Alan: 277 m²

(Yapı Kayıt Belgesi'nin inşaatına başlanmamış/tamamlanmamış 418 m² için de alındığı kanaatine varılmıştır.)

Harici ve Müteferrik İşler :

Harici ve müteferrik işler olarak; çevre düzenlemesi, çim alanlar, peyzaj, açık alanlarda ünye taşı, traverten ya da seramik kaplı sert zeminler, kilit taşı kaplı araç yolları, dış aydınlatma, çevre duvarları, açık otopark vb. alanlar, çalışmaya harici ve müteferrik işler olarak dahil edilmiş olup hesaplamalarda toplam yapı maliyetinin %20'si kadar ek bir maliyet grubunu oluşturduğu varsayımı ile ilerlenmiştir.

Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Martı Hotel İşletmeleri A.Ş. tarafından Martı Hemithea Boutique Hotel adı ile işletilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu parsel üzerinde olmamakla beraber Marmaris-Bozburun Yolu üzerinden tesis girişinde güvenlik bulunmaktadır.
- Taşınmaz eğimli ve kot farkları ile ayrılmış bir topoğrafyaya sahiptir.
- Parsel üzerinde 4 adet blok bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan yapılar faaliyettedir.
- Yapılar içerisinde üst kalitede malzeme kullanılmıştır.
- Değerleme konusu otel bloklarının ısıtma sistemi klimadır.
- Taşınmazın otel odalarının, marina ve deniz manzarası bulunmaktadır.
- Parsel sınırı dışında, parsel önü çekek alanının batı cephesinde yer alan plaj alanı, Türkiye'nin yüzülebilir ilk marinası olma özelliğinden de ileri gelerek tesisin kullanımında olup bu alan ve üzerine inşa edilen geçici yapılar için ilgili kuruma ecrimisil ödenmektedir.

BLOK	ÖZELLİKLERİ	20.06.2008	4.05.2019	10.09.2019	YASAL DURUM BRÜT ALAN	MEVCUT DURUM BRÜT ALAN (Mahallinde Ölçülen)	
		RUHSAT ALANLARI	YAPI KAYIT ALANLARI	YAPI KAYIT ALANLARI		Sundurmalar	Kapalı Alanlar
A-100	ZEMİN / 101 & 102	250	503	635	419	-	121
	NORMAL (İşveren Özel Süiti)					-	121
	ÇATI (İşveren Özel Süiti)					-	63
	ZEMİN MİSAFİRHANE (Projede Sığmak)					-	115
B-200	ZEMİN	617	1040	1.228	823	-	310
	NORMAL					-	310
	ÇATI					-	156
	DEPO / A-B Bloklar Arası Geçiş Yapısı					-	47
C-300	ZEMİN	395	720	946	440	68	220
	NORMAL						220
	DEPO / 303-304 Numaralı Odalar Arası						3
D-400	ZEMİN	-	204	294	145	-	145
	DUKKANLAR (Yat Klüp Sırasında ve ATM ye kadar)	-				107	
	DUKKANLARIN BİTİMİNDEKİ KEPENKLİ DEPO	-				14	
B BLOK KOT ALTI	YAT KLÜP	-	790	875	277	256	277
	LOUNGE	-				180	
TOPLAM		1.262	3.257	3.978	2.405	390	2.408

Değerlemeye konu 103 ada 8 parselde yer alan Martı Hemithea Hotel'e ait Marmaris Belediyesi İmar Arşiv'inde incelenen onaylı mimari projeler arasından, yenilenmemiş mevcut yapı ruhsatına esas onaylı mimari projenin alan verileri baz alınmakla beraber; müşteriden temin edilen Yapı Kayıt Belgeleri'nde belirtilen alan verileri, mevcut alanların çok üzerinde alanlar ihtiva ettiğinden yukarıda sadece bahsedilmiş, ancak yasal alan tespiti ve hesaplamalarda kapalı alan verilerinin tamamının mahallinde inşa edilmediği tespiti ile inşaatı tamamlanan kadarı dikkate alınmıştır.

Bu bağlamda; mimari projeye esas TOPLAM YASAL BRÜT ALAN 2.405 m², mahallinde yapılan ölçümlerde ise yaklaşık TOPLAM MEVCUT BRÜT ALAN 390 m² sundurma alanı hariç 2.408 m² olarak tespit edilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca, alınan yapı ruhsatının yasal süresi dolmuş olup yapı kullanma izin belgesi de düzenlenmemiştir. Resmi Gazete’de yayınlanan ‘06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar’ kapsamında, parsel üzerinde blok eklentisi, büyütme ve ek alanların bir kısmı için **Yapı Kayıt Belgesi** düzenlenmiştir.

6.4 Gayrimenkullerin 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 kapsamında, değerlemeye konu olan taşınmazlar için ruhsatlar alınmış olup süresi dolmuş ruhsatlar alanları için de **Yapı Kayıt Belgeleri** alınmıştır.

Yapılan incelemeler doğrultusunda ilgili mimari proje ile yerindeki fiziki durum karşılaştırıldığında D Blok ile B Blok kot altı katlarında yer alan alanların ruhsata esas onaylı mimari projesinde yer almadığı ancak alınan Yapı Kayıt Belgeleri ile ilgili blok ve alanlar için yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Turizmin gözde noktalarından biri olan Marmaris İlçesi'nde yer alması,
- + Konum açısından deniz manzaralı olması,
- + Marina kullanımlı olmasından ötürü sadece karadan değil, denizden de müşteri potansiyelinin bulunuyor olması,
- + Marinaya rağmen denize sıfır konumda olması,
- + Otelin, bölgedeki butik otellere nazaran tefrişat başta olmak üzere lüks segmentte yer alıyor olması,
- + Sektörün gerekliliği olan açık yüzme havuzu, bar v.b gibi birçok elementi bünyesinde bulunduruyor olması,
- + Tesisin kendine ait otopark alanının olması,
- + Tesise ulaşımın rahat olması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın imar planının iptal olması,
- Taşınmazın ruhsat dışı yapılaşmalarının bulunması,
- Mevsimsel otel niteliğinde olması,

❖ FIRSATLAR

- Ana ulaşım aksı olan Marmaris-Bozburun Yolu üzerinden doğrudan girişinin bulunuyor olması,
- Martı Marina'nın bölgenin önemli marinalarından olmasının getirdiği avantajla tercih edilirliliğinin yüksek olması,

tesisin piyasa koşullarına göre sahip olduğu fırsatlardır.

❖ **TEHDİTLER**

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul ve turizm piyasasına yansıtacak etkileri,
 - ! Otelcilik sektöründe, Muğla içinde güçlü rakiplerin bulunmasının rekabet gücünü üst seviyelere taşıması,
 - ! Dünya genelinde yaşanan pandemiden dolayı turizm ve otelcilik sektörüne olan ilginin düşmesi,
- tesisi 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 unursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

SATIŞA KONU ARSA/ARAZİ ÖRNEKLERİ							
Ada/ Parsel	Açıklama	Denizden Mesafesi/ Kıyıya Cephesi	İmar Durumu, Yapılaşma Şartı (KAKS)	Yüzölçümü, m ²	İstenen Satış Bedeli, TL	Pazarlık Sonrası Satış Değeri, TL	Pazarlık Sonrası Birim Satış Değeri, TL/m ²
103/19 ORHANIYE	Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu sadece 350m. mesafede ve konu taşınmaz ile birlikte önceleri "yat çekek" alanı ve ayrıca önündeki Doğan Motel'in arazisi ile birlikte 1988 mevzi imar planında %90 ve 7 kat turizm alanı olarak planlandığı ve ruhsatlandırıldığı, 2 sene sonra 1990'lar itibarıyla Çevre Koruma Kanunu ile Angel's Marmaris Hotel hariç tüm imar planlarının iptal edildiği ardından KAKS: 0,30 ve Hmaks: 6.5m imar hakkı kazandığı beyan edilen ancak 1/1000 ölçekli mevcut planın yakın tarihte iptali ile bu imar hakkını da kaybettiği bilinen üzeri boş imarsız ve 3.098 m ² yüzölçümüne sahip denize 70m. mesafeli arazi 18.000.000,-TL üzerinden satışa çıkarılmış olup %43 pazarlık payının olduğu öngörülmektedir.	70m.	İmarsız	3.098	18.000.000	10.260.000	3.312
101/1 ORHANIYE	1.derece sit alanında olduğundan taşınabilir konteyner dışında bir yapı izni bulunmamakla beraber 2. derece sit alanına dönüştürülmesi halinde 12-13 adet bungalow yapılabileceği beyan edilen tarla vasıflı denize sıfır ve 75 metre kıyı şeridi bulunan üzeri boş taşınmaz için 33.750.000,-TL talep edilmekte olup 17.000.000,-TL'lik teklifin reddedildiği ve %40 pazarlık ile en az 20.000.000,-TL üzerinden satışının gerçekleşebileceği öngörülmektedir.	Denize Sıfır/ 75m Kıyıya Cepheli	1.Derece Doğal Sit Alanı	6.978	33.750.000	20.250.000	2.902
0/496 TURGUT	Konu taşınmazın kuş uçuşu 1,65 km mesafede Turgut mevkiinde yer alan arsa vasıflı olmasına rağmen henüz imarsız, denize sıfır ve 50 metre kıyı şeridi bulunan üzeri boş taşınmaz için 6.300.000,-TL talep edilmekte olup 500 bin avruluk teklifin reddedildiği %5 oranında cüzi bir pazarlıkla ~600 bin avro muadili 6.000.000,-TL üzerinden satışının gerçekleşebileceği öngörülmektedir.	Denize Sıfır/ 50m Kıyıya Cepheli	İmarsız	3.360	6.300.000	5.992.440	1.784

*Emsaller ile ilgili bilgiler emlak komisyoncularının beyanlarına dayandırılmıştır.

Görüş-1	Yukarıdaki örneklerden 2 numaralı taşınmazın ilanını yayınlayan, bölgeye hakim emlak komisyoncusundan, konu taşınmaz gibi turizm imarlı arsa arzının sınırlı olduğu, söz konusu ilandaki gibi henüz imarsız taşınmazların ise belirli bir piyasasının oluşmadığı, fiyatların parsel özelinde şekillendiği, özellikle pandemi ile beraber yatırımdan ziyade fiili olarak kullanıma ve değerlendirmeye yönelik alışların gerçekleştiği, durgunluktan uzak nispeten hareketli piyasada, turizm imarlı olması muhtemel tarla vasıflı arazilerin mevcut ve gerçekleşmiş satış fiyatlarının, imarlı olmaları halinde tam tamına 2 kat değerlenmesi bile ortalama 1,5 kat daha değerli olacakları görüşü alınmıştır.
----------------	---

Görüş-2	Bölgeye hakim gayrimenkul danışmanı ile yapılan görüşmede; konu taşınmaz gibi imarlı ve hatta henüz imarsız taşınmazların geçen yıla göre %50-75 civarlarında değerlenmiş olduğu, haliyle konu taşınmazın metrekaresine birim değerlerinin 3.000-3.500,-TL/m ² aralığında değerlendirilebileceği görüşü edinilmiştir.
----------------	--

Yukarıda yer alan satış konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satış konu imarlı arsa arzının çok kısıtlı olduğu,
- ✓ 2 numaralı örneğin halihazırda bulunduğu 1. derece sit alanının, 2. derece sit alanına dönüştürülmesi durumunda üzerine birkaç bungalow inşa edilebileceği,
- ✓ Bölgede yer alan arsaların m² satış bedellerinin pazarlık sonrası **1.750,-TL/m² ile 3.300,-TL/m²** aralığında olduğu,
- ✓ Satış konu arsaların, konum, yüzölçümü ve kıyı şeridinde sahip olup olmama durumlarına göre konu taşınmaza kıyasla farklılıklar gösterdiği,

yönünde tespitler yapılmıştır.



Bölgede yer alan satış konu örnekler incelenmiş olup, konu taşınmaz ile birebir örtüşmemesi nedeni ile konum, alan kıyı şeridi mesafesine kriterlerine göre uyumlaştırılarak birim m² satış bedeli belirlenmiş olup ilgili uyumlaştırma tablosu aşağıda sunulmuştur.

103 ADA 8 PARSEL				
KRİTERLER	D.K.T.	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
	103/8	103/19	101/1	0/496
YÜZÖLÇÜM (m ²)	6.928,6	3.098	6.978	3.360
PAZARLIK SONRASI SATIŞ FİYATI (TL)		10.260.000	20.250.000	5.992.440
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		3.312	2.902	1.784
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		5%	15%	25%
ALAN BÜYÜKLÜK ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		10%	0%	10%
KIYI ŞERİDİ ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		15%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		4.305	3.047	2.230
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)		3.194		

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda, Martı Hemithea Hotel'in yer aldığı 103 ada 8 numaralı parselin m² satış bedeli ~3.200,-TL olarak belirlenmiştir.

Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m ²	Arsa Birim Değeri, TL/m ²	Arsa Değeri, TL
103/8	6.928,6	3.200	22.171.360
YUVARLANMIŞ TOPLAM DEĞER			22.170.000

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda; **103 ada 8 numaralı parselin yuvarlanmış toplam arsa değeri 22.170.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yapı Değeri

Konu parsel üzerinde geliştirilmiş olan Martı Hemithea Hotel'in maliyet kalemleri; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve yapıların niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile benzer otel maliyetlerine ilişkin sektör tecrübelerimizin birlikte irdelenmesi sonucu hesaplanmıştır. Yapıların tuhsat tarihine göre 13 yaşında olmalarına bağlı olarak **yaklaşık yıpranma oranı %15 olarak** belirlenmiştir. Otel parseli içerisinde saha betonları, çevre düzenlemesi, çevre beton duvarları, tel örgüler vb. maliyetler yaklaşık olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu olan Martı Hemithea Hotel'e ait Marmaris Belediyesi İmar Arşiv'inde yenilenmemiş mevcut yapı ruhsatına esas onaylı mimari projenin alan verileri baz alınmakla beraber; müşteriden temin edilen Yapı Kayıt Belgeleri'nde belirtilen alan verileri, mevcut alanların çok üzerinde alanlar ihtiva ettiğinden yasal alan tespiti ve hesaplamalarda kapalı alan verilerinin tamamının mahallinde inşa edilmediği tespiti ile inşaatı tamamlanan kadarı dikkate alınmış olup buna göre;

- **Yasal toplam brüt alanı, 2.405 m²**
- **Mevcut toplam brüt alanı ise 390 m² sundurma alanı hariç 2.408 m²**

olarak tespit edilmiştir.

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

YASAL DURUMA GÖRE:

KÜTLE	TOPLAM YASAL DURUM BRÜT ALAN, M ²	III-B BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	AMORTİZE EDİLMEMİŞ YASAL DEĞER (TL)	YIPRANMA PAYI	AMORTİZE EDİLMİŞ YASAL DEĞER (TL)
A	419	5.500	2.304.500 ₺	15%	1.958.825 ₺
B	823	5.500	4.526.500 ₺	15%	3.847.525 ₺
C	440	5.000	2.200.000 ₺	15%	1.870.000 ₺
D	145	4.500	654.210 ₺	15%	556.079 ₺
D BLOK DÜKKANLAR+K.DEPO	121	1.125	135.697 ₺	15%	115.342 ₺
YAT KLÜP	277	3.500	969.885 ₺	15%	824.402 ₺
LOUNGE	180	2.500	450.000 ₺	15%	382.500 ₺
C BLOK DEPO	0	350	- ₺	15%	- ₺
TOPLAM ALAN, M²	2.405	TOPLAM DEĞER (TL)	11.240.792		9.554.673

*A ve B bloklar çatı arası piyresi inşa edilmiş iken C Blok'ta çatı arası piyresi inşa edilmemiş olup D Blok sadece zemin kattan ibaret olduğundan metrekare birim maliyetler, blok bazında bu sebep ile farklılaştırılmıştır.

Hesaplamalar sonucunda, tesisin inşaat maliyetinin amortize edilmiş (yıpranmaya tabi tutulmuş) yasal durum değeri 9.554.673,-TL olarak belirlenmiştir.

KÜTLE	MEVCUT DURUM BRÜT ALAN, M ² (Mahallinde Ölçülen)	MEVCUT DURUM SUNDURMA ALANLARI, M ²	III-B BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	MEVCUT BRÜT ALAN DEĞERİ (TL)	MEVCUT SUNDURMA DEĞERİ (TL)	AMORTİZE EDİLMEMİŞ MEVCUT DEĞER (TL)	YIPRANMA PAYI	AMORTİZE EDİLMİŞ MEVCUT DEĞER (TL)
A	419	-	5.500	2.305.875 ₺	0	2.305.875 ₺	15%	1.959.994 ₺
B	823	-	5.500	4.528.700 ₺	0	4.528.700 ₺	15%	3.849.395 ₺
C	440	68	5.000	2.197.500 ₺	16.963 ₺	2.214.463 ₺	15%	1.882.293 ₺
D	145	-	4.500	654.210 ₺	0	654.210 ₺	15%	556.079 ₺
D BLOK DÜKKANLAR+K.DEPO	121	67	1.125	135.697 ₺	16.680 ₺	152.377 ₺	15%	129.520 ₺
YAT KLÜP	277	256	3.500	969.885 ₺	63.898 ₺	1.033.783 ₺	15%	878.715 ₺
LOUNGE	180	-	2.500	450.000 ₺	0	450.000 ₺	15%	382.500 ₺
C BLOK DEPO	3	-	350	1.075 ₺	0	1.075 ₺	15%	913 ₺
TOPLAM ALAN, M²	2.408	390	TOPLAM DEĞER (TL)	11.242.941	97.540	11.340.481		9.639.409

*A ve B bloklar çatı arası piyresi inşa edilmiş iken C Blok'ta çatı arası piyresi inşa edilmemiş olup D Blok sadece zemin kattan ibaret olduğundan metrekare birim maliyetler, blok bazında bu sebep ile farklılaştırılmıştır.

Hesaplamalar sonucunda, tesisin inşaat maliyetinin 390 m² sundurma alanı dahil amortize edilmiş (yıpranmaya tabi tutulmuş) mevcut durum değeri 9.639.409,-TL olarak belirlenmiştir.

Projenin 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, %15'lik kısmın ise diğer maliyetleri kapsayacağı düşünülmüştür. Yasal alanlara göre belirlenen tesise ait *diğer maliyetlerin* tablosu aşağıda yer almaktadır.

YASAL DURUMA GÖRE			
DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI	YAPI ALANI (M ²)	YAPI TOPLAM MALİYET, TL
ÜST YAPI MALİYETİ	85%	-	9.554.673 ₺
PROJELENDİRME MALİYETİ	3%	2.405	286.640 ₺
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	3%	2.405	286.640 ₺
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	4%	2.405	382.187 ₺
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	3%	2.405	286.640 ₺
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	2%	2.405	191.093 ₺
TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%		10.987.874 ₺

Hesaplamalar sonucunda tesisin toplam inşaat alanı olan **2.405 m²** yapı alanı için yasal duruma göre, toplam yapı maliyeti 10.987.874,-TL olarak belirlenmiştir.

Mahallinde yapılan ölçümlerden elde edilen mevcut alanlara göre belirlenen tesise ait diğer maliyetinin tablosu aşağıda yer almaktadır.

MEVCUT DURUMA GÖRE			
DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI	YAPI ALANI (M ²)	YAPI TOPLAM MALİYET, TL
ÜST YAPI MALİYETİ	85%	-	9.639.409 ₺
PROJELENDİRME MALİYETİ	3%	2.408	289.182 ₺
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	3%	2.408	289.182 ₺
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	4%	2.408	385.576 ₺
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	3%	2.408	289.182 ₺
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	2%	2.408	192.788 ₺
TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%		11.085.320 ₺

Hesaplamalar sonucunda tesisin **390 m²** sundurma alanı hariç toplam inşaat alanı olan **2.408 m²** yapı alanı için mevcut duruma göre, toplam yapı maliyeti 11.085.320,-TL olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu olan 103 ada 8 parsel üzerinde geliştirilmiş olan 3 yıldızlı Martı Hemithea Hotel'in maliyet yaklaşımı çalışmaların bina dışında *otel odaları, havuz alanları, lobi alanları ve mutfak alanları* gibi üniteler içerisinde konumlandırılan *tefrişatlar* için de ayrı maliyet kalemleri hesaplaması yapılarak aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

YASAL & MEVCUT DURUMA GÖRE					
YAPI DIŞI FF&E (TEFRİŞAT), HAVUZ VE JAKUZİ MALİYETLERİ					
MALİYET KALEMİ	ODA BAŞI BİRİM MALİYET	YAPI ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	YIPRANMA PAYI	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
FF&E ODA TEFRİŞATI	50.000 ₺	29	1.450.000 ₺	15%	1.232.500 ₺
FF&E MUTFAKLAR, ORTAK ALANLAR VB. %50			725.000 ₺	15%	616.250 ₺
HAVUZ	3.150 ₺	40	126.000 ₺	15%	107.100 ₺
JAKUZİ (Terasta Mermer)	85.000 ₺	4	340.000 ₺	15%	289.000 ₺
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYET			2.641.000 ₺		2.244.850 ₺

Hesaplamalar sonucunda; tesise ait yapı harici *oda ve mutfak benzeri tefrişat, havuz, jakuzi ve lobi alanları* gibi ünitelerin amortize edilmiş (yıpranmaya tabi tutulmuş) toplam bina dışı maliyeti 2.244.850, -TL olarak belirlenmiştir.

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 ayrı ayrı toplam değeri belirlenmiş olup aşağıda sunulmuştur.

YASAL DURUM DEĞERİ			
MALİYET KALEMLERİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	2.405	10.987.874
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYET			2.244.850
Harici ve Müteferrik İşler, %20			2.197.575
Toplam Arsa Değeri			22.170.000
TOPLAM DEĞER (TL)			37.600.299
YUVARLANMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			37.600.000

Değerlemeye konu olan Martı Hemitheia Hotel'in Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda yapılan hesaplamalar sonucunda yasal durum değeri 37.600.000, -TL olarak hesaplanmıştır.

YASAL DURUM DEĞERİ			
MALİYET KALEMLERİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	2.408	11.085.320
TOPLAM BİNA DIŞI MALİYET			2.244.850
Harici ve Müteferrik İşler, %20			2.217.064
Toplam Arsa Değeri			22.170.000
TOPLAM DEĞER (TL)			37.717.234
YUVARLANMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			37.720.000

Değerlemeye konu olan Martı Hemitheia Hotel'in Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda yapılan hesaplamalar sonucunda, mevcut durum değeri 37.720.000, -TL olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yöntemde; Martı Hemitheia Hotel'in oda/yatak fiyatının belirlenmesi amacıyla, altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki turizm tesislerinin satışa sunulmuş oda fiyatları incelenmiştir. Emsallerin tamamı, değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresinden ve 3-4 yıldızlı ve butik oteller olacak şekilde tespit edilmiştir. Yakın çevre analizi kapsamında incelenen sözkonusu otellerin detaylı bilgileri aşağıda verilmiştir.

ANGEL'S MARMARİS HOTEL



Angel's Marmaris Hotel; Hisarönü'nün batısında konumlu olup 182 odalı bir tesistir. İşletme, ultra her şey dahil pansiyon sistem ile hizmet vermektedir.

- 400 yatak kapasiteli ultra lüks otelde, açık yüzme havuzu ve çocuk bölümü, çocuk havuzu, Türk hamamı, sauna, masaj, fitness merkezi, sağlık merkezi, kuaför, bahçe, restaurant, çocuklar için oyun alanı, mini club, tv odası vb. mevcuttur.

Otel yetkilisiyle yapılan görüşmede; otelin 2020 yılında **19 Haziran-25 Ekim tarihleri** arasında hizmet verdiği, 2021 yılında ise **21 Mayıs** tarihi itibariyle açılacağı öğrenilmiştir. 2020 Haziran-Ekim ayları arasında açık olan otelin ortalama doluluk oranlarının; **Haziran** ayında **%20-25**, **Temmuz-Ağustos** aylarında **%40-50**, **Eylül** ayında **%40-45**, **Ekim** ayında ise **%25-30** dolaylarında olduğu öğrenilmiştir. Düğün, toplantı vb banquet kalemleri yaklaşık %2 ek gelir sağlamakta olup müşterilerin **konaklama sürelerinin, ortalama 3 ila 7 gün** olduğu belirtilmiştir.

İşletmenin ortalama konaklama liste fiyatının, **4.182 ila 12.162.-TL/kişi** aralığında değişkenlik gösterdiği beyan edilmiştir.

VOXX MARMARİS BEACH HOTEL



Voxx Marmaris Beach Hotel; Hisarönü Plajı'nda konumlu olup 91 odalı bir tesistir. İşletme, yarım pansiyon konseptinde hizmet vermektedir.

- 182 yatak kapasiteli otelde, açık yüzme havuzu Türk hamamı, sauna, masaj, fitness merkezi, sağlık merkezi, kuaför, bahçe, restoran, tv odası vb. mevcuttur.

Otel yetkilisiyle yapılan görüşmede; otelin 2020 yılında pandemiden ötürü hizmet vermeyen otelin 2021 yılında açılış tarihinin netleşmediği öğrenilmiştir. Tesisin, 2019 yılı ortalama doluluk oranlarının; Mayıs ayında **%25-30**, **Haziran** ayında **%40-45**, **Temmuz-Ağustos** aylarında **%85-90**, **Eylül** ayında **%65-70**, **Ekim** ayında ise **%45-50** dolaylarında olduğu öğrenilmiştir. Düğün, toplantı vb banquet kalemleri yaklaşık %1,5 ek gelir sağlamakta olup müşterilerin **konaklama sürelerinin, ortalama 3 ila 7 gün** olduğu belirtilmiştir. İşletmenin ortalama konaklama liste fiyatının, **1.163 ila 1.683.-TL/kişi** aralığında değişkenlik gösterdiği beyan edilmiştir.

BARAKA HİSARÖNÜ



Baraka Hisarönü; konu taşınmaza sadece 2 dk ve 900m. mesafede konumlu olup 30 odalı butik bir oteldir. İşletme, oda-kahvaltı konseptinde hizmet vermekte olup 3 yıldız kategorisindedir

60 yatak kapasiteli otelin kendine ait özel plajı olup restoran, bar/oturma salonu, spa, açık havuz, gidiş-dönüş havaalanı transfer servisi, teras, bahçe ve çamaşırhane imkanları bulunmaktadır.

Otel yetkilisiyle yapılan görüşmede; otelin 12 ay boyunca açık olduğu ve iç turizme hizmet verdiği öğrenilmiştir. **Mayıs** ayında **%35-40**, **Haziran** ayında **%60-65**, **Temmuz-Ağustos** aylarında **%80-90**, **Eylül** ayında **%65-70** ve **Ekim** aylarında ise **%30-35** dolaylarında olduğu öğrenilmiştir. Müşterilerinin **konaklama sürelerinin, ortalama 3 ila 7 gün** olduğu belirtilmiştir.

İşletmenin ortalama konaklama liste fiyatının, **536 ila 1.356.-TL/kişi** aralığında değişkenlik gösterdiği öğrenilmiştir.

BARAKA HİSARÖNÜ - Adults Only	TEK GECE	1072	1610	1469	2111	1739	2614	1806	2711	1469	2209	937	1408
	7 GECE	1072	1610	1469	2111	1739	2614	1806	2711	1469	2209	937	1408
	14 GECE	1072	1610	1469	2111	1739	2614	1806	2711	1469	2209	937	1408
	28 GECE	1072	1539	1469	2111	1739	2614	1806	2711	1469	2209	937	1408
	ORTALAMA	1072	1592	1469	2111	1739	2614	1806	2711	1469	2209	937	1408
Angels Peninsula Otelı Marmaris	TEK GECE	1910	4156	3060	6697	4950	11162	6050	13228	5950	13015	2730	5842
	7 GECE	2099	6735	3060	9870	5207	17290	6050	19495	6891	17770	2730	8610
	14 GECE	2482	7978	3060	9870	6536	17360	6050	19495	6259	16050	2693	8500
	28 GECE	1921	6176	4413	11480	7030	18684	7527	19405	5592	14231	2561	8113
	ORTALAMA	2103	6261	3398	9479	5931	16124	6419	17906	6173	15267	2678	7766
Voxx Marmaris Beach Hotel Adult Only	TEK GECE	796	1432	796	1432	1361	2005	1361	2005	1361	2005	1217	1830
	7 GECE	796	1432	796	1432	1361	2005	1361	2005	1361	2005	976	1603
	14 GECE	901	1540	843	1482	1361	2005	1361	2005	1340	1980	886	1517
	28 GECE	884	1522	946	1587	1361	2005	1361	2005	1279	1905	841	1475
	ORTALAMA	844	1482	845	1483	1361	2005	1361	2005	1335	1974	980	1606
MARTI HEMİTHEA OTEL	TEK GECE	1468	3172	2173	4699	3152	6813	3152	6813	2447	5286	2173	4699
	7 GECE	1468	3172	2173	4699	3152	6813	3152	6813	2447	5286	2173	4699
	14 GECE	1904	4112	2173	4699	3152	6813	3152	6813	2447	5286	1972	4263
	28 GECE	2051	4430	2271	4909	3152	6813	3152	6813	2408	5202	1720	3717
	ORTALAMA	1723	3721	2198	4751	3152	6813	3152	6813	2437	5265	2010	4344
	YATAK SATIŞ	861	1861	1099	2376	1576	3407	1576	3407	1219	2633	1005	2172
	ORTALAMA AYLIK YATAK SATIŞ	1051		1341		1924		1924		1487		1227	

Yukarıda yer alan otel örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- Otellerin aylara göre çift kişilik geceleme fiyatlarının değişkenlik gösterdiği,
- Genel olarak en düşük fiyatlara sahip otelin **Voxx Marmaris Beach Hotel** olduğu,
- En yüksek fiyatlara sahip otelin ise **Angel's Peninsula Hotel** olduğu,
- **Voxx Marmaris Beach Hotel** ve **Baraka Hisarönü** otel fiyatlarının birbirlerine benzerlik gösterdiği,
- Otellerin gecelik bazda;

- **Mayıs** aylarındaki ortalama fiyatlarının, **2.326-8.364 TL/çiftkişi**
- **Haziran** aylarındaki ortalama fiyatlarının, **2.329-12.877 TL/çiftkişi**
- **Temmuz** aylarındaki ortalama fiyatlarının, **3.366-22.055 TL/çiftkişi**
- **Ağustos** aylarındaki ortalama fiyatlarının, **3.366-24.325 TL/çiftkişi**
- **Eylül** aylarındaki ortalama fiyatlarının, **3.309-21.440 TL/çiftkişi**
- **Ekim** aylarındaki ortalama fiyatlarının, **2.345-10.445 TL/çiftkişi**

aralığında değiştiği,

- Otel yetkilileriyle yapılan görüşmelere göre, pandemi gözardı edildiğinde, otellerin aylara göre doluluk oranlarının;
 - **Mayıs** ayında ortalama **%65**
 - **Haziran** ayında ortalama **%75**
 - **Temmuz-Ağustos** aylarında ortalama **%90-95**
 - **Eylül** ayında ortalama **%75**
 - **Ekim** aylarında ortalama **%65**

olduğu tespit edilmiştir.

Marmaris Orhaniye bölgesinin prestijli konaklama tesislerinden birisi olan değerleme konusu Martı Hemithea Hotel'e benzer ve rakip olabilecek 3-4 yıldızlı otellerin detaylı incelemelerinden yukarıda bahsedilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması nedeniyle *Gelir Yaklaşımı Yöntemi* kullanılmıştır.

Aşağıda, Martı Otel İşletmeleri A.ř. tarafından temin edilen geşitmiş dönem operasyon bilgisi ve bu verilerin ABD Doları (\$) cinsinden analiz tablosu yer almaktadır.

Martı Hemithea

Operasyonel Özet - USD

	Toplam 2015 F	Toplam 2016 F	Toplam 2017 F	Toplam 2018 F	Toplam 2019 F	Toplam 2020 F	Toplam 2021 B
SatıŖa Hazır Oda	11.010	11.010	11.010	11.010	11.010	11.010	11.010
Satılan Oda	2.021	887	1.377	2.075	2.272	2.681	3.912
Oda Doluluk	18%	8%	13%	19%	21%	24%	36%
SatıŖa Hazır Yatak	21.900	21.900	21.900	21.900	21.900	22.020	22.020
Satılan Yatak	3.858	1.627	2.442	3.906	4.261	5.013	7.433
Yatak Doluluk	18%	7%	11%	18%	19%	23%	34%
Çifte Doluluk Oranı	1,91	1,83	1,77	1,88	1,88	1,87	1,90
ARR - Ortalama Oda SatıŖ Fiyatı	188	161	216	158	167	177	204
Ave.Rate-PP	98	88	122	84	89	95	107
GELİRLER							
	Toplam 2015 F	Toplam 2016 F	Toplam 2017 F	Toplam 2018 F	Toplam 2019 F	Toplam 2020 F	Toplam 2021 B
Konaklama Gelirleri	375.288	133.012	269.411	286.738	330.280	429.562	663.953
Pansiyon Gelirleri	54.878	17.360	38.646	53.137	62.383	60.668	135.015
İndirimler	50.878	7.267	11.109	11.308	13.381	16.197	0
Net Konaklama Geliri	379.288	143.105	296.948	328.566	379.283	474.033	798.968
Ekstra Gelirler	339.970	32.714	245.692	227.908	219.579	284.323	523.125
Banket Gelirleri	0	0	0	3.480	26.603	7.914	23.871
Kira Gelirleri	0	11.630	16.922	7.482	10.863	5.546	10.468
Diğer Operasyon Dept. Gelirleri	35.102	3.552	14.485	11.043	3.877	3.554	3.362
Toplam Departman Gelirleri	754.359	191.001	574.048	578.480	640.205	775.369	1.359.795
GİDERLER							
	Toplam 2015 F	Toplam 2016 F	Toplam 2017 F	Toplam 2018 F	Toplam 2019 F	Toplam 2020 F	Toplam 2021 B
Personel Sayısı	36	7	11	20	28	19	38
Personel Gideri	483.711	180.960	269.432	246.970	310.898	175.905	338.074
Yiyecek - İçecek Maliyetleri	224.330	7.725	68.258	77.571	118.537	110.563	213.104
Enerji,Yakıt ve Su Giderleri	87.964	64.125	31.127	25.345	38.928	32.600	45.199
Bakım Onarım Giderleri	36.594	27.528	21.821	42.065	50.275	43.555	45.134
İŖletme Malzemesi Giderleri	1.277	3.317	5.156	3.839	1.629	4.986	4.575
Sarf Malzemesi Giderleri	37.792	10.872	15.084	22.903	20.709	23.531	35.649
Temizlik Malzeme Giderleri	7.923	2.155	1.841	3.377	3.500	4.018	6.585
DıŖarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	69.783	5.615	29.100	61.504	27.595	18.866	28.846
DanıŖmanlık Giderleri	6.716	1.877	4.636	40.736	0	3.122	2.348
Güvenlik Gideri	0	0	0	0	0	0	0
ÇamaŖır Yıkama Giderleri	0	2.846	11.224	7.216	8.984	5.936	11.360
ÇeŖitli Giderler	4.216	2.967	5.688	9.649	3.975	2.769	6.442
Seyahat Giderleri	7.814	1.780	685	12.338	765	13	0
Sigorta Giderleri	8.280	6.654	6.284	869	5.659	9.627	9.107
Temsil ve Ağırlama Giderleri	7.519	386	4.588	20.762	6.709	3.617	5.387
Tanııtım	49.662	6.571	16.141	19.993	4.810	5.596	6.522
Gayrimenkul Kira Giderleri	16.222	11.192	31.537	22.938	23.845	18.517	20.349
İrtifak-Kullanım Hakları	0	0	0	0	0	0	0
Ecrimisil Kira Giderleri	0	2.131	2.897	0	10.657	52	457
Vergi, Resim ve Harçlar	0	0	0	702	0	516	0
Emlak Vergisi	1.741	0	0	0	0	0	0
Finansman Giderleri	7.221	1.170	964	2.175	1.830	963	1.531
Toplam İŖletme Gideri	1.058.766	339.872	526.465	620.952	639.306	464.751	780.670
Brüt İŖletme Kar/Zarar	-304.407	-148.871	47.583	-42.472	898	310.618	579.125
GOP II	-40%	-78%	8%	-7%	0%	40%	43%

Net Bugünkü Değerin hesaplanmasında kabul edilen varsayımlar;

- ✓ **Otel Oda Sayısı** olarak, tesisin kule bloğundaki 3 odası hariç 27 odası ve 2 misafrihanesi olmak üzere 29 odasının bulunduğu,
- ✓ **Otel Yatak Sayısı**, Müşteriden edinilen bilgi doğrultusunda otelin mevcut durumda kule bloğu hariç 58 yatak kapasiteli olduğu,
- ✓ **Otel Çalışma Gün Sayısının**, tesisin yıl boyu açık olması nedeni ile 365 gün olduğu,
- ✓ **Otel Günlük Yatak Bedeli**, bölge otelleri doğrultusunda yapılan incelemeler sonucunda 2021 yılı içerisinde ortalama **1.414,-TL/kişi** olduğu,
- ✓ **Yıllık Artış Oranı**, geçmiş yıl enflasyon oranları incelenerek %15 olacağı,
- ✓ **Yıllık Dükkan Kira Artış Oranı**, %10 olacağı,
- ✓ **Otel Doluluk Oranının**; bölgede yapılan pazar araştırması sonuçları ve müşteriden temin edilen geçmiş yıllar operasyon verilerine bağlı olarak pandeminin de turizm sektörüne olumsuz etkileri göz önünde tutulduğunda, tesisin yıllar bazında ortalama
 - 2021 yılı için %25,
 - 2022 yılı için %35,
 - 2023 yılı için %40,
 - 2024 yılı için %50,
 - 2025 – 2030 yıllarında %55 olacağı,
- ✓ **Yeme- İçme Geliri**, müşteriden teminden edilen geçmiş dönemlere ait finansal tablolar ve otelin oda - kahvaltı konseptinde hizmet veriyor olması dikkate alınarak yıllık konaklama gelirinin %25 olacağı,
- ✓ **Diğer Gelirler**, müşteriden teminden edilen geçmiş dönemlere ait finansal tablolar göz önünde bulundurularak yıllık konaklama gelirinin %3 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.

	20.04.2021	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 Oda Sayısı											
Otel Yatak Sayısı											
Otel Çalışılan Gün Sayısı											
Otel Günlük Yatak Bedeli, TL	0	1.414	1.625,84	1.869,72	2.150,17	2.472,70	2.843,60	3.270,14	3.760,67	4.324,77	4.973,48
Yıllık Artış Oranı, %											
Yıllık Kira Artış Oranı, %											
Otel Doluluk Oranı, %	0	25%	35%	40%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Yeme- İçme Geliri, TL											
Diğer Gelirler, TL											
KUR Farkı											

	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	4.988.265	12.046.660	15.832.753	22.759.583	28.790.872	33.109.503	38.075.928	43.787.318	50.355.415	57.908.728
Kur Farkı Geliri, TL		149.648	361.400	474.983	682.787	863.726	993.285	1.142.278	1.313.620	1.510.662	1.737.262
Yeme-İçme Geliri, TL	0	1.247.066	3.011.665	3.958.188	5.689.896	7.197.718	8.277.376	9.518.982	10.946.829	12.588.854	14.477.182
Diğer Gelirler, TL (Banquet, SPA, vb)	0	149.648	361.400	474.983	682.787	863.726	993.285	1.142.278	1.313.620	1.510.662	1.737.262
Kira Gelirleri, TL		85.000	93.500	102.850	113.135	124.449	136.893	150.583	165.641	182.205	200.426
TOPLAM OTEL GELİRİ, TL	0	6.619.627	15.874.625	20.843.757	29.928.188	37.840.491	43.510.342	50.030.049	57.527.027	66.147.799	76.060.859
GOP		40%									
VERGİ ÖNCESİ BRÜT OTEL GELİRİ, TL	0	2.647.851	6.349.850	8.337.503	11.971.275	15.136.196	17.404.137	20.012.020	23.010.811	26.459.120	30.424.344
İşgaliye+Kira Bedeli, TL		175.000	192.500	211.750	232.925	256.218	281.839	310.023	341.025	375.128	412.641
Yenileme Bedeli, TL		26.479	63.498	83.375	119.713	151.362	174.041	200.120	230.108	264.591	304.243
DÜZENLENMİŞ VERGİ ÖNCESİ KARLILIK, TL	0	2.446.372	6.093.851	8.042.378	11.618.638	14.728.617	16.948.256	19.501.876	22.439.677	25.819.400	29.707.459
Sigorta Bedeli, TL		75.000	82.500	90.750	99.825	109.808	120.788	132.867	146.154	160.769	176.846
Emlak Vergisi, TL		50.000	55.000	60.500	66.550	73.205	80.526	88.578	97.436	107.179	117.897
NET NAKİT AKIŞI, TL		2.321.372	5.956.351	7.891.128	11.452.263	14.545.604	16.746.943	19.280.431	22.196.088	25.551.452	29.412.716
DÖNEM SONU ARTIK DEĞER, %		0									392.169.544
NET NAKİT AKIŞI, TL	0	2.321.372	5.956.351	7.891.128	11.452.263	14.545.604	16.746.943	19.280.431	22.196.088	25.551.452	421.582.259
İndirgeme Oranı		21%	22%	23%							
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	109.948.350	103.091.197	96.761.672								
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	13.214.946	12.390.769	11.630.009								

Sonuç olarak; Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi çerçevesinde, değerleme konusu 103 ada 8 numaralı parselde yer alan Turizm Yatırımı Belgesine sahip 3 yıldızlı **Martı Hemithea Hotel**'in öngörülen projeksiyon çerçevesinde yaratması beklenen net nakit akışlarının bugünkü toplam değeri, **103.091.197,-TL** (31/03/2021 tarihi itibarıyla 8,3200,-USD) olarak hesaplanmıştır.

7.4 Gayrimenkulün En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Konu taşınmaz temel olarak; 3 yıldızlı Hemithea Hotel ve ek binalarının amaca yönelik kullanımda 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 HEMITHEA HOTEL** 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

Bu çalışmada değerlendirme konusu tesisin değer tespitinde “Maliyet Yaklaşımı (Arsa + İnşaat Maliyeti)” ve “Gelir Kapitalizasyon 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 değerlendirme 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:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) 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'nun 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 3 yıldızlı otel yer almakta olup, otelin gelir ve giderleri hesaplanarak otelin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Otelin gelir kalemleri hesaplanırken yakın çevrede yer alan 3-4 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 (YASAL)			
Yöntemler	Değeri, TL	Oran	Değeri, TL
Maliyet Yaklaşımı	37.600.000	40%	15.040.000
Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	103.091.197	60%	61.854.718
Nihai Değer	-	100%	76.895.000

ÖZET TABLO (MEVCUT)			
Yöntemler	Değeri, TL	Oran	Değeri, TL
Maliyet Yaklaşımı	37.720.000	40%	15.088.000
Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	103.091.197	60%	61.854.718
Nihai Değer	-	100%	76.943.000

Sonuç olarak, 103 ada, 8 parsel üzerinde konumlu olan Martı Hemithea Hotel'in

- ✓ Maliyet Yaklaşımına göre yasal ve mevcut alan bilgileri doğrultusunda taşınmaz değerleri hesaplanmış,
- ✓ Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımına göre yatak sayısına ve ortalama yatak gelirleri baz alınarak piyasa değeri belirlenmiş,
- ✓ 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 orantılanmış,
- ✓ Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımının değere %60, Maliyet Yaklaşımının ise %40 etkisi olacağı kanaati ile;
- ✓ Taşınmazın
 - Yasal duruma göre piyasa değerinin **76.895.000, -TL**
 - Mevcut duruma göre piyasa değerinin **76.943.000, -TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

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 gerekler yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur. Ancak, yapılan incelemelerde; söz konusu onaylı mimari projeden farklı olarak zaman içerisinde yapılan tadilatlar ve eklentilere ek olarak inşaatı henüz tamamlanmayan alanlar için de olmak üzere müşteri tarafından **Yapı Kayıt Belgelerinin** alınmış olduğu tespit edilmiştir.

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, gayrimenkulün tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve kamu haczi 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

Raporun ilgili bölümlerinde detaylı olarak verildiği üzere, taşınmazın niteliği "Arsa" olarak görünse dahi, taşınmaz üzerinde yasal belgeleri doğrultusunda proje geliştirildiği görülmüştür. Bu nedenle taşınmazın *Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı* na 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, Orhaniye Mahallesi, 103 ada 8 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilen 3 yıldızlı Martı Hemithea Hotel'dir.

İşbu değerlendirme çalışmasında Orhaniye İmar Arşivi'nde yer alan onaylı mimari projeleri ve müşteriden temin edilen Yapı Kayıt Belgeleri dikkate alınmıştır.

Mevcut durumda taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde, tüm blokların tamamlandığı ve 3 yıldızlı Hemithea Hotel unvanı ile faaliyette olduğu tespit edilmiştir. Değerleme esnasında yapıların tamamı için yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

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 3 yıldızlı otel yer almakta olup, otelin gelir ve giderleri hesaplanarak otelin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Otelin gelir kalemleri hesaplanırken yakın çevrede yer alan 3-4 yıldızlı oteller incelenerek oda/yatak konaklama bedelleri ve doluluk oranları belirlenmiştir. Ayrıca, müşteriden temin edilen ilgili otelin geçmiş dönem finansal tablolarından da faydalanılmıştır.

Sonuç olarak, 103 ada, 8 parsel üzerinde konumlu olan Martı Hemithea Hotel'in Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımının değere %60, Maliyet Yaklaşımının ise %40 etkisi olacağı kanaati ile;

- ✓ Yasal duruma göre piyasa değerinin **76.895.000, -TL**
- ✓ Mevcut duruma göre piyasa değerinin **76.943.000, -TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 103 ada 8 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan 3 yıldızlı Martı Hemithea Hotel'in pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

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.

Sonuç olarak konu taşınmazların 31.03.2021 tarihi itibarıyla;

➤ **Yasal duruma göre;**

- **KDV hariç** Piyasa değeri **76.895.000,-TL (9.242.188,-USD)**
- **KDV dahil** Piyasa değeri **90.736.100,-TL (10.905.781,-USD)**

➤ **Mevcut duruma göre;**

- **KDV hariç** Piyasa değeri **76.943.000,-TL (9.247.957,-USD)**
- **KDV dahil** Piyasa değeri **90.792.740,-TL (10.912.589,-USD)**

olarak belirlenmiştir.

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 açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir nyargımızın olmadığını;
- Değerleme cretimizin 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 mlk incelediğimizi beyan ederiz.