

## Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada 1605 Parsel "Martı La Perla Otel"  
Gayrimenkul Değerleme Raporu



Rapor No: 2023\_PD\_0034

Rapor Tarihi: 07.04.2023

Değer Tarihi: 31.03.2023



**ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEğERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

[www.alestagd.com](http://www.alestagd.com)

**\*YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	06.03.2023
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31.03.2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	07.04.2023
<b>REVİZE TARİHİ</b>	-
<b>RAPOR NO</b>	2023_PD_0034
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam Mülkiyet
<b>ÖNCEKİ RAPORLAR</b>	Şirketimiz tarafından, değerlendirme konusu taşınmazlar için 25.05.2022 rapor tarihli, 31.03.2022 değer tarihli ve 2022_PD_0033 numaralı ve 23.01.2023 rapor tarihli, 29.12.2022 değer tarihli ve 2022_PD_0076 numaralı raporlar düzenlenmiştir.
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevki 0 Ada 1605 Parsel numaralı taşınmazın SPK tebliği kapsamında hazırlanmış değerlendirme raporudur.

**GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER**

<b>GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Cumhuriyet Mahallesi, İçmeler Koyu, Martı La Perla Hotel, 48720 Marmaris/Muğla
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevki, 0 Ada 1605 Parsel
<b>SAHİBİ</b>	DenizBank Anonim Şirketi
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Otel (Konaklama Tesisi)
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	(Bkz. 4.1.1 Tapu Bilgileri İncelemesi)
<b>İMAR DURUMU</b>	0 Ada 1605 Parsel: "A Bölgesi-Turistik Tesis Alanı ve (M) Mevcut Yapıların Bulunduğu Yapı Adaları Kullanımında"

**TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU**

Taşınmazın Toplam Piyasa Değeri, TL (KDV Hariç)	<b>456.254.000,00</b>	<b>TL</b>
Taşınmazın Toplam Piyasa Değeri, USD (KDV Hariç)	<b>23.778.338,32</b>	<b>USD</b>

**RAPORU HAZIRLAYANLAR**

<b>DEĞERLEME UZMANI</b>	Mert ERİŞEN (SPK Lisans No: 405699)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

\*Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile 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

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>- 5 -</b>
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 TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
<b>2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	<b>- 6 -</b>
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 -
<b>3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER</b>	<b>- 7 -</b>
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER	- 8 -
<b>4. GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>	<b>- 10 -</b>
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 10 -
4.1.1. Tapu Bilgileri	- 10 -
4.1.2. Yasal İzinler	- 11 -
4.1.3. İmar Durumu	- 13 -
4.1.4. Hukuki Durum Analizi	- 14 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 15 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı	- 15 -
4.2.2. Yapıların Tanımı	- 18 -
<b>5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ</b>	<b>- 22 -</b>
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 22 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 23 -
<b>6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI</b>	<b>- 25 -</b>
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 25 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 27 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 27 -
<b>7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ</b>	<b>- 28 -</b>
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 28 -
7.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 29 -
7.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 30 -
7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)	- 33 -
<b>8. SONUÇ</b>	<b>- 34 -</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	- 34 -
8.2. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 34 -
8.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 35 -
<b>9. EKLER</b>	<b>- 36 -</b>

**TABLO-GRAFİK ve HARİTA**

Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler .....	- 8 -
Tablo 2 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri .....	- 9 -
Tablo 3 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi .....	- 9 -
Tablo 4 Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri .....	- 10 -
Tablo 5 Konu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	- 10 -
Tablo 6 Tapu Kayıt Bilgileri (1605 Parsel) .....	- 10 -
Tablo 7 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Bilgisi .....	- 11 -
Tablo 8 Mimari Projeler .....	- 11 -
Tablo 9 Konu Gayrimenkule İlişkin Yapı Kayıt Belgeleri .....	- 12 -
Tablo 10 Taşınmazın Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri .....	- 17 -
Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti) .....	- 23 -
Tablo 12 Konaklama Tesisi Rekabet Analizi .....	- 24 -
Tablo 13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri .....	- 28 -
Tablo 14 Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Amortize Edilmiş Yerine Koyma Maliyeti) .....	- 29 -
Tablo 15 Maliyet Yaklaşımı Sonuçları .....	- 29 -
Tablo 16 Rekabet & Ayarlanmış Oda Fiyatı Analizi .....	- 30 -
Tablo 17 İNA Analizi .....	- 33 -
Tablo 18 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Tablosu .....	- 34 -
Tablo 19 Nihai Değerleme Tablosu .....	- 35 -
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri .....	- 7 -
Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri .....	- 7 -
Grafik 3 Marmaris Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı .....	- 8 -
Şekil 1 Resmi İmar Durum Yazıları .....	- 13 -
Şekil 2 Topoğrafik Yapı .....	- 16 -
Şekil 3 Marmaris'in Çevre İlçelerle Olan Önemli Ulaşım Aksları .....	- 17 -
Şekil 4 Martı La Perla Hotel .....	- 18 -
Şekil 5 Martı La Perla Blok Krokisi .....	- 18 -

## 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\_0034** rapor numarası ile üretilmiştir.

### 1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada 1605 Parsel numaralı taşınmaz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporunda İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

### 1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen 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** tarihinde 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 Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre Şirketimiz bünyesinde 25.05.2022 rapor tarihli, 31.03.2022 değer tarihli ve 2022\_PD\_0034 numaralı ve 23.01.2023 rapor tarihli, 29.12.2022 değer tarihli ve 2022\_PD\_0077 numaralı raporlar 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 üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

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

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

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

### 2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, **06.03.2023** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel numaralı taşınmazların 07.04.2023 Rapor tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.



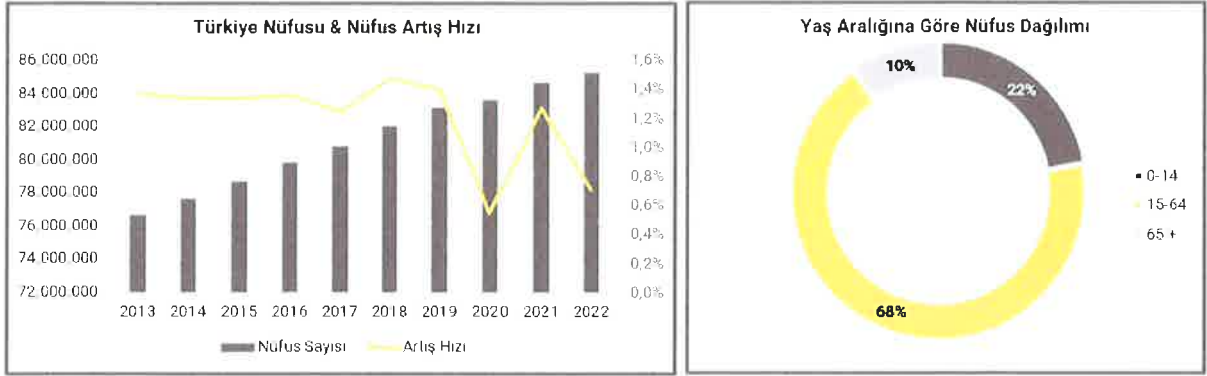
### 3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

#### 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.



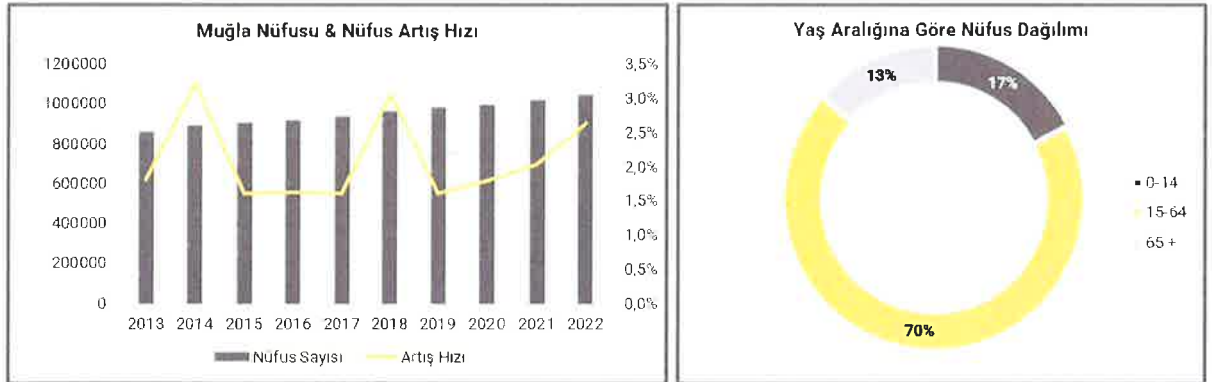
**Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri**

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**

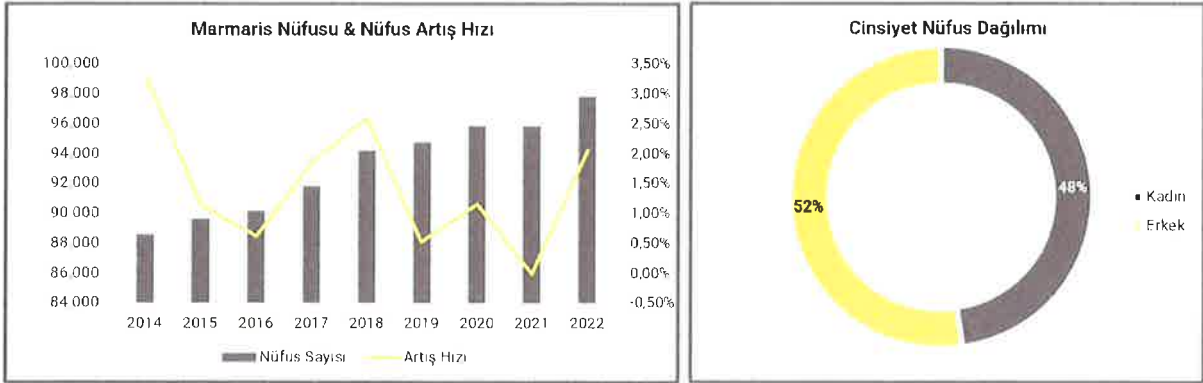
Muğla nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Muğla genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %17’i 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70’lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalamasının üzerindedir.

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 sonra 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 makro ihtiyati 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 yıllara 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 seyrederek, 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.

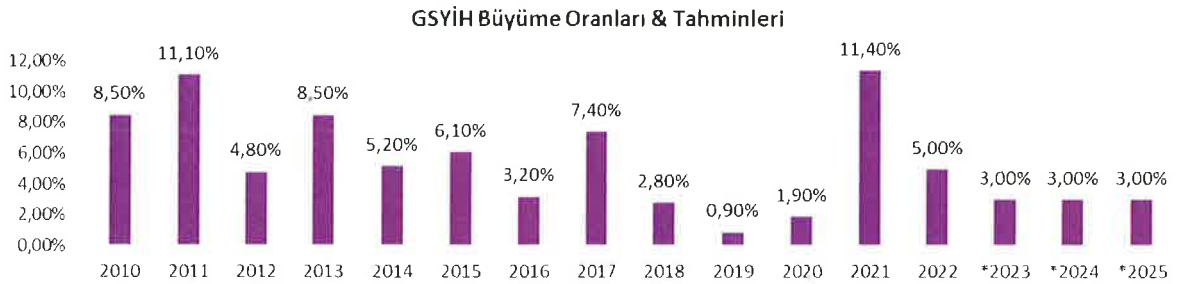
**Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler**

TEMEL EKONOMİK GÖSTERELER						
	2018	2019	2020	2021	2022	*2023
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	797 Milyar \$	761 Milyar \$	717 Milyar \$	803 Milyar \$	*692 Milyar \$	714 Milyar \$
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH</b>	9.792 \$	9.213 \$	8.562 \$	9.539 \$	*8.080 \$	*8.341 \$
<b>Büyüme</b>	2,80%	0,90%	1,90%	11,40%	*5%	*3%
<b>Enflasyon</b>	20,30%	11,80%	14,60%	36,10%	*65,2%	*22,3%
<b>Cari Açık ( ABD Doları)</b>	-21,7 Milyar \$	5,8 Milyar \$	-36,7 Milyar \$	-14,9 Milyar \$	*-44,3 Milyar \$	*-15 Milyar \$
<b>Cari Açık / GYİH</b>	-2,70%	0,90%	-5,10%	-1,90%	*-6,4%	*-2,1%
<b>ABD Doları TL (Yıl Sonu Tahmini)</b>	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

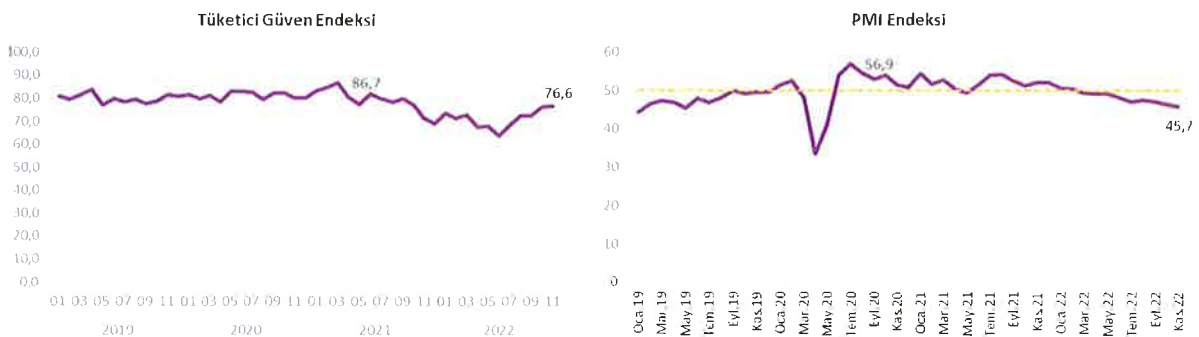
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hanehalkı tüketimi ve ihracat olarak 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 & TUIK.

#### 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 taşınmazın tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

###### Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

- Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada, 1605 parsel olarak kayıtlı 5.678,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsadır.

Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

**Tablo 4 Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri**

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>
Muğla	Marmaris	İçmeler	Kumluörencik	2	0	1605	Altı Katlı Betonarme Otel	5.678,00

###### Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde 19.04.2021 tarih ve 5072 yevmiye numarası ile taşınmazın mülkiyetinin Denizbank A.Ş.'ne geçtiği tespit edilmiştir. Mülkiyet değişimi konusunda müşteriden edinilen bilgiye göre 'Martı Resort Otelinin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank'a devredildiği" müşteri tarafından ifade edilmiş, olup konu hakkında detaylı bilgi veya sözleşmeye rastlanılmamıştır. Konu taşınmaz için tapu kaydı (aktif) görseli Ek'ler kısmında sunulmuştur.

**Tablo 5 Konu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

0 Ada 1605 Parsel	
<b>Mülkiyet Hakkı</b>	Denizbank Anonim Şirketi
<b>Hissesi</b>	Tam
<b>Edinim Sebebi</b>	Satış
<b>Tapu Tarihi &amp; Yevmiye</b>	19.04.2021 / 5072

###### Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için müşteri tarafından Web Tapu Portalı'ndan 09.01.2023 tarihinde, saat 11:24'te temin edilen takyidat ve 20.01.2022 tarihinde, saat 13,49'da temin edilen aktif / pasif kayıtları gösterir takyidat belgelerine göre konu taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarına aşağıda yer verilmiştir. Tapu kayıtlarına dair aktif kayıtları gösteren TAKBİS belgeleri, raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur. Müşteri talebi doğrultusunda 09.01.2023 tarihli takyidat ve 20.01.2023 tarihli aktif / pasif kayıtları gösterir takyidat belgeleri esas alınmıştır.

**Tablo 6 Tapu Kayıt Bilgileri (1605 Parsel)**

Tür	Açıklama	Tarih/Yevmiye
<b>Beyanlar</b>	312 adet Malzemeye Ait Teferruat listesi dosyasındadır.	23.12.1998 -3770
<b>Şerhler</b>	Alınan takyidat kayıtlarında 7 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 20 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.	
	-DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden, 39.000.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (*) *Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir.	27.05.2014-4296
<b>İpotekler &amp; Rehinerlere Ait Şerhler</b>	-DENİZBANK A.Ş. lehine 2. Dereceden 43.500.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (**) ** Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir.	10.12.2018-10778
	İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı,	18.04.2018-3591
	10.12.2018-10778	

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

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

#### 4.1.2. Yasal İzinler

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

#### Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

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

#### Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

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

**Tablo 7** Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Bilgisi

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	Kullanım Amacı	Alan, m <sup>2</sup>
0 Ada 1605 Parsel	Ruhsat	15.04.1987	21/49	Yeni Yapı	Otel	7.451 m <sup>2</sup>
0 Ada 1605 Parsel	Ruhsat	15.04.1987	21/7	Ek Yapı	Otel	19 m <sup>2</sup>
0 Ada 1605 Parsel	Ruhsat	26.05.1987	23/7	Ek Yapı (F Blok)	Otel	13 m <sup>2</sup>
0 Ada 1605 Parsel	Yapı Kullanma İzin Belgesi	21.06.1988	2/13	Devam Eden Yapının Biten Kısmı için	Otel	7.464 m <sup>2</sup>

**Tablo 8** Mimari Projeler

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım	Alan, m <sup>2</sup>
0 Ada 1605 Parsel	Ruhsata Esas	15.04.1987	Bila	A Blok	1.669,79 m <sup>2</sup>
	Ruhsata Esas	15.04.1987	Bila	B Blok	1.669,79 m <sup>2</sup>
	Ruhsata Esas	15.04.1987	Bila	C Blok	1.072,63 m <sup>2</sup>
	Ruhsata Esas	15.04.1987	Bila	F Blok	2.320 m <sup>2</sup>
	Ruhsata Esas	15.04.1987	Bila	Kule	432,75 m <sup>2</sup>
	Ruhsata Esas	26.05.1987	Bila	F Blok	2.320 m <sup>2</sup>
	Tadilat Projesi	Bila	Bila	F Blok Bodrum	4,5 m <sup>2</sup>

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

- 15.04.1987 tarihli Ruhsata Esas Projesi olan "A Blok" projesine göre; Zemin + 4 Normal kat alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 1.669,79 m<sup>2</sup>'dir.
- 15.04.1987 tarihli Uygulama Projesi olan "B Blok" projesine göre; Zemin + 4 Normal kat alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 1.669,79 m<sup>2</sup>'dir.
- 15.04.1987 tarihli Uygulama Projesi olan "C Blok" projesine göre; Zemin + 3 Normal kat alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 1.072,63 m<sup>2</sup>'dir.
- 15.04.1987 tarihli Uygulama Projesi olan "F Blok" projesine göre; sadece Zemin + 4 Normal kat alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 2.320 m<sup>2</sup>'dir.
- 15.04.1987 tarihli Uygulama Projesi olan "Kule" projesine göre; 15,50 m yüksekliğine sahip kule alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 432,75 m<sup>2</sup>'dir.
- 26.05.1987 tarihli Uygulama Projesi'ne göre; "F Blok" projesine göre; sadece Zemin + 4 Normal kat alanlarından oluşan taşınmazın toplam brüt alanı 2.320 m<sup>2</sup>'dir.
- Bila tarihli Tadilat Projesi'ne göre; "F Blok Bodrum Kat Tadilat" projesine göre; sadece Bodrum kat alanlarından oluşan taşınmazın toplam kat brüt alanı 435m<sup>2</sup>'dir.



### Yapı Kayıt Belgeleri

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

Bu süreçte konu gayrimenkul üzerinde yer alan yapılar için alınan yapı kayıt belgelerinde kayıtlı alanlar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

**Tablo 9** Konu Gayrimenkule İlişkin Yapı Kayıt Belgeleri

Ada /Parsel	Bina	Yapı Kayıt Belge No	Düzenlenme Tarihi	Bina Alanı
0 Ada 1605 Parsel	TRAF0-JENERATÖR	TG9RB6BF	01.01.2020	36,25
	501-530 NOLU ODALAR (A-B Blok Çatı)	A3SPNCR5	31.07.2020	882
	MUTFAK-BACK OFFICE BULAŞIKHANE	KA6844AM	01.01.2020	41,26
	KULE	9PZBU4Y7	01.01.2020	110,98
	KULE	CCTAV6J6	01.01.2020	43
	HAVUZ MAKİNA	ZHH1E372	01.01.2020	81
	HAVUZ	592HYP6E	01.01.2020	-
	AKARYAKIT RESTORAN	E6T11KAS	01.01.2020	54,5
<b>TOPLAM</b>				<b>1.249,35</b>

0 ada 1605 no'lu parsel üzerinde yer alan yapılar için imar barışı kapsamında; 31.07.2019 tarihinde 1 adet yapı kayıt belgesi, 01.01.2020 tarihinde 7 adet yapı kayıt belgesi olmak üzere toplamda 8 adet yapı kayıt belgesi alındığı saptanmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında,

- Trafo ve jeneratör, 4195727 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve TG9RB6BF belge numarası ile 36,25 m<sup>2</sup>,
- 501-530 nolu odalar, 5708158 başvuru numarası ile 31.07.2019 tarih ve A3SPNCR5 belge numarası ile 882 m<sup>2</sup>,
- Mutfak, Back Office, bulaşikhane, 4195646 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve KA6844AM belge numarası ile 41,62 m<sup>2</sup>,
- Kule, 4195804 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve 9PZBU4Y7 belge numarası ile 110,98 m<sup>2</sup>,
- Kule, 4195403 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve CCTAV6J6 belge numarası ile 43 m<sup>2</sup>,
- Havuz Makine, 4195557 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve ZHH1E372 belge numarası ile 81 m<sup>2</sup>,
- Havuz, 4195493 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve 592HYP6E belge numarası,
- Havuz Makine, 4195523 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve E6T11KAS belge numarası ile 81 m<sup>2</sup>,

İçmeler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; A, B, C, F Blok ve Kuleye ait 7.164,96 m<sup>2</sup> kapalı alana ait onaylı mimari proje, 7.470 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip yapı ruhsatı ve 7.464 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tesise ait 04.08.2003 tarihli, 9166 sayılı, 197 oda için alınmış olan Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

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

- Yapı İzin Belgelerinin (Ruhsat) toplam alanı 7.470 m<sup>2</sup> 'dir.
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin toplam alanı 7.464 m<sup>2</sup> 'dir.
- 1605 no'lu parsel üzerinde yer alan yapıların yapı kayıt belgelerindeki alanlar dahil toplam yasal brüt alanı ise 8.688,35 m<sup>2</sup> 'dir.
- 1605 no'lu parsel üzerinde yer alan yapıların yerinde yapılan incelemeleri ve ölçümleri dahilinde hesaplanan mevcut toplam brüt alanı 8.867, 85m<sup>2</sup> 'dir.

### Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaza ait enerji kimlik belgeleri mevcut değildir.

### Turizm Yatırımı Belgesi Hakkında Bilgi

Martı-2 La Perla İşletmeciliği adına Cumhuriyet Mahallesi, 70. Sokak, No:8, Marmaris, Muğla adresinde "182 Oda (2Y) + 2 Bedensel Engelli Odası + 13 Suit (2y), Toplam:197 Oda, 394 Yatak, 250 Kişilik 1. Sınıf Lokanta, 100 Kişilik Kokteyl Salonu, 50 Kişilik Çok Amaçlı Salon, Satış Ünitesi (4 Adet), 100 Kişilik Pasta-Snack Bar, 200 Kişilik Açık Bar, Su Kaydıracağı (2 Adet), Aletli Jimnastik Salonu, Sauna, Buhar Banyosu, Masaj Yeri, Açık Yüzme Havuzu, Kuaför, Jakuzi (Dört Yıldızlı) nitelikli T.C Turizm Bakanlığı tarafından verilmiş 02.11.2011 tarih ve 13139 sayılı Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

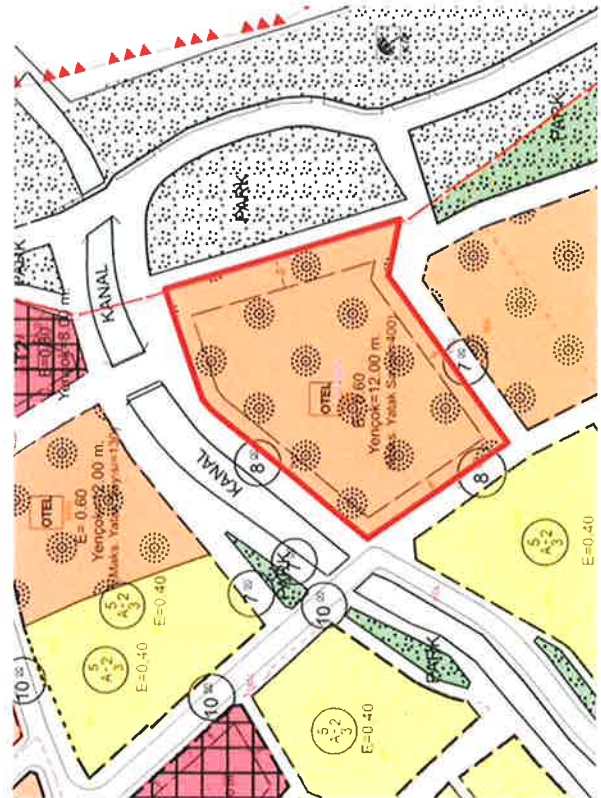
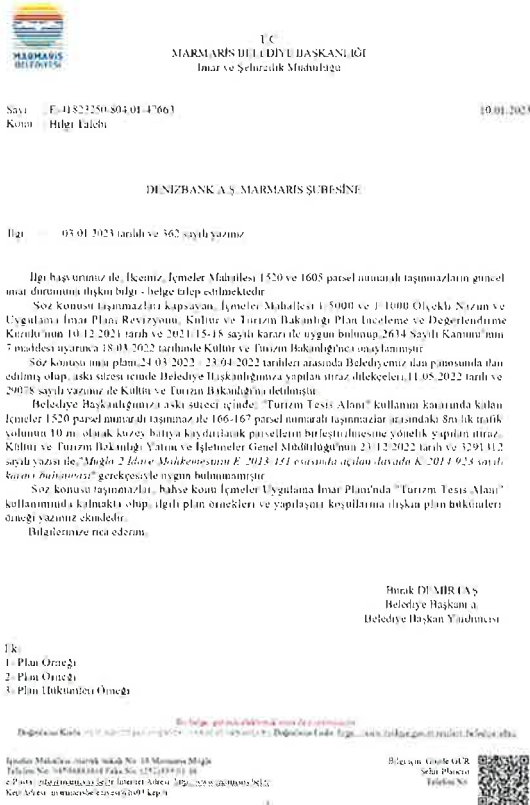
#### 4.1.3. İmar Durumu

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

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 10.01.2023 tarihinde malik tarafından temin edilip tarafımızla paylaşılan 03.01.2023 tarih, E41823250-804.01-47663 sayılı imar durum yazısında belirtildiği üzere değerlendirme konusu 0 ada 1605 parsel, İçmeler Revizyon Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, KAKS:0,60, H<sub>max</sub>:12,00 m. (maks. Yatak sayısı 400) yapılaşma koşullarına haiz olup "Turistik Tesis – Otel Alanı"nda kalmaktadır.

Ayrıca tarafımızla paylaşılan imar durum yazısına göre; 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 2021/1518 sayılı kararı ile uygun bulunup, 2634 Sayılı Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca 18/03/2022 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmıştır. Söz konusu imar planı,24/03/2022 23/04/2022 tarihleri arasında belediye ilan panosunda ilan edilmiş olup, askı süresi içinde Belediye Başkanlığı'na yapılan itiraz dilekçeleri,11.05.2022 tarih ve 29078 sayılı yazı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iletilmiştir.

Konu taşınmaz son üç yıllık dönem irdelendiğinde Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısına ek edinilen bilgiye göre; son 3 yıl içerisinde konu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik olmuştur. Eski planda Bina Yüksekliği 10,50 m iken yeni planda bina yüksekliği 12,50 metreye çıkarılmıştır. Ayrıca parsel nezdinde maksimum yatak sayısı kriteri getirilmiştir.



#### Şekil 1 Resmi İmar Durum Yazıları

#### Plan Notları:

#### Turizm Tesis Alanı

-“Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerle belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez, işletme belgesi alınmaz.

-Bu alanlarda konut yapılamaz.

-İfrazlar 3000 m<sup>2</sup> den az olamaz.

-Bu alanlarda Emsal:0,60, Yençok: 12 m.'dir..

-Bu alanlarda Yençok=3 kattır. Zemin kat yüksekliği 5 m'yi geçemez.

*(Handwritten signature)*

-Meskûn yapı adaları içinde kalan imar uygulaması sonucunda minimum ifraz şartını sağlamayan ancak, komşu parselden en az 4 m, yoldan 5 m çekme olabilen parsel müstakil olarak tescil edilirler.

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

#### 4.1.4. Hukuki Durum Analizi

Rapora konu gayrimenkulün tapu kayıtları detaylıca incelenmiş olup, taşınmazın tapu kayıtlarında çeşitli Beyanlar, Şerhler ve İpoteklerin olduğu görülmüştür. Bu kayıtlar ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar değerlendirilmiştir.

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

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

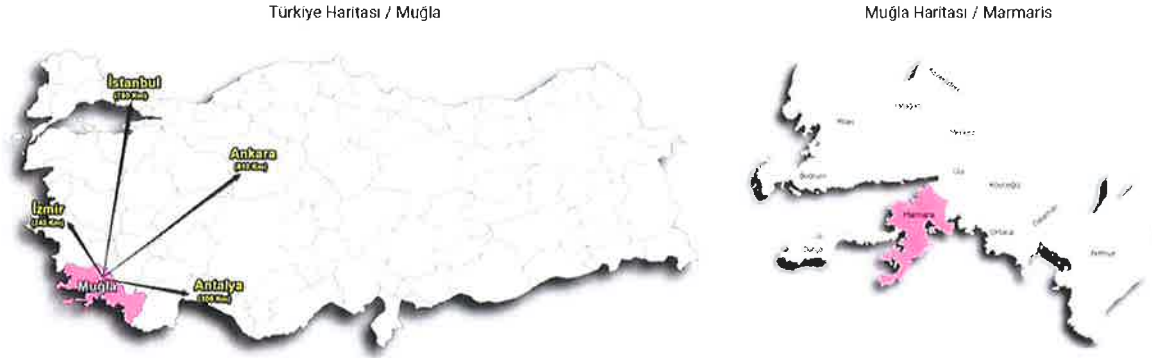
**İİK 150/C Şerhi:** Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğü'nü haberdar etmeye mecburdur.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

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



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

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

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

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

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

#### **Marmaris İlçesi**

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

## Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

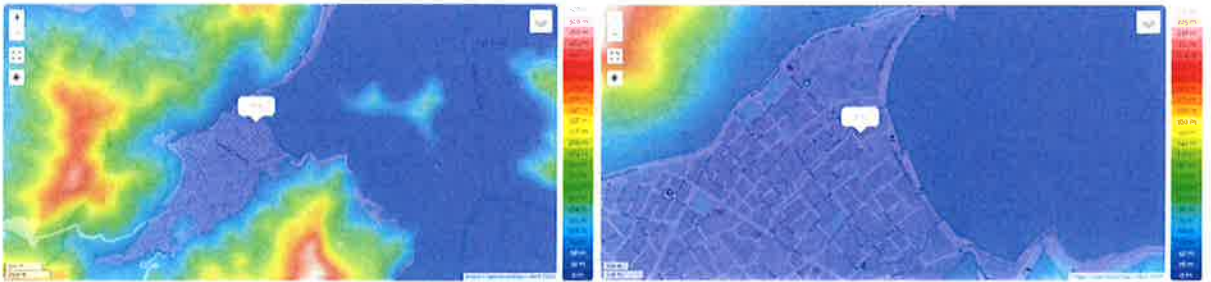
Değerlemeye konu taşınmaz: Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 319. Sk. No: 8, B01, B02, B03, B04, Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07 adresinde konumlu Martı La Perla Otelidir. (UAVT Kodları eklerde ayrıntılı olarak gösterilmiştir.)

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

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

## Topoğrafik Yapı

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



Şekil 2 Topoğrafik Yapı





### **Erişebilirlik ve Ulaşım**

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

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

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



**Şekil 3** Marmaris'in Çevre İlçelerle Olan Önemli Ulaşım Aksları

### **Şehir içi**

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

### **Karayolu**

Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 330, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır. Bazı önemli şehirlere uzaklığı şöyledir:

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

**Tablo 10** Taşınmazın Önemli Lokasyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

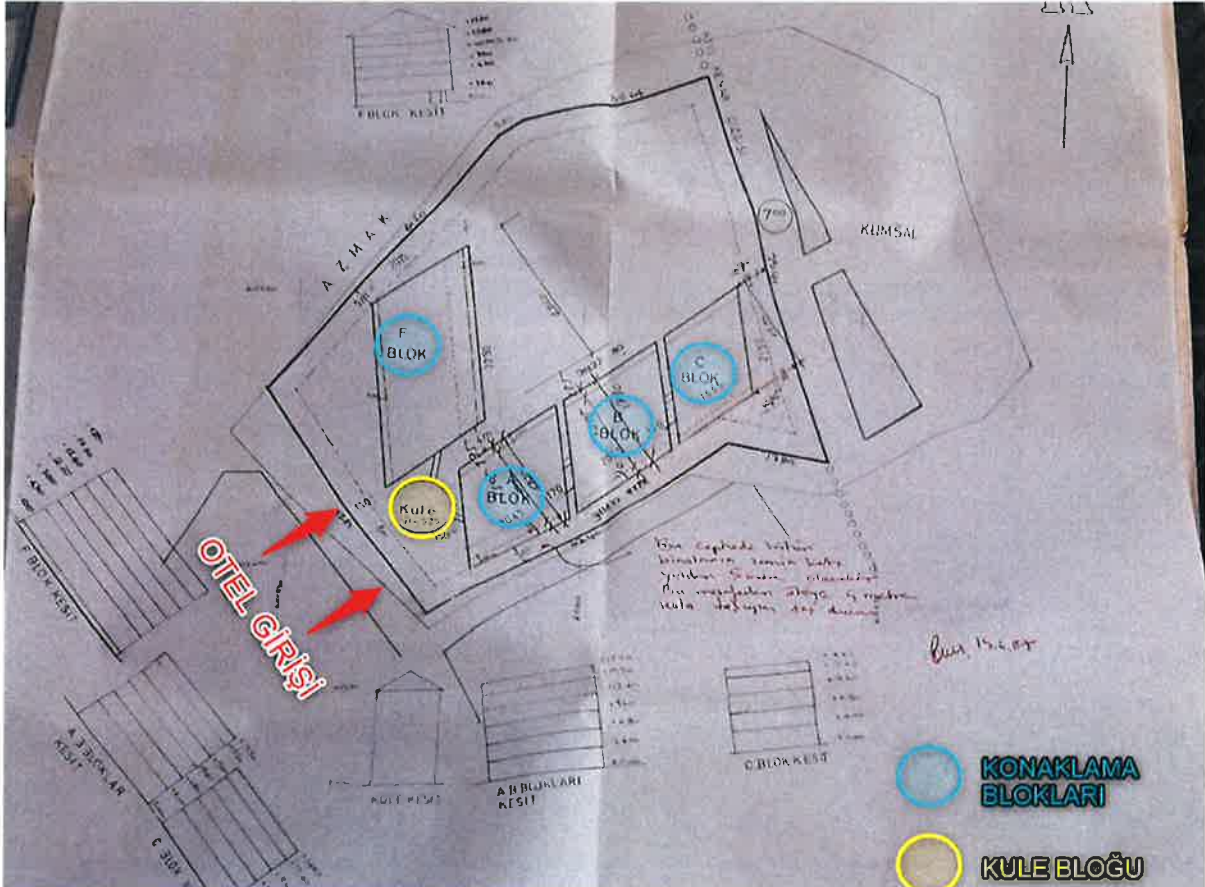
#### 4.2.2. Yapıların Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada 1605 parselde kayıtlı, 5.678 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Altı Katlı Betonarme Otel" nitelikli taşınmaz üzerindeki 4 yıldızlı Martı La Perla Hotel'dir.



Şekil 4 Martı La Perla Hotel

Değerleme konusu gayrimenkul 4 yıldızlı otel olup, üzerinde 4 otel bloku, lobi ve kule bloğu, trafo binası yer almaktadır. Mahallinde yapılan tespitlerde, taşınmazın genel olarak değerlendirildiğinde, orta segmentte olup kısmi bakım ve tadilat ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 5 Martı La Perla Blok Krokisi



Tesis içerisinde 4 ayrı blokta farklı tiplere sahip 197 oda bulunmaktadır. Bu oda tipleri 184 adet standart oda, 6 adet süite oda ve 7 adet double room odalarıdır. Odalar deniz veya orman manzarasına sahiptir. Aşağıdaki tabloda tesis bünyesinde bulunan odaların büyüklüğü ve manzaraları açıkça belirtilmektedir.

Martı La Perla Otelinde 66 adet kara manzaralı oda, 118 adet deniz manzaralı oda ve 13 adet süit oda olmak üzere 197 oda bulunmaktadır.

**Tesis bünyesinde;**

A Blok (Konaklama Bloğu), B Blok (Konaklama Bloğu), C Blok (Konaklama Bloğu), F Blok (Konaklama Bloğu), Lobi, Kule Blok, Mini Club, Fenix Bar, Snack Bar, Trafo Binası, Havuz ve Çocuk Havuzu bulunmaktadır.

Değerlemeye konu tesis dahilinde, çevre düzenlemesinin ve peyzaj çalışmalarının eksiksiz olduğu gözlenmiştir. Açık alanlardaki sert zeminlerde traverten ve seramik gibi zemin kaplama malzemeleri, otel girişinde ise kilit taşı niteliğindeki malzemeler kullanılmıştır. Tesiste iç & dış aydınlatma mevcuttur.

Tesiste otopark alanı bulunmamaktadır. Gayrimenkulün altyapı olanakları gelişmiş düzeydedir. Ayrıca tesis dahilinde jeneratör, su arıtma sistemi, yangın tankı, yaklaşık 25 m<sup>2</sup> alana sahip soğuk hava depoları, 2 adet müşteri asansörü, 1 adet servis asansörü ve mutfak ile restoran bölümünü birbirine bağlayan 1 adet mutfak asansörü bulunmaktadır. Tesiste bulunan sıcak su tankı ile tesise devamlı sıcak su sağlanmaktadır. Tesis dahilindeki bloklarda ısıtma ve soğutma klima ile sağlanmakta olup yangın alarmı ve hortumlu yangın söndürme sistemi mevcuttur.

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde bu bloklardan 4'ünde ve toplamda 197 oda yer almaktadır. Odaların bir kısmı kara ve bir kısmı ise deniz manzaralı olarak konumlanmış olup odalara ait özellikler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Oda Tipi	Oda Büyüklüğü	Oda Sayısı	Açıklama
Deniz Manzaralı Engelli Odaları	27 m <sup>2</sup>	2	1 Yatak Odası + 1 Banyo-Wc
One Bedroom Suite	45 m <sup>2</sup>	6	1 Yatak Odası + 1 Banyo-Wc+ Oturma Bölümü
Deluxe Suite	43 m <sup>2</sup>	7	1 Yatak Odası + 1 Banyo-Wc + Oturma Bölümü
Orman Manzaralı Odalar	27 m <sup>2</sup>	66	1 Yatak Odası + 1 Banyo-Wc
Deniz Manzaralı Odalar	27 m <sup>2</sup>	116	1 Yatak Odası + 1 Banyo-Wc
<b>TOPLAM ODA SAYISI</b>		<b>197</b>	

**Parsel üzerinde bulunan Martı La Perla tesisin detayları aşağıdaki gibi belirtilmiştir.**

**A BLOK:**

A Blok, onaylı mimari projesine göre zemin kat + 4 normal kattan oluşmaktadır. Değerleme konusu A Blok onaylı mimari projesi 1.669,79 m<sup>2</sup>, iskan belgesinde 1.605 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede A Bloğun zemin kat + 4 normal kat + çatı katından oluştuğu ve toplamda 2.046 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiş olup çatı katı için yapı kayıt belgesi düzenlendiği için bu alan yasal alan olarak değerlendirilmiştir. (A ve B Blok için çatı katları için yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam 882 m<sup>2</sup> 'dir. Her bir bloğa tekabül eden alan 441 m<sup>2</sup>'dir.) Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine göre toplantı odası, konferans odası, müdür odası ve teras alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde yapılan tespitte taşınmazın zemin katında lobi, 4 adet dükkân, ofis ve giriş holü, normal kat ve çatı katında otel odaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir.

**Kat Dağılımı:** Zemin Kat + 4 Normal Kat + Çatı Piyesi

**Toplam Kapalı Alan (Yasal):** 2.046 m<sup>2</sup>

**B BLOK:**

B Blok, onaylı mimari projesine göre zemin kat + 4 normal kattan oluşmaktadır. Değerleme konusu A Blok onaylı mimari projesi 1.669,79 m<sup>2</sup>, iskan belgesinde 1.605 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede A Bloğun zemin kat + 4 normal kat + çatı katından oluştuğu ve toplamda 2.046 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiş olup çatı katı için yapı kayıt belgesi düzenlendiği için bu alan yasal alan olarak değerlendirilmiştir. (A ve B Blok için çatı katları için yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam 882 m<sup>2</sup> 'dir. Her bir bloğa tekabül eden alan 441 m<sup>2</sup>'dir.) Taşınmazın zemin katında dinlenme salonu, normal kat ve çatı katında otel odaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir.

**Kat Dağılımı:** Zemin Kat + 4 Normal Kat + Çatı Piyesi

**Toplam Kapalı Alan (Yasal):** 2.046 m<sup>2</sup>

### **C BLOK:**

C Blok, onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan tespitlere göre zemin kat + 3 normal kattan oluşmaktadır. Değerleme konusu blok 1.046 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunmaktadır. C Bloğun zemin katında dinlenme salonu, normal katlarında otel odaları bulunmaktadır. C blok, betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir.

**Kat Dağılımı:** Zemin Kat + 3 Normal Kat

**Toplam Kapalı Alan(yasal):** 1.046 m<sup>2</sup>

A, B ve C blokları tek blok halinde inşa edilmiş olup F bloğuna ulaşım kule bloğundan geçiş ile sağlanmaktadır. F bloğu ile A, B ve C bloklarının katları arasında kot farkı bulunmaktadır.

### **F BLOK:**

F Blok, onaylı mimari projesine göre bodrum kat + zemin kat + 4 normal kattan oluşmaktadır. Değerleme konusu F Blok onaylı mimari projesi 2.755 m<sup>2</sup>, iskan belgesinde 2.773 m<sup>2</sup>'den oluşmaktadır. Yasal Alan 2.773 m<sup>2</sup> olarak değerlendirilmiştir. Mahallinde yapılan incelemede F Bloğun bodrum kat + zemin kat + 5 normal kattan oluştuğu ve toplamda 2.838 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan tespitlere göre taşınmazın zemin katında çamaşırhane, wc, soyunma odası, ofis, 1. normal katında; restoran, normal katlarında ise otel odaları bulunmaktadır. F blok betonarme karkas tarzda ve kesme taş kolonlardan inşa edilmiştir.

**Kat Dağılımı:** Bodrum Kat + Zemin Kat +5 Normal Kat

**Toplam Kapalı Alan (Yasal):** 2.773 m<sup>2</sup>

### **LOBİ VE KULE BLOĞU**

Değerleme konusu lobi ve kule bloğu, onaylı iskan belgesi ve mahallinde yapılan tespitlere göre 15,50 yüksekliğine sahip olup yaklaşık 435 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Ayrıca yapı kayıt belgesi ile 153,98 m<sup>2</sup> ruhsata aykırı alan yasal statüye ulaşmış ve taşınmazın yasal alanı 588,98 m<sup>2</sup> olarak saptanmıştır. (Mimari projesinde 432,75 m<sup>2</sup> olan taşınmaz için yasal kullanım alanı iskan belgesine ve yapı kayıt belgesine esas olarak hesap edilmiştir.)

**Toplam Kapalı Alan (Yasal) :** 588,98 m<sup>2</sup>

### **TRAFİK BİNASI**

Mahallinde yapılan tespitlere göre trafo binası tek kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı betonarme şeklinde inşa edilmiş olup yaklaşık 36,25 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. (Yapı kayıt belgesi bulunduğu için yasal alan olarak değerlendirilmiştir.)

**Toplam Kapalı Alan:** 36,25 m<sup>2</sup>

### **MİNİ CLUB VE FENİX BAR**

Mahallinde yapılan tespitlere göre restoran ve bar olarak kullanılan yapı tek kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamıştır.

### **HAVUZ & MUTFAK BACK OFFICE**

Tesis içerisinde yüzme havuzu ve çocuk havuzu olmak üzere toplam 700 ton kapasiteye sahip 2 adet havuz (450m<sup>2</sup>) bulunmaktadır. Yapı kayıt belgesi ile düzenlenen alan 81 m<sup>2</sup> olduğu için yasal alan bu değer üzerinden hesap edilmiştir. Mutfak ve Back Offices alanı ise yapı kayıt belgesi düzenlenerek 41,62 m<sup>2</sup> yasal statü kazanmıştır.

### **Akaryakıt ve Restoran**

Söz konusu yapı için 54,5 m<sup>2</sup> alan kapsamında yapı kayıt belgesi alınmıştır. Ancak yerinde bulunan yapı yaklaşık 30 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu için yasal alan 30 m<sup>2</sup> üzerinden değerlendirilmiştir.

### **HARİCİ & MÜTEFERRİK İŞLER**

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

Değerlemeye konu 0 ada 1605 parselde yer alan Martı La Perla Hotel'e ait Marmaris Belediyesi İmar Arşiv'inde incelenen onaylı mimari projeler arasından, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar mevcut durumda toplam brüt 8.867,85 m2 kapalı alana sahipken iskab ve yapı kayıt belgesiyle yasallaşan alanlara göre toplam brüt 8.688,85 m2 kapalı alana sahiptir. Değerlemede yasal izinleri alınmış, ve yasal statüsü oluşan alanların yasal durum brüt kullanım alanı değerlendirilmiştir.

YAPI-BLOK	ÖZELLİKLER	Ruhsat Alanları	İskan Alanları	Mimari Proje Alanları	Yapı Kayıt Belgesi Alanları	Yasal Durum Brüt Alan Toplamı	Mahal Tespit Mevcut Kapalı Alan
A BLOK	Proje: Z+4K, Mahal; Z+4K+ÇK	7.470,00	1.605,00	1.669,79	441	2.046,00	2046
B BLOK	Proje: Z+4K, Mahal; Z+4K+ÇK		1.605,00	1.669,79	441	2.046,00	2046
C BLOK	Zemin + 3 Kat		1.046,00	1.072,63		1.046,00	1046
F BLOK	Proje: Z+4K, Mahal; Z+5K		2.773,00	2.755,00		2.773,00	2838
KULE	Proje: Z+4K, Mahal; Z+4K+ÇK		435,00	432,75	153,98	588,98	588,98
Trafo & Jeneratör				36,25	36,25	36,25	36,25
Mutfak Back Office Blulaşıkhan				41,62	41,62	41,62	41,62
Havuz & Makine				81	81	195	195
Akaryakıt Restoran				54,5	30	30	30
<b>TOPLAM</b>		<b>7.470,00</b>	<b>7.464,00</b>	<b>7.599,96</b>	<b>1.249,35</b>	<b>8.688,85</b>	<b>8.867,85</b>

Bu bağlamda değerlemeye tabi tutulan alanları mimari projeye esas olup;

**TOPLAM YASAL BRÜT ALAN 8.688,85 m<sup>2</sup>,**

**TOPLAM MEVCUT BRÜT ALAN 8.867,85 m<sup>2</sup>** (mahallinde yapılan ölçümlere esas) olarak tespit edilmiştir.



## 5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

### 5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

#### ❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı bölge turizm bakımından tercih edilen nitelikli bir bölge olması
- Parsel üzerindeki yapılar için yapı kayıt belgeleri alınması
- Parsel üzerindeki yapılara ait izin belgelerinin alınmış olması
- 4 yıldızlı otel olması
- Konu Parsel imarının "Turizm Tesis Alanı'nda" kalması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Denize cephesinin olması

#### ❖ Zayıf Yanlar

- Yılın belirli dönemlerinde faaliyet göstermesi
- Otopark alanının bulunmaması
- Plaj düzenlemeleri ruhsat dışı olup, varlıkları ecir misil ödenerek idame edilmesi, Sahip olduğu zayıf yanlardır.
- Tesisin tadilat ve bakım ihtiyacının 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
- Deprem bölgesinde yer alması

## 5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

### 5.2.1. Arsa Emsalleri

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

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



Harita 3 Emsal Haritası

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
<b>Konum</b>	İçmeler Mah. 165 Ada 5 Parsel Halit Narin Cad.	İçmeler Mah. 795 Parsel Yola Cepheli	İçmeler Mah. 2575 Parsel Deniz Cepheli	Turunç Mah 1187 Parsel Yola Cepheli	İçmeler Mah. 2449 Parsel Yola Cepheli
<b>Ulaşılabilirlik</b>	Cadde Üzerinde	Cadde Üzerinde	Sokak Üzerinde	Sokak Üzerinde	Sokak Üzerinde
<b>Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik</b>	Köşe Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Köşe Parsel	Ara Parsel
<b>Denize Uzaklık</b>	550 Metre	1000 Metre	0 Metre	330 Metre	216 Metre
<b>Deniz Cephesi</b>	Yok	Yok	Var	Yok	Yok
<b>İmar Durumu</b>	Ticari KAKS:0,30 2 Kat	Konut KAKS:0,40 2Kat	Turizm KAKS:1	A lejant Akaryakıt İstasyonu KAKS:0,40 2 Kat	Kısmen Ticari: %25 Kısmen Konut %75 Ticari KAKS: 0,80 Konut KAKS:0,40
Arsa Alanı, brüt m <sup>2</sup>	646,00	815,00	18.466,61	610,00	3.368,00
Arsa Alanı, net m <sup>2</sup>	646,00	815,00	18.466,61 Ocak 2023 tarihinde satış	610,00	2.568,00
İlana Giriş Tarihi	21. Mar	12. Mar	İşlemi görmüştür.	21. Mar	19. Mar
İstenen Fiyat	13.100.000,00	12.950.000,00	545.000.000,00	18.900.000,00	28.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/net m <sup>2</sup>	20.278,64	15.889,57	29.512,73	30.983,61	10.903,43

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti)

Pazar analizinde arsaların denize cephesinin bulunup bulunmadığı, ana ulaşım aklarına yakınlık, gibi parametrelerle ile emsaller karşılaştırılmış, pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının **10.903– 30.983 TL/m<sup>2</sup>** olduğu görülmüştür. Yapmış olduğumuz Pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleşebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5-25 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 5.2.2. Konaklama Tesisleri Oda Fiyat Analizi



Harita 4 Rekabet Halinde Olunan Konaklama Tesisleri Haritası

Konaklama Tesisi	Elite World Marmaris			Faros Premium		
Konum	İçmeler			İçmeler		
Otel Statüsü	4 Yıldız			4 Yıldız		
Oda Sayısı	93			180		
Otel Açık Gün Süre	365			180		
Oda Özellikleri	Standart Kara	Standart Deniz	Superior	Standart Kara	Standart Deniz	Suit Deniz
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	2.200,00	2.400,00	2.650,00	2.150,00	2.300,00	3.500,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	5.000,00	5.360,00	5.650,00	4.150,00	4.325,00	6.900,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	3.600,00	3.880,00	4.150,00	3.150,00	3.325,00	5.200,00
Tahmin Edilen Acenta Komisyonları & Kapı İndirimleri	20%			20%		
Uygulanan KDV Oranı	8%			8%		
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	2.666,67	2.874,07	3.074,07	2.333,33	2.462,96	3.851,85
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	2.871,60			2.882,72		

Konaklama Tesisi	Marmaris Park Otel		Sea Star	
Konum	İçmeler		İçmeler	
Otel Statüsü	4 Yıldız		4 Yıldız	
Oda Sayısı	415		96	
Otel Açık Gün Süre	210		180	
Oda Özellikleri	Standart		Standart Kara	Standart Deniz
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	2.150,00		2.250,00	2.550,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	4.650,00		4.650,00	5.650,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	3.400,00		3.450,00	4.100,00
Beklenen Kapı İndirimi	20%		20%	
Uygulanan KDV Oranı	8%		8%	
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	2.518,52		2.555,56	3.037,04
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	2.518,52		2.796,30	

Konaklama Tesisi	L'etoile Hotel
Konum	İçmeler
Otel Statüsü	4 Yıldız
Oda Sayısı	201
Otel Açık Gün Süre	210
Oda Özellikleri	Standart
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	2.250,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	4.600,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	3.425,00
Beklenen Kapı İndirimi	20%
Uygulanan KDV Oranı	8%
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	2.537,04
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	2.537,04

Tablo 12 Konaklama Tesisi Rekabet Analizi

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Emsal olarak alınan otelleri statüsü 5 yıldızlı oteller olarak seçilmiş, ve seçilen otellerin açık kaldığı sezon aralığı 6 – 7 ay olduğu gözlenmiştir. Sezon Süreleri Nisan – Eylül ya da Mayıs-Ekim ayları arasındadır. En düşük fiyatlar ve doluluk oranları Nisan-Mayıs ayı iken, en yüksek fiyatlar ve doluluk oranlarına Temmuz-Ağustos aylarında ulaşmaktadır. Otellerin açık olduğu sezonlar otel niteliği, oda sayısı ve marka algısına göre değişmekte olup yapılan görüşmelerde doluluk oranları %50 - %75 bandı arasında olduğu ifade edilmiştir. Emsal oteller için 2023 sezonu için her ay detaylı analiz edilmiş olup ortalamaları alınarak fiyatlar analiz edilmiş, Talep edilen fiyatlarda %8 KDV ve %20 acenta komisyonları dahil olup, emsal analizinde net konaklama geceleme fiyatı tespitinde talep edilen fiyatlardan bu oranlardan arındırılarak hesap edilmiştir.



## 6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

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

### 6.1. Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

#### Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

### **Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

### **Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi;**

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

## 6.2. Varlığın Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

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

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

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

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

## 6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme 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 gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak parsel için "Konaklama Tesisi" fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz

## 7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren yada hali hazırda pazarda olan gayrimenkulün analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkulün 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 gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkul dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkulün geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

**Arsa Değeri:** Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parsellerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkullerle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, baz parsel olarak seçilen 1605 Parsel için birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazlara göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

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

**Tablo 13** Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri

EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İmar Hakkı	Turizm Tesis Alanı	Ticari	Konut	Turizm Akaryakıt İstasyonu	Kısmen K Kısmen T	Kısmen K Kısmen T
Arsa Alanı, net m <sup>2</sup>	5.678,00	KAKS:0,30	KAKS:0,50	KAKS:0,40	KAKS:0,40	KAKS:0,40
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		646,00	815,00	18.466,61	610,00	2.568,00
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m <sup>2</sup>		13.100.000	12.950.000	545.000.000	18.900.000	28.000.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı		20.278,64	15.889,57	29.512,73	30.983,61	10.903,43
		15%	15%	0%	15%	5%
<b>Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m<sup>2</sup></b>	<b>19.382,11</b>	<b>17.236,84</b>	<b>13.506,13</b>	<b>29.512,73</b>	<b>26.336,07</b>	<b>10.318,79</b>
Konum	Sahil Otel Aksı	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama		10%	15%	0%	10%	25%
Arsa Alan Büyüklüğü	5.678,00	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-20%	-18%	15%	-20%	-3%
Ulaşılabilirlik	Ana Yola Cepheli	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		1%	2%	0%	2%	5%
Lejant	Turistik Tesis Alanı	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü
Lejant Durumu İçin Ayarlama		-20%	20%	0%	-30%	-15%
Yapılaşma Hakkı	KAKS:0,60	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama	*	100%	50%	0%	50%	50%
Deniz Cephesi Bulundurma Özelliği		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		40%	40%	0%	40%	40%
<b>Ayarlanmış Birim Değer, TL/m<sup>2</sup></b>		<b>34.317,04</b>	<b>32.737,35</b>	<b>33.939,63</b>	<b>34.749,70</b>	<b>31.756,28</b>
<b>İlan Zaman Düzeltmesi</b>						
<b>Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m<sup>2</sup></b>	<b>33.500,00</b>	<b>34.317,04</b>	<b>32.737,35</b>	<b>33.939,63</b>	<b>34.749,70</b>	<b>31.756,28</b>
<b>GELİŞTİRİLMİŞ BOŞ ARSA PAZAR DEĞERİ, TL</b>	<b>190.213.000,00</b>					

Pazar yaklaşımı sonucunda parselin geliştirilmemiş boş arsa değeri toplam **190.213.000,00 TL** olarak tespit edilmiş, bu değer maliyet yaklaşımında dikkate alınmıştır.



## 7.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

Maliyet yaklaşımı ile konu gayrimenkulün amortize edilmiş geliştirme maliyeti, fiziksel ve fonksiyonele eskime gibi faktörler göz önünde hesaplanmıştır. Amortize edilen geliştirme maliyeti tahmininde, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın açıklanmış olduğu amortisman oranları da göz önünde bulundurulmuştur. Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtacak ve yayımlandığı tarih ile değerlendirme tarihi arasındaki dönemi kapsayacak şekilde enflasyon, döviz kuru, işçilik maliyetlerindeki artışlar ve bölgesel olarak inşaat işlerinin zorluk seviyesi dikkate alınarak tahmin edilmiştir. (Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği kapsamında belirtilen birim maliyet değerleri reel piyasa koşullarını sağlamadığı için söz konusu maliyetler piyasada yapılan araştırmalar ve firma tecrübemize istinaden belirlenmiştir. Demir ve beton gibi inşaatın temel yapı maliyetlerini oluşturan materyallerdeki dövize endekli fiyat artışları dikkate alınarak geliştirme maliyetleri hesap edilmiştir.

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

Geliştirme Maliyetleri (1605 Parsel)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (USD/m <sup>2</sup> )	Yerine Koyma Maliyet (TL)	Yerine Koyma Maliyet (USD)	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmiş Yapı Değeri (TL)	Amortize Edilmiş Yapı Değeri (USD)
<b>Bina Maliyetleri</b>								
Tesis Alanı	8.689	14.871	775	129.207.935	6.733.859	15,00%	109.826.745	5.723.790
<b>Bina Maliyetler Toplamı</b>	<b>8.689</b>	<b>14.871</b>		<b>129.207.935</b>	<b>6.733.859</b>	<b>15,00%</b>	<b>109.826.745</b>	<b>5.723.790</b>
<b>Diğer Maliyetler</b>								
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%		3.876.238	202.016		3.294.802	171.713
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%		3.876.238	202.016		3.294.802	171.713
Yapı Denetim		2%		2.593.421	135.160		2.204.407	114.896
Geliştirici Primi		5%		6.460.397	338.693		5.491.337	286.189
<b>Diğer Maliyetler Toplamı</b>				<b>16.806.293</b>	<b>875.884</b>	<b>15,00%</b>	<b>14.285.349</b>	<b>744.502</b>
<b>Toplam Geliştirme Maliyeti</b>				<b>146.014.228</b>	<b>7.609.743</b>		<b>124.112.094</b>	<b>6.468.282</b>
<b>Bina Dışı Maliyetler</b>								
Altyapı, Zemin iyileştirme, Hafiyat Maliyetleri	5.678,00 m <sup>2</sup>	1.535	80	8.715.856	454.240		7.408.486	386.104
Çevre Düzeni Peyzaj	5.678,00 m <sup>2</sup>	528	27,5	2.996.079	156.145	15,00%	2.546.667	132.723
FF&E Konaklama Ünitesi İç Tefişat Maliyetleri	197 Oda	249.441 TL/Oda	13.000,00 \$/Oda	49.139.956	2.561.000		41.768.962	2.176.850
Havuz & Müştemilatlar	Maktuken	-	-	8.058.876	420.000		6.850.045	357.000
<b>Bina Dışı Maliyetleri Toplamı</b>				<b>68.910.777</b>	<b>3.591.385</b>	<b>15,00%</b>	<b>58.574.161</b>	<b>3.052.677</b>
<b>Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri</b>				<b>214.925.005</b>	<b>11.201.128</b>	<b>15%</b>	<b>182.686.255</b>	<b>9.520.959</b>

**Tablo 15 Maliyet Yaklaşımı Sonuçları**

MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU	TL	USD
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Ulaşılan Boş Arsa Değeri, TL	190.213.000,00	9.913.226,11
Yapıların Mevcut Durum Değeri, TL	182.686.254,63	9.520.958,87
<b>Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer</b>	<b>372.899.254,63</b>	<b>19.434.184,98</b>
TL/USD Kuru, 31.03.2023	19,1878	19,1878

Maliyet yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün toplam mevcut (geliştirilmiş) durumdaki değeri **372.899.254,63 TL** olarak tespit edilmiştir.

### 7.3. Gelir Yaklaşımı

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

Gelir Analizi kapsamında geliri oluşturacak en önemli kalemler geceleme oda fiyatlarıdır. Bu bağlamda emsal analiz bölümünde rekabet halinde bulunan oteller incelenmiş ve oda fiyatları konu konaklama tesisine göre (+) ve (-) şerefiye parametreleri uygulanarak piyasadaki oda / geceleme fiyatları uyumlaştırılmış ve 31.03.2023-31.03.2024 sezonundaki ortalama oda fiyatı aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

**Tablo 16** Rekabet & Ayarlanmış Oda Fiyatı Analizi

KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ AYARLAMA TABLOSU	La Perla	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum	İçmeler	İçmeler	İçmeler	İçmeler	İçmeler	İçmeler
Oda Sayısı	197	93	180	415	96	201
Otel Statüsü	4 Yıldız	4Yıldız	4Yıldız	4Yıldız	4Yıldız	4Yıldız
Marka	Anchor	Elite World Marmaris	Faros Premium	Marmaris Park Otel	Sea Star	L'etoile Hotel
Deniz Cephesi	Var	Var	Var	Var	Var	Yok
<b>Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m<sup>2</sup></b>	<b>2.721 TL-Gece</b>	<b>2.872 TL-Gece</b>	<b>2.883 TL-Gece</b>	<b>2.519 TL-Gece</b>	<b>2.796 TL-Gece</b>	<b>2.537 TL-Gece</b>
Konum	İçmeler	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%
Oda Sayısı	197	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		5%	0%	-2%	5%	0%
Ulaşılabilirlik	Kolay	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		0%	0%	3%	0%	0%
Marka Algısı	Markalı	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Görsellik İçin Ayarlama		0%	0%	10%	7%	5%
Deniz Cephesi	Yok	Var	Var	Var	Var	Var
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Ayarlanmış Oda/Gece Fiyatı</b>	<b>2.900 TL-Gece</b>	<b>3.015 TL-Gece</b>	<b>2.883 TL-Gece</b>	<b>2.796 TL-Gece</b>	<b>3.142 TL-Gece</b>	<b>2.664 TL-Gece</b>
<b>Konaklama Ücreti Hesabı (Taşınmaz Üzerindeki Üniteler İçin)</b>						
Ünite Sayısı	197 Ünite					
Yaz Sezonu	6 ay					
Ortalama Ünite Geceleme Fiyatı	2.900 TL Ünite/Gece					

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2023 yılı için ortalama **KDV hariç 2.900 TL/gece-gün** ve pandemi sürecinin olumsuz etkilerinin geçmesi ve Rus – Ukrayna savaş krizinin, ülkemizde turizm sektörü açısından potansiyel arz etmesi sebebiyle başlangıç yılındaki doluluk oranının %55 oranı olarak geçilebileceği analiz edilmiştir. Bölge oteller ve konu taşınmaz için geçerli olabilecek özellikler aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Otellerin işletiliş dönemleri 4.Ay ile 10.Ay arasındaki aylardır.

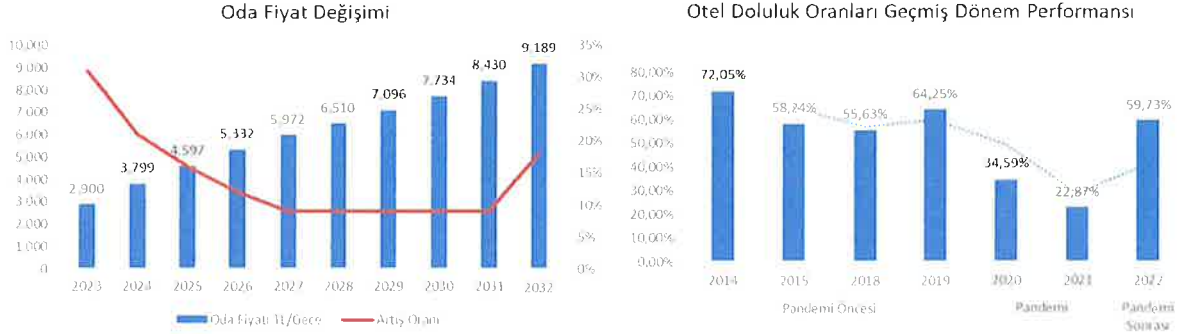
- Konaklama türü genellikle yaz turizmine bağlı olarak turistik seyahatleri sebebiyle ve savaş etkisi sebebiyle uzun süreli konaklama şeklinde olacağı beklenmektedir.
- Otellerdeki doluluk oranlarının yaz sezonu içerisinde COVID 19 salgını öncesinde %50-75 arasında olduğu beyan edilmektedir.

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

#### Gelir yaklaşımında konu gayrimenkul için yapılan kabuller aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- COVID 19 etkisinin azalması ve sonrasında yaşanılana kısıtlamaların kalkması gibi parametrelerin nakit akışı tahminlerinde pozitif etki edeceği varsayılmıştır.
- Oda sayısı 197 olup, tesis normal şartlar altında 7-ay (210 gün) süre ile hizmet sunmaktadır.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Tesis oda ve kahvaltı sistemi ile işletilmektedir. Nakit akışı projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Projeksiyon dönemi 10 yıl olarak belirlenmiştir.
- Ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, konu gayrimenkulün kendi dinamikleri ve rakip yatırımlar dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Otel Yatak Sayısı; 197, Müşteriden edinilen bilgi doğrultusunda otelin mevcut durumda 394 yatak kapasitelidir.
- Müşteri tarafından tarafımıza iletilen verilere esas olarak son yedi sene içindeki otel doluluk oranları oldukça dalgalı olduğu gözlemlenmiştir. Bunun en temel sebebi Rus Uçağının düşürülmesi sonucundaki turist sayılarındaki azalış ve yakın zamandaki COVID 19 etkisidir. Tüm bu hesaplamalar dikkate alındığında konu tesisin açık kalacağı 6 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının Covid salgını sonrasında toparlanmaya gireceği ve 2023

- 2024 yılında %55, 2024-2025 yılında %60, 2025-2026 yılında %65, 2026-2027 yılında ve sonraki yıllarda %70 stabilize doluluk oranına ulaşılacağı varsayılmıştır. (Başlangıç yılı ortalaması %55 stabilize yıllar %70 doluluk oranı alınmıştır.) Başlangıç yılındaki doluluk oranı otelin son 7 yıllık performansı incelenerek belirlenmiş (7 yıllık ortalama %52,48) pandemi sonrası etkide hesap edilerek olup bu oran %55 olarak belirlenmiştir. Stabilize yıl için belirlenen oran ise son 7 yıllık süreçte gerçekleşen en yüksek doluluk oranı %72,05 baz alınarak, %70 olarak belirlenmiştir.



- Ortalama oda fiyatı 31.03.2023-31.03.2024 yılı için 2.900 TL/oda/gece olarak belirlenmiş olup, daha sonraki yıllarda oda fiyatı her yıl için belirlenen artış oranı bazında artırılmıştır.
- Enflasyon oranı 10 yıllık nakit akışı sürecince ortalama %15 olacağı kabul edilmiş ve kira gelirleri bu oran üzerinden artırılmıştır.
- Tesis işletmesinde departmantal giderler, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır.
- Departmantal Giderler: Oda ve ortak mekanların bakımı, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerini oluşturmaktadır.
- Dağıtılmayan Operasyon Giderleri: İdari ve Genel Giderler, Satış & Pazarlama Giderleri, Enerji Giderleri ve Bakım & Onarım Masrafları Giderlerini içermektedir. İşletme giderleri toplam gelirlerin bir yüzdesini oluşturmaktadır.
- Sabit Giderler: Mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Sabit giderler olarak, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Emlak vergisi Arsa rayiç değeri ve bina değeri toplamı üzerinden %0,4, bina sigorta değeri ise bina değeri üzerinden %0,2 olarak belirlenmiştir. (Bina sigortası hesaplanırken, bakanlığın belirlemiş olduğu yapı birim maliyetleri kapsamında 3 yıldızlı otel için belirlenen grup maliyetleri dikkate alınmış, arsa rayiç değeri hesabında ise belediyenin belirlemiş olduğu 3.229,30 TL/m<sup>2</sup> dikkate alınmıştır.)
- Fiyat artış oranı ülkenin ekonomik konjunktur sebebiyle yıllara göre değişkenlik gösterecek şekilde belirlenmiştir. Fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranları esas alınarak belirlenmiştir. Fiyat artışları TCMB tarafından katılımcılara düzenlenen anket sonuçlarına dayalı olarak belirlenmiştir. 12 Ay sonraki beklenti %31,63 5 yıl sonraki beklenti %9 olup, nakit akışlarında ilk yıllık fiyat artışı %31 olarak belirlenmiş, 2032 yılı sonuna kadar fiyat artışları azalış yönü değişken olacağı öngörülmüş ve stabilize yıl olan 2027 ve sonrasındaki yıllarda fiyat artış oranı %9 olarak sabitlenmiştir.

### Piyasa Katılımcıları Anketi Toplu Sonuçları (\*)

Tüketici enflasyonu beklentiniz nedir? (%)	Aylık Enflasyon			Yıllık Enflasyon			
	Canlı Ay	1 Ay Sonrası	2 Ay Sonrası	Canlı Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	12 Ay Sonrası	24 Ay Sonrası	5 Yıl Sonrası
	2,88	2,89	2,53	37,72	31,63	17,91	9,00

- Personel giderleri, toplam gelirin %25'i, Yiyecek ve İçecek giderleri, oda gelirlerinin %15'i ve diğer giderlerin ise toplam gelirin %5'i olacağı kabul edilmiştir. Yiyecek içecek gelirleri her şey dahil sistem çalışan otel konseptinde oldukça sınırlı olması nedeniyle, yeme içme giderleri oda gelirleri üzerinden kurgulanmıştır. (Söz konusu bu veriler müşteri tarafından tarafımızla paylaşılan geçmiş yıllarda gerçekleşen otel gelir gider verileri dikkate alınarak firma kanaatince belirlenmiştir.)
- Toplam gelirler üzerinden %3'ü satış & pazarlama, %7'si Enerji ve %4'ü bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- 2032 yılı sonunda gayrimenkulün artık değerinin hesaplanabilmesi için kapitalizasyon oranı %8 olarak hesaplanmıştır.

- Parsel sınırı dışında, parselin deniz tarafında, kıyı-kenar çizgisinin dışında yer alan plaj-kumsal alanı tesisin kullanımında olup, bu alan ve üzerine inşa edilen geçici yapılar için ilgili kuruma ecri misil ödenmekte olup bu bedel tarafımıza iletilen gelir/gider bilgileri üzerinden temin edilerek nakit akışlarına yansıtılmıştır.
- Turizm katkı payı gideri müşteriden temin edilen veriler esas alınarak gider olarak yansıtılmış, gelecek yıllarda ise enflasyon oranı tahmini ile artırılmıştır.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %19,72 olarak öngörülmüş, %20 olarak kabul edilmiştir.

10 Yıllık İskonto Oranı Hesabı		
TL		
RF (Risksiz Getiri Oranı)	10,75	RF = Son 5 Yıllık Ortalama 10 Yıllık Devlet Tahvil Ortalaması Alınmıştır.
RM-RF (Piyasa Getirisi)	4,27	RM-RF = Bankalarca Arelık Ayında Belirlenmiş Olan Ortalam Yıllık Ortalama Mevduat Faizi ve 1 Yıllık Devlet Tahvil Getiri Oranının Farkıdır.
B (Sektör Belası)	0,99	B = Gelişmekte olan ulkelerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştime şirketlerinin ortalaması alınmıştır.
C (Diğer Riskler)	4,74	C = Aylık Bazda Açıklanan Türkyenin Son Beş Yıllık 10 Yıl Vadeli CDS Verileri Ortalaması
1 Yıllık Ort Mevduat Faizi	18,00	Esas Alınarak Ülke Risk Primi Olarak Değerlendirilmiştir.
Devlet Tahvil 1 Yıllık Getiri	13,73	
<b>RE (İndirgeme Oranı)</b>	<b>19,72%</b>	
Kabul Edilen İndirgeme Oranı	20,00%	

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





## 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 hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

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

Parsel üzerinde bulunan yapıların bir kısmı ruhsatlı olmakla beraber yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar" kapsamında herhangi bir ruhsat düzenlenmemiş olan 1605 Parsel üzerindeki yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvuruları yapılmış ve Yapı Kayıt Belgeleri düzenlenmiştir. Parsel üzerindeki yapılar bu başvuru sonucunda yasal statü kazanmıştır. Zaman içerisinde yapılan tadilatlar ve eklentilere ek olarak inşaatı henüz tamamlanmayan alanlar için de olmak üzere müşteri tarafından Yapı Kayıt Belgelerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri, yapı ruhsatları ve mimari projeler incelenmiş olup yerinde yapılan tespitlerde tesisin yasal kullanım alanı 8688,55 m<sup>2</sup> olarak hesap edilmiş değerlendirme bu alan üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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

### 8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

### 8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

### 8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

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

Taşınmazın değerlendirilmesinde esas olarak Gelir ve Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerindeki mülkün gelir getiren mülk niteliğinde olması sebebiyle Gelir yaklaşımı ile elde edilen sonucun daha sağlıklı değerlendirilmesi beklenmektedir. Bu nedenle iki metotla bulunan değerler arasındaki fark makul ölçülerde değerlendirildiği için nihai değerlendirilmesinde gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç kullanılmıştır. Söz konusu yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir.

**PAZAR DEĞERİ KDV Hariç, (29.12.2022 tarihi itibarıyla)**

**Tablo 18** Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Yaklaşımına Göre Değer	Ağırlık Oranı	Ağırlıklandırılmış Hesaplanan Değer	*Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>					
Maliyet Yaklaşımı	372.899.255	0%	0	0	0
**Gelir Yaklaşımı	456.254.314	100%	456.254.314	456.254.000	23.778.338,32
<b>Nihai Değer</b>			<b>456.254.314</b>	<b>456.254.000</b>	<b>23.778.338,32</b>

*\*(Hesaplanan değerler kusuratsız çıkması sebebiyle, hesaplanan değer en yakın binlik basamağa yuvarlatılarak nihai değerlendirilmiştir.)*

*(\*\*nihai değerlendirilmesinde kullanılan yöntemdir.)*

## 8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

## 8.6. Nihai Değer Takdiri

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

Değerleme konusu taşınmazı 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 gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Tablo 19 Nihai Değerleme Tablosu

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
1605 Parsel, TL	456.254.000,00	538.379.720,00
1605 Parsel, USD	23.778.338,32	28.058.439,22
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ,</b>	<b>456.254.000,00</b>	<b>538.379.720,00</b>
<b>TL</b>	<b>DörtYüzElliAltıMilyonikiYüzElliDörtBin Türk Lirası</b>	<b>BeşYüzOtuzSekizMilyonÜçYüzYetmişDokuzBinYediYüzYirmi Türk Lirası</b>

**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 satış kuru: 1USD:19,1878 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen **DENİZBANK A.Ş. mülkiyetindeki** taşınmazın piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç **456.254.000,00 TL (DörtYüzElliAltıMilyonikiYüzElliDörtBin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

  
**Mert ERİŞEN**

Lisans No: 405699

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

  
**alesta** ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.  
Balımsıncu Mah. Dışbarın Bulvarı, Çarşı Apt. No:24/1,  
Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 187679/3 Mersis No: 351066549300001  
BESLİ TAŞ V.K. 051 036 5493  
**Tolga ERDEM**

Lisans No: 0411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı