

**MARTI OTEL İŞLETMELERİ
ANONİM ŞİRKETİ (PAZAR DEĞERİ)
MUĞLA / MARMARİS / ORHANIYE
103 ADA 8 (ESKİ: 1906) PARSEL
“ARSA”
NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ
HEMİTHEA OTEL DEĞERLEME RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
1.11 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	5
2.3.2 MAKUL DEĞER	6
2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ	6
2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER	6
2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	6
2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI	7
2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	7
2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	9
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	9
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	9
TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ	9
DEMOGRAFİK VERİLER	10
3.1.2 EKONOMİK VERİLER	11
3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	13
3.2 ÖZEL VERİLER - GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
3.2.1 MUĞLA İLİ	15
MUĞLA İLİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	18
3.2.2 MARMARİS İLÇESİ	18
3.2.3 MARMARİS İLÇESİ DEPREM KUŞAĞI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	19
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	19
4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	20
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMEŞİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	20
4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	24
4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B)	

VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.	24
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	25
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	25
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	26
5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI	26.
5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	26
TANIMLANMAMIŞ.	
5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	26
5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	27
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	27
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	27
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	27
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	27
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	28
DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ VE KİRA ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	31
6.7 GELİR YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	31
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	34
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	34
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	35
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	35
7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	36
7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	36
7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	36
7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	36
7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	37
7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	37
7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	37
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	39
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)	40

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 23.10.2023 Rapor No: 2023-SMK-035

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor "MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ" Mülkiyetindeki Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 8 (Eski: 1906) parsel numaralarında kayıtlı 6.928.55 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün 30.09.2023 tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Osman N. ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145)

Hayrettin Eldemir (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238)

Senem DOĞAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402434)

Raporu hazırlayanlar ve kontrol edenlerin lisans ve tecrübe belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 23.10.2023'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 20.09.2023 tarih ve 003 nolu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı 31.08.2019 tarihli "Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları hakkında tebliğ" hükümleri kapsamında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlara uygun olarak hazırlanmıştır"

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "Martı Otel İşletmeleri A.Ş." nin 20.09.2023 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümleri ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- *Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,*
- *Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,*
- *Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,*
- *Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,*
- *Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,*
- *Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.*
- *Bağımsızlık ilkesi, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme çalışmasının tüm süreçlerinde çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalındığını, dürüstlük ve tarafsızlığı etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan verilmediğini, inceleme sonucunda ulaştığımız görüşlerin, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporda açıklandığını ve bağımsızlık ilkesine sadık kaldığımızı beyan ederiz.*

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tahtakale Mahallesi Fırat 1 Caddesi No:4/2 İç Kapı No:25 AVCILAR/İSTANBUL

Kuruluş Tarihi	:	11.07.2014
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	04.03.2022
Ticaret Sicil Numarası	:	259125-5
Mersis No	:	0491032456200017
Sermayesi	:	1.000.000 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No	:	BEYLİKDÜZÜ / 4910324562

Faaliyet Konusu: Şirketimiz, konusunda yetkin ve deneyimli uzman kadrosuyla, özel şahıs/şirketlere, kamu kurum/kuruluşlarına, bankalara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, gayrimenkul geliştirme firmalarına, hukuk bürolarına, finansal kiralama şirketlerine, sigorta ve reasürans şirketlerine, belediyelere, bağımsız denetim şirketlerine, aracı kurumlara, vakıflara ve SPK mevzuatına tabi olan şirketlere uluslararası standartlarda raporlama ve danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

Akreditasyonlar: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere şirketimiz 09/07/2021 tarihinde Kurulca listeye alınmıştır. Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmış olup, yetkili kuruluşlar listesine (<https://www.spk.gov.tr/kurumlar/makine-ve-ekipmanlari-degerlemeye-yetkili-kuruluslar>) adresinden ulaşılabilmektedir.

Şirketimiz 11.08.2021 tarihi itibarı ile TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) Tüzel Kişi Üyeliğine alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 21.10.2021 tarih ve 9881 sayılı Kararı ile şirketimize Bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

Ömer Avni Mah. Dümen Sokak Dümen Apt. No:3/8

Beyoğlu İstanbul – TEL: 0 212 334 88 50

B.MÜKELLEFLER V.D. 612 006 7192

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PAZAR DEĞERİ

Bir varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır (UDES 1, paragraf 3.1)

2.3.2 MAKUL DEĞER

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır. Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir. Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır. OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır. Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir. (UDES 104-90)

2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Pazar değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Pazar Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Pazar Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.

- Bu pazardaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Pazarda, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

- *Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.*
- *Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.*
- *Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.*
- *Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.*
- *Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.*
- *Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.*
- *Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut pazar koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen pazar koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.*
- *Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır.*
- *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.*
- *Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.*

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

Türkiye ya da resmî adıyla Türkiye Cumhuriyeti, topraklarının büyük bölümü Anadolu'da, küçük bir bölümü ise Balkan Yarımadası'nın güneydoğu uzantısı olan Trakya'da yer alan ülke. Kuzeybatıda Bulgaristan, batıda Yunanistan, kuzeydoğuda Gürcistan, doğuda Ermenistan, İran ve Azerbaycan'ın ekslav toprağı Nahcivan, güneydoğuda ise Irak ve Suriye komşusudur. Güneyini Akdeniz, batısını Ege Denizi ve kuzeyini Karadeniz çevreler. Marmara Denizi ise İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı ile birlikte Anadolu'yu Trakya'dan yani Asya'yı Avrupa'dan ayırır. Türkiye, Avrupa ve Asya'nın kavşak noktasında yer alması sayesinde önemli bir jeostratejik güce sahiptir.

Türkiye, başkanlık sistemiyle yönetilen demokratik, laik ve üniter bir anayasal cumhuriyettir. Resmî dili, nüfusun %85'inin anadili olan Türkçedir. Ülkenin %70-80'ini Türkler, geriye kalanını Lozan'a göre yasal olarak tanınan (Ermeniler, Rumlar ile Yahudiler) ve diğer halklar (Kürtler, Arnavutlar, Boşnaklar, Çerkezler, Gürcüler ile Lazlar vb.) oluşturmaktadır. Nüfusunun büyük bölümü Müslümandır. Avrupa Konseyi, NATO, OECD, AGİT ve G-20 topluluklarına üye olan Türkiye, Batı dünyasıyla bütünleşmiştir. 1963'te Avrupa Ekonomik Topluluğu ortak üyesi olmuş, 1995'te AB Gümrük Birliği'ne katılmış ve Avrupa Birliği'ne tam üyelik müzakerelerine 2005'te başlamıştır. Ülke ayrıca Türk Keneşi, Uluslararası Türk Kültürü Teşkilatı, İslam İş Birliği Teşkilatı ve Ekonomik İş Birliği Teşkilatı gibi örgütlere de üyedir. Günümüzde Türkiye, büyüyen ekonomisi ve diplomatik girişimleri sayesinde bölgesel güç olarak kabul edilmektedir.

Türkiye, idari açıdan üniter bir yapıya sahiptir ve bu durum Türk kamu yönetimine şekil veren en önemli etkenlerdendir. Devletin temel işleyişindeki üç güç olan yasama, yürütme ve yargı dikkate alındığında, yerel yönetimlerin hemen hemen herhangi bir gücü yoktur. İllerin ve diğer birimlerin yönetimi, merkezi yönetimden sonra gelir. Yerel yönetimler yalnızca buldukları yerde hizmet vermek amacıyla kurulmuşlardır. İllerin başında valiler, ilçelerin başında kaymakamlar yönetici olarak görevlidir. Vali ve kaymakamın yanı sıra, merkezi yönetimi ve belediye başkanları tarafından atanan diğer üst düzey yetkililer de vardır.

Türkiye'nin başkenti Ankara'dır. Ülkenin en büyük idari birimleri illerdir ve 81 il vardır. Bu iller ilçelere ayrılmıştır, toplamda 973 ilçe mevcuttur. Ayrıca ülke coğrafi, demografik ve ekonomik koşullar göz önüne alınarak 7 bölge ve 21 alt bölgeye ayrılmıştır ancak bu bölgeler herhangi bir idari yapıyı temsil etmemektedir.

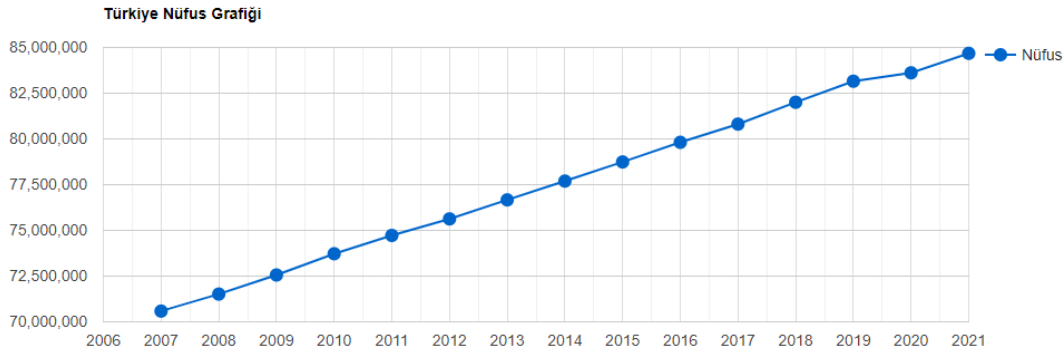
Türkiye'de turizm, ekonominin önemli bir kısmını teşkil etmektedir ve son yirmi yılda hızlı bir büyüme yakalamıştır. 2014'te 39,8 milyon turist tarafından ziyaret edilen Türkiye, Dünyanın 6. Avrupa'nın 4. en büyük turizm merkezi olarak yer aldı ve ziyaretçilerden 29,5 milyar dolar gelir elde etti.

DEMOGRAFİK VERİLER

Türkiye nüfusu 2021 yılına göre toplam 84.680.273 olup 42.428.101 erkek ve 42.252.172 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,10 erkek, %49,90 kadındır.

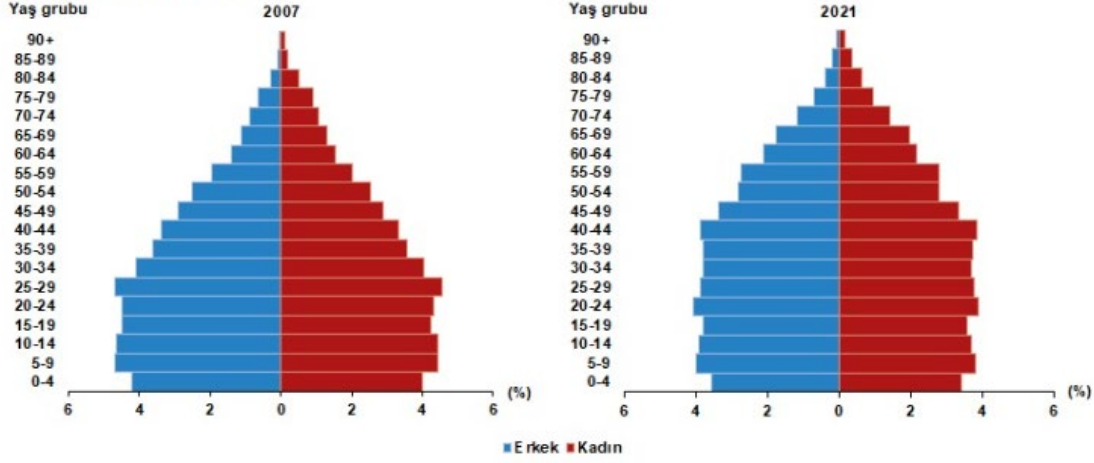
Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 22,4'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2021'de yüzde 22,4'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



Türkiye nüfusu 1927-2015 arasında 5,77 kat artmıştır. II. Dünya Savaşı (1939-45) sırasında nüfus artış hızları hem doğumların azalması, hem de ölümlerin artması yüzünden düştü. 1945'ten sonra nüfus artışı hızlanarak 1955-60 arasında en yüksek düzeye çıktı; 1965'ten sonra Türkiye'nin nüfus artış hızında düzenli bir düşme olduğu söylenebilir.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2021

3.1.2 EKONOMİK VERİLER

EKONOMİK VERİLER

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üçeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu’nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılırsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanununun 28 Mayıs 2014’de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

Türkiye’nin her yıl büyüyen bir enflasyon ve döviz ihtiyacı sorunu mevcut 2006 2017 döneminde ortalama yıllık 8,4 olan enflasyon, 2018 2021 döneminde ortalama yıllık 18’in üzerine çıktı Son bir yıllık dönemde enflasyon ortalama 25 seviyesinde Şubat sonu ise 55 TÜFE, 105 ÜFE enflasyonu var Para politikasında dönem dönem gelen erken faiz indirimleri, bazı dönemlerde de geciken faiz artırımları sonucunda ekonomide fiyat istikrarı çıpasının kalmadığı bir süreç mevcut Bunlara ek olarak Eylül 2021 itibari ile benimsenen iktisadi çerçeve, ülke ekonomisinin içinden bir türlü çıkamadığı «enflasyon kur faiz» sarmalını daha da derinleştirmekte Yeniden global tarafta savaş gibi bir arz şoku ve fiyat artışları ile karşı karşıya kalındığı için, özellikle yılın ikinci çeyreğinde yıllık 70 enflasyon görme riski ortaya çıktı

Her ne kadar piyasada, baz etkisi kaynaklı, yıl sonunda 40-45 civarı bir yıllık enflasyon hesaplanıyor olsa da öncelikli sorumuz enflasyonu hangi seviyeden aşağı çevirebileceğimize Risklerin yılbaşına kıyasla daha da arttığı ve enflasyonu bundan sonrasında kontrol etmemizin çok daha zor olduğu bir global ortamda

ilerliyoruz. Dış finansman ihtiyacı yani ekonomideki toplam 2022 'ye düşen döviz ihtiyacı ise 190 200 milyar dolara yakın Bunun 170 milyar doları bu yıla denk düşen dış borç ödemesi, geriye kalan kısmı ise cari açık Son dönemde genişleyen dış ticaret açığı, bu yıl cari açık tarafında temennilerin aksine azalma ile değil artışla sonuçlanacağına işaret ediyor Özellikle global tarafta, FED'in öncülüğündeki finansal koşulların sıkılaşması hem dövize erişimi zorlaştırıyor hem de maliyetini yükseltiyor Bunun üzerine Türkiye'nin kendi kırılganlıkları da eklendiğinde ihtiyaç olan dövize erişim hem miktar hem de fiyat olarak pahalı hale geliyor bu da ister istemez TL üzerinde baskı ve bir kere daha değer kaybıyla enflasyon yaratıyor. Bu sarmaldan çıkmak içinse doğru para politikası, maliye politikası ve gerekli sektörel yapısal değişimlerden oluşan kapsamlı bir iktisat politikası dizaynına ihtiyaç var Yılın geri kalanında da var olan para politikasının devamını öngördüğümüz için hem enflasyon hem de dış finansman tarafında risklerin devamını olası görüyoruz

Bu kapsamda da ekonomik büyümede özellikle yatırım ve ihracat kanalının 2022 'de büyümeyi desteklemesi bir miktar zorlaşabilir.

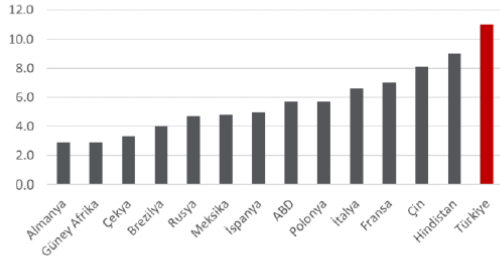
Son dönemde yaşadığımız artan belirsizlikler, kurdaki değer kaybı ve yeniden yükselen risk primi çerçevesinde yılbaşında 2022 için yapmış olduğumuz yıllık reel 3 büyüme tahminimize ilişkin yeni riskler ortaya çıkmıştır bu çerçevede 2022 'de

- Yatırımların belirgin yavaşlaması olası Özellikle yüksek enflasyonla beraber halen yatırım kredi faizlerinin oldukça yüksek seyretmesi yatırımların bu yıl da fonlamasını zorlaştırıyor
- İhracat tarafında ise, yılbaşında yıllık 20 büyüme ile çalışmamıza rağmen, özellikle Avrupa'ya olan ihracatımızda savaş ile beraber belirgin riskler ortaya çıkmıştır Bu da 2022 'de ihracatın büyümeye katkısını sınırlandıracaktır
- Tüketimin, özellikle hane halkı tüketiminin, ise büyümeyi kısmen desteklemesini bekliyoruz Yine de artış trendinde olan enflasyonun azalan gelir etkisi ile bir dönem sonra tüketimi de baskılama riski mevcut.

Artan belirsizliklere rağmen, bu aşamada 2022 için yıllık 3 seviyesindeki büyüme tahminimizi koruyoruz Büyümenin 4 puanı iç talepten gelirken, net dış talebin 1 puan düşürücü etkisi olacağını hesaplıyoruz

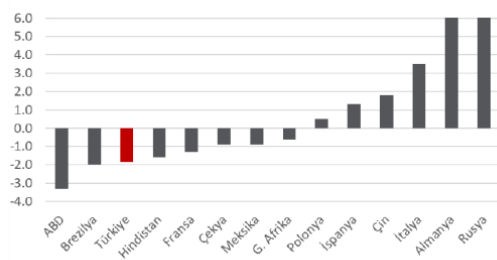
2022 'de toplam kredi büyümesinde, geçtiğimiz 10 yıllık ortalama büyüme seviyesi olan yıllık 15 20 bandının altında bir seyir beklerken net sermaye (net döviz) girişinin büyümenin finansmanı üzerinde bir miktar baskı oluşturmasını bekliyoruz

GSYH Büyüme (yıllık, %)



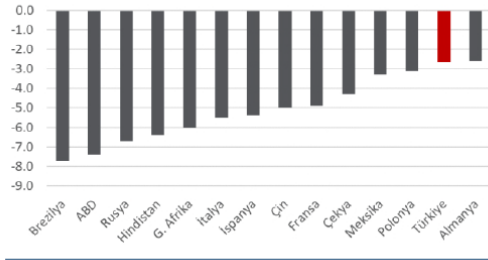
Kaynak: Tradingeconomics

Cari Denge (% GSYH)



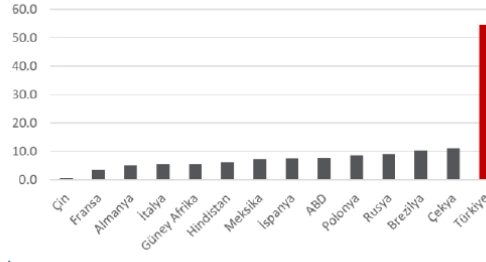
Kaynak: Economist Intelligence Unit

Bütçe Dengesi (% GSYH)



Kaynak: Economist Intelligence Unit

Enflasyon (2022 Şubat, yıllık, %)



Kaynak: Bloomberg

3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür. 2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır.

Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun

Üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü

kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırdığı ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96.4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, tespitler

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır.
4. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir.
6. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
7. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabılır yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
8. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruflar sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 MUĞLA İLİ

MUĞLA İLİ



Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır.

Muğla deniz, göl, dağ ve ormanın içiçe bulunduğu; balı, balığı, kumsalları ve tarihî zenginliğiyle şöhret yapan; Türkiye'nin en uzun deniz kıyısına sahip ili olup 36° 17' ve 37° 33' kuzey enlemleri ile 27° 13' ve 29° 46' doğu boylamları

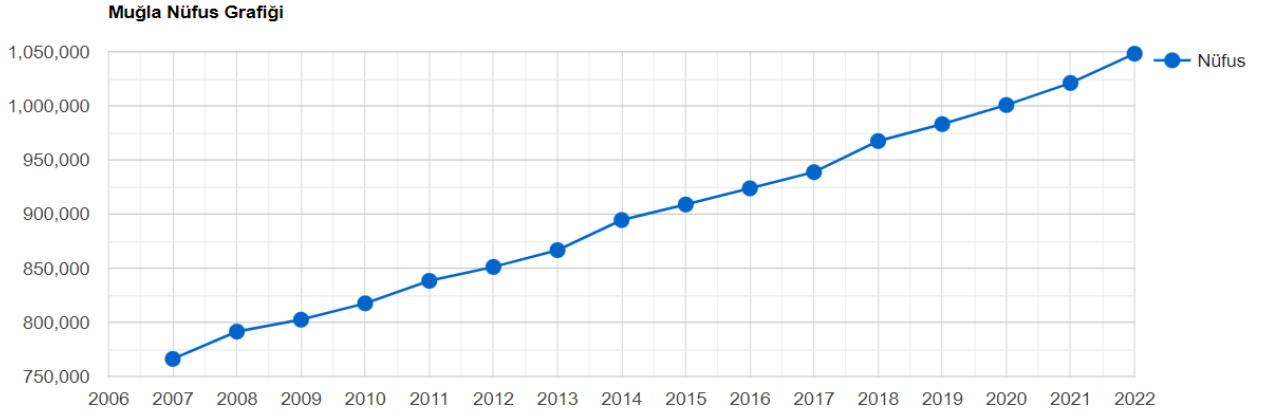
arasında yer alır. Fethiye, Bodrum, Marmaris gibi turistik beldeleriyle meşhur ilin topraklarının büyük kısmı Ege'de, küçük bir kısmı ise Akdeniz'de yer alıyor.

Dalaman Havalimanı ve Milas-Bodrum Havalimanı ile iki havalimanına sahip sayılı illerimizden biri olan Muğla, 2012 yılından bu yana büyükşehir unvanına sahip.

Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi dünyaca ünlü turistik merkezleriyle dikkati çeken ilin en önemli geçim kaynakları turizm ve tarıma dayanıyor. Ayrıca çam balı üretiminde de ülkemizde çok büyük bir paya sahip olduğunu belirtmek gerek.

Muğla'nın 2022 nüfusu, resmi verilere göre; 1.048.185 kişidir. Bu nüfus, 533.368 erkek ve 514.817 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,88 erkek, %49,12 kadındır. Yüzölçümü; 12.974 km² olan Muğla ilinde nüfus yoğunluğu 81/km²'dir. 13 adet ilçesi mevcuttur. Nüfuslarına göre ilçeleri alttaki listede verilmiştir.

Muğla Nüfus Grafiği



Nüfuslarına göre ilçeleri

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Bodrum	192.964	98.607	94.357	% 18,41
2022	Fethiye	177.702	88.973	88.729	% 16,95
2022	Milas	147.416	74.787	72.629	% 14,06
2022	Menteşe	120.627	60.465	60.162	% 11,51
2022	Marmaris	97.818	51.170	46.648	% 9,33
2022	Seydikemer	62.622	32.764	29.858	% 5,97
2022	Ortaca	54.478	27.248	27.230	% 5,20
2022	Dalaman	47.482	25.067	22.415	% 4,53
2022	Yatağan	45.283	22.807	22.476	% 4,32
2022	Köyceğiz	39.242	19.800	19.442	% 3,74
2022	Ula	26.613	13.440	13.173	% 2,54
2022	Datça	25.029	12.705	12.324	% 2,39
2022	Kavaklıdere	10.909	5.535	5.374	% 1,04

3.2.2 MARMARİS İLÇESİ

Ege Bölgesi'nde, Muğla iline bağlı bir ilçe olan Marmaris'in, kuzeydoğusunda Ula, doğusunda Köyceğiz, güneyinde ve batısında Akdeniz ile Datça, kuzeybatısı ve kuzeyinde de Gökova Körfezi bulunmaktadır.

Muğla'ya 56 km. uzaklıktaki ilçenin denizden yüksekliği 10 m'dir. Yüzölçümü 866 km.² olup, 2022 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre ilçenin toplam nüfusu 97.817 dir. Bu nüfus, 51.170 erkek ve 46.648 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %52,31 erkek, %47,69 kadındır. Yüzölçümü; 906 km² dir ve km² ye yaklaşık 108 kişi düşmektedir.

İlçeye havayolu ile ulaşmak için Dalaman ve Bodrum Milas Havaalanları kullanılabilir.

Marmaris, Akdeniz ile Ege Denizi'nin birleştiği bölgede, önu yarımada ve adalarda kısmen kapanmış küçük bir koyun kenarında kurulmuştur. Datça Yarımadasına batıda dar bir kıstak ile bağlanan Marmaris'in üç yanı deniz ile çevrilidir. İlçe toprakları alçak dağlardan oluşmuş ve küçük akarsu vadileri ile de parçalanmıştır. İlçenin kuzeydoğusundaki Balaban Dağı (999 m) en yüksek noktasıdır. Güneybatıya doğru uzanan Bozburun Yarımadası Ege'nin güney ucunu oluşturmaktadır. İlçenin dar kıyı ovaları dışında düzlüklere pek rastlanmaz. Dağlık kesimleri kızılçam ormanları ile kaplıdır. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Bedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası vardır. Ayrıca Yunanistan'a ait olan Sömbeki Adası, Datça Yarımadası'nın bir uzantısı gibidir.

Ekonomisi turizm ve tarıma dayalıdır. Uzun süren yaz mevsimi, uygun iklimi, zengin tabii güzellikleri, yat limanları ile ülkemizin en önemli turizm merkezlerindedir. İlçede yetiştirilen başlıca tarım ürünleri turuncgiller, tahıl, zeytin, yerfıstığı, susam sebze ve meyvedir. Arıcılık gelişmiştir.

Yat turizmi açısından önem taşıyan bir limanı vardır. Liman'dan Rodos Adasına düzenli küçük feribot seferleri yapılır. Muğla-Datça karayolu ilçeden geçer. Kıyılarında birçok tatil köyü ve sitesi, otel, motel, pansiyon ve yazlık ev bulunmaktadır.

Marmaris'in turizm açısından önemli beldeleri arasında Bozburun, Armutalan, İçmeler, Beldibi ve Turunç yer almaktadır. Bunlardan İçmeler, Marmaris ilçe merkezine 6 km mesafede yer alan ve yaklaşık 2 km uzunluğunda sahil şeridinde sahiptir. Sahil kesiminin tamamına yakınında 4 ve 5 yıldızlı oteller bulunmaktadır.

Denizcilik sektöründe deniz ayağını gemiler, yatlar, tekneler gibi deniz vasıtaları oluştururken, bu sektörün kara ayağını da deniz vasıtalarının yanaştığı, barındığı ve hizmet aldığı liman, yanaşma yeri, tersane ve çekek yeri gibi tesisler oluşturmaktadır. Bu bakımdan, denizcilik sektörünün kara ayağını oluşturan tesisler içinde yer alan yat limanları ve marinalar, denizde dolaşan gemi ve teknelerin özel bir kesimini oluşturan yatların emniyetli olarak yanaşıp barındıkları ve hizmet aldıkları mekânlardır.

YATÇILIK VE MARİNA SEKTÖRÜ

Liman tesislerinden olan yat limanları, deniz vasıtalarından yat ve eğlence-gezinti teknesi olarak nitelenen özel teknelere ve bu teknelerin taşıdıkları yatçı veya turistlere yönelik tesisler olduğundan, yat limanlarının durumunu belirleyenler, hizmet için ana hedef kitlesi olan yatçı ve turistlerin taleplerini ortaya koyan genel eğilimler ile bu eğilimlere göre şekillenen yatlardır. Diğer bir ifadeyle yatçı, turist, yat ve yat limanı birbirleri ile çok sıkı ilişki içinde olup, yat limanlarındaki gelişmeler yatçıların ve yatların genel eğilimlerinden sürekli etkilenerek şekillenmektedir. Bu bakımdan yat limanlarının yatırım ve işletmeciliğinde yatçıların ve yatların genel eğilimleri büyük önem arz etmekte olup, bu eğilimlere ait projeksiyonların doğru olarak yorumlanmaması, değerlendirilmemesi halinde, yatırımlardan geri kalınmasına, yatırımlardan beklenen faydanın sağlanamamasına ve dolayısıyla rekabet ortamında geri kalınmasına yönelik riskler büyüyecektir.

Ülkemizde yat turizmi, yat ve yat limanı ile marina işletmeciliği, 24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan "Deniz Turizmi Yönetmeliği" ile belirli kurallar altına alınmıştır. Bu yönetmelikte deniz turizm tesisleri; Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı, münhasıran

deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım hizmetleri, bu araçlarla gelen yolculara yeme, içme, dinlenme, eğlence, konaklama gibi hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan kurvaziyer gemi limanı, yat limanı, çekek yeri, rıhtım ve iskele gibi turizm tesislerini ifade ederek, bu limanların ve çekek yerlerinin taşınması gereken fiziki koşullarıyla bunlarda bulunması gereken imkân ve tesisler sıralanmıştır. “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” de ise yat limanı; yatlarla güvenli bir bağlama, her yata doğrudan yürüyerek çıkılmasına olanak sağlayan, yeterli derinlikte su bulunan ve yatlara teknik ve sosyal alt yapı, yönetim, destek, bakım ve onarım hizmetlerini sunan, rüzgâr ve deniz tesisinden korunmuş Başbakanlık Denizcilik Müsteşarlığı’ndan işletme belgesi almış, turizm belgeli kıyı yapıları, yat çekek yeri ise; yatlara; kışlama, güvenli bir şekilde karaya çekme, denize indirme, karada muhafaza, bakım-onarım (tersane ve büyük onarım tesisleri hariç) teknik altyapı ve yönetim hizmetleri sunan kıyı yapılarıdır olarak tanımlanmıştır. Marmaris bölgesinde Netsel Marina, Albatros Marina ve Marmaris Yacht Marina bulunmaktadır.

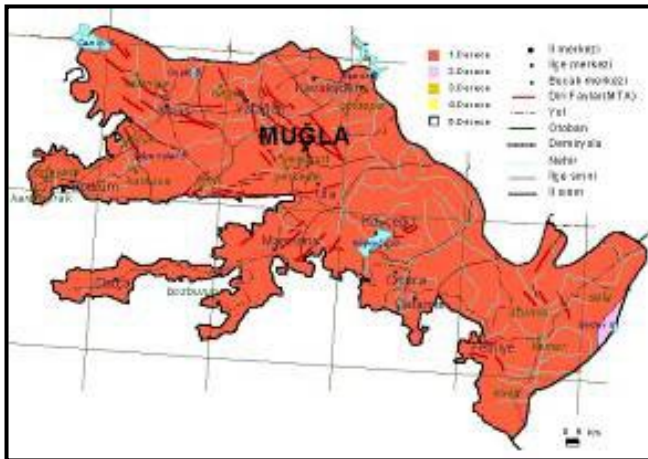
Çeşitli merkezlere uzaklıklar:

Muğla: 56 km, Bodrum: 173 km, Dalaman: 88 km, Ula: 41 km, Datça: 75 km, Köyceğiz: 57 km, İçmeler: 10 km, Gökova: 32 km, Kumlubük: 24 km, Turunç: 21 km, Orhaniye: 30 km, Selimiye: 70 km, Bozburun: 75 km, Söğüt: 60 km, Karacasöğüt: 35 km, Çamlı: 25 km

3.2.3 MUĞLA İLİ VE MARMARİS İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI

DEPREM RİSKİ

Muğla sismotektonik yöresi, depremsellik bakımından yakın çevresiyle birlikte 36°00' - 37.50°N paralelleri ile 26.00° - 30.00°E meridyenleri arasında kalan sahayı kapsar. Bu Sismotektonik yöre, Türkiye ile birlikte jeolojik yapısı ve morfo-tektonik özelliği itibarıyla Asor adalarından Endonezya'ya kadar uzanan Alpin Kuşak' ta yer tutmaktadır. Muğla deprem yöresi, özellikle Ege-Hellen Hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı ile Ege graben sistemini içeren Batı Anadolu çekme rejiminin denetimi



altındadır. Anadolu'nun batıya hareketi, doğu-batı yönlü sıkışmalara, kuzey-güney yönlü genişlemeye ve dolayısıyla da yöredeki fay sistemlerinin domino taşları gibi kıpırdanmasına neden olmaktadır. Bilindiği üzere, Muğla'nın da içinde bulunduğu Batı Anadolu, Post Alpin dönemde Akdeniz Tetoniği/Neotektonik olarak bilinen dikey tektonik hareketlere maruz kalarak parçalanmış, horst-graben sistemleri gelişmiş ve bu arada körfezleriyle birlikte Ege Denizi oluşmuştur. Nitekim Afrika levhasının Anadolu altına daldığı Ege-Hellen hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı, Ege graben sisteminin aktif fayları, depremlerin tarih

boyunca yoğunlaştığı alanlar olarak dikkati çekmektedir. Türkiye'nin birinci derece deprem bölgesinde yer alan yöredeki Karaova-Milas, Muğla-Yatağan, Ula-Ören ve Gölhisar-Çameli fay zonlarının aktif fayları ile kaydedilen depremlerin episantr koordinatları arasındaki uyumluluk, faylar ile depremler (özellikle büyük depremler) arasındaki yakın ilişkiyi yansıtmaktadır. Yerleşme birimlerinin aktif fay zonlarında yer alması nedeniyle yörede yaşayanlar, deprem tehlikesiyle karşı karşıyadır.

Muğla sismotektonik yöresi, tektonik bakımdan oldukça aktif bir özellik taşımaktadır. Deprem üreten fayların çoğu kısa olmakla birlikte, nispeten daha uzun doğrultu atımlı faylarında varlığı, Muğla deprem yöresi için büyük bir risk oluşturmaktadır. Özellikle, potansiyel sıvılaşma tehlikesi taşıyan ovalık alanlarda söz konusu risk daha çok yükselmektedir. Rapor konusu Taşınmazlar Muğla ilinin tamamının 1. Derece deprem alanında olmasından dolayı tamamı 1. Derece deprem kuşağında yer almaktadırlar.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

103 ADA – 8 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	-	BLOK	
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	KEÇİBÜKÜ	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	13.04.2018 / 305
PAFTA NO	O20-A-23-C-1-A	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1905
ADA/PARSEL NO	103 / 8	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	6.928,55 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1

4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

103 ADA – 6 PARSEL

TKGM Portalından 26.09.2023 tarihinde, saat: 09:49 da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Diğer: (Konusu: toplumun yararlanmasına ayrılan yapı, turizm tesisi) MUĞLA İL ÖZEL İDARESİ İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ lehine Tarih: 1/08/2011 Sayı: 3524 (01.08.2011-5759)
- Diğer (Konusu: SÜRDÜRÜLE BİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI) Tarih:- Sayı: - (Başlama Tarih:24/09/2022,Bitis Tarih:24/09/2022 - Süre:) 26.09.2022-13208
- 126 Kalem Teferruat Bilgisi bulunmaktadır.

ŞERHLER BÖLÜMÜ

- Haciz & Şerhler: Temin edilen tapu kayıtlarında; 39 adet İcrai Haciz, 6 adet İhtiyati Haciz şerhi, 2 adet Kamu Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.

REHİNLER BÖLÜMÜ

- ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine, 20.000.000,00 TL 1. Dereceden ile ipotek vardır. 05.10.2012-7317

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ VARSA DEĞİŞİKLİKLER

Rapora konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır

4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazın kayıtlarına şerh edilmiş İhtiyati ve İcrai Hacizlerin olduğu görülmüştür.

- ❖ 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. Ancak, “kamu haczi”adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.
- ❖ **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 alacığın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.
- ❖ **İhtiyati haciz;** 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 aleyhineneticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilerle 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 taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların 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.

4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 28.09.2019 Tarihli Resmi İmar Durumu yazısında rapora 103 ada 8 parsel numaralarında kayıtlı 6.939,76 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın; Datça – Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, İmar Lejanti: Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı kalmakta olduğu tesbit edilmiştir.

BİNALARIN YASAL İZİN VE BELGELERİ

Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri:

- 20.06.2008 tarih, 07 cilt 30 sayfa nolu 1.377 m² kapalı kullanım alanı A, B ve C Bloklar ile Sığınak için alınmış Yapı Ruhsatı
- 28.03.1996 tarih 27 cilt 20 sayfa nolu 1.445 m² kapalı kullanım alanı Yat Çekek yeri ve Yan Tesisleri için alınmış Yapı Ruhsatı
- 103 ada 8 no'lu parsel üzerinde yer alan yapılar için imar barışı kapsamında; 2019 yılı içerisinde 4 ay arayla 4 blok ve yat klübü için toplamda 5 adet yapı kayıt belgesi alındığı görülmüştür.
- A Blok'un önce 503 m², ardından ilave 132 m² ile toplamda 635 m² (384 m² Konut + 251 m² Ticari),
- B Blok'un önce 1.040 m², ardından ilave 188 m² ile toplamda 1.228 m²,
- C Blok'un önce 720 m², ardından ilave 226 m² ile toplamda 946 m² (210 m² Konut + 736 m² Ticari),
- D Blok'un önce 204 m², ardından ilave 90 m² ile toplamda 294 m²,
- Yat Klübü'nün önce 790 m², ardından ilave 85 m² ile toplamda 875 m², olmak üzere genel toplamda **3.978 m²** yasal alana ulaştığı tespit edilmiştir.

Diğer İzin ve Belgeler:

- 20.12.2013 tarihinde alınmış, Marmaris Ticaret Odası tarafından, 01.04.2009 oda kayıt tarihli Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş "Faaliyet Belgesi" bulunmaktadır.
- 01.04.2013 tarihli, 154 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Market İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 13.08.2013 tarihli, 233 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Martı Yelken Kulübü ve Kafe İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" bulunmaktadır.20.06.2014 tarihli, 15339 sayılı, Kültür ve Turizm

Bakanlığı ” tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, 31 Odalı 62 Yataklı Otel ve diğer ticari yapılar için “TURİZM YATIRIMI BELGESİ” bulunmaktadır.

- 07.06.2017 tarihli, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, 07.06.2022 tarihine kadar geçerli, “Kıyı Tesisi İşletme İzin Belgesi”
- 05.05.2009 tarihli, 442 sayılı, Muğla İl Özel İdaresi Sağlık İşleri Müdürlüğü” tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, “2. Sınıf Gayri Sıhhi Müessese”, “Akaryakıt Satış İstasyonu (Marina)” faaliyeti için verilmiş “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı ”
- 01.04.2013 tarihli, 154 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü” tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, “Market İşletmeciliği” faaliyeti için verilmiş “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı ”
- 13.08.2013 tarihli, 233 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü” tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, “Martı Yelken Klübü ve Kafe İşletmeciliği” faaliyeti için verilmiş “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı ”
- 29 Eylül 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 01.05.1990 izin başlangıç tarihli ve 49 yıl izin süreli, 3.450 m2 alan üzerinde, izin konusu “Ulaşım Yolu” olan, Orman Müdürlüğü ’ nden alınmış ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Turizm Kesin İzin Taahhüt Senedi

İMAR PLAN NOTLARI:

1) PLANDA ÖNGÖRÜLEN YOL VE OTOPARK, YEŞİL ALAN VB. KAMU YARARINA AYRILAN YERLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2) TEKNİK ALTYAPIYA (ELEKTRİK, SU, ARITMA, HABERLEŞME VB.) İLİŞKİN PROJELER İLGİLİ KURULUŞLARCA ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI, BU TESİSLERİN TAMAMI İLE BİRLİKTE, TESİSİN KULLANIM ALANINDA DÜZENLENMESİ GEREKEN PEYZAJ DÜZENLEMESİ VE OTOPARK GİBİ ALANLARDA BİTİRİLMEYEN KULLANMA RUHSATI VERİLEMEZ.

3) PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MİMARİ PROJELER MUĞLA K.T.V.K. BÖLGE KURULU’NDAN VE Ö.Ç.K.K. BAŞKANLIĞI’NDAN ONAYLANMADAN VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI’NDAN TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

4) YAPILARDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5) GEREKTİĞİNDE ALANA İLİŞKİN HAZIRLANACAK JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜDÜ RAPORU HAZIRLANARAK ONAYLATILDIKTAN SONRA BU RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLAR DA DİKKATE ALINARAK İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLECEKTİR. SÖZ KONUSU RAPORUN OLUMSUZ ÇIKMASI HALİNDE PLAN İPTAL EDİLECEKTİR.

6) “SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7) ATIK SU ARITMA SİSTEMİ YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

8) BİNALARA VERİLECEK AZAMI KOT BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR. ZEMİN KAT SU BASMAN KOTU İLE BAHÇE KOTU ARASINDAKİ FARK 2.00 METREYİ GEÇTİĞİ TAKDİRDE YAPININ BUNA GÖRE KADEMELENDİRMESİ MECBURDİR. KADEMELENDİRMEDE HER KADEME İÇİN KOT, KADEMELERİN OTURDUĞU ARAZİ ORTALAMASINDAN VERİLİR. HMAX DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA YAPILACAK TÜM YAPILARDA SUBASMAN KOTU 0.00 KOTU İLE 1.00 KOTU ARASINDA İNŞA EDİLEBİLİR.

9) BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASINDA EN AZ 6 M. MESAFE OLACAKTIR. BİNA CEPHE BOYU HER DURUMDA 30 METREYİ AŞAMAZ.

10) PARSEL İÇİ YOLLAR, OTOPARKLAR VE YEŞİL ALANLAR VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.

11) YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ METRUK KİLİSEDEN 20 M., KOMŞU PARSELLERDEN VE YOLLARDAN 5 M. DİR.

12) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 9 NO' LU PARSELDE YER ALAN TESCİLLİ KİLİSE İLE İLGİLİ OLARAK MUĞLA K.T.V.K. BÖLGE KURULU'NUN 18.11.2004 TARİH VE 284 SAYILI VE 02.07.2004 TARİH VE 3451 SAYILI KURUL KARARINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR GEÇERLİDİR.

13) "TURİZM TESİS ALANI" KULLANIMINDA KALAN ALANLARDA MAKS EMSAL: 0,30, H:6,50 M VE 2 KATTIR. TALİ YAT LİMANI KULLANIMINDA KALAN ALANLARDA ÜST YAPI TESİSLERİ İÇİN TOPLAM EMSAL KARA ALANININ %5' İNİ, YÜKSEKLİK (1) KATI, H:4,50 M'Yİ, ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE H:5,50 M'Yİ GEÇEMEZ. SATIŞ ÜNİTELERİ İÇİN EMSAL KARA ALANININ %1' İNİ GEÇEMEZ. KARA ALANI İSE; DALGAKIRANLAR DA DAHİL OLMAK ÜZERE, DOLDURMA VE KURUTMA YOLUYLA KAZANILAN ARAZİLER İLE KIYIDA VE SAHİL ŞERİTLERİNDE YAT LİMANLARININ KULLANILDIĞI TOPLAM ALANI İFADE EDER.

14) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 8 NOLU PARSELDE 22.10.1990 TARİH VE 90/1117 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARINA GÖRE BU TARİHTE SU BASMAN SEVİYESİNİN GEÇMİŞ TURİZM TESİSİ ALANI VE YAT ÇEKEK YERİ KULLANIMINA AİT YAPILAR, RUHSAT VE RUHSAT EKLERİNE UYGUN OLMAK ŞARTI İLE TAMAMLANIRLAR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE PLANDA "TURİZM TESİS ALAN" VE "TALİ YAT LİMANI" KULLANIMINA YÖNELİK BELİRLenen YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

15) 3830 SAYILI KANUN İLE DEĞİŞİK 3621 SAYILI "KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. DOLGU ALANI ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KIYI KANUNUNUN 6. MADDESİ VE "KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA" DAİR YÖNETMELİĞİN BAZI MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞİNİN 4. MADDESİNDE BELİRTİLEN YAPI VE TESİSLERİN DIŞINDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEKTİR. TALİ YAT LİMANINDA TEKNİK YAPILANMA ZORUNLULUĞUNDAN KAYNAKLANAN GÖZETLEME KULESİ VE ATÖLYE GİBİ YAPILANMALARDA MAX YÜKSEKLİK RUHSAT AŞAMASINDA BELİRLENECEKTİR.

16) UYGULAMA AŞAMASINDA BAŞLAMAK ÜZERE CAN, MAL VE YANGIN İÇİN EMNİYET SİSTEMLERİ KURULACAK VE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. İNŞAAT VE HAFRİYAT İŞLEMİ SIRASINDA PARLAYICI, PATLAYICI, TEHLİKELİ VE TOKSİT MADDE KULLANILMAYACAKTIR. SEYİR GÜVENLİĞİ AÇISINDAN MAHMUZ VE BATIK DALGA KIRANLARIN, ŞAMANDIRA VE FENERLER İLE MARKALANDIRMALARI GEREKMEKTEDİR. AYRICA, TESİSİN İNŞA VE KULLANIM AŞAMALARINDA SEYİR EMNİYETİ, CAN, MAL VE DENİZ GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI AÇISINDAN GECE VE GÜNDÜZ UYGUN İŞARETLERLE MARKALANMASI GEREKMEKTEDİR.

17) BU PLANA GÖRE YAPILACAK DOLGUNUN İNŞAATI SIRASINDA DOLGU MALZEMELERİNİN ÇEŞİTLİ ETKENLERLE DENİZ İÇİNE YAYILMAK SURETİYLE SİĞLAŞMAYA VE KİRLİLİĞE SEBEBİYET VERİLMEMESİ İÇİN EN UYGUN DOLGU MALZEMESİ VE TEKNİĞİN SEÇİLMESİ, ANROŞMAN VEYA BETON PERDE GİBİ YAPISAL ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

18) UYGULAMA PROJELERİ VE İNŞAAT İŞLEMLERİ İLE İLGİLİ ULAŞTIRMA BAKANLIĞI'NIN (DEMİRYOLLARI, LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAATI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAZ. AYRICA İNŞAAT, ADI GEÇEN MÜDÜRLÜK DENETİMİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

19) KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA BULUNAN KIYI YAPISINA AİT UYGULAMA PROJELERİ (GEREKLİ ETÜT, HESAP VE TÜM TEKNİK DETAYLARI İLE BİRLİKTE) 3348 SAYILI KANUNUN 9. MADDESİ UYARINCA ULAŞTIRMA BAKANLIĞI DEMİRYOLLARI, LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAATI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANMAK ÜZERE VERİLECEK VE DLH İNŞAATI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLI UYGULAMA PROJESİ BULUNMAYAN DENİZ YAPILARININ İNŞAATINA KESİNLİKLE BAŞLANMAYACAKTIR. İNŞAAT BİTİMİNİ MÜTEAKİP DENİZCİLİK MÜSTEŞARLIĞINDAN İŞLETME İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

20) GENELKURMAY BAŞKANLIĞI'NIN 05.09.2003 GÜN VE 31310016 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. PROJE SAHASININ 1/1000 ÖLÇEKLİ BATİMETRİ HARİTASININ (WWW.SHODB.GOV.TR) ADRESİNDE BELİRTİLEN "HİDROGRAFIK MESAHA STANDARTLARI" 'NA UYGUN VE ÖRNEĞİ VERİLEN RAPOR İLE BİRLİKTE HAZIRLANMASI, FAALİYET SAHASI VE CİVARININ SIKINTI SİRKÜLASYONUNUN TESPİTİNE YÖNELİK AKINTI HIZ VE YÖN ÖLÇÜM SONUÇLARI VE GRAFIKSEL DEĞERLENDİRİLMESİNİN YAPILMASI, DENİZ TABANI SEDİMENT CİNSİ, YAPISI VE DAĞILIMINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER İLE SEDİMENT DAĞILIM HARİTASININ HAZIRLANMASI, DENİZ TABANI DÜŞEY DEVAMLILIĞIN TESPİTİNE YÖNELİK JEOLJİK-JEOFİZİKSEL (SİSMİK VEYA SONDAJ UYGULAMALARI) ÇALIŞMA VE DEĞERLENDİRMELERİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ, BÖLGEDE DENİZ SUYUNUN OŞİNOGRAFI PARAMETRELERİNE (TUZLULUK, SICAKLIK, YOĞUNLUK VB.) İLİŞKİN ÖLÇÜM SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

21) TESİSLERİN İNŞAATI VE İŞLETİMİ SIRASINDA DENİZ ÇEVRESİNDE KAZI VE DOLGU YAPILMAMASI, MARİNA YÖNETİMİNCE KATI ATIKLARIN PERİYODİK OLARAK TOPLATILMASININ SAĞLANMASI, İNŞAAT VE İŞLETİM AŞAMASINDA GEREKLİ TÜM TEKNİK ÖNLEMLERİNİN ALINMASININ SAĞLANMASI, İŞLETME SIRASINDA SÖZ KONUSU SAHADA SİNTİNE ATIĞI, PETROL ATIĞI, KİMYASAL ATIKLAR İLE BENZERİ ZARARLI MADDELERİN DENİZE DÖKÜLEREK FLORA VE FAUNANIN GÖRMEMESİ İÇİN ZEMİNİN TOPRAĞA EN AZ ZARAR VERECEK ŞEKİLDE ÖZEL BİR MALZEME İLE KAPLANMASI VE ZARARLI MADDELERİN DENİZE TAŞIMININ TAMAMEN ENGELLENMESİ GEREKMEKTEDİR.

22) 26.12.2004 TARİH VE 25682 SAYILI RESMİ GAZETE 'DE YAYINLANAN "GEMİLERDE ATIK ATILMASI VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

23) TESCİLLİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI VE YAPILARA HERHANGİ BİR MÜDAHALE ÖNCESİNDE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

24) 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

25) 5491 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEREKLERİ YERİNE GETİRİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. 16.12.2003 TARİH VE 25318 SAYILI RESMİ GAZETE 'DE YAYIMLANAN ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ YERİNE GETİRİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

26) 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KORUMA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

27) 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU'NDA YER ALAN SU KİRLİLİĞİNİ ÖNLEYİCİ HÜKÜMLER İLE SU ÜRÜNLERİ YÖNETMELİĞİ'NİN EK-6 MADDESİNDE YER ALAN ATIKSU DEŞARJ DEĞERLERİNE UYULMASI VE DENİZ SUYUNDA ÇÖZÜNEN VE ZARARLI KİMYASAL MADDELER İÇEREN DOLGU MALZEMELERİNİN KULLANILMAMASI GEREKMEKTEDİR.

28) İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" NA İSTİNADEN ÇIKARILAN 02.11.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI", 04.09.1988 TARİH VE 19919 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ" VE 11.12.1986 TARİH VE 19308 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "GÜRÜLTÜ KONTROLÜ" YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN TÜM HUSUSLAR YERİNE GETİRİLMESİ GEREKLİDİR.

29) BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA, KONUSU VE İLGİLİSİNE GÖRE;

- 1/25000 ÖLÇEKLİ DATÇA –BOZBURUN ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ

- "3194 SAYILI "İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ"

- "618 SAYILI "LİMANLAR KANUNU"

- "3348 SAYILI "ULAŞTIRMA BAKANLIĞI'NIN TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN"

- "10.08.2005 GÜN VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETE 'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK"

- "4857 SAYILI "İŞ KANUNUNUN VE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu 103 ada 8 parsel, Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, "Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı" nda kalmaktadırlar. 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 planının iptal olduğu tespit edilmiştir.

4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010

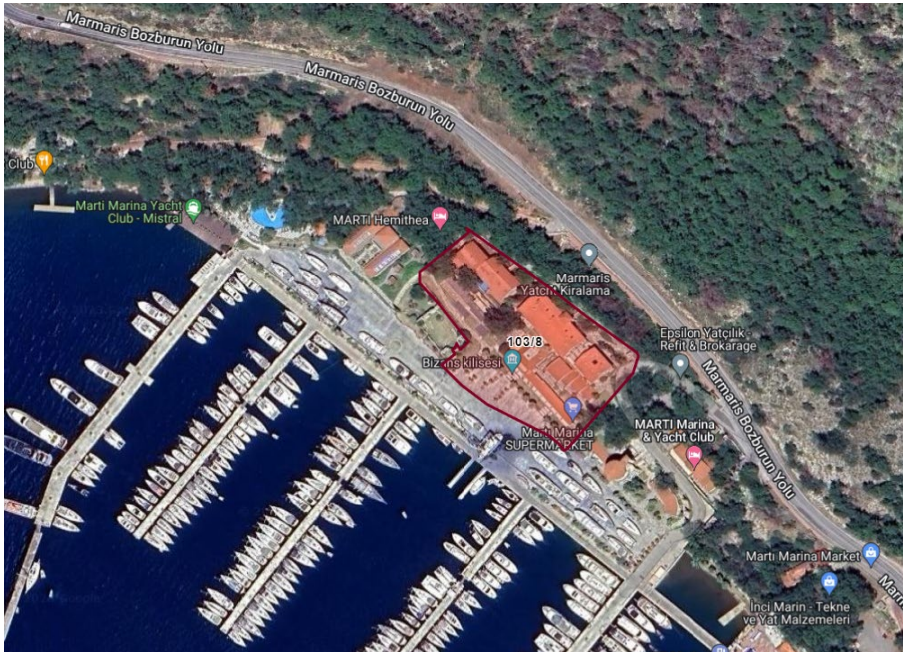
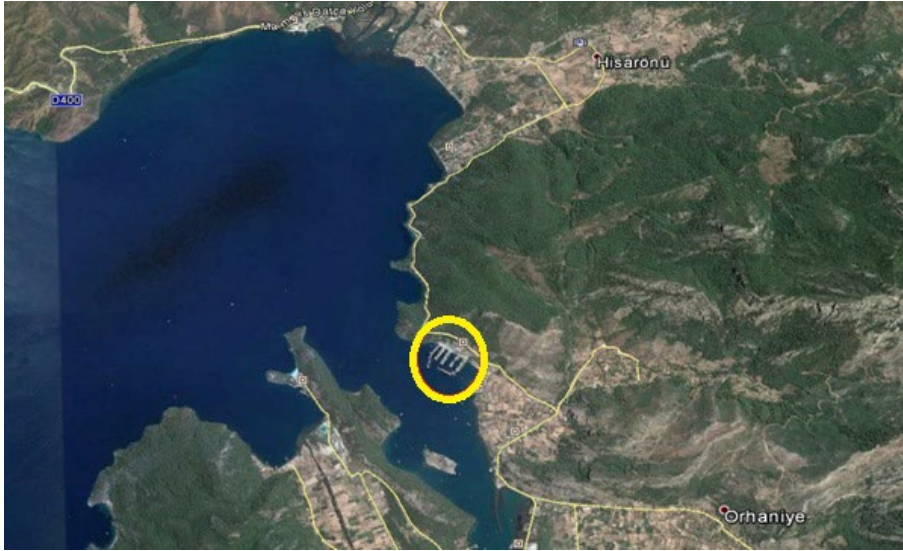
tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

apora konu taşınmaz parsellerin üzerinde mevcut diğer binalar ise 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesinde inşa edilmiş olduğundan Yapı Denetim Şirketi yoktur.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



Değerlemesi yapılan taşınmazlar Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Marmaris – Bozburun Yolu üzerinde konumlu, halen Hermithea Otel adı ile işletilmekte olan taşınmazdır. Muğla'nın Orhaniye Köyü'nde, yerleşik alan dışında konumlu taşınmazın yer aldığı bölge geneli Turizm Bölgesidir.

Değerleme konusu taşınmaz bölge yerleşim alanları dışında olup karayolu kullanılarak özel araçlarla ve minibüs taşımacılığı ile ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz deniz kıyısında düz bir topografyaya sahip olup arka plandaki ormanlık alana gidildikçe rakım artmakta, oldukça eğimli ve engebeli bir yapı söz konusudur. Taşınmaz Orhaniye merkeze 5 km, Datça-Marmaris yol kavşağına 6,5 km, Marmaris Merkeze 26 km, Dalaman Havaalanına 115 km yaklaşık mesafededir. Taşınmaza komşu 9 parselde tarihi kilise bulunmaktadır

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 ada 8 (Eski: 1906) parsel numaralarında kayıtlı 6.928,55 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan L formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Kuzeydoğu yönden Marmaris – Bozburun Yoluna yaklaşık 110 metre yol cepmeli parsel, kuzeybatı yönden 1896 parsel, güneydoğu yönden 1900 parsel, güneybatı yönden ise 1831 parselle sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvar mevcut olup; üzerinde 32 odalı Hermithea Otel adı ile işletilmekte olan yapılar söz bulunmaktadır.

Taşınmazlar;

Orhaniye Merkeze ~5,0 km.

Datça – Marmaris yol kavşağına ~7,5 km.

Marmaris merkeze ~26,0 km.

Dalaman Havaalanına ~115 km. mesafededir.

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 ada 8 (Eski: 1906) parsel numaralarında kayıtlı 6.939,76 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Marmaris – Bozburun Yolu posta adreslidir.

Otel, A,B,C olmak üzere üç adet otel bloğu ile tek katlı yeni blok odaları, 2 katlı restoran ve tek katlı yapılardan oluşmaktadır. 31 odalı Hemitheia Oteldeki; A Blok Zemin katta 2 adet standart oda, 1. katta Dublex Suit oda yer alır. B Blok Zemin katta 5 adet Delux oda, 1 katta 5 adet Dubleks oda, C Blok Zemin katta 5 adet Delux oda, 1. katta 5 adet standart oda, Çatı içinde de ruhsat harici 2 Suit oda, D blokta tek katta 5 adet standart oda bulunmaktadır. Diğer 3 adet otel odası 1900 parseldeki kule bloğunda yer almaktadır.

Deniz kıyısının hemen yanında bulunan Martı Hemitheia Otel adı ile işletilmekte olan tesis, kendi plajına ve açık yüzme havuzuna sahiptir. Otelin klimalı odalarında uydu TV ve deniz manzaralı balkon yer almaktadır. Martı Hemitheia Otel'in tüm odalarında minibar ve çay/kahve yapma imkânı vardır. Banyo malzemeleri ve saç kurutma makinesi ile donatılmış özel banyo odaların standart özelliklerindedir. Bazı deluxe odalarda hidromasajlı küvet veya spa küveti bulunmaktadır. Otelin kendi marinasında yüzmek mümkündür. Tesis bünyesinde ücretsiz otopark mevcuttur.

5.3 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; konumu, imar şartları, mimari özelliği altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları baz alınmıştır.

5.3.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 5. bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "4.3 Ana başlığında Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

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

alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Raporun bu bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları”detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tesbitinde bu yöntemlerden temel iki yöntemle göre sonuca ulaşılmıştır.

• Parselin üzerindeki bina için **Maliyet Oluşumları** Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Arsa değer tesbiti için Pazar Değeri Yaklaşımı

- **Gelir Yaklaşımı** (İNA)

6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki satılık emsal taşınmaz verilerine ulaşılmıştır.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Analiz Tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsellerin birim değerlerine bu analiz tablosu sonucunda ulaşılmıştır.

PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSALAR)

Bölgeden elde edilen emsal örneklerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki sunulan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Analiz tablosunun amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre seçilen parametreler çerçevesinde karşılaştırmak ve yüzde puanla değerlendirmektir. Bu analizde emsal taşınmaz Rapora konu olan taşınmazdan her bir parametre için “Daha avantajlı” ise (+) yüzde oranı ile “Daha dezavantajlı” (-) yüzde oranı ile düzeltme yapılmaktadır. Emisallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları ve taşınmaza indirgenmesi tabloda belirtilmiştir.

Örneğin, emsal taşınmazın konumu değerlemesi yapılan taşınmazın konumundan daha iyi (Avantajlı) ise konuma ilişkin yapılacak düzeltme (+) yüzde oranı olmaktadır. Düzeltme oranı belirlenirken de yine parametrelerin özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirket arşiv verileri, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır. Seçilen emsallerin indirgenmiş değerleri sonuca yansıtılırken uç değerlerden (aşırı sapmalardan) arındırmak için medyan (ortanca değer) kullanılmıştır. Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m² değeri hesaplanmıştır.

ORHANIYE (HEMITIA) ARSA EMSAL ANALİZİ		PARAMETRELER	103/8
EMSAL 1	<p>(Birim m² satış değeri: 16.878 TL/m²) BACO EMLAK 0 (212) 873 7778</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile Orhaniye de aynı bölgede 104 ada-150 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 948,37 m² parsel 16.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara yakın şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	16.000.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	15.200.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%
		Alan Düzeltmesi	-5%
		İmar Düzeltmesi	-20%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	948 m ²
		Birim değeri TL/m²	21.637 TL/m²
EMSAL 2	<p>(Birim m² satış değeri: 10.800 TL/m²) REMAKS TAN: 0(216) 452 2400</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 103 ada-49 ve 50 parsellerde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt toplam 1.740 m² 2 ad parsel, içindeki evin yaklaşık 1.250.000-TL değeri düşüldükten sonra kalan: 19.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	19.000.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	18.050.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-25%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-20%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	1.740 m ²
		Birim değeri TL/m²	15.042 TL/m²
EMSAL 3	<p>(Birim m² satış değeri: 10.050 TL/m²) BUCAMAKS EMLAK: 0(532) 280 6964</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye Kızkumunda 176 ada-12 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 1.095 m² parsel 11.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	11.000.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	10.450.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-35%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-25%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	1.095 m ²
		Birim değeri TL/m²	15.269 TL/m²

EMSAL 4	<p>(Birim m² satış değeri: 8.330 TL/m²) HAKAN BAKAN: 0 (533) 549 1899</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye Kızkumunda 176 ada-56 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 479 m² parsel 11.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	3.999.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	3.799.050 TL
		Konum Düzeltmesi	-30%
		Alan Düzeltmesi	-5%
		İmar Düzeltmesi	-25%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	480 m ²
		Birim değeri TL/m²	12.664 TL/m²
EMSAL 5	<p>(Birim m² satış değeri: 820.000 TL/m²) SAHİBİNDEN İNŞAAT: 0 (252) 412 0861</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye Kızkumunda 176 ada-93 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 585 m² parsel 12.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan yüksek şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	12.000.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	11.400.000 TL
		Konum Düzeltmesi	15%
		Alan Düzeltmesi	-5%
		İmar Düzeltmesi	-20%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	585 m ²
		Birim değeri TL/m²	21.436 TL/m²
EMSAL 6	<p>(Birim m² satış değeri: 21.950 TL/m²) SAHİBİNDEN İNŞAAT: 0 (252) 412 0861</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye Keçibükünde 103 ada-19 parselde konumlu olup Turistik imar izni olduğu beyan edilen brüt 3.098 m² parsel 68.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan yüksek şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	68.000.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	64.600.000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%
		Alan Düzeltmesi	5%
		İmar Düzeltmesi	20%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	3.098 m ²
		Birim değeri TL/m²	15.639 TL/m²
EMSAL 7	<p>(Birim m² satış değeri: 7.070 TL/m²) PRESTİJ EMLAK: 0 (552) 759 0184</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye Kızkumunda 176 ada-52 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 1838 m² parsel 13.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan daha düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	13.000.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	12.350.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-30%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-35%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	1.838 m ²
		Birim değeri TL/m²	11.087 TL/m²

DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER	16.100 TL/m²
-----------------------------------------	--------------------------------

Emsal Haritası



Rapor konusu taşınmazların değerlendirme tarihindeki **DEĞERİ** için, yukarıdaki tabloda gösterilen Satılık Arsa Emsal Analizi ile rapor tarihinde değerlendirme konusu taşınmazlar için birim değer yukarıdaki tabloda hesaplandığı gibi kabul edilmiştir aşağıda değer tablounda gösterilmiştir..

6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE ARSALARIN 30.09.2023 TARİHİNDEKİ DEĞERİ

Şerefiyelendirme sonucunda parselin 16.100 TL/m² birim değer ile piyasada talep göreceği kanaatine varılmıştır.

103 ADA 8 PARSEL DEĞERİ	16.100 TL/m ²	6.928,55 m ²	111.550.000,00
-------------------------	--------------------------	-------------------------	----------------

6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bu analizde Yapıların maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği (Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 12 AĞUSTOS 2023 CUMARTESİ tarihli ve 32277 sayılı Resmî Gazetede yayınlandı. Yapı yaklaşık birim maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas sınıfları dikkate alınarak KDV hariç, genel gider (%15) ve yüklenici karı (%10) dahil belirlenir.) göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir. Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerler, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma oranları, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

HEMITHEA HOTEL MALİYET							
ARSALAR		ALAN M2	DEĞER TL/m2	ARSA DEĞERİ			
103 Ada 8 Parsel		6.928,55	20.000	138.571.000 TL			
TOPLAM				138.571.000 TL			
BİNALAR	MEVCUT ALAN M2/M	PROJE ALANI M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
OTEL	3.103	3.103	V-C	15	0,15	18.100	47.739.655 TL
DİĞER YAPILAR	875	875	V-C	15	0,15	18.100	13.461.875 TL
BİNALAR TOPLAMI	3.978	3.978					47.739.655 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	MEVCUT ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2-M	DEĞER	
AÇIK ALANLAR	2900	I-A		0,15	1.050	2.436.000 TL	
PEYZAJ ALANLARI	2000	ÖZEL		0,15	1000	2.000.000 TL	
DİĞER UYGULAMALAR						10.000.000 TL	
DÜZENLER TOPLAMI						14.436.000 TL	
TEFRİŞAT		ODA SAYISI	DEĞER TL/ODA	DEĞER			
		32	400000	12.800.000 TL			
ARSALAR				138.571.000 TL			
BİNALAR				47.739.655 TL			
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ				14.436.000 TL			
TEFRİŞAT				12.800.000 TL			
DÜZELTME							
TOPLAM DEĞER				213.550.000 TL			

6.8 GELİR YAKLAŞIMI

Turizm tesislerinin değerlemelerinde; İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı ile net bugünkü değerine ulaşılmaktadır. İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır. Gelecek yıllarla ilgili olarak elde edilen nakit akımları, Otel sektörünün ve ekonomik verilerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir indirim oranı ile bugüne indirgenmekte ve değeri hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan değer Otel'in gelecek yıllardaki piyasa şartlarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Otel'in Değerlemesinde genel olarak yaygın kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmış olmakla birlikte, oda - Yatak ve diğer gelir satış fiyatları hesaplanırken Emsal Karşılaştırma Yöntemiyle de desteklenmiştir.

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları varsayım olarak kullanılmıştır. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve özel veriler;

PROJEKSİYON VERİLERİ VE VARSAYIMLAR
• Projeksiyon süresi 10 yıl alınmıştır.
• 29.09.2023 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 27,3767 1 EURO = 29,0305 TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 27,4260.-TL, 1 EURO = 29,0828 TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

· Yıllık gelir artış oranı % 3,5 olarak kabul edilmiştir.
• Mevcut Oda sayısı 32 dir.Otelin marina kapsamında “yıl boyunca” hizmet vereceği kabul edilmiştir. (365 Gün)
• 2024 yılı Oda ortalama satış geliri 275USD/Kişi-Gün + KDV kabul edilmiştir
· Müşteriden temin edilen gelir gider verilerine göre İşletmenin operasyonel giderlerinin gelire oranı %55, Satılan malların maliyetinin %40 olduğu tespit edilmiştir. Gelecek yıllardaki akımlarda bu oranların sabit olacağı varsayılmıştır.
· Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2024 yılı için %25 , diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir.
· Değerleme çalışmasında 10 yıllık dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %8,00 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,125 kabul edilmiştir.
· Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

İNA HESAP TABLOSU

HEMITHEA (MARINA) OTEL - VERİLER

PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	10
ARSA ALANI (m2)	6939,76
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	3978
OTEL İNŞAAT ALANI	1.494
ODA SAYISI	32
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$275
YILLIK (ENFLASYON) ARTIŞ ORANI	3,50%
FAALİYET GÜN SAYISI	365
1 USD (Alış Kuru)	27,3767 ₺
DİSCOUNT RATE	12,00%
OPERASYONEL GİDERLERİN GELİRE ORANI	55%
SATILAN MALLARIN MALİYET ORANI	40%
YIELD ORANI	0,08

GELİRLER	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL
	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2027
Doluluk Oranları	25%	27%	30%	30%
(ARR-Average Daily Rate) Ort.Günlük Birim satış	\$275	\$285	\$295	\$305
RevPAR	\$69	\$77	\$88	\$91
Oda Gelirleri	\$700.000	\$897.593	\$1.032.232	\$1.068.361
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri	\$350.000	\$362.250	\$374.929	\$388.051
Kira Gelirleri	\$0	\$0	\$0	\$0
Diğer Gelirler	\$7.500	\$7.763	\$8.034	\$8.315
Marjinal Değer				
TOPLAM GELİRLER	\$1.057.500	\$1.267.606	\$1.415.195	\$1.464.727
GİDERLER	11%	16%	18%	18%
GOP				
SABİT GİDERLER	\$220.000	\$227.700	\$235.670	\$243.918
OPERASYONEL GİDERLER	\$581.625	\$697.183	\$778.357	\$805.600
TİCARİ MALLARIN MALİYETİ	\$140.768	\$145.695	\$150.794	\$156.072
TOPLAM GİDERLER	\$942.393	\$1.070.578	\$1.164.821	\$1.205.590
NAKİT AKIM	\$115.107	\$197.028	\$250.374	\$259.137

5.YIL	6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL	TOPLAM
30.09.2028	30.09.2029	30.09.2030	30.09.2031	30.09.2032	30.09.2033	
35%	35%	35%	35%	35%	35%	
\$316	\$327	\$338	\$350	\$362	\$375	
\$110	\$114	\$118	\$122	\$127	\$131	
\$1.290.045	\$1.335.197	\$1.381.929	\$1.430.296	\$1.480.357	\$1.532.169	\$12.148.180
\$401.633	\$415.690	\$430.239	\$445.298	\$460.883	\$477.014	\$4.105.988
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$8.606	\$8.908	\$9.219	\$9.542	\$9.876	\$10.222	\$87.985
					\$21.494.595	\$21.494.595
\$1.700.285	\$1.759.795	\$1.821.388	\$1.885.136	\$1.951.116	\$23.514.000	\$37.836.748
21%	21%	21%	21%	21%		
\$252.455	\$261.291	\$270.436	\$279.901	\$289.698	\$299.837	\$2.580.906
\$935.157	\$967.887	\$1.001.763	\$1.036.825	\$1.073.114	\$1.110.673	\$8.988.184
\$161.535	\$167.189	\$173.040	\$179.097	\$185.365	\$191.853	\$1.651.408
\$1.349.147	\$1.396.367	\$1.445.239	\$1.495.823	\$1.548.177	\$1.602.363	\$2.580.906
\$351.138	\$363.428	\$376.148	\$389.313	\$402.939	\$21.911.637	\$24.616.249

HEMITHEA (MARINA) OTEL DEĞER	
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ	8.634.325 USD
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ	236.380.000 TRL
MALİYETYÖNTEMİNE GÖRE DEĞER	213.550.000 TRL
MALİYETYÖNTEMİNE GÖRE DEĞER	7.786.407 USD

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Merkezi konuma sahip Marina bütünü içinde olması,
- Bilinirliği yüksek Marka Değeri oluşmuş tesis olması,
- Turizm Bölgesi içerisinde konumlu olması,
- Yer aldığı bölgenin rapora konu taşınmazlar ile benzer nitelikli yapılanması
- Parsel üzerindeki yapılara ait izin belgelerinin alınmış olması Ana arter yönünde yol cephelerinin olması,
- Tesisin bakımlı olması,

Olumsuz Faktörler

- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**”dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**”dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Rapora konu taşınmaz bir bütün olarak iki değerlendirme yöntemine göre Gelir Yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı kullanılarak, aşağıdaki belirtildiği şekilde değerlendirilmiştir:

Değerleme Yöntemi	Taşınmazın Değeri
Gelir Yöntemi (İNA)	236.380.000 TRL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi (Arsa + Bina) (*)	213.550.000 TRL

(*) Maliyet Yaklaşımı Yönteminde arsa değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Otelin Mevcut işletme gelirlerine göre Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer “Maliyet Yaklaşımı” Sonucu ulaşılan değerden yukarıda kalması, bölgedeki otel oda satış gelirleri ile mevsimsel doluluk oranlarının uyumlu olması sebebiyle taşınmazın değerini daha objektif yansıtacağı düşüncesiyle **“GELİR YAKLAŞIMI”** sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Arsaların tapu kaydı, deniz yüzeyinin tahsis amacı ve mevcut kullanım birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kayıt belgesinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uyumludur. Üst hakkı ve kullanma hakkı için düzenlenen yasal dokümanlar hakkındaki bilgiler, ekler kısmında Resmî Belgeler bölümünde yer almakta olup kullanma iznine konu deniz alanı üzerinde yer alan tüm yapılar (iskele ve rıhtımlar) için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin geçmiş tarihlerde düzenlenen yapı ruhsatlarının yasal süresi dolmuş olup, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan” Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve marina işletmesine ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır.

7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Yürürlükte olan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ hükümlerine göre GYO'ları kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için halihazırda portföylerinde varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir (Md.30), Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir (Md.22-c). Ayrıca, Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (Md.22-b)

Bu çerçevede, rapora konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 8 (Eski: 1906) parsel numaralarında kayıtlı 6.928.55 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde Tapu Kayıtlarında mevcut İhtiyati, Kamu ve İcrai Hacizler dışında alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır. Tamamlanan Yapı Kayıt Belgeleri

ile taşınmaz Kat Mülkiyetli statüdedir. Şirketten alınan bilgilere göre tebliğin 30. Maddesine atfen “Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı” olduğu beyan edilmiştir.

103 Ada 8 (Eski: 1906) parsel numaralarında kayıtlı 6.928.55 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince **GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Yapılan arşiv incelemelerinde; Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı kararı ile ilgili bir kayıt bulunmamaktadır.

7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkullerle ilişkin Satış vaadi, Kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi ya da Hasılat Paylaşımına konu herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve buna bağlı olarak çıkartılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, sera gazı salımı seviyesi, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir.

“Enerji Kimlik Belgesi” uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmektedir.

Bu tanıma istinaden 1 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış binaların (yeni binalar), yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınması aşamasında Enerji Kimlik Belgesini ilgili idareye (belediye) sunması gerekmektedir. Aksi takdirde, yapı kullanma izin belgesi kanunen verilmemektedir.

Mevcut binalar ve 1 Ocak 2011 tarihinden önce yapı ruhsatı almış ve inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar için Enerji Verimliliği Kanununun yayımı tarihinden itibaren on yıl içinde Enerji Kimlik Belgesi düzenlenir.

Rapor konusu parselde herhangi bir EKB belgesi düzenlenmemiştir.

7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapora konu taşınmazlar bir marina tesisi bütünü olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

7.11 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Konu gayrimenkul 32 odalı Hermithea Otel adı ile işletilmekte olan yapılar söz bulunmaktadır. Arsa veya arazi değildir.

7.12 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Üst hakkı ve Devremülk konusu mevcut değildir.

BÖLÜM 8

8. SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak değerlemesi tamamlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın değerlendirilmesi esnasında konu taşınmazın değer Maliyet Değeri Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, yaklaşım ve çalışma hususlarına katılıyorum.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, yapı kalitesi, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın **30.09.2023** tarihindeki pazar değeri;

TAŞINMAZLAR	TL (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL)
Otelin toplam Pazar Değeri	236.380.000 TL	283.656.000 TL

(Taşınmazın Pazar değeri; İkiYüzOtuzAltıMilyonÜçYüzSeksenBin Lirası'dır.)

*29.09.2023 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 27,3767 1 EURO = 29,0305 TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 27,4260.-TL, 1 EURO = 29,0828 TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

**Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

**Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**** İşbu rapor; ekleri ile birlikte 78 adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Hazırlayan

Raporu Onaylayan

Osman N. ULUÖZYURT

Hayrettin Eldemir

Senem DOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145

SPK Lisans No: 400238

SPK Lisans No:

402434

* BELGE 5070 SAYILI ELEKTRONİK İMZA KANUNU UYARINCA ELEKTRONİK OLARAK İMZALANMIŞTIR*