

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Hisarönü Mahallesi, 219 Ada 3 Parsele Ait Gayrimenkul
Değerleme Raporu



Rapor No: 2023_PD_0031

Rapor Tarihi: 07.04.2023

Değer Tarihi: 31.03.2023



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEğERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

YÖNETİCİ ÖZETİ*RAPOR BİLGİLERİ**

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	06.03.2023
DEĞERLEME TARİHİ	31.03.2023
RAPOR TARİHİ	07.04.2023
REVİZE TARİHİ	-
RAPOR NO	2023_PD_31
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2022 Değer ve 25.05.2022 Rapor Tarihli, 2022_PD_0031 Numarası ile ve 29.12.2022 Değer ve 29.12.2022 Rapor Tarihli, 2022_PD_0074 Numarası ile Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Hisarönü Mahallesi, 219 Ada 3 numaralı Parsel taşınmazların SPK tebliği kapsamında hazırlanmış olan değerlendirme raporudur.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Hisarönü mahallesi, Muğla-Datça Yolu, 219 Ada 3 Parsel, Marmaris/Muğla
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Hisarönü Mahallesi, 219 Ada 3 Parsel
SAHİBİ	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde yasal izinleri alınmış 93 m ² yapı bulunmaktadır.
TAPU İNCELEMESİ	(Bkz. 5.1.1 Tapu Bilgileri İncelemesi)
İMAR DURUMU	"Turizm Tesis Alanı" kapsamında kalmaktadır. Kaks: 0.30 ve H _{max} : 9.50 (3 Kat) yapılaşma hakkı bulunmaktadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, TL (KDV Hariç)	32.500.000,00	TL
Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, USD (KDV Hariç)	1.693.784,59	USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Mert ERİŞEN (SPK Lisans No: 405699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

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

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların "değerleme tarihi itibarıyla" muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	5 -
1.7. DEĞERLEMeye KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER.....	6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI.....	6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	7 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	10 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	10 -
4.1.1. Tapu Bilgileri	10 -
4.1.2. İmar Durumu	11 -
4.1.3. Yasal İzinler	11 -
4.1.4. Hukuki Durum Analizi.....	12 -
4.2. FİZİKİ TANIMI.....	13 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı	13 -
4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı	16 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	16 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	16 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ.....	17 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	18 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	18 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	20 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	20 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	21 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	21 -
8. SONUÇ	22 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	22 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	22 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	22 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	22 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	23 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	23 -
9. EKLER	24 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER.....	- 8 -
TABLO 2 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 9 -
TABLO 3 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ	- 9 -
TABLO 4 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 10 -
TABLO 5 219 ADA 3 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 10 -
TABLO 6 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (219 ADA 3 PARSEL).....	- 10 -
TABLO 7 TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ LOSYONLARA KUŞ UÇUŞU MESAFELERİ.....	- 15 -
TABLO 8 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA DATA SETİ).....	- 17 -
TABLO 9 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI SONUÇLARI, GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERLERİ.....	- 21 -
TABLO 10 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 22 -
TABLO 11 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 23 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ.....	- 7 -
GRAFİK 2 MUĞLA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 MARMARİS NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ.....	- 11 -
ŞEKİL 2 RESMİ İMAR DURUM YAZISI & İMAR GÖRSELİ	- 11 -
ŞEKİL 3 TOPOĞRAFİK YAPI.....	- 14 -
ŞEKİL 4 MARMARİS ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI	- 15 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.** ile **06.03.2023** tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından **31.03.2023** değerlendirme tarihli olarak **07.04.2023** tarihinde **2023_PD_0031** rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Hisarönü Mahallesi, 219 Ada 3 Parsel numaralı taşınmaz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporda işveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Mert ERİŞEN(Lisans No: 405699) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga ERDEM (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından **21.03.2023** tarihinde çalışmalara başlanmış, **31.03.2023** değer tespit edilerek, 07.04.2023 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **06.03.2023** tarihli ve **2023-0008** sayılı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2022 Değer ve 25.05.2022 Rapor Tarihi, 2022PD0031 Numarası ve 29.12.2022 Değer, 29.12.2022 Rapor Tarihi, 2022PD0074 Numarası ile Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Değerleme raporu için müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, **06.03.2023** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 219 Ada 3 Parsel numaralı taşınmazların 31.03.2023 değer tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

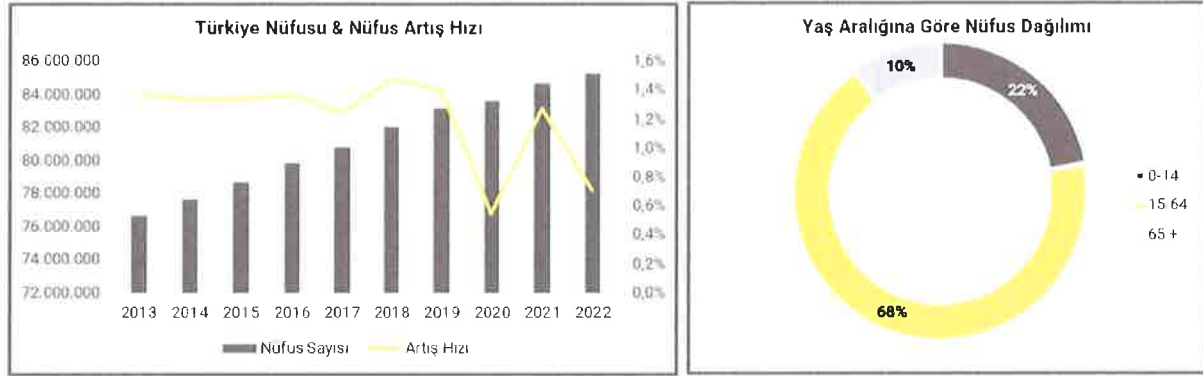
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,3 iken, 2022 yılında %0,7’lere düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2022 yılında, bir önceki yıla göre 599.280 kişi artmıştır.



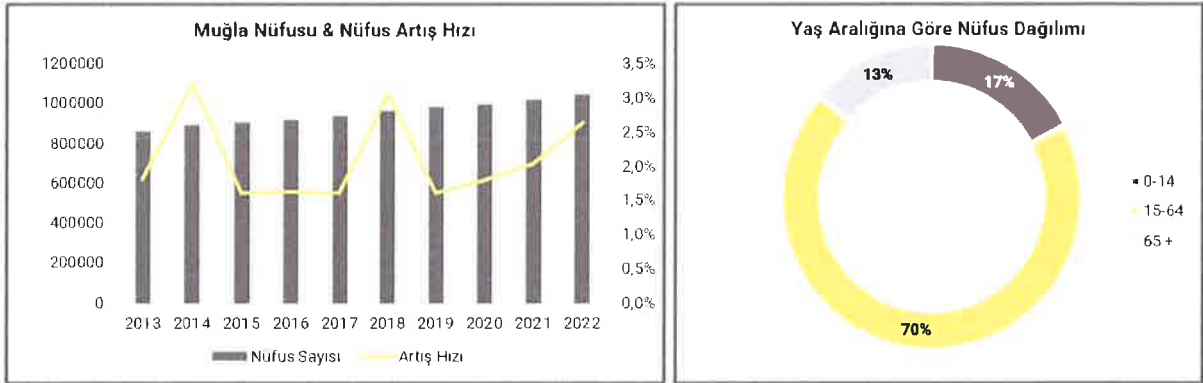
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %10’u 15 yaşından küçüktür.

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

Muğla

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Muğla nüfusu 1.048.185 olarak belirlenmiştir. Muğla’da yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %2,0 iken, 2022 yılında %2,6’lara yükselerek Türkiye nüfus artışına göre zıt bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Muğla’da ikamet eden nüfus 2022 yılında, bir önceki yıla göre 27.044 kişi artmıştır.



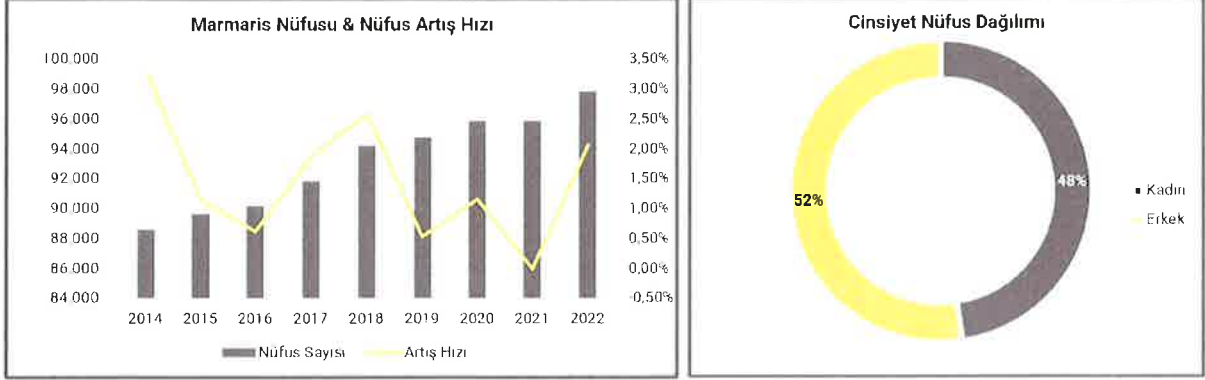
Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Muğla nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Muğla genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %17’i 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70’lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalamasının üzerindedir.

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

Marmaris

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Marmaris ilçe nüfusu 97.818 olarak belirlenmiştir. Marmaris ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,20 iken, 2022 yılında 2,05 olmuştur. Bu sonuçlara göre Marmaris de ikamet eden nüfus 2022 yılında, bir önceki yıla göre 1.969 kişi artmıştır.



Grafik 3 Marmaris Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

2022 yılı Marmaris nüfusu irdelendiğinde, toplam nüfusun %52'ünü erkekler ve %48'sinin ise kadınlardan oluştuğu görülmektedir. Marmaris ilçesi özelinde bazı önemli veriler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

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

3.2. Ekonomik Veriler

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye ekonomisi, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrılarak 2021 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre %11 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu güçlü performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2022 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %7,3 ile piyasa beklentileri paralelinde büyümüştür.

2022 yılının ilk çeyreğinde kaydedilen güçlü büyüme performansında enflasyon beklentilerindeki bozulmanın sonucunda öne çekilen talebin de etkisiyle artan özel tüketim harcamalarının katkısı öne çıktı. Önceki dönemdeki gibi net ihracatın büyümeye katkısı güçlü kalmaya devam etmiştir.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörleri yılın ilk çeyreğinde büyümeye pozitif katkı sağlarken, geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise GSYH büyümesini aşağı çekmeye devam etmektedir.

2022 yılında küresel bazda artan enflasyonla birlikte, başlıca merkez bankalarının sıkılaştırıcı para politikası kararları küresel piyasaların seyrinde etkili olmaya devam ediyor. Mart ayında faiz artırımına başlayan FED, bu tarihten itibaren toplam 150 baz puan artış yaparak politika faizini %1,50-1,75 aralığına çekerken, Fed'in yanı sıra İngiltere ve İsviçre merkez bankaları da politika faizlerini yükseltmiş, Avrupa Merkez Bankası'nın da temmuz ayındaki toplantısında faiz artırımına gitmesi beklenmektedir. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturmaktadır.

TCMB, Mart 2021'de %19'a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek aralık 2021'de %14 ve yaklaşık 1 yıl sonda aralık ayında %9 seviyesine çekmiştir. TCMB'nin politika faizini indirmesinin ardından USD/TL kuru 20 Aralık'ta 18,4 ile tarihi yüksek seviyesini gördü. Bu tarihten sonra ekonomi yönetimi, "kur korumalı TL vadeli mevduat" uygulaması ve zaman zaman alınan makroihtiyati tedbirler ile Türk lirasının değerini dengelemeye çalışılmaktadır.

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize edilmiştir.

Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise ilk çeyrekteki güçlü büyüme performansı ile beraber 2022 ve 2023 yılları için yukarı yönlü revize edildi. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2022 yılında yaklaşık %3 oranında ve takip eden 2023 yılında ise %2 oranında büyümesi beklenmektedir.

Yurt içinde yılın ilk aylarında eşik değerinin üstünde seyreden imalat sanayi PMI, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle mart ayından bu yana eşik değerinin altında seyrederken, Haziran'da 48,1'e indi. Gerilemenin devam etmesi üretim sektöründeki ivme kaybının belirginleştiğine işaret etti.

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması beklenmektedir. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması beklenmektedir. Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

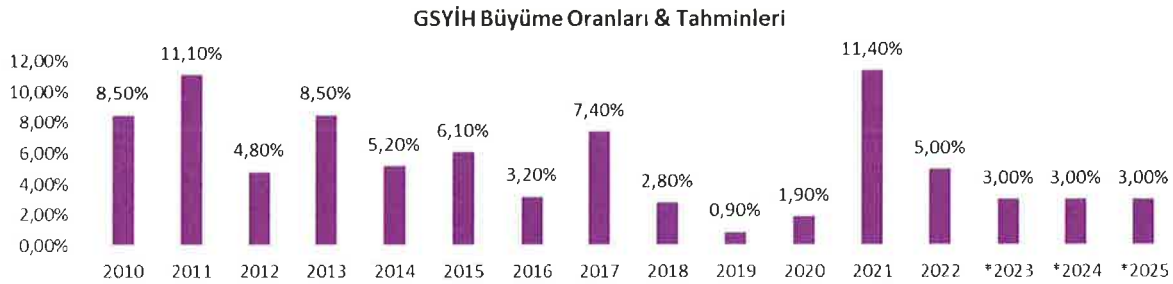
Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

	2018	2019	2020	2021	2022	*2023
SGYİH (Cari ABD Doları)	797 Milyar \$	761 Milyar \$	717 Milyar \$	803 Milyar \$	*692 Milyar \$	714 Milyar \$
Kişi Başına Düşen GSYİH	9,792 \$	9,213 \$	8,562 \$	9,539 \$	*8.080 \$	*8,341 \$
Büyüme	2,80%	0,90%	1,90%	11,40%	*5%	*3%
Enflasyon	20,30%	11,80%	14,60%	36,10%	*65,2%	*22,3%
Cari Açık (ABD Doları)	-21,7 Milyar \$	6,8 Milyar \$	-36,7 Milyar \$	+14,9 Milyar \$	*-44,3 Milyar \$	*-15 Milyar \$
Cari Açık / GYİH	-2,70%	0,90%	-5,10%	-1,90%	*-6,4%	*-2,1%
ABD Doları TL (Yıl Sonu Tahmini)	5,3	5,96	7,44	13,32	*18,78	*22,77

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 22 Temmuz 2022 itibarıyla tahmini veriler. Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics

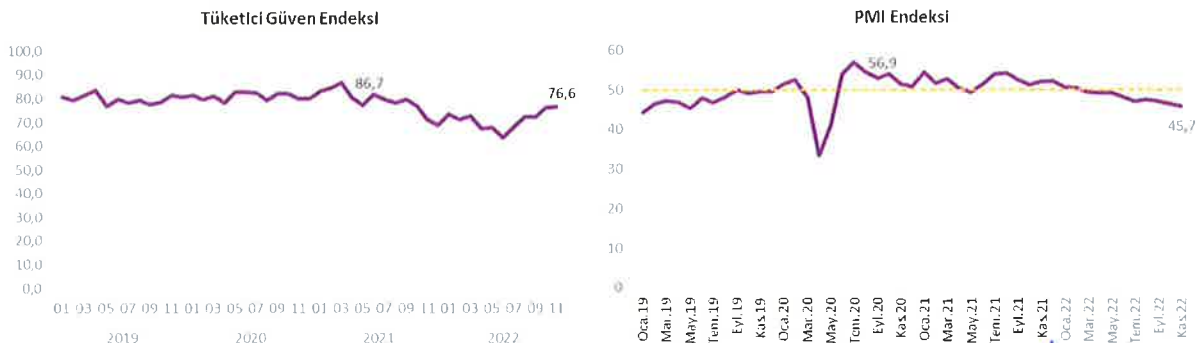
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hanehalkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2022 yılında yıllık %5,0 oranında büyüme öngörürken, Oxford Economics tahmini %4,8'dir

Tablo 2 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TUIK

Tablo 3 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.1. HUKUKİ TANIMI

4.1.1. Tapu Bilgileri

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

- Muğla İli, Marmaris İlçesi, Hisarönü Mahallesi, 219 ada, 3 parsel olarak kayıtlı 9.740,71 m² büyüklüğündeki tarladır.

Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 4 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Muğla	Marmaris	Hisarönü	Aspiran	20 A 19 A	219	3	Tarla	9.740,71

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler; Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmazlar için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

Tablo 5 219 Ada 3 Parselin Mülkiyet Bilgileri

219 Ada 3 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Tevhit (TSM) + Birleş
Tapu Tarihi & Yevmiye	30.05.2011 / 4087

Tapu İncelemesi; Değerleme konusu taşınmaz için Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 06.04.2023 tarihinde, saat 08.41'de temin edilen takyidat belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarına aşağıda yer verilmiştir. Tapu kayıtlarına dair aktif-pasif kayıtları gösteren Takbis belgeleri, raporun EK'ler bölümünde sunulmuştur.

Tablo 6 Tapu Kayıt Bilgileri (219 Ada 3 Parsel)

Ada/Parsel	Tür	Tarih/Yevmiye
219/3	Şerh	Alınan takyidat kayıtlarında; 38 adet İcrai Haciz, 6 adet İhtiyati Haciz ve 4 adet Kamu Haczi şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.

- Konu gayrimenkuller üzerinde yer alan şerhler, konu gayrimenkulün tasarrufunda kısıtlama yaratacak nitelikte olup, herhangi bir işlem öncesinde kayıtların kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.
- Bu çalışmada konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve bayanların gayrimenkulün satış ve pazarlama kabiliyeti üzerinden herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilmiştir.

Kadastro İncelemesi; Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Muğla Kadastro <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



Şekil 1 Parsellerin kadastro İncelemesi

4.1.2. İmar Durumu

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

Konu taşınmazlar için Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan görüşmeler ve müşterinin imar durumu öğrenmek için yapmış oldukları başvuruları sonucu imar durum yazısı temin edilmiştir.

Marmaris Belediyesinin ilgili rapor müşterisinin imar durum talep yazısına, cevaben yazılan 24.03.2023 tarih ve E41823250-804.01-54724 sayılı imar durum yazısında belirttiği üzere; 219 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaz, Mülga İl Özel İdaresi, İl Genel Meclisinin 03/04/2007 tarih ve 132 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planı'na göre; "Turistik Tesis Alanı" lejantında kalmakta olup KAKS: 0,30 ve H_{max}: 9,50 m. (3 Kat) yapılaşma şartlarına sahiptir. İlgili imar şartlarını gösteri pafta aşağıda belirtilmiştir.

MARMARIS BELEDİYESİ
T.C. MARMARIS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: E-41823250-804.01-54724
Konu: Yata Taahhüt
03.04.2023

MARİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
ÖMER AVNI MAHALLESİ DÜMEN SK. DÜMEN APT. NO: 3/8 BEYOĞLU-İSTANBUL

İlgili: 24.03.2023 tarihli ve sayılı yazınız.

İlgi başvurunuz ile İçmeler, Özüniye Mahallesi; 105 ada 1 parsel - 106 ada 2 parsel - 103 ada 8 parsel - Hisarönü Mahallesi; 219 ada 3 parsel, İçmeler Mahallesi 166,167 parsel numaralı taşınmazların güncel imar durumunun bilinmesini talep edilmektedir.

Mülkiyeti Marit Otel İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı, Özüniye Mahallesi; 105 ada 1 parsel - 106 ada 2 parsel - 103 ada 8 parsel numolu taşınmazlar; Dalca-Buzburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1:25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı" kullanılmaktadır.

Hisarönü Mahallesi; 219 ada 3 parsel numaralı Marit Otel İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı taşınmaz, Mülga İl Özel İdaresi, İl Genel Meclisinin 03/04/2007 tarih ve 132 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında E=0.30, H_{max} = 9.50 m. (3 kat) yapılaşma koşullarında "Turistik Tesis Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

İçmeler Mahallesi; 166 ve 167 parsel numolu taşınmazlar ile ilgili olarak, bahse konu taşınmazların da kapsayan İçmeler, İçmeler Mahallesi 1:5000 ve 1:1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 10/12/2021 tarih ve 2021/15-18 sayılı kararı ile uygun bulunup; 2634 Sayılı Kanun'un 7 maddesi kapsamında 18/03/2023 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu imar planında İçmeler Mahallesi; 166 parsel, kısmen imar yolu kısmen Otel (Turizm Tesis Alanı) kullanılmaktadır. İçmeler Mahallesi; 167 parsel kısmen imar yolu kısmen park alanı, kısmen Otel (Turizm Tesis Alanı) kısmen Terminal Alanı sınırları içinde kalmaktadır. Plan aşkı süreci içinde yapılmış olduğumuz, bahse konu taşınmazların arasındaki 8m lik trafik yolunun 10m olarak kıyısı barışta kaldırılarak parsellerin birleştirilmesine yönelik tirazımız; Mülga 2. İdare Mahkemesinin E.2013/411 esasında açılan davada K.2013/923 sayılı kararı bitirilmesi sebebiyle uygun görüldüğü; Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 19/12/2022 tarih ve 2022/17-02 sayılı kararı ile kamra bağlanmıştır.

Bilginize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ
Helaliye Başkanı

Belediye Başkanı Burak DEMİRTAŞ'ın Adına ve Değeri Olarak
Diyadiniz Kadastro ve Şehircilik Müdürlüğü - Mülkiyet ve İmar İşleri Dairesi Başkanlığı - Değirhan Çiftçi / Ağaçlıca Mahallesi / Beşiktaş / İstanbul

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Kurum No: 15 Mecidiyeköy
Ticaret Sicil No: 448554 ve Kurum No: (27)1014/02.18
e-Posta: iletisim@marmaris.bel.tr / İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Kırsal İmar ve Şehircilik Müdürlüğü / İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgili e-Posta: iletisim@154.marmaris.bel.tr
Kurum No: 15 Mecidiyeköy



Şekil 2 Resmi İmar Durum Yazısı & İmar Görseli

4.1.3. Yasal İzinler

Marmaris Belediyesi'nde, ana taşınmaz olan tarla ve üzerinde bulunan tek katlı prefabrik hafif panel, çelik döşeme yapıya ilişkin işlem dosyası incelenmiş olup aşağıda detayları verilen yasal belgelerin bulunduğu görülmüştür.

- 28.10.2008 tarih ve 08/33 sayılı Yapı Ruhsatına göre toplam alanı brüt 93 m²'dir.
- 15.09.2011 tarih ve 09/005 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân) toplam alanı brüt 93 m²'dir.

Değerleme konusu arsanın üzerindeki yapıların yasal belgesinin olmasına karşın mevcut imar durumuna göre en etkin ve verimli kullanımı teşkil etmediği ve ekonomik bir değerinin olmadığı dikkate alınarak değer tespitinde göz önünde bulundurulmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzeri %99 boş durumda olup bir yapı durdurma, yıkım, riskli yapı tespiti vb. karar alındığına dair herhangi bir belge de bulunmamaktadır.

4.1.4. Hukuki Durum Analizi

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

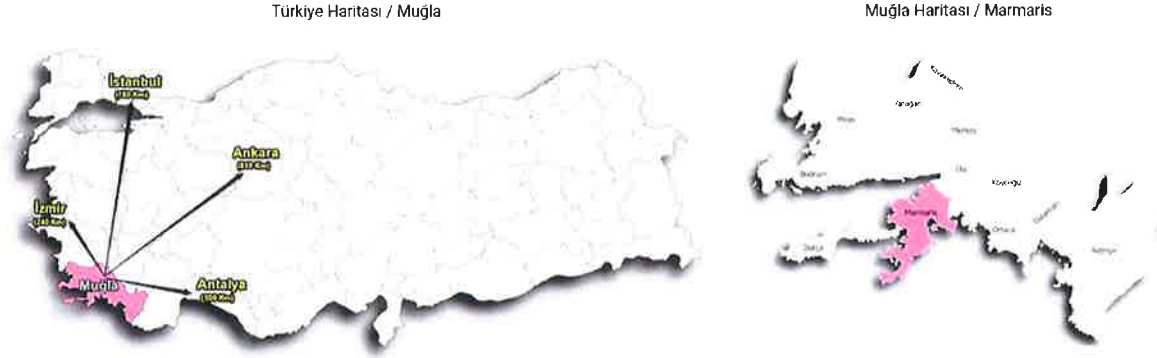
İcrai Hacizler: İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir.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

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

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

4.2. FİZİKİ TANIMI

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 Muğla & Marmaris, Lokasyon Haritası

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

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

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

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

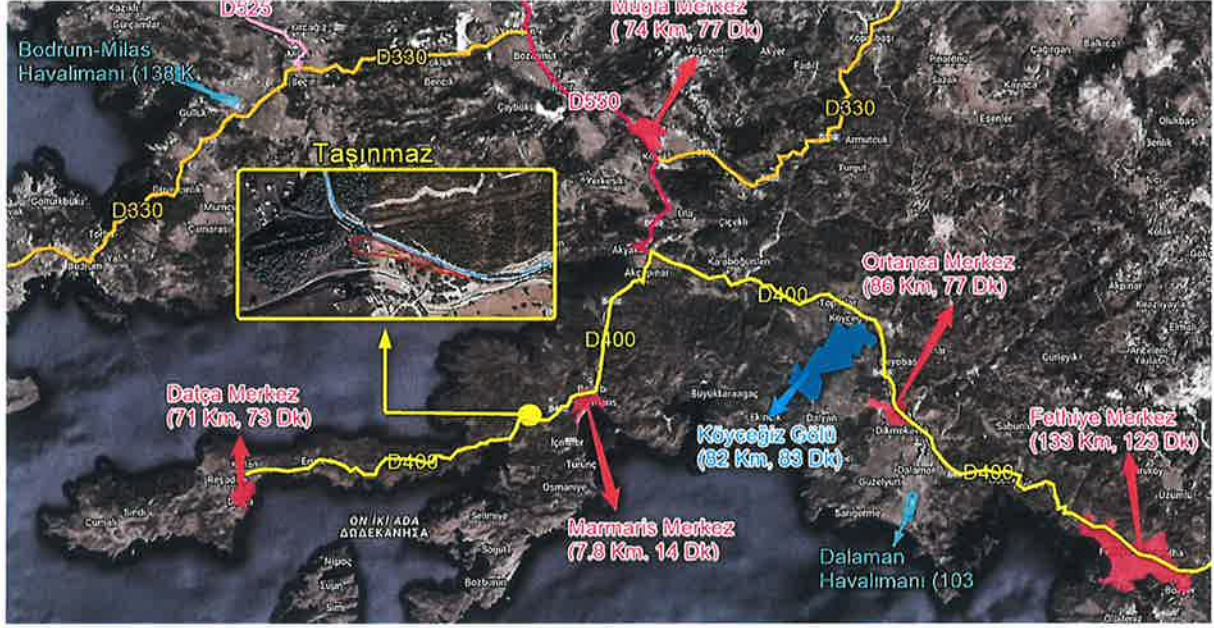
Güney Ege Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan TR32 Düzey 2 Bölgesi Bölge Planı 2014-2023 Raporunda Muğla yerleşimleri mevcut ekonomik yapılarına göre aşağıdaki gruplarda tanımlanmıştır.

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

Marmaris İlçesi

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

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazların Konumu, Anahtar Harita

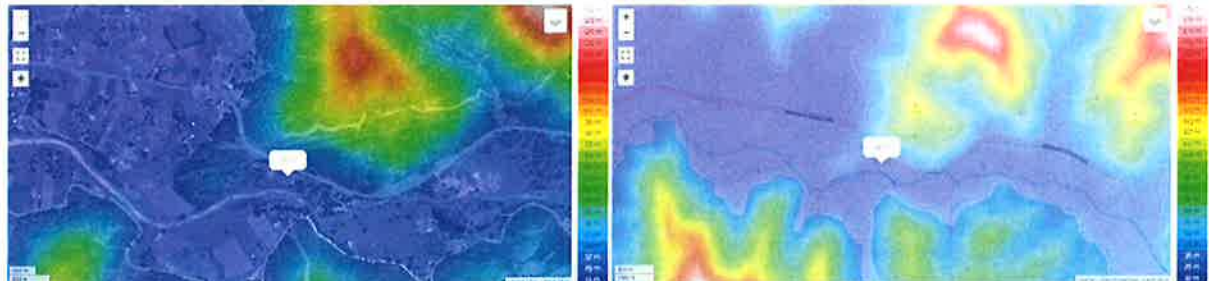
Değerlemeye konu taşınmaz: Muğla İli, Marmaris İlçesi, Hisarönü Mahallesi, Aspıran Mevkii, Marmaris-Datça Yolu, 219 Ada 3 numaralı parseldir.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan D-550 yolu üzerinden düz devam edilerek Çamlık Mahallesi bölgesinde sırasıyla Karaca yolu ve Merkez sokak aracılığı ile Marmaris Datça Yoluna girilir; Marmaris Datça Yoluna üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Marmaris Datça Yolu üzerinde kalan 219 Ada 3 numaralı Parseldir.

Taşınmazlar, Martı Resort Hotelin alanı kapsamında konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde Değirmenyanı Merkez Yanı, Hisarönü Koyu, Hisarönü Hüseyin Durmaz İlkokulu, Big Brezza Butik Otel, Marmaris Kensington Fortezza Beach Resort gibi bilinirliği yüksek oteller gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Topoğrafik Yapı

Hisarönü mahallesi çok büyük bir alana sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın Marmaris-Datça Yoluna cepheli olduğu ve arazi yapısında gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmamaktadır. Etrafı genellikle kot farkının çokça olmadığı bir bölgede kalmaktadır. Taşınmazın kuzeyinde tepe yamacı bulunmaktadır. Yükseklik dağlara doğru artmaktadır.



Şekil 3 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Muğla'nın Bodrum, Fethiye, Datça, Dalaman ve Marmaris gibi çok ünlü tatil yerleri bulunmaktadır. Ancak sahip olduğu coğrafyanın dağlık ve engebeli yapısı sebebiyle ilçelerin birbirlerine olan mesafeleri uzaktır. Bu sebeple şehirde Milas – Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı olmak üzere 2 adet havalimanı bulunmaktadır. Marmaris Bodrumun güneyinde ve Fethiye'nin kuzeyinde kalmaktadır. Yaklaşık 25 köyü bulunan Marmaris'in ilçe merkezi ilçenin kuzeybatısında konumlandır. Son yıllarda yaşanan yangın felaketlerine rağmen Marmaris'in çok büyük bir kısmı ormanlarla kaplıdır. Yaz aylarında artan nüfus sebebiyle Marmaris-İçmeler arasında bulunan otoyolda trafik yoğunluğu oluşmaktadır.

Hisarönü mahallesi, Marmaris ilçe merkezinin doğusunda, İçmeler mahallesinin kuzeybatısında kalan plaja sahip ve genellikle 3-4 yıldızlı ve butik otellerin olduğu bir tatil beldesidir. Yapılar genellikle ayırık nizam şeklinde ve müstakil şekilde gelişim göstermiştir. Arsaların çoğu boş durumdadır. Bölgede Kamu kurum ve kuruluşlarına rastlanılmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge Hisarönü sahiline yaklaşık 4.5 km uzaklıktadır. Hisarönü mahallesinde çokça yeşil alan, park gibi rekreasyon alanlarını bulmak mümkündür.



Şekil 4 Marmaris Önemli Ulaşım Aksları

Şehir içi

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

Karayolu

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

Önemli Lokasyonlara Mesafeler	Mesafe, Km
Marmaris Merkez	24,6 Km
Marmaris İçmeler	29,7 Km
Dalaman Havalimanı	115 Km
Milas Hava Limanı	150 Km
Köyceğiz	81,6 Km
Bodrum	183 Km
Datça	59,4 Km

Tablo 7 Taşınmazların Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Hisarönü Mahallesi'nde yer alan 219 ada 3 parselde kayıtlı, 9.740,71 m² yüzölçümüne sahip "Tarla" nitelikli taşınmazdır.

Konu taşınmaz, geometrik olarak çokgen ve asimetrik formda olup üzeri %99 oranla boş durumda olmakla beraber sadece tek katlı prefabrik hafif panel, çelik döşeme yapı ile sökülüp takılabilir ünitelerden meydana gelmektedir. 9.740,71 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın üzerinde konumlu söz konusu taşınır üniteler, 5 adet olup 4'ü parselin batı ucundaki beton saha zeminindedir. Biri 18 m², diğer 3'ü 14'er m² alanlı üniteler, prefabrik konteynerler şeklindedir. Parselin iskanlı ana binasının yakınında yer alan beyaz bina ise 93 m² olup yine taşınabilir üniteler arasında yer almaktadır. Söz konusu saha betonu ise 400 m² olup yüzdesel olarak küçük bir alanını kapladığından ekonomik açıdan gözardı edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapı ruhsatı ve iskân belgesine göre 93 m² olan yapı mevcut imar durumuna göre en etkin ve verimli kullanımı teşkil etmediği için değer tespitinde bütün yapılar göz ardı edilmiştir. Parsel, topoğrafik olarak çoğunlukla düz sadece güneyindeki dere yatağına doğru kısmen eğimli olup yola 325m. cephelidir. Mevcut durumda parselin sınırları tel örgülerle belirlenmiş olup yaklaşık olarak koordinatları, 36°82'93.86" Kuzey ve 28°16'57.47" Doğudur.

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı bölge turizm bakımından tercih edilen bir bölge olması
- Konum olarak Marmaris-Datça yolu üzerinde ve yola yaklaşık 200m cepheli olması,
- Konu parselin 1/1000 ölçekli plan 'Turizm Tesis Alanı' kapsamında olması
- Ulaşım kabiliyetinin yüksek olması

❖ Zayıf Yanlar

- Yapılaşmanın olmadığı, boş arsaların bulunduğu bir bölgede konumlu olması
- Denize uzak bir konumda bulunması

❖ Fırsatlar

- Bölgenin gelişme potansiyelinin yüksek olması ve özellikle yabancı turist, yatırımcılar tarafından tercih edilmesi
- Pandemi kısıtlılıklarının ortadan kalkması sonucu ile turizm faaliyetlerinde artış beklentisi

❖ Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul ve turizm piyasasına yansiyacak etkileri
- 1.derece deprem bölgesinde yer alması

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Emsalleri

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

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkuller ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkulün turizm imarlı olması sebebiyle Marmaris gayrimenkul pazarında yer alan ender gayrimenkullerdendir. Bu nedene taşınmaza benzer büyüklük ve imar hakkına sahip arsa emsalleri bulunmamakla beraber farklı nitelikteki ara emsalleri pazarda seçilmiştir. Pazarda bulunan emsaller aşağıdaki gibidir.



Harita 3 Emsal Haritası

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum	Hisaronü Mah. Ada:315, Parsel 7	Hisaronü Mah. Ada:313, Parsel:5	Hisaronü Mah. Ada:315, Parsel 75	Hisaronü Mah. Ada:232, Parsel 51	Hisaronü Mah. Ada:212, Parsel 2
Ulaşılabilirlik	Kadastral Yola Cepheli	Kadastral Yola Cepheli	Yola Cephesi Yok	Kadastral Yol Üzerinde	Kadastral Yol Üzerinde
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel
Anayola Uzaklık	115 Metre	60 Metre	350	150	75 Metre
Anayola Cephesi	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Marmaris-Datça Yolu Hisaronü Koyu Fortezza Beach Otel BP	Marmaris-Datça Yolu Hisaronü Koyu Fortezza Beach Otel BP	Marmaris-Datça Yolu Hisaronü Koyu Fortezza Beach Otel BP	Marmaris-Datça Yolu Hisaronü Koyu Fortezza Beach Otel BP	Marmaris-Datça Yolu Hisaronü Koyu Fortezza Beach Otel Hisaronü Mahallesi Camii
İmar Durumu	Yerleşik Konut, KAKS:0,30 MARMARIS İLÇESİ, HISARONU DEĞİRMENYANIMEVKİL 1/1000 UIP	Yerleşik Konut, KAKS:0,30 MARMARIS İLÇESİ, HISARONU DEĞİRMENYANIMEVKİL 1/1000 UIP	Yerleşik Konut, KAKS:0,30 MARMARIS İLÇESİ, HISARONU DEĞİRMENYANIMEVKİL 1/1000 UIP	Yerleşik Konut, KAKS:0,30 MARMARIS İLÇESİ, HISARONU DEĞİRMENYANIMEVKİL 1/1000 UIP	Baraj 1/25000 Marmaris Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı
Arsa Alanı, brüt m²	998,16	1.936,30	530,00	1.214,71	500,00
Satışa Konu Arsa Alanı, net m²	998,16	1.065,00	530,00	1.214,71	500,00
İlana Giriş Tarihi	4.Mar	21.Mar	16.Mar	25.Şub	4 Kas
İstene Fiyat	3.500.000,00	6.200.000,00	2.250.000,00	5.200.000,00	2.050.000,00
İstene Birim Fiyat, TL/net m²	3.506,45	5.821,60	4.245,28	4.280,86	4.100,00
Emsal Açıklaması	Emsal Konut İmarlı Olup KAKS: 0,30, 2 Kat Yapılaşma Koşullarına Haizdir. Yola Terki Yoktur	Emsal Konut İmarlı Olup KAKS: 0,30, 2 Kat Yapılaşma Koşullarına Haizdir. Yola 871,30 m ² Terki Mevcuttur	Emsal Konut İmarlı Olup KAKS: 0,30, 2 Kat Yapılaşma Koşullarına Haizdir. Yola Terki Yoktur	Emsal Konut İmarlı Olup KAKS: 0,30, 2 Kat Yapılaşma Koşullarına Haizdir. Yola Terki Yoktur	Emsal Çevre Düzeni Planında Baraj Alanında Kalmaktadır.

Tablo 8 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti)

Marmaris ilçesine bağlı Hisaronü köyü içerisinde bulunan arsalar genellikle birbirleriyle benzer imar haklarına sahiptir. Bu bölgede bulunan ve seçilen emsallerin imar durumları genel olarak 1/1000 Ölçekli planlar için Konut Alanı ve 1/25.000 Plana tabi alanlarda ise Baraj Alanı şeklindedir. olarak değişebilmektedir. Hisaronü, henüz 18. Madde uygulaması görmemiş ancak görmesi beklenen taşınmazların olduğu bir bölgedir Pazar analizinde arsaların ana ulaşım yolu olan Marmaris-Datça yoluna cephesinin bulunup bulunmadığı, ulaşım ve reklam kabiliyeti ve imar durumları gibi taşınmazlarda değişiklik gösteren özellikler karşılaştırıldığında Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istene birim fiyat aralığının **3.506-5.821 TL/m²** olduğu görülmüştür. Yapmış olduğumuz Pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istene fiyat üzerinden yaklaşık %5-45 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır. Emsal 2 ve Emsal 5'in mevcut durumları ve imar hakları doğrultusunda talep edilen satış değerlerini piyasa realitesini üzerinde kalmış olduğu analiz edilmiş olmakla beraber ciddi oranlarda pazarlık paylarının olduğu ilgili emlak yetkilisi tarafından ifade edilmiş, emsal uygunlaştırma tablosunda bu durum göz önüne alınmıştır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdirini sağlayan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemiş arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurularak değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.
- 2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba

yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriyi ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

- 3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadaki elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değeri tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakta sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi:

Üzerinde yapı bulunmayan, mer-i imar plan şartları doğrultusunda yapılaşma hakkı belirlenmiş ve mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilindeki gayrimenkuller için kullanılmaktadır. Hipotetik bir şekilde parsel üzerindeki geliştirmeye konu edilebilecek yapı grubu ve kullanım alanları hesapları yapılarak, oluşabilecek yapıların geliştirme maliyeti keşfi yapılır. Planlanan fonksiyon niteliklerine göre pazar analizi verilerinden faydalanılarak nakit akışı projeksiyonu oluşturulur. Geliştirme maliyetleri ve girişimci karı da dikkate alınarak öngörülen nakit akış projeksiyonunun indirgenmesi sonucu net bugünkü değer hesabı yapılır. Bu yöntem ile taşınmazın "arsa değerinin" hesaplanması amaçlanmaktadır.

6.2. Varlığın Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu parsellerin üzerinde ekonomik değeri bulunmayan yapılar bulunmakta olup, yapıların ekonomik değeri olmadığı için değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işletmeye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu parsellerin üzerinde gelir getirici nitelikte herhangi bir tesis bulunmaması sebebiyle gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.**

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı uyumlu olarak ve yasal izinler tamamlandığında 219 ada 3 parsel için "Turistik Tesis Alanı" fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

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

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

Arsalar Marmaris-Datça Yoluna cepheli olması sebebiyle ulaşım, reklam kabiliyeti ve arsa alanının büyüklüğü sebebiyle turizm tesisi projesine uygun olması sebebiyle emsal analizinde bu faktörler değerlendirilerek emsal ayarlaması yapılmıştır. Değerleme konusu 219 ada 3 parsel boş arsa olmasına rağmen mevcut imar hakları kapsamında üzerinde proje geliştirilerek Hisarönü mahallesindeki turizm potansiyelinden yararlanabileceği düşünülmektedir. Değerleme konusu arsaların üzerindeki yapıların yasal belgesinin olmasına karşın mevcut imar durumuna göre en etkin ve verimli kullanımı teşkil etmediği ve ekonomik bir değerinin olmadığı görüşleri ile değer tespitinde göz önünde bulundurulmamıştır.

Tablo 9 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri

EMSALE AVARLAMA TABLOSU	219 Ada 3 Parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İmar Hakkı	Turizm Tesisi Alanı	Yerleşik Konut, KAKS 0,30 MARMARIS İLÇESİ, HISARÖNÜ DEĞİRMENYANIMEVKİİ 1/1000	Yerleşik Konut, KAKS 0,30 MARMARIS İLÇESİ, HISARÖNÜ DEĞİRMENYANIMEVKİİ 1/1000	Yerleşik Konut, KAKS 0,30 MARMARIS İLÇESİ, HISARÖNÜ DEĞİRMENYANIMEVKİİ 1/1000	Yerleşik Konut, KAKS 0,30 MARMARIS İLÇESİ, HISARÖNÜ DEĞİRMENYANIMEVKİİ 1/1000	Baraj 1/25000 Marmaris Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planı
Arsa Alanı, net m ²	9.740,71	998,16	1.065,00	530,00	1.150,00	500,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	-	3.500.000	6.200.000	2.250.000	5.200.000	2.050.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²	-	3.506,45	5.821,60	4.245,28	4.521,74	4.100,00
Tahmini Edilen İskonto Oranı	-	10%	34%	7%	25%	37%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	3.386,53	3.155,61	3.854,40	3.948,11	3.391,80	2.581,00
Konunun (Anayola Yakınlık)	Ana Yola Cepheli	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konunun İçin Ayarlama	-	2%	2%	3%	2%	3%
Arsa Alanı Büyüklüğü	9.740,71	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Arsa Alanı Büyüklüğü İçin Ayarlama	-	20%	20%	35%	20%	35%
Ulaşılabilirlik	Ana Yola Cepheli	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama	-	2%	2%	4%	2%	1%
Reklam Kabiliyeti/ Görünürlük	Ara Parsel	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Görünürlük İçin Ayarlama	Reklam Kabiliyeti İyi	5%	5%	5%	5%	3%
İmar Durumu	Turizm Tesisi Alanı	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
İmar Durumu İçin Ayarlama	E:0,30, H:max:9,5	15%	15%	15%	15%	100%
Arsa Şekli, Eğimi Yapılaşmaya Uygunluk	Halif Eğimli	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Arsa Şekli, Eğimi İçin Ayarlama	-	5%	5%	5%	5%	0%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m ²	3.336,51	3.013,09	3.680,09	3.153,44	3.237,93	3.589,02
Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	3.336,51	3.013,09	3.680,09	3.153,44	3.237,93	3.589,02
DEĞERLEME TABLOSU	DEĞER, TL	ARSA ALANI				
GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERİ, TL 105 Ada	32.500.000,00	9.740,71				

Pazar yaklaşımı sonucunda 219 Ada 3 Parselin toplam değeri **32.500.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz detaylı olarak belirtildiği üzere gayrimenkulün tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve kamu haczi şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.

Parsel üzerinde iskân ve ruhsatı bulunan yapı bulunmakta olup, söz konusu yapı yasal prosedürü tamamlamıştır.

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı faydalanılmıştır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, üzerinde yapı olan veya olmayan parselin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlendirilmesinde kullanılmıştır.

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, değerlendirme gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirme 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. Söz konusu değerlendirme çalışmasında taşınmazın boş arsa niteliğinde olması sebebiyle tek bir değerlendirme yöntemi analiz edilerek, Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değerler nihai sonuç olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumu ve sahip oldukları yüzölçümünün küçük olması sebebiyle üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığından ve herhangi bir proje geliştirilemeyecek durumda olması sebebiyle değer takdirinde yalnızca Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Bu sebepler doğrultusunda değer kontrolü için ikinci bir yöntem kullanılamamıştır. Pazar yaklaşımı sonucunda takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir.

Tablo 10 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Ada Parsel	Hesaplanan Değer, TL	*Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ				
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	219 Ada 1 Parsel	32.500.000	32.500.000	1.693.784,59
TOPLAM		32.500.000	32.500.000	1.693.784,59

*Hesaplanan değerlerin küsuratlı çıkması sebebiyle nihai değer en yakın binlik basamağa yuvarlatılarak takdir edilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

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

Tablo 11 Nihai Değerleme Tablosu

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
219 Ada 3 Parsel, TL	32.500.000	38.350.000
219 Ada 3 Parsel, USD	1.693.784,59	1.998.665,82
	32.500.000	38.350.000
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	OtuzikiMilyonBeşYüzBin Türk Lirası	OtuzSekizMilyonÜçYüzEllibin Türk Lirası

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

Dolar Kuru: 31.03.2023 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD:19,1878 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç **32.500.000,00 TL (Otuz İki Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.


Mert ERİŞEN


Tolga ERDEM

Lisans No: 405699

Lisans No: 411407

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı