

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel "Martı Resort Hotel"

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Rapor No: 2022_PD_0076

Rapor Tarihi: 23.01.2023

Değer Tarihi: 29.12.2022



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	18.11.2022
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2022
RAPOR TARİHİ	23.01.2023
REVİZE TARİHİ	-
RAPOR NO	2022_PD_0076
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2022 Değer Tarihli, 25.05.2022 Rapor Tarihli & 2022PD0033 Numaralı Rapor düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel numaralı taşınmazın SPK tebliği kapsamında hazırlanmış olan değerlendirme raporudur.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, MARTI Resort Hotel, 48720 Marmaris/Muğla
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel
SAHİBİ	Denizbank A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Otel (Konaklama Tesis)
TAPU İNCELEMESİ	(Bkz. 4.1.1 Tapu Bilgileri İncelemesi)
İMAR DURUMU	1520 Parsel: "Turistik Tesis Alanı" TAKS:0,20, KAKS:0,60

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, TL (KDV Hariç)	1.064.390.000,00	TL
Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, USD (KDV Hariç)	56.969.544,02	USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Mert ERİŞEN (SPK Lisans No: 0405699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

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

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

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

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI.....	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 9 -
3.3. İNŞAAT MALİYET GÖSTEGELERİ	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	- 11 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 11 -
4.1.1. Tapu Bilgileri.....	- 11 -
4.1.2. Yasal İzinler.....	- 12 -
4.1.3. İmar Durumu	- 13 -
4.1.4. Hukuki Durum Analizi.....	- 15 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 16 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı	- 16 -
4.2.2. Yapıların Tanımı.....	- 19 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 25 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 25 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 26 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	- 29 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 29 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 31 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	- 31 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 32 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 32 -
7.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 33 -
7.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	- 34 -
7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)	37
8. SONUÇ	- 38 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	- 38 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	- 38 -
8.3. ASGARI BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 38 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI).....	- 38 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 39 -

8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 39 -
9. EKLER.....	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 9 -
TABLO 2 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 11 -
TABLO 3 KONU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 11 -
TABLO 4 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (103 ADA 5 PARSEL)	- 11 -
TABLO 5 YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BİLGİSİ	- 12 -
TABLO 6 MİMARİ PROJELER	- 12 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN YAPI KAYIT BELGELERİ	- 13 -
TABLO 8 TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ LOSYONLARA KUŞ UÇUŞU MESAFELERİ	- 18 -
TABLO 9 ODA TÜRLERİ & SAYILARI.....	- 20 -
TABLO 10 TESİSTE BULUNAN YAPILARIN YASAL İZİNLERİ İLE KARŞILAŞTIRMALI ALAN TABLOSU	- 23 -
TABLO 11 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA DATA SETİ).....	- 26 -
TABLO 12 KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ.....	- 28 -
TABLO 13 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI SONUÇLARI, GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERLERİ	- 32 -
TABLO 14 MALİYET YAKLAŞIMI (YAPILARIN AMORTİZE EDİLMİŞ YERİNE KOYMA MALİYETİ)	- 33 -
TABLO 15 MALİYET YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	- 33 -
TABLO 16 REKABET & AYARLANMIŞ ODA FİYATI ANALİZİ.....	- 34 -
TABLO 17 İNA ANALİZİ.....	37
TABLO 18 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ TABLOSU	- 38 -
TABLO 19 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU.....	- 39 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 MUĞLA NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 MARMARİS NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
GRAFİK 4 YILLIK TÜFE & TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ DEĞİŞİMİ	- 9 -
GRAFİK 5 İNŞAAT MALİYET ENDEKSLERİ.....	- 10 -
ŞEKİL 1 RESMİ İMAR DURUM YAZILARI	- 14 -
ŞEKİL 2 TOPOĞRAFİK YAPI.....	- 17 -
ŞEKİL 3 MARMARİS'İN ÇEVRE İLÇELERLE OLAN ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI.....	- 18 -

2022_PD_0076

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.** ile **18.11.2022** tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından **29.12.2022** değerlendirme tarihli olarak **23.01.2023** tarihinde **2022_PD_0076** rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel numaralı taşınmaz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporunda İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından **03.12.2022** tarihinde çalışmalara başlanmış, **09.12.2022** değer tespit edilerek, 15.12.2022 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **18.11.2022** tarihli ve **2022-0080** sayılı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde **31.03.2022** Değer Tarihli, **25.05.2022** Rapor Tarihli & **2022PD0033** Numaralı Rapor düzenlenmiştir.

2022_PD_0076

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, **18.11.2022** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 Parsel numaralı taşınmazların 29.12.2022 Rapor tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

2022_PD_0076

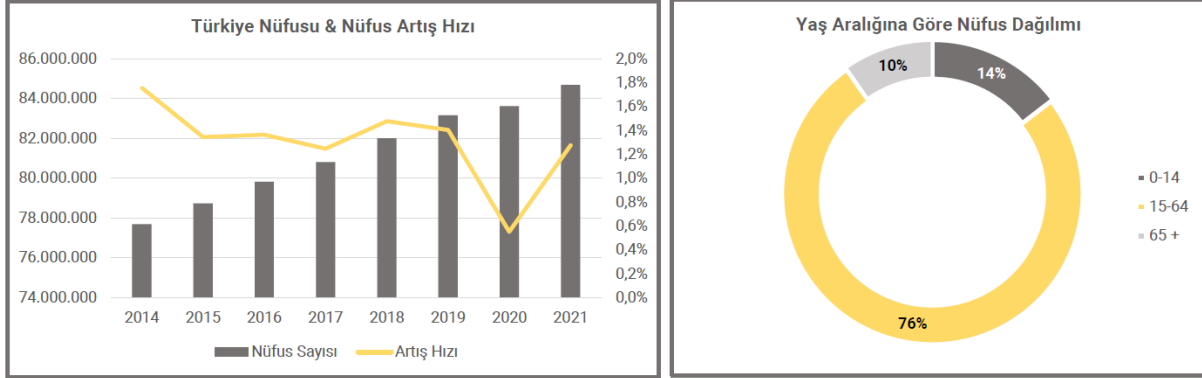
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %0,6 iken, 2021 yılında %1,3'lere çıkmıştır. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi artmıştır.



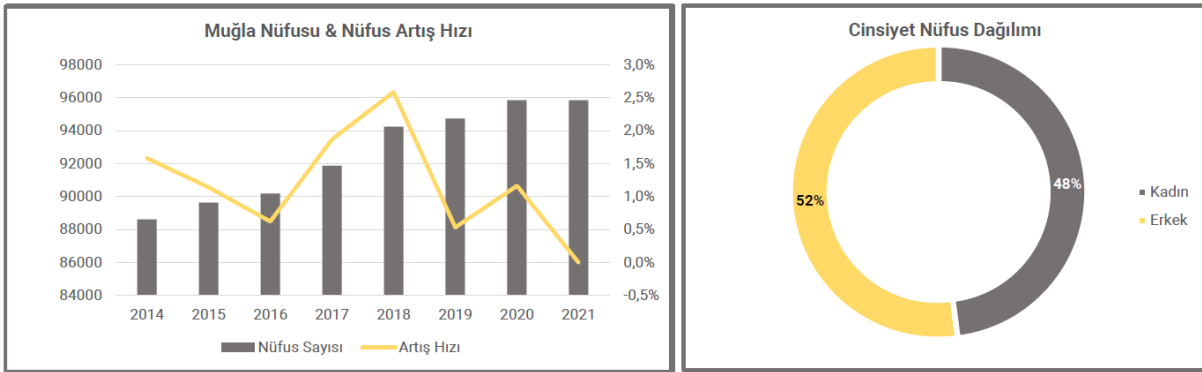
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %14'ü 15 yaşından küçüktür.

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

Muğla

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Muğla nüfusu 1.021.141 olarak belirlenmiştir. Muğla’da yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %1,8 iken, 2021 yılında %2,00'lara yükselerek Türkiye nüfus artışına göre zıt bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Muğla’da ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 20.368 kişi artmıştır.



Grafik 2 Muğla Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

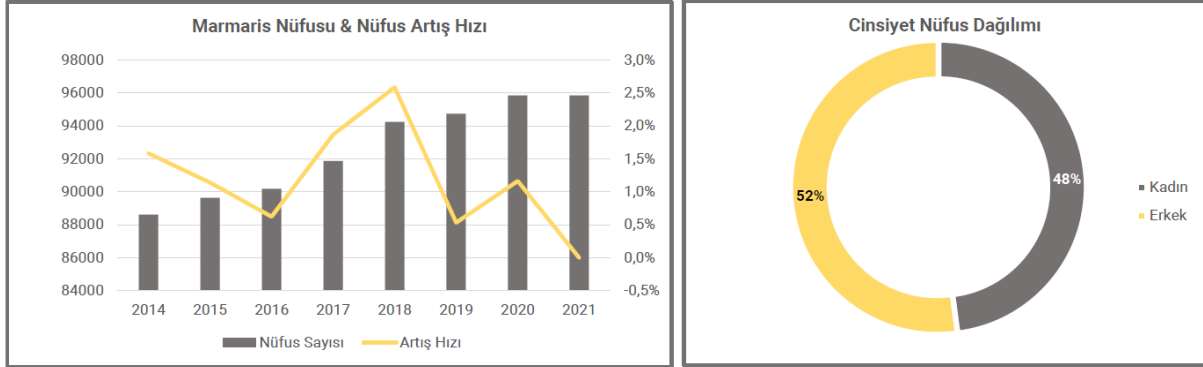
Muğla nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Muğla genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %18'i 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %69'luk oranı doğrultusunda Türkiye ortalaması ile aynı düzeydedir.

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

2022_PD_0076

Marmaris

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Marmaris ilçe nüfusu 95.849 olarak belirlenmiştir. Marmaris ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %1,20 iken, 2021 yılında değişim olmamıştır. Bu sonuçlara göre Marmaris de ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 2 kişi azalmıştır.



Grafik 3 Marmaris Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

2021 yılı Marmaris nüfusu irdelendiğinde, toplam nüfusun %52'ünü erkekler ve %48'sinin ise kadınlardan oluştuğu görülmektedir. Marmaris ilçesi özelinde bazı önemli veriler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

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

2022_PD_0076

3.2. Ekonomik Veriler

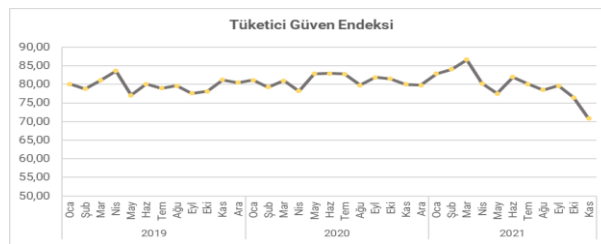
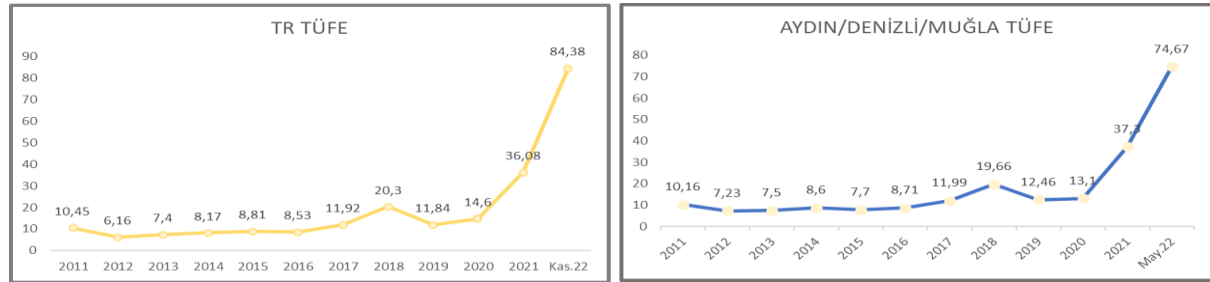
Yıllık verilere dayalı olarak hesaplanan bağımsız yıllık gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), zincirlenmiş hacim endeksiyle 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,4 artmıştır. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2021 yılında bir önceki yıla göre %43,6 artarak 7 trilyon 248 milyar 789 milyon TL'ye ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış 2022 yılı üçüncü çeyreğine ait GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azalmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 artmıştır. 2021 yılı büyüme oranı %11,00 olarak açıklanmıştır.

Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

PARAMETRELER	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$ 867 Milyar	\$ 869 Milyar	\$ 859 Milyar	\$ 797 Milyar	\$ 761 Milyar	\$ 717 Milyar	\$ 815 Milyar
Kişi Başı Düşen GSYİH	11.085,00 \$	10.964,00 \$	10.696,00 \$	9.762,00 \$	9.213,00 \$	8.599,00 \$	9.592,00 \$
Büyüme	6,10%	3,20%	7,50%	3,00%	0,90%	1,80%	11,00%
Enflasyon	8,80%	8,50%	11,90%	20,30%	11,80%	14,60%	36,08%
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-27,30 \$	-26,80 \$	-40,60 \$	-21,60 \$	6,90 \$	-23,70 \$	-14,80 \$
Cari Açık / GSYİH	-3,20%	-3,10%	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-3,10%
ABD Doları Yıl Sonu	2,92	3,52	3,78	5,29	5,96	7,44	12,99
Dolar Karşısında TL Değer Kaybı		20,5%	7,4%	39,9%	12,7%	24,8%	74,6%
İşsizlik Oranı	10,20%	12,00%	9,90%	12,90%	13,20%	14,60%	10,10%

Kaynak: TÜİK, TCMB

2020 yılını %14,6 enflasyonla bitiren Türkiye ekonomisinde, son 3 yıllık ortalama enflasyon %13,5 seviyesindedir. 2002-2013 döneminde enflasyonla başarılı mücadelenin ve doğru enflasyon hedeflemesi uygulamasının ardından, 2013 sonrası dönemde gereken mikro yapısal adımların atılmaması (gıda-tarım sektörü gibi), para politikası uygulamasında yaşanan hatalı adımlar sonucunda, enflasyon kademeli olarak yükseliş trendine girmiştir. 2018 ve 2020 döneminde yaşanan ödemeler dengesi kaynaklı baskı ve TL'de yaşanan ağır değer kayıpları da enflasyonla mücadeleyi oldukça zorlu hale getirmiştir. Bu bağlamda konu gayrimenkulün bulunduğu lokasyon itibarıyla Enflasyon hesapları karşılaştırmalı olarak Türkiye ve İstanbul özelinde yapılmış olup, İstanbul ili 2012 yılından 2014 yılının sonuna kadar Türkiye Enflasyon ortalamalarının üstünde çıktığı, 2015 ten 2020 yılının sonuna kadar ise Türkiye Enflasyon ortalamalarının altında çıktığı gözlenmiştir. 2019'un başından bu yana 75 ile 85 arasında hareket eden Tüketici Güven Endeksi, ilk 85 seviyesini aşarak Mart 2021 itibarıyla 86,7 olarak kayıt altına alınmıştır. 2018 yılının ikinci yarısında son yılların en yüksek seviyelerine çıkan ÜFE ve TÜFE; 2018 yılının son çeyreğinde başlatılan Enflasyonla Topyekün Mücadele Programı'nın ardından bir yıl içerisinde kayda değer bir düşüş göstermiştir. 2020'nin ikinci çeyreğinde patlak veren salgının önemli etkisi ÜFE rakamlarına yansımıştır. Son dönemlerde yaşanan ekonomik belirsizlikler ve döviz kurlarındaki ataklar sebebiyle 2021 Kasım itibarıyla TÜFE oranları yüksek seyretmiş, sırasıyla en son açıklanan Kasım ayındaki endekste, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE oranı %84,38 kayıt altına alınmıştır. Muğla alt bölgesi için en son açıklanan günce ver, Mayıs ayına ait olup, geçen senenin aynı ayına göre TÜFE oranı %74,67 olarak kayıt altına alınmıştır.

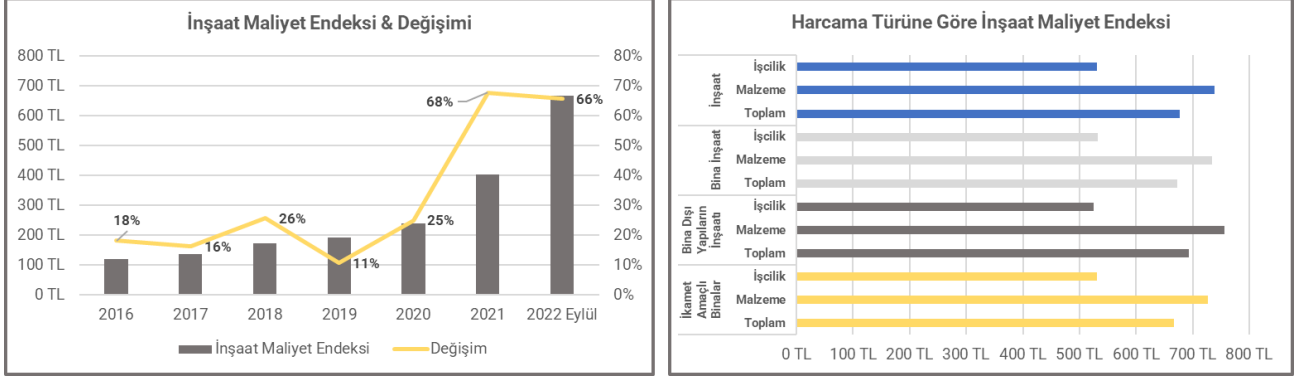


Grafik 4 Yıllık TÜFE & Tüketici Güven Endeksi Değişimi

2022_PD_0076

3.3. İnşaat Maliyet Göstergeleri

Yaşanan pandemi süreci üretimi süreci dek olumsuz etkilemiş ve üretimin temel kaynaklarından olan inşaat malzemeleri temininde son zamanlardaki döviz kurunun da yaratmış olduğu negatif etkiyle inşaat sektöründe maliyetler artmıştır. Maliyet endekslerinde enflasyon oranı üzerindeki artış devam etmektedir.



Grafik 5 İnşaat Maliyet Endeksleri

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,57, bir önceki yılın aynı ayına göre %119,83 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,07 arttı, işçilik endeksi %0,07 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,40, işçilik endeksi %84,04 artmıştır.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,13 azalmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %129,18 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,24 azalmış; işçilik endeksi %0,30 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %145,25, işçilik endeksi ise %83,62 artmıştır.

Bu bağlamda inşaat maliyet endeksinin 2022 yılı Eylül ayında bir yılın aynı ayına göre %120; 2022 yılı Ağustos ayına göre ise %2 artmış olduğu tespit edilmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2 artmış olup, işçilik endeksinde değişim meydana gelmemiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133, işçilik endeksi %84 artmıştır.

2022_PD_0076

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.1. HUKUKİ TANIMI

4.1.1. Tapu Bilgileri

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

- Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1520 parsel olarak kayıtlı 26.219 m² büyüklüğündeki arsadır.

Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 2 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Muğla	Marmaris	İçmeler	Kumluörencik	O20A-23-C-1-A	-	1520	*	26.219

*İçinde Kargir Bina Ahşap Bina ve Kargir Gazino ve Otel ve Müştemilatı Olan Tarla

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerleme konusu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1520 parsel sayılı "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde 19.04.2021 tarih 5072 yev no ile DenizBank A.Ş.'ye olacak şekilde malik değişikliği gerçekleşmiştir. İlgili konu hakkında müşteriden edinilen bilgiye göre 'Martı Resort Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank'a devredildiği' müşteri tarafından ifade edilmiş olup konu hakkında detaylı bilgi veya sözleşmeye rastlanılmamıştır. Konu taşınmaz için tapu kaydı (aktif) görseli Ek'ler kısmında sunulmuştur.

Tablo 3 Konu Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

103 Ada 8 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Denizbank A.Ş.
Hissesi	Tam
Edinin Sebebi	Satış
Tapu Tarihi & Yevmiye	19/04/2021-5072

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için müşteri tarafından Web Tapu Portalı'ndan **09.01.2023** tarihinde, saat **11:23'te** ve 20.01.2022 tarihinde, saat 13.48'da temin edilen aktif / pasif kayıtları gösterir takyidat belgelerine göre konu taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarına aşağıda yer verilmiştir. Tapu kayıtlarına dair aktif kayıtları gösteren TAKBİS belgeleri, raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur

Tablo 4 Tapu Kayıt Bilgileri (1520 Parsel)

Tür	Açıklama	Tarih/Yevmiye
Beyanlar	1. ve 2. derecede korunması gerekli kültür varlığıdır	23.10.2018-8754
	Teferruat listesi dosyasındadır. (04.12.2006 tarih ve 7952 yevmiye no)	04.12.2006-7952
İpotekler	1.Derece İpotek: DENİZBANK A.Ş. lehine, 81.700.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır.	10.01.2013-214
	<u>İpoteğe Ait Şerh:</u> İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı,	10.12.2018-10778
	2.Derece İpotek: DENİZ FAKTORİNG A.Ş. lehine, 11.00.000,00 TL bedelli %36 değişken faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır.	27.08.2013-6084
	3.Derece İpotek: DENİZBANK A.Ş. lehine, 25.300.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır.	03.06.2014-4446
	<u>İpoteğe Ait Şerh:</u> İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı,	10.12.2018-10778
	4.Derece İpotek: DENİZ FAKTORİNG A.Ş. lehine, 5.00.000,00 TL bedelli %36 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır.	23.09.2014-7174

2022_PD_0076

	5.Derece İpotek: DENİZBANK A.Ş. lehine, 143.000.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır.	18.04.2018-3590
	İpoteğe Ait Şerh: İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir.	
	Haciz & Şerhler: Alınan takyidat kayıtlarında; 7 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 19 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.	10.12.2018-3590
Şerh ve Hacizler		-

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

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

4.1.2. Yasal İzinler

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

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

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

Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

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

İçmeler Belediyesi'nde incelenen ve temin edilebilen izin belgeleri listesi aşağıda detaylı olarak sunulmuş olup, izin belgeleri görsellerine, rapor eklerinde yer verilmiştir.

Tablo 5 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Bilgisi

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım	Veriliş Nedeni	Alan, m ²
1520 Parsel	Ruhsat	11.03.1985	9-4	K-R-O-P-M-N-J & L Bloklar (OTEL)	Yarım İnşaatın Tamamlanması	9.913 m ²
1520 Parsel	Ruhsat	05.06.1987	23-12	(OTEL) L Blok İlave	Kat Yapı İlavesi	850 m ²
1520 Parsel	Ruhsat	05.06.1987	23-13	(OTEL) E Blok	Yeni Yapı	2.380 m ²
				Sosyal Tesis		740 m ²
				Havuz		1.400 m ²
1520 Parsel	Ruhsat	12.02.1993	3-7	Müştemilat	Tadilat Ve İlave	150 m ²
				Toplam		2.290 m²
1520 Parsel	Ruhsat	13.10.1992	1-22	Havuz & Müştemilat	Bitmiş Yapı	1.250 m ²
1520 Parsel	Ruhsat	29.01.2014	33-19	R Blok (OTEL)	Güçlendirme Ruhsatı	1.039 m ²
1520 Parsel	Ruhsat	29.01.2014	33-19	H/K Blok (OTEL)	İlave Ek Ruhsat	241 m ²
1520 Parsel	İskan	23.07.1985	11-13	A-B & C Bloklar (OTEL)	Bitmiş Yapı	2.000 m ²
1520 Parsel	İskan	23.07.1985	11-12	G-F-F-E-T-H-U-V-Y-S & L Bloklar (OTEL)	Bitmiş Yapı	7.967 m ²
1520 Parsel	İskan	29.07.1986	22-22	K-R-O-P-M-N & L Blok	Yeni Yapı	9.236 m ²
1520 Parsel	İskan	01.08.1986	1-3	F Blok / 6. Kat (OTEL)	Kat İlavesi	508 m ²

Tablo 6 Mimari Projeler

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Yapılar
	Röleve Projesi	16.04.1985	33/6-7	O-P-NJ-R-K-L & M Blok
	Röleve Projesi	23.07.1985	33/5-6-7	D-H-S-F-G-T-U-V & Y Bloklar
	Mimari Proje	23.07.1985	33/6	E Blok, Vaziyet Planı, Kapalı Lokanta & WC'ler
	Röleve Proje	09.04.1986	33-6	A-B-C & D Bloklar
1520 Parsel	Röleve Proje	Tasdiksiz	Tasdiksiz	F Blok
	Tadilat Projesi	05.06.1987	33/5	L & E Blok İlave
	Tadilat Projesi	12.02.1993	33/4	Yüzme Havuzları ve Ekleri Tadilat Projesi
	Tadilat Projesi	05.05.2000	33/4	Ana Restoran Tadilat Projesi
	Güçlendirme & Tadilat Projesi	21.01.2014	336-19	R ve H/K Blok

2022_PD_0076

Marmaris / İçmeler Belediyesi'nde parselde yer alan bütün bloklara ait mimari projeler incelenmiştir. Mimari proje görselleri rapor eklerinde sunulmuş olup detaylar yukarıdaki tabloda verilmiştir.

İlgili Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; tüm bloklara ait onaylı Röleve projelerine ve E, L, Yüzme Havuzları ve Ekleri, H/K, ilave-tadilat projelerine ulaşılmıştır.

Yapı Kayıt Belgeleri

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

Bu süreçte konu gayrimenkuller üzerinde yer alan ve zamanında ruhsata aykırı olarak mal edilmiş yapılar için alınan yapı kayıt belgelerinde kayıtlı alanlar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullere İlişkin Yapı Kayıt Belgeleri

Ada /Parsel	Bina	Yapı Kayıt Belge No	Bina Alanı
1520 Parsel	Loby & Resepsiyon	47ZLB9UH	710 m ²
	Toplantı Katı	M6BEDFTN	755 m ²
	Suit 1. Kat	J4G2SDHJ	868 m ²
	Suit 2. Kat	J4G2SDHJ	
	200 'lü Bloklar Zemin Katı	1VSZPTUN	168 m ²
	200 'lü Bloklar Çatı Katı	1VSZPTUN	
	Sahil Dükkan – 1 Waffle	E5JCCFRR	110 m ²
	Sahil Dükkan – 2 Market	GLLKS7N7	180 m ²
	300 'lü Bloklar Zemin Katı	SFPSAS8Z	269 m ²
	300 'lü Bloklar Çatı Katı	SFPSAS8Z	
	La Grotto WC	38VEZUUV	35 m ²
	500 'lü Bloklar 3.Normal Katı	E8ZMFD6K	990 m ²
	500 'lü Bloklar Çatı Katı	E8ZMFD6K	
	600 'lü Bloklar Zemin Katı	8L5ZHKBD	257 m ²
	600 'lü Bloklar 1.Normal Katı	8L5ZHKBD	
	600 'lü Bloklar 2.Normal Katı	8L5ZHKBD	
	600 'lü Bloklar 3.Normal Katı	8L5ZHKBD	
	600 'lü Bloklar 4.Normal Katı	8L5ZHKBD	
	200-300 Yangın Merdiveni	9F3S5CA1	
	Yönetim Bodrum Katı	YDYRDP5N	602 m ²
Yönetim Zemin Katı	YDYRDP5N		
Yönetim 1.Normal Katı	YDYRDP5N		
Yönetim 2.Normal Katı	YDYRDP5N		
Bahçede Bulunan Yapılar	987GSV4C	147 m ²	
Toplam		5.336 m²	

Konu taşınmaz için alınan izin belgeleri, mimari projeleri ve yapı kayıt belgeleri incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde;

- **Yapı İzin Belgelerinin (Ruhsat) toplam alanı** 23.922 m² 'dir.
- **Yapı Kullanma İzin Belgelerinin toplam alanı** 19.711 m² 'dir
- **Yapı Kayıt Belgeleri Dahil Edildiğinde Yasal Kullanım Toplam Brüt Alanı:** 25.047 m² 'dir.
- **Yerinde Yapılan Tespitler Sonucunda Tesisi Mevcut Kullanıma Esas Toplam Brüt Alanı:** 29.570 m² 'dir.

Değerlemede, esas alınan kapalı alanı yapı kayıt belgeleri dahilinde toplam yasal alan olan 25.047 m² 'dir.

Turizm İşletme Belgesi: Tesisin "Martı Resort" adına alınmış olan 5 Yıldızlı otel statüsü olduğunu ve kapasitesi hakkında bilgilerini içeren Tesise ait 13.08.2004 tarihli, 9649 sayılı, 283 oda için alınmış olan Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi: Değerlemeye konu taşınmazlara ait enerji kimlik belgeleri mevcut değildir

4.1.3. İmar Durumu

2022_PD_0076

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

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 10.01.2023 tarihinde malik tarafından temin edilip tarafımızla paylaşılan 03.01.2023 tarih, E41823250-804.01-47663 sayılı imar durum yazısında belirtildiği üzere değerlendirme konusu 0 ada 1520 parsel, İçmeler Revizyon Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, KAKS:0,60, H_{max}:12,00 m. (maks. Yatak sayısı 600) yapılaşma koşullarına haiz olup "Turistik Tesis – Otel Alanı"nda kalmaktadır.

Ayrıca tarafımızla paylaşılan imar durum yazısına göre; İçmeler Mahallesi 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 10.12.2021 tarih ve 2021/1518 sayılı kararı ile uygun bulunup, 2634 Sayılı Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca 18/03/2022 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanmıştır. Söz konusu imar planı,24/03/2022 23/04/2022 tarihleri arasında belediye ilan panosunda ilan edilmiş olup, askı süresi içinde Belediye Başkanlığına yapılan itiraz dilekçeleri,11.05.2022 tarih ve 29078 sayılı yazı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iletilmiştir.

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



T.C.
MARMARIS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-804.01-47663
Konu : Bilgi Talebi

10.01.2023

DEMİRBANK A.Ş. MARMARIS ŞUBESİNE

İlgi : 03.01.2023 tarihli ve 362 sayılı yazınız

İlgi başvurunuz ile, İçmeler, İçmeler Mahallesi 1520 ve 1605 parsel numaralı taşınmazların güncel imar durumuna ilişkin bilgi - belge talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazları kapsayan, İçmeler Mahallesi 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 10.12.2021 tarih ve 2021/15-18 sayılı kararı ile uygun bulunup,2634 Sayılı Kanun'un 7.maddesi uyarınca 18/03/2022 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanmıştır.

Söz konusu imar planı,24/03/2022 - 23/04/2022 tarihleri arasında Belediyemiz ilan panosunda ilan edilmiş olup, askı süresi içinde Belediye Başkanlığına yapılan itiraz dilekçeleri,11.05.2022 tarih ve 29078 sayılı yazınız ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iletilmiştir.

Belediye Başkanlığına askı süresi içinde; "Turizm Tesis Alanı" kullanım kararında kalan İçmeler 1520 parsel numaralı taşınmaz ile 166-167 parsel numaralı taşınmazlar arasındaki 8m'lik trafik yolunun 10 m. olarak kuşey batıya kaydırılarak parsellerin birleştirilmesine yönelik yapılan itiraz; Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırı ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23/12/2022 tarih ve 3291312 sayılı yazısı ile,"Muğla 2.İdare Mahkemesinin E:2013/431 esasında açılan davada K.2014/923 sayılı kararı bulunması" gerekçesiyle uygun bulunmamıştır.

Söz konusu taşınmazlar; bahse konu İçmeler Uygulama İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmakta olup, ilgili plan örnekleri ve yapılaşma koşullarına ilişkin plan hükümleri örneği yazınız ekinde yer almaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

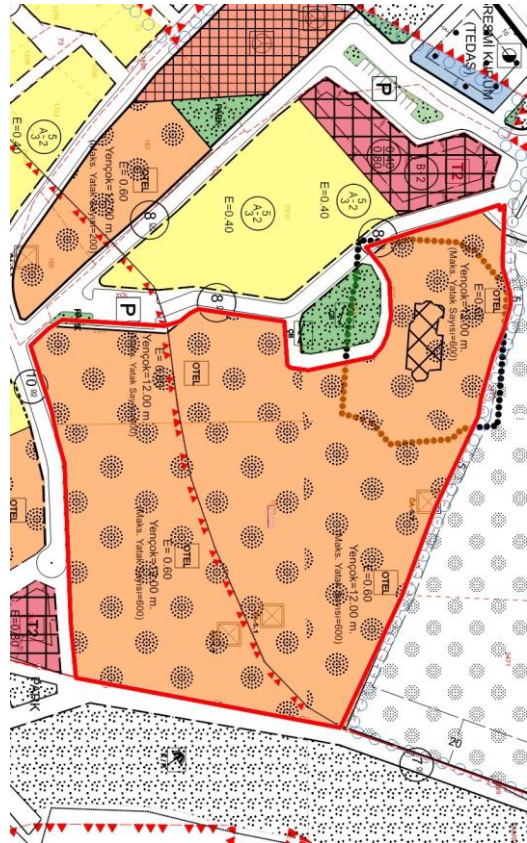
Ek:
1- Plan Örneği
2- Plan Örneği
3- Plan Hükümleri Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: r5:MR4d-CUqzrv-q00+/-H8dC4U-WBAdLn81 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cicileri-belediye-eybs>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/ Muğla
Telefon No: 09508844448 Faks No: (2503)31 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@ih03.kep.tr

Bilgi için: Gözde GÖR
Şehir Planlama
Telefon No: 



Şekil 1 Resmî İmar Durum Yazıları

Plan Notları:

Turizm Tesis Alanı

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

-Bu alanlarda konut yapılamaz.

2022_PD_0076

-İfrazlar 3000 m² den az olamaz.

-Bu alanlarda Emsal:0,60, Y_{ençok}: 12 m.'dir..

-Bu alanlarda Y_{ençok}=3 kattır. Zemin kat yüksekliği 5 m'yi geçemez.

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

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

4.1.4. Hukuki Durum Analizi

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

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

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

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 Müdürlüğünü 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.

Değerleme konusu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1520 parsel sayılı "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde 19.04.2021 tarih 5072 yev no ile Deniz Bank A.Ş.'ye olacak şekilde malik değişikliği gerçekleşmiştir. İlgili konu hakkında müşteriden edinilen bilgiye göre 'Martı Resort Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank'a devredildiği' ilgili rapor müşterisi tarafından beyan edilmiş olmakla beraber bu beyana yönelik herhangi bir belge paylaşılmamıştır. Taşınmaz hali hazırda Denizbank A.Ş. mülkiyetinde olup, değerlendirme tam mülkiyet üzerinden gerçekleştirilmiştir.

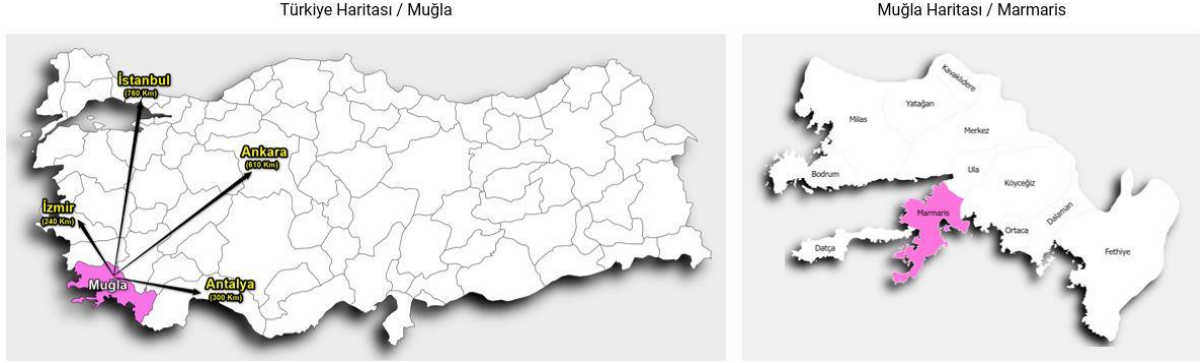
2022_PD_0076

4.2. FİZİKİ TANIMI

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, sosyoekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

Muğla



Harita 1 Muğla & Marmaris, Lokasyon Haritası

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

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

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

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

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

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

2022_PD_0076

Marmaris İlçesi

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

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

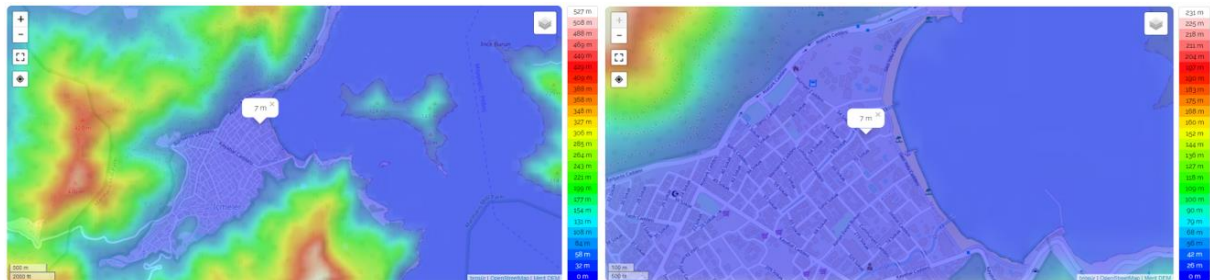
Değerlemeye konu taşınmaz: Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 319. Sk. No: 8, B01, B02, B03, B04, Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07 adresinde konumlu Martı La Perla Otelidir. (UAVT Kodları eklerde ayrıntılı olarak gösterilmiştir.)

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

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

Topoğrafik Yapı

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



Şekil 2 Topoğrafik Yapı

2022_PD_0076

Erişebilirlik ve Ulaşım

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

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

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



Şekil 3 Marmaris'in Çevre İlçelerle Olan Önemli Ulaşım Aksları

Şehir içi

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

Karayolu

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

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

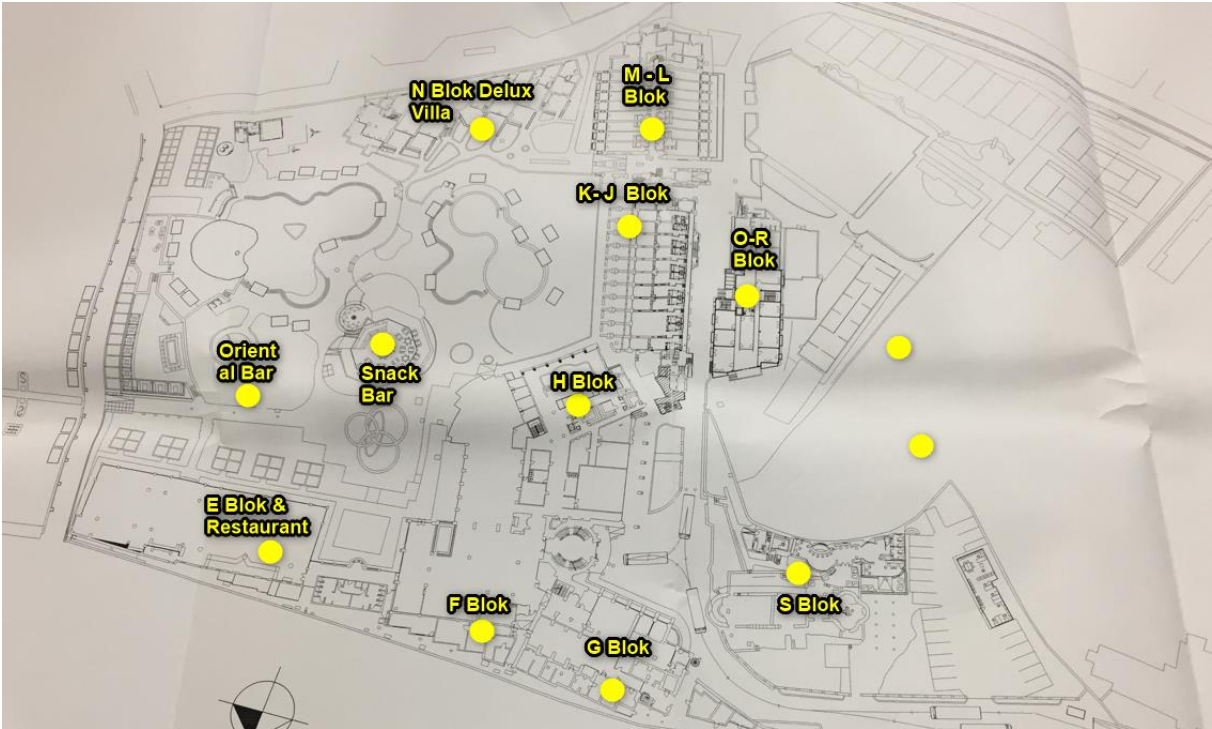
Tablo 8 Taşınmazların Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

2022_PD_0076

4.2.2. Yapıların Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 1520 Parsel no.lu, 26.219 m2 yüz ölçümlü, "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" nitelikli taşınmaz üzerinde 5 yıldızlı Martı Resort Otel'dir.

Değerleme konusu gayrimenkul 5 yıldızlı otel olup, üzerinde çeşitli otel blokları, villa tipi daireler ve farklı tarzlarda restoran, bar, havuz, fitness center, personel binaları-yemekhanesi, mini club, vb. gibi ek tesisler yer almaktadır. Müşteriden teminden edilen şifa'en bilgilere göre, tesisin 1970'li yıllarda tek blok olarak inşa edildiği ve günümüze kadar birçok kez tadilat ve ilaveler ile şu anki mevcut durumunu aldığı öğrenilmiştir. Genel olarak değerlendirildiğinde konu gayrimenkulün iyi ve bakımlı olduğu tespit edilmiştir.



Tesiste, çeşitli bloklarda farklı tiplere sahip 283 oda bulunmaktadır. Odalar; deniz manzaralı, havuz manzaralı ve orman manzaralı olarak konumlanmış odalara ait özellikler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

2022_PD_0076

Tablo 9 Oda türleri & sayıları

Oda Tipi	Oda Büyüklüğü	Adet	Açıklamalar
Orman Manzaralı Odalar Delux Odalar	33 m ²	84	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu
Deniz Manzaralı Delux Odalar	33 m ²	154	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu
Orman & Deniz Manzaralı Engelli Odaları	33-36 m ²	3	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu
Guest Room	25 m ²	16	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu
Delux Suite (2 Kişilik)	81 m ²	5	2 Yatak Odalı & 2 Banyolu- Oturma Bölümü
Delux Suite (1 Kişilik)	58 m ²	4	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu- Oturma Bölümü
Sultan Suite	81 m ²	2	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu- Oturma Bölümü
Delux Dupleks Villalar (2 Kişilik)	81-160 m ²	4	2 Yatak Odalı & 2 Banyolu- Oturma Bölümü
Delux Dupleks Villalar (1 Kişilik)	51-81 m ²	8	1 Yatak Odalı & 1 Banyolu- Oturma Bölümü
Kral Daireleri	160-208 m ²	3	2/3 Yatak Odalı & 2 Banyolu- Oturma Bölümü
TOPLAM		283	

Tesiste toplam, 84 adet kara manzaralı oda, 154 adet deniz manzaralı oda, 11 adet deniz manzaralı suit oda 16 adet misafir odası, 3 adet kral odası, 12 adet villa ve 3 adet engelli odası bulunmakta olup toplamda 283 adet oda mevcuttur.

Tesis bünyesinde;

Tesis içerisinde;

- 1- Lobi ve Kule Bloğu
- 2- Konaklama Blokları
 - 100'lü Blok
 - 200'lü Blok
 - 300'lü Blok
 - 400-500-600'lü Blok
 - 900'lü Blok
 - Villalar
 - Avcı Köşkü-Doktor Odası
- 3- Spor Üniteleri
 - Fitness
 - Kapalı-Açık Havuz ve Çocuk Havuzu
 - Hamam-Sauna
 - SPA Alanı
- 4- Eğlence ve Restorant Üniteleri
 - Kapadokya Restorant
 - Teras Restorant
 - Oriental Bar-Fast Food-Market-Beach Bar
 - La Grotta Restorant
 - Otağ Bar
 - Mini Club
- 5- Personel Üniteleri ve Teknik Üniteler
 - Personel Lojmanları
 - Personel Yemekhanesi
 - Teknik Odalar
 - Çamaşırhane bulunmaktadır

Değerlemeye konu tesis dahilinde çevre düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları bakımlı ve tam olduğu tespit edilmiştir. Açık alanlardaki sert zeminlerde traverten, seramik, Ünye Taşı gibi zemin kaplama malzemeleri, araç yollarında ise kilit taşı kullanılmıştır. Tesiste dış aydınlatma mevcuttur. Gayrimenkulün tamamı kısmen duvar, kısmen de demir parmaklıkla çevrilidir. Martı Resort Otel'in bahçesinde, Avcı Köşkü'nün yanında tarihi kilise kalıntıları bulunmaktadır. Tesisin arka tarafında yer alan üstü branda kaplı açık otopark alanı yer almaktadır. Gayrimenkulün altyapı imkânlarından istifadesi tamdır. Ayrıca tesis dahilinde jeneratör, kompresör, hidrofor, su deposu bulunmakta olup, sürekli sıcak su sağlanmaktadır. Tesis içerisindeki binalarda ısıtma ve soğutma fancoil sistem ile sağlanmaktadır, yangın alarmı, hortumlu yangın söndürme sistemi ve yangın merdiveni mevcuttur.

2022_PD_0076

A – B – C -D & KULE BLOK:

Kat Dağılımı: Zemin + 3 Normal Kat

Ana giriş olarak tanımlanan Lobi-Kule Bloğu; Zemin + 3 Normal kattan oluşmaktadır. Giriş katta lobi, pastane, 1 adet dükkan, bar, oyun salonu ve bulaşıkhanesi, 1. normal katta 3 küçük ve 1 büyük olmak üzere toplam 4 adet konferans salonu, 2 ve 3. normal katlarda da 4 adet dubleks özel suit bulunmaktadır.

Toplam Kapalı Alan : 5.100 m2

- Toplantı Salonu A - 300 Kişilik Tiyatro Düzeni
- Toplantı Salonu B - 80 Kişilik Tiyatro Düzeni
- Toplantı Salonu C - 80 Kişilik Tiyatro Düzeni
- Toplantı Salonu D - 80 Kişilik Tiyatro Düzen

E BLOK - KAPADOKYA & TERAS RESTORAN

Çelik konstrüksiyon tarzda binada uzay kafes çatı sistemi kullanılmıştır. Zemin döşemesi karo seramik, kolonlar dekoratif taş kaplı, tavan ise lambiridir.

Toplam kapalı alanı geçiş alanı ve wc alanları dahil 1.325 m2 'dir.

F BLOK – 100'lü BLOK

F Blok, betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Bodrum + Zemin + 5 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat depo, soğuk odalar ve ardiye, zemin kat mutfak, 10 adet ofis/dükkan, diğer katlar otel odaları olarak kullanılmaktadır. Bu blokta bulunan 50 adet odadan 30'u deniz, 20'si kara tarafına cephelidir.

Toplam Kapalı Alan: 3.425 m2 (350 m2 depo mutfak katı normal katlar dahil)

H BLOK – 200'lü BLOK

H Blok, betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Bodrum + Zemin + 5 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta kapalı havuza ait makine dairesi bulunmaktadır. Giriş katta kapalı yüzme havuzu ve jakuzi mevcut olup, diğer katlar otel odalarından ibarettir. Toplam 32 adet oda bulunmakta olup tüm odalar deniz manzaralıdır.

Kat Adedi : Bodrum + Zemin + 5 Normal kat Toplam Kapalı Alan : 2.350 m2

K BLOK – 300'lü BLOK

Blok, betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Bodrum + Zemin + 5 Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat depo, diğer katlar otel odalarından ibarettir. 2'si suit, olmak üzere toplam 57 adet oda bulunmaktadır.

Toplam Kapalı Alan: 4.600 m2 (1.200 m2 bodrum kattaki depo alanı dahildir.)

L&M BLOK – 400-500-600'lü BLOK

Blok, betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir. Zemin + 4 Normal kattan oluşmaktadır. 600'lü blok, 300 blok ile bağlantılıdır. 400'lü blokta 24'ü deniz, 24'ü kara tarafına bakan toplam 48 adet oda, 500'lü blokta 38'i deniz, 10'u kara tarafına bakan toplam 48 adet oda yer almaktadır. 600'lü blokta bulunan 14 adet odanın tamamı kara tarafına bakmaktadır.

Toplam Kapalı Alan: 5.900 m2

R Blok – 900'lü BLOK

Blok, bodrum kat+zemin kat+ 2 normal katlıdır. Dış cephesi kısmi olarak doğal taş kaplama ve sıva üzeri boyalıdır. Binanın bodrum katında; kazan dairesi ve teknik servis ofisi, zemin katında giriş alanı, 1. ve 2. normal katlarda ise 8 şer adet misafir yatak odası bulunmaktadır.

Toplam alanı yaklaşık bodrum alanı dahil 1.450 m2 'dir. (375 m2 bodrum kattaki depo alanı dahildir.)

N BLOK – VİLLALAR

Farklı büyüklükte, dış cephesi kısmi olarak doğal taş kaplama ve sıva üzeri boyalı olan, birbirlerine koridorlarla geçişleri bulunan, 13 adet villadan oluşmaktadır. Özel yapılmış bu suitler salon, yatak odası ve banyodan oluşmakta olup, açık mutfaklı (dolap şeklinde), beyaz eşyalı ve şöminelidir. Toplam kapalı alanı 1.850 m²'dir.

2022_PD_0076

S Blok - AVCI KÖŞKÜ-DOKTOR ODASI

Bina, yığma olarak inşa edilmiş olup, tarihi yapı niteliğindedir. Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır. Dupleks villa tarzındadır. Binanın giriş bölümü eski kilise kalıntılarına bakmaktadır. 4 adet villa bulunmaktadır.

Toplam kapalı alanı 300 m2 'dir.

AÇIK HAVUZLAR

Tesiste 2 adet açık havuz ve 1 adet çocuk havuzu bulunmaktadır.

Havuzların toplam alanı yaklaşık 2.500 m2 'dir.

SNACK BAR

Çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir. Bodrum + Zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum katta açık havuz makine dairesi ve WC'ler, Zemin katta ise kafe bulunmaktadır. Bodrum katta zemin ve duvar döşemesi seramik, tavan alçı üzeri boyalıdır. Zemin katta ise yer döşemesi karo seramiktir.

Toplam kapalı alanı 450 m2 'dir.

O & P BLOK – ÇAMAŞIRHANE-MİSAFİRHANE

Betonarme tarzda inşa edilmiştir. Zemin + 3 Normal kattan ibarettir. Zemin katta çamaşırhane, ütü odaları, personel soyunma odaları-duş-WC, normal katlarda ise personel odaları bulunmaktadır.

Toplam kapalı alanı 960 m2 'dir. (Ayrıca yarı bodrum kat olarak binanın yan cephesinde yaklaşık 55 m2 ütü ve çamaşır dükkanları bulunmakta olup alana dahil edilmiştir.)

MİNİ KULÜP

İki adet binadan oluşmaktadır. Binalardan biri oyun odası, diğeri dinlenme ve eğitim salonu olarak kullanılmaktadır. Oyun bölümü çelik konstrüksiyon, diğeri bina ise yığma olarak inşa edilmiştir. Toplam kapalı alanı 215 m2 'dir.

SAUNA-HAMAM-SPA ÜNİTESİ

Betonarme tarzda inşa edilmiştir. Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır. Zemin katta 1 sauna, 1 Türk hamamı, 2 adet soyunma bölümü ve duşlar, 1. katta ise 4 adet masaj odası bulunmaktadır. Zemin katta zemin karo seramik, 1. katta ise parket, duvar ve tavanda alçı üzeri boya kullanılmıştır.

Toplam kapalı alanı 460 m2 'dir.

LA GROTTA RESTORAN

Tamamen açık teras şeklindedir. Zemin döşemesinde ünye taşı kullanılmıştır.

Toplam alanı 180 m2 'dir.

SOUTH BEACH BAR- MARKET- FAST FOOD- ORİENTAL BAR

Betonarme tarzda inşa edilmiştir. Zemin kat ve üzerindeki açık terastan ibarettir. Zemin katta market, beach bar ve fast food üniteleri bulunmakta olup, teras ise oriental bar olarak kullanılmaktadır. Oriental barda zemin kaplaması ünye taşı ve kısmen ahşap kaplıdır. Zemin katta ise yer döşemesi traverten ve ünye taşıdır.

Toplam kapalı alanı 450 m2 'dir.

GENEL WC:

Toplam kapalı alanı 60 m2 'dir.

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

Gerçekleştirilen İncelemeler Neticesinde Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından Martı Resort Hotel adı ile işletilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu tesis içerisinde güvenlik bulunmaktadır.
- Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Parsel üzerinde 12 adet blok bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan yapılar faaliyettedir.

2022_PD_0076

- Yapılar içerisinde kullanılan malzemeler fiziksel eskimeye bağlı olarak demode niteliktedir.
- Değerleme konusu otel binalarının ısıtma sistemi klimadır.
- Taşınmazın otel odalarında deniz ve doğa manzarası bulunmaktadır.
- Parsel sınırı dışında, parselin deniz tarafında, kıyı-kenar çizgisinin dışında yer alan plaj-kumsal alanı tesisin kullanımında olup bu alan ve üzerine inşa edilen geçici yapılar için ilgili kuruma ecr-i misil ödenmektedir.

Tablo 10 Tesiste Bulunan Yapıların Yasal İzinleri İle Karşılaştırmalı Alan Tablosu

YAPI-BLOK	ÖZELLİKLER	İzin Belgelerine Esas Alanlar	Yapı Kayıt Belgelerine Esas Alanlar	Yasal Durum Brüt Alan Toplamı	Yerinde Tespit Edilen & Ölçülen Mevcut Durum Brüt Alan Toplamı
A-B-C-D BLOKAR	Ana Bina Lobi Toplantı Alanları Lobi	2.000	2.333	4.333	5.100
E BLOK	Açık Lokanta Restaurant	0	0	0	1.325
F BLOK	Mutfak & 100 Numaralı Oda Bloğu	508		508	3.425
G BLOK	Dükkanlar	0	0	0	450
H BLOK	200 Numaralı Oda Bloğu	7.967	168	8.135	2.350
I BLOK	WC Alanları	0	0	0	105
K BLOK	300 Numaralı Oda Bloğu	2.627	514	3.141	4.600
L & M	400-500-600 Numaralı Oda Blokları	3.339	1.247	4.586	5.900
N	Havuzlu Vilalar	1.832		1.832	1.850
O-P	Personel Lojmanı	1.056		1.056	1.430
R	900 Numaralı Oda Bloğu	382	602	984	960
S	Avcı Köşkü			0	300
T & U	Snack Bar			0	450
V	Soyunma Sauna WC Alanları		147	147	460
	Mini Club			0	215
DİĞER Yapılar	Beach Dükkanlar		290	290	450
	La Grotta Restoran		35	35	180
TOPLAM		19.711	5.336	25.047	29.550

Değerlemeye konu olan 1520 parselde yer alan MARTI RESORT OTEL'e ait Marmaris İmar Arşiv'inde incelenen yasal izinleri, mimari projeleri, müşteriden temin edilen yapı kayıt belgeleri ve yerinde yapılan incelemeler neticesinde tesisin;

TOPLAM YASAL BRÜT ALANI: 25.047 m²,

TOPLAM MEVCUT BRÜT ALAN 29.550 m² olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlendirilmesinde yasal kullanım alanı esas alınmıştır.



2022_PD_0076



5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı bölge turizm bakımından tercih edilen nitelikli bir bölge olması
- Parsel üzerindeki yapılar için yapı kayıt belgeleri alınması
- Parsel üzerindeki yapılara ait izin belgelerinin alınmış olması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Denize cephesinin olması

❖ Zayıf Yanlar

- Taşınmazın Ruhsat dışı bazı yapılaşmalarının olması
- Sezonluk Otel konseptinde hizmet vermesi

❖ Fırsatlar

- Bölgenin gelişme potansiyelinin yüksek olması ve özellikle yabancı turist, yatırımcılar tarafından tercih edilmesi
- Bölgenin ana arteri olan Hürriyet Caddesine cephesinin bulunması
- Pandemi kısıtlılıklarının ortadan kalkması sonucu ile turizm faaliyetlerinde artış beklentisi
- Ukranya Rusya savaşının yaratmış olduğu belirsizlikler nedeniyle Rus ve Ukrayna vatandaşlarının turizm olan bölgelere rağbet etmesini sağlamış olması
- Bölgedeki markalı ilk otellerden olmasının getirmiş olduğu reklam kabiliyeti

❖ Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- 1.derece deprem bölgesinde yer alması

2022_PD_0076

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Emsalleri

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

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



Harita 3 Emsal Haritası

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti)

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum	İçmeler Mah. 166 Ada 5 Parsel Halit Narin Cad.	İçmeler Mah. N/a Deniz & Yol	İçmeler Mah. 795 Parsel Yola Cepheli	Turuç Mah 1559 Parsel Yola Cepheli	Turuç Mah 1187 Parsel Yola Cepheli	İçmeler Mah. 2449 Parsel Yola Cepheli
Ulaşılabilirlik	Cadde Üzerinde	Sokak Üzerinde	Cadde Üzerinde	Sokak Üzerinde	Sokak Üzerinde	Sokak Üzerinde
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Köşe Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel	Köşe Parsel	Ara Parsel
Denize Uzaklık	550 Metre	0 Metre	1000 Metre	150 Metre	330 Metre	216 Metre
Deniz Cephesi	Yok	Var	Yok	Yok	Yok	Yok
İmar Durumu	Ticari KAKS:0,300 2 Kat	Konut KAKS:0,50 2 Kat	Konut KAKS:0,40 2Kat	OYT_Konut KAKS:0,40 2 Kat	OYT_Konut KAKS:0,40 2 Kat	Kısmen Ticari: %25 Kısmen Konut %75 Ticari KAKS: 0,80 Konut KAKS:0,40
Arsa Alanı, brüt m ²	646,00	408,00	815,00	912,00	610,00	3.368,00
Arsa Alanı, net m ²	646,00	408,00	815,00	912,00	610,00	2.568,00
İlana Giriş Tarihi	19.Kas	16.Kas	26.Kas	6.Kas	20.Kas	14.Kas
İstenen Fiyat	11.725.000,00	12.250.000,00	12.950.000,00	22.000.000,00	15.500.000,00	28.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/net m ²	18.150,15	30.024,51	15.889,57	24.122,81	25.409,84	10.903,43

Pazar analizinde arsaların denize cephelinin bulunup bulunmadığı, ana ulaşım aklarına yakınlık, gibi parametrelere ile emsaller karşılaştırılmış, pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının **10.903– 30.024 TL/m²** olduğu görülmüştür. Yapmış olduğumuz Pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5-30 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

2022_PD_0076

5.2.2. Konaklama Tesisleri Oda Fiyat Analizi



Harita 4 Rekabet Halinde Olunan Konaklama Tesisleri Haritası

Konaklama Tesisi	Orka Lotus Beach			Otel Aqua		
Konum	İçmeler			İçmeler		
Otel Statüsü	5 Yıldız			5 Yıldız		
Oda Sayısı	441			269		
Otel Açık Gün Süre	210			210		
Oda Özellikleri	Standart	Land View	Sea View	Ekonomi	Standart Kara	Standart Deniz
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	3.200,00	4.100,00	4.900,00	2.250,00	2.750,00	3.600,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	5.200,00	8.900,00	10.000,00	5.250,00	5.500,00	8.100,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	4.200,00	6.500,00	7.450,00	3.750,00	4.125,00	5.850,00
Tahmin Edilen Acenta Komisyonları & Kapı İndirimleri	20%			20%		
Uygulanan KDV Oranı	8%			8%		
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	3.111,11	4.814,81	5.518,52	2.777,78	3.055,56	4.333,33
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	4.481,48			3.388,89		

Konaklama Tesisi	Turunç Resort			Turunç Premium		
Konum	Turunç			Turunç		
Otel Statüsü	5 Yıldız			5 Yıldız		
Oda Sayısı	380			213		
Otel Açık Gün Süre	210			210		
Oda Özellikleri	Standart	Delux	Aile Odası	Standart	Panaromik	Premium
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	2.800,00	3.000,00	4.000,00	2.560,00	3.056,00	3.209,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	5.900,00	6.250,00	8.500,00	5.350,00	6.100,00	6.400,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	4.350,00	4.625,00	6.250,00	3.955,00	4.578,00	4.804,50
Beklenen Kapı İndirimi	20%			20%		
Uygulanan KDV Oranı	8%			8%		
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	3.222,22	3.425,93	4.629,63	2.929,63	3.391,11	3.558,89
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	3.759,26			3.293,21		

2022_PD_0076

Konaklama Tesisleri	Pilos Delux			Labranda Mares		
Konum	Turunç			İçmeler		
Otel Statüsü	5 Yıldız			5 Yıldız		
Oda Sayısı	51			441		
Otel Açık Gün Süre	180			210		
Oda Özellikleri	Garden Standart	Garden Suit	Sea Suit	Standart Land View	Standart Sea View	Superior Sea View
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Min	2.750,00	3.500,00	4.250,00	2.750,00	3.000,00	3.300,00
Sezon Oda Fiyatı TL/Gün-Max	5.750,00	4.250,00	8.250,00	5.750,00	6.400,00	7.000,00
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	4.250,00	3.875,00	6.250,00	4.250,00	4.700,00	5.150,00
Beklenen Kapı İndirimi	20%			20%		
Uygulanan KDV Oranı	8%			8%		
İndirim Sonrası KDV Hariç Peşin Oda Fiyatı	3.148,15	2.870,37	4.629,63	3.148,15	3.481,48	3.814,81
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARIÇ	3.549,38			3.481,48		

Tablo 12 Konaklama Tesisleri Rekabet Analizi

Taşınmazın yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Emsal olarak alınan otelleri statüsü 5 yıldızlı oteller olarak seçilmiş, ve seçilen otellerin açık kaldığı sezon aralığı 6 – 7 ay olduğu gözlenmiştir. Sezon Süreleri Nisan – Eylül yada Mayıs-Ekim ayları arasındadır. En düşük fiyatlar ve doluluk oranları Nisan-Mayıs ayı iken, en yüksek fiyatlara ve doluluk oranlarına Temmuz-Ağustos aylarında ulaşmaktadır. Otellerin açık olduğu sezonlar otel niteliği, oda sayısı ve marka algısına göre değişmekte olup yapılan görüşmelerde doluluk oranları %55 - %75 bandı arasında olduğu ifade edilmiştir. Emsal oteller için 2023 sezonu için her ay detaylı analiz edilmiş olup ortalamaları alınarak fiyatlar analiz edilmiş, Talep edilen fiyatlarda %8 KDV ve %20 acenta komisyonları dahil olup, emsal analizinde net konaklama geceleme fiyatı tespitinde talep edilen fiyatlardan bu oranlardan arındırılarak hesap edilmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

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

6.1. Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

2022_PD_0076

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

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

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

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

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi:

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

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

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

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında 0 ada 1520 parsel üzerinde gelir getirici nitelikte konaklama tesisi bulunması sebebiyle gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.**

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak 1520 Parsel için "Konaklama Tesisi" fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz

2022_PD_0076

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

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

Arsa Değeri: Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parsellerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkullerle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, baz parsel olarak seçilen 1520 Parsel için birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazlara göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

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

Tablo 13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri

EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İmar Hakkı	Turizm Tesis Alanı	Ticari	Konut	Konut	OYT_Konut	OYT_Konut	Kismen:K Kismen:T
Arsa Alanı, net m ²	26.219,00	KAKS:0,30	KAKS:0,50	KAKS:0,40	KAKS:0,40	KAKS:0,40	KAKS: 0,40 / 0,80
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		646,00	408,00	815,00	912,00	610,00	2.568,00
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		11.725.000	12.250.000	12.950.000	22.000.000	15.500.000	28.000.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı		18.150,15	30.024,51	15.889,57	24.122,81	25.409,84	10.903,43
		15%	10%	15%	30%	30%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	18.125,74	15.427,63	27.022,06	13.506,13	16.885,96	17.786,89	10.358,26
Konum	Sahil Otel Aksı	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama		15%	0%	20%	5%	5%	15%
Arsa Alan Büyüklüğü	26.219,00	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-35%	-37%	-35%	-35%	-35%	-16%
Ulaşılabilirlik	Ana Yola Cepheli	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%	10%
Lejant	Turistik Tesis Alanı	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Lejant Durumu İçin Ayarlama		-20%	20%	20%	10%	10%	10%
Yapılaşma Hakkı	KAKS:0,60	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama		100%	20%	50%	50%	50%	25%
Deniz Cephesi Bulundurma Özelliği		Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		40%	0%	40%	40%	40%	40%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	25.458	25.832,03	24.514,41	26.547,66	26.621,99	28.042,36	21.187,86
İlan Zaman Düzeltmesi							
Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	25.457,72	25.832,03	24.514,41	26.547,66	26.621,99	28.042,36	21.187,86
GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA PAZAR DEĞERİ, TL	648.095.414,53						

Pazar yaklaşımı sonucunda parsellerin geliştirilmemiş boş arsa değeri toplam **648.095.414,53 TL** olarak tespit edilmiş, bu değer maliyet yaklaşımında dikkate alınmıştır.

2022_PD_0076

7.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

Maliyet yaklaşımı ile konu gayrimenkulün amortize edilmiş geliştirme maliyeti, fiziksel ve fonksiyonele eskime gibi faktörler göz önünde hesaplanmıştır. Amortize edilen geliştirme maliyeti tahmininde, Gelir İdaresi Başkanlığının açıklanmış olduğu amortisman oranları da göz önünde bulundurulmuştur. Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtacak ve yayımlandığı tarih ile değerlendirme tarihi arasındaki dönemi kapsayacak şekilde enflasyon, döviz kuru, işçilik maliyetlerindeki artışlar ve bölgesel olarak inşaat işlerinin zorluk seviyesi dikkate alınarak tahmin edilmiştir. (Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği kapsamında belirtilen birim maliyet değerleri reel piyasa koşullarını sağlamadığı için söz konusu maliyetler piyasada yapılan araştırmalar ve firma tecrübemize istinaden belirlenmiştir. Demir ve beton gibi inşaatın temel yapı maliyetlerini oluşturan materyallerdeki dövizle endeksli fiyat artışları dikkate alınarak geliştirme maliyetleri hesap edilmiştir.

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

Geliştirme Maliyetleri (Martı RESORT)	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Birim Maliyet (USD/m ²)	Yerine Koyma Maliyet (TL)	Yerine Koyma Maliyet (USD)	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmiş Yapı Değeri (TL)	Amortize Edilmiş Yapı Değeri (USD)
Bina Maliyetleri								
Tesis Alanı	25.047	14.947	800	374.372.500	20.037.600	32,00%	254.573.300	13.625.568
Bina Maliyetler Toplamı	25.047	14.947		374.372.500	20.037.600	32,00%	254.573.300	13.625.568
Diğer Maliyetler								
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%		11.231.175	601.128		7.637.199	408.767
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%		11.231.175	601.128		7.637.199	408.767
Yapı Denetim		2%		7.487.450	400.752		5.091.466	272.511
Geliştirici Primi		5%		18.718.625	1.001.880		12.728.665	681.278
Diğer Maliyetler Toplamı				48.668.425	2.604.888	32,00%	33.094.529	1.771.324
Toplam Geliştirme Maliyeti				423.040.925			287.667.829	15.396.892
Bina Dışı Maliyetler								
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	26.219,00 m ²	1.495	80	39.189.015	2.097.520		26.648.530	1.426.314
Çevre Düzeni Peyzaj	26.219,00 m ²	514	27,5	13.471.224	721.023	32,00%	9.160.432	490.295
FF&E Konaklama Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	283 Oda	242.886 TL/Oda	13.000,00 \$/Oda	68.736.597	3.679.000		46.740.886	2.501.720
Mutfak & Havuz & Müstemilatlar	Maktuen	-	-	18.683.500	1.000.000		12.704.780	680.000
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı				140.080.335		32,00%	95.254.628	5.098.329
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri				563.121.260			382.922.457	20.495.221
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU							TL	USD
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Ulaşılan Boş Arsa Değeri, TL							648.095.414,53	34.688.115,96
Yapıların Mevcut Durum Değeri, TL							382.922.456,70	20.495.220,74
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer							1.031.017.871,22	55.183.336,70
TL/USD Kuru, 29.12.2022							18,6835	18,6835

Tablo 15 Maliyet Yaklaşımı Sonuçları

MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU	TL	USD
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Ulaşılan Boş Arsa Değeri, TL	648.095.414,53	34.688.115,96
Yapıların Mevcut Durum Değeri, TL	382.922.456,70	20.495.220,74
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer	1.031.017.871,22	55.183.336,70
TL/USD Kuru, 15.12.2022	18,6835	18,6835

Maliyet yaklaşımı ile, konu gayrimenkullerin toplam mevcut (geliştirilmiş) durumdaki değeri **1.031.017.871,22 TL** olarak tespit edilmiştir.

2022_PD_0076

7.3. Gelir Yaklaşımı

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

Gelir Analizi kapsamında geliri oluşturacak en önemli kalem geceleme oda fiyatlarıdır. Bu bağlamda emsal analiz bölümünde rekabet halinde bulunan oteller incelenmiş ve oda fiyatları konu konaklama tesisine göre (+) ve (-) şerefiye parametreleri uygulanarak piyasadaki oda / geceleme fiyatları uyumlaştırılmış ve 2023 sezonundaki ortalama oda fiyatı aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

Tablo 16 Rekabet & Ayarlanmış Oda Fiyatı Analizi

KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ AYARLAMA TABLOSU,	Marti Resort	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum	İçmeler	İçmeler	İçmeler	Turunç	Turunç	Turunç	İçmeler
Oda Sayısı	283	441	269	380	213	51	441
Otel Statüsü	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Marka	Anchor	Orka Lotus Beach	Otel Aqua	Turunç Resort	Turunç Premium	Pilos Delux	Labranda Mares
Deniz Cephesi	Var	Var	Var	Var	Var	Yok	Var
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	3.659 TL-Gece	4.481 TL-Gece	3.389 TL-Gece	3.759 TL-Gece	3.293 TL-Gece	3.549 TL-Gece	3.481 TL-Gece
Konum	İçmeler	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama		-5%	0%	3%	3%	5%	-3%
Oda Sayısı	283	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha İyi
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-3%	0%	-2%	0%	5%	-3%
Ulaşılabilirlik	Kolay	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	1%	0%
Marka Algısı	Markalı	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Görünürlük İçin Ayarlama		0%	7%	5%	5%	10%	8%
Deniz Cephesi	Yok	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	5%	0%
Ayarlanmış Oda/Gece Fiyatı	3.900 TL-Gece	4.130 TL-Gece	3.626 TL-Gece	3.984 TL-Gece	3.562 TL-Gece	4.554 TL-Gece	3.544 TL-Gece
Konaklama Ücreti Hesabı (Taşınmaz Üzerindeki Üniteler İçin)							
Ünite Sayısı	283 Ünite						
Yaz Sezonu	7 ay						
Ortalama Ünite Geceleme Fiyatı	3.900 TL Ünite/Gece						

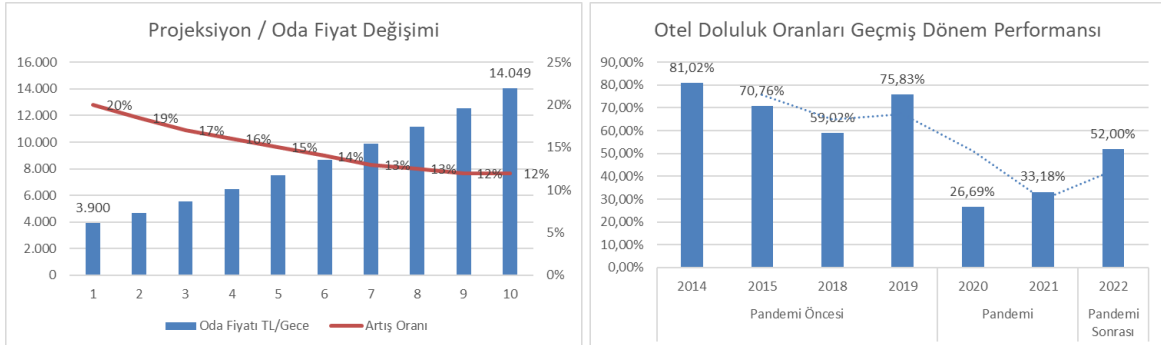
Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2023 yılı için ortalama **KDV hariç 3900 TL/gece-gün** ve pandemi sürecinin olumsuz etkilerinin geçmesi ve Rus – Ukrayna savaş krizinin, ülkemizde turizm sektörü açısından potansiyel arz etmesi sebebiyle başlangıç yılındaki doluluk oranının **%60** oranı olarak gerçekleştirileceği analiz edilmiştir. Bölge oteller ve konu taşınmaz için geçerli olabilecek özellikler aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Otellerin işletiliş dönemleri 4.Ay ile 10.Ay arasındaki aylardır.

- Konaklama türü genellikle yaz turizmine bağlı olarak turistik seyahatleri sebebiyle ve savaş etkisi sebebiyle uzun süreli konaklama şeklinde olacağı beklenmektedir.
- Otellerdeki doluluk oranlarının yaz sezonu içerisinde COVID 19 salgını öncesinde %55-75 arasında olduğu beyan edilmektedir.

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

Gelir yaklaşımında konu gayrimenkul için yapılan kabuller aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- COVID 19 etkisinin azalması ve sonrasında yaşanılana kısıtlamaların kalkması gibi parametrelerin nakit akışı tahminlerinde pozitif etki edeceği varsayılmıştır.
- Oda sayısı 283 olup, tesis normal şartlar altında 7 ay (225 gün) süre ile hizmet sunmaktadır.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Tesis her şey dahil sistem ile işletilmektedir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Projeksiyon dönemi 10 yıl olarak belirlenmiştir.
- Ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, konu gayrimenkulün kendi dinamikleri ve rakip yatırımlar dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Otel Yatak Sayısı; Müşteriden edinilen bilgi doğrultusunda otelin mevcut durumda 584 yatak kapasitelidir.
- Müşteri tarafından tarafımıza iletilen verilere esas olarak son yedi sene içindeki otel doluluk oranları oldukça dalgalı olduğu gözlenmiştir. Bunun en temel sebebi Rus Uçağının düşürülmesi sonucundaki turist sayılarındaki azalış ve yakın zamandaki COVID 19 etkisidir. Tüm bu hesaplamalar dikkate alındığında konu tesisin açık kalacağı 7 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının covid salgını sonrasında toparlanmaya gireceği ve 2022-2023 yılında %60, 2023-2024 yılında %65, 2024-2025 yılında %70 2025-2026 yılında %72,5 2026-2027 yılında %75 2027-2028 yılında ve sonraki yıllarda %75 stabilize doluluk oranına ulaşılacağı varsayılmıştır. (Başlangıç yılı ortalaması %60 stabilize yıllar %75 doluluk oranı alınmıştır. Başlangıç yılındaki doluluk oranı otelin son 6 yıllık performansı ve son yılki doluluk oranı dikkate alınarak belirlenmiştir. 6 yıllık ortalama performans %57,81 olarak gerçekleşmiş olup, başlangıç yılı doluluk oranı %60 olarak gerçekleşmiştir. Stabilize yıl için belirlenen oran ise son 6 yıllık süreçte gerçekleşen en yüksek doluluk oranı %81,02 baz olarak görülmüş ve gelecek dönemde en yüksek oran %75 olarak gerçekleştirileceği varsayılmıştır.



- Ortalama oda fiyatı 2022 yılı için 3.900 TL/oda/gece olarak belirlenmiş olup, daha sonraki yıllarda oda fiyatı her yıl için belirlenen artış oranı bazında artırılmıştır.
- Enflasyon oranı 10 yıllık nakit akışı sürecince ortalama %15 olacağı kabul edilmiş ve kira gelirleri bu oran üzerinden artırılmıştır.
- Tesis işletmesinde departmantal giderler, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır.
- Departmantal Giderler: Oda ve ortak mekanların bakımı, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerini oluşturmaktadır.
- Dağıtılmayan Operasyon Giderleri: İdari ve Genel Giderler, Satış & Pazarlama Giderleri, Enerji Giderleri ve Bakım & Onarım Masrafları Giderlerini içermektedir. İşletme giderleri toplam gelirlerin bir yüzdesini oluşturmaktadır.
- Sabit Giderler: Mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Sabit giderler olarak, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Emlak vergisi Arsa rayiç değeri ve bina değeri toplamı üzerinden %0,4, bina sigorta değeri ise bina değeri üzerinden %0,2 olarak belirlenmiştir.
- Fiyat artış oranı ülkenin ekonomik konjunktur sebebiyle yıllara göre değişkenlik gösterecek şekilde belirlenmiştir. İlk yılki fiyat artış oranı %20 olarak belirlenmiş, 2031 yılına kadar fiyat artışları azalış yönlü değişken olarak belirlenmiş ve stabilize yıl olan 2031 ve sonrasındaki yıllarda fiyat artış oranı %12 olarak sabitlemiştir.
- Personel giderleri, toplam gelirin %25'i, Yiyecek ve içecek giderleri, oda gelirlerinin %12,5'i ve diğer giderler ise, toplam gelirin %10'u olacağı kabul edilmiştir. Yiyecek içecek gelirleri herşey dahil sistem çalışan otel konspetinde oldukça sınırlı olması nedeniyle, yeme içme giderleri toplam gelirler üzerinden kurgulanmıştır. (Söz

2022_PD_0076

konusu bu veriler müşteri tarafından tarafımızla paylaşılan geçmiş yıllarda gerçekleşen otel gelir gider verileri dikkate alınarak firma kanaatine belirlenmiştir.)

- Toplam gelirler üzerinden, %3'ü satış & pazarlama, %6,50'si Enerji ve %1,40'ı bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- 2032 yılı sonunda gayrimenkulün artık değerinin hesaplanabilmesi için kapitalizasyon oranı %8 olarak hesaplanmıştır.
- Parsel sınırı dışında, parselin deniz tarafında, kıyı-kenar çizgisinin dışında yer alan plaj-kumsal alanı tesisin kullanımında olup, bu alan ve üzerine inşa edilen geçici yapılar için ilgili kuruma ecri misil ödenmekte olup bu bedel tarafımıza iletilen gelir/gider bilgileri üzerinden temin edilerek nakit akışlarına yansıtılmıştır.
- Turizm katkı payı gideri müşteriden temin edilen veriler esas alınarak gider olarak yansıtılmış, gelecek yıllarda ise enflasyon oranı tahmini ile artırılmıştır.
- Nakit akışlarında GOP %40 oranında gerçekleşmiştir.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %21 olarak öngörülmüştür.

10 Yıllık İskonto Oranı Hesabı		
TL		
RF (Risksiz Getiri Oranı)	10,73	RF = Son 5 Yıllık Ortalama 10 Yıllık Devlet Tahvili Ortalaması Alınmıştır.
RM-RF (Piyasa Getirisi)	4,27	RM-RF = Bankalarca Aralık Ayında Belirlenmiş Olan Ortalama Yıllık Ortalama Mevduat Faizi ve 1 Yıllık Devlet Tahvili Getiri Oranının Farkıdır.
B (Sektör Betası)	0,99	B = Gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.
C (Diğer Riskler)	5,80	C = Aylık Bazda Açıklanan Türkiye'nin Son Beş Yıllık CDS Verileri Ortalaması Esas Alınarak Ülke Risk Primi Olarak Değerlendirilmiştir.
1 Yıllık Ort.Mevduat Faizi	18,00	
Devlet Tahvili 1 Yıllık Getiri	13,74	

RE (İndirgeme Oranı)	20,75%
Kabul Edilen İndirgeme Oranı	21,00%

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

7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)

Tablo 17 İNA Analizi

MARTI RESORT OTEL MARMARIS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
OTEL BİLGİLERİ -MARTI RESORT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Toplam Kapalı Alan (m ²)	25.047,00	Bina Alanı, (m ²)	8.688,85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Oda Sayısı (Adet)	283,00	Birim İnşaat Maliyeti, (TL/m ²)	10.300,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Yatak Sayısı (Adet)	584,00	Bina Sigorta Matrahı-TL	89.495.155,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Oda Fiyatı (TL)	3.900,00	Arsa Alanı Toplamı, (m ²)	5.678,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Oda Fiyatı (USD)	208,74	Birim Arsa Rayiç Değeri, (TL/m ²)	2.000,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Yatak Fiyatı (USD)	104,37	Arsa Rayiç, (TL)	11.356.000,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Otel Açık Olan Dönem	7	Vergiyeye Esas Toplam Değer	100.851.155,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Otel Açık Olan Gün Sayısı	225	29.12.2022 Tarihli Kur	18,6835																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Ortalama Fiyat Artış Oranı (%)	15,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Ortalama Enflasyon Oranı	15,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Cap. Rate	8,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Disc. Rate	21,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">10 Yıllık İskonto Oranı Hesabı</th> </tr> <tr> <th colspan="2">TL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RF (Risksiz Getiri Oranı)</td> <td>10,73</td> </tr> <tr> <td>RM-RF (Piyasa Getirisi)</td> <td>4,27</td> </tr> <tr> <td>B (Sektör Betası)</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <td>C (Diğer Riskler)</td> <td>5,80</td> </tr> <tr> <td>1 Yıllık Ort.Mevduat Faizi</td> <td>18,00</td> </tr> <tr> <td>Devlet Tahvilii 1 Yıllık Getiri</td> <td>13,74</td> </tr> </tbody> </table>												10 Yıllık İskonto Oranı Hesabı		TL		RF (Risksiz Getiri Oranı)	10,73	RM-RF (Piyasa Getirisi)	4,27	B (Sektör Betası)	0,99	C (Diğer Riskler)	5,80	1 Yıllık Ort.Mevduat Faizi	18,00	Devlet Tahvilii 1 Yıllık Getiri	13,74																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
10 Yıllık İskonto Oranı Hesabı																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
TL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
RF (Risksiz Getiri Oranı)	10,73																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
RM-RF (Piyasa Getirisi)	4,27																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
B (Sektör Betası)	0,99																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
C (Diğer Riskler)	5,80																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
1 Yıllık Ort.Mevduat Faizi	18,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Devlet Tahvilii 1 Yıllık Getiri	13,74																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>RE (İndirgeme Oranı)</td> <td>20,75%</td> </tr> <tr> <td>Kabul Edilen İndirgeme Oranı</td> <td>21,00%</td> </tr> </tbody> </table>												RE (İndirgeme Oranı)	20,75%	Kabul Edilen İndirgeme Oranı	21,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
RE (İndirgeme Oranı)	20,75%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Kabul Edilen İndirgeme Oranı	21,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
<p>RF = Son 5 Yıllık Ortalama 10 Yıllık Devlet Tahvilii Ortalaması Alınmıştır. RM-RF = Bankalarca Aralık Ayında Belirlenmiş Olan Ortalama Yıllık Ortalama Mevduat Faizi ve 1 Yıllık Devlet Tahvilii Getiri Ortalamasının Farkıdır. B = Gelişmekte olan ülkelerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır. C =Aylık Bazda Açıklanan Türkiye'nin Son Beş Yıllık CDS Verileri Ortalaması Esas Alınarak Üike Risk Primi Olarak Değerlendirilmiştir.</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MARTI RESORT OTEL MARMARIS</td> <td>13.12.2022</td> <td>13.12.2023</td> <td>13.12.2024</td> <td>13.12.2025</td> <td>13.12.2026</td> <td>13.12.2027</td> <td>13.12.2028</td> <td>13.12.2029</td> <td>13.12.2030</td> <td>13.12.2031</td> <td>13.12.2032</td> </tr> <tr> <td>Oda Sayısı</td> <td>-</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> <td>283</td> </tr> <tr> <td>Doluluk</td> <td>-</td> <td>60,00%</td> <td>65,00%</td> <td>70,00%</td> <td>72,50%</td> <td>75,00%</td> <td>75,00%</td> <td>75,00%</td> <td>75,00%</td> <td>75,00%</td> <td>75,00%</td> </tr> <tr> <td>Yıllık Oda Kapasitesi</td> <td>-</td> <td>63.675</td> <td>63.675</td> <td>63.675</td> <td>63.675</td> <td>63.675</td> <td>63.675</td> <td>63.675</td> <td>63.675</td> <td>63.675</td> <td>63.675</td> </tr> <tr> <td>Yıllık Satılan Oda Sayısı</td> <td>-</td> <td>38.205</td> <td>41.389</td> <td>44.573</td> <td>46.164</td> <td>47.756</td> <td>47.756</td> <td>47.756</td> <td>47.756</td> <td>47.756</td> <td>47.756</td> </tr> <tr> <td>Fiyat Artış Oranı (%)</td> <td>15,00%</td> <td>20,00%</td> <td>18,50%</td> <td>17,00%</td> <td>16,00%</td> <td>15,00%</td> <td>14,00%</td> <td>13,00%</td> <td>12,50%</td> <td>12,00%</td> <td>12,00%</td> </tr> <tr> <td>Oda Fiyatı (TL)</td> <td>-</td> <td>3.900</td> <td>4.680</td> <td>5.546</td> <td>6.489</td> <td>7.527</td> <td>8.656</td> <td>9.868</td> <td>11.150</td> <td>12.544</td> <td>14.049</td> </tr> <tr> <td>Toplam Gelirler (TL)</td> <td>100,00%</td> <td>-</td> <td>159.369.865</td> <td>206.076.738</td> <td>262.985.622</td> <td>318.682.220</td> <td>382.418.664</td> <td>439.781.464</td> <td>501.350.869</td> <td>566.526.482</td> <td>637.342.292</td> <td>713.823.367</td> </tr> <tr> <td>Oda Gelirleri (TL)</td> <td>93,5%</td> <td>-</td> <td>148.999.500</td> <td>193.699.350</td> <td>247.190.171</td> <td>299.541.517</td> <td>359.449.821</td> <td>413.367.294</td> <td>471.238.715</td> <td>532.499.748</td> <td>599.062.217</td> <td>670.949.682</td> </tr> <tr> <td>Ekstra Gelirler (TL)</td> <td>1,3%</td> <td>-</td> <td>2.071.093</td> <td>2.692.421</td> <td>3.435.943</td> <td>4.163.627</td> <td>4.996.353</td> <td>5.745.805</td> <td>6.550.218</td> <td>7.401.746</td> <td>8.326.965</td> <td>9.326.201</td> </tr> <tr> <td>Banket Gelirleri (TL)</td> <td>1,0%</td> <td>-</td> <td>1.594.295</td> <td>968.497</td> <td>1.235.951</td> <td>1.497.708</td> <td>1.797.249</td> <td>2.066.836</td> <td>2.356.194</td> <td>2.662.499</td> <td>2.995.311</td> <td>3.354.748</td> </tr> <tr> <td>Kira ve Diğer Operasyonel Gelirleri (TL)</td> <td>4,2%</td> <td>-</td> <td>6.704.978</td> <td>8.716.471</td> <td>11.123.558</td> <td>13.479.368</td> <td>16.175.242</td> <td>18.601.528</td> <td>21.205.742</td> <td>23.962.489</td> <td>26.957.800</td> <td>30.192.736</td> </tr> <tr> <td>Departman Giderleri (TL)</td> <td>47,48%</td> <td>-</td> <td>75.668.812</td> <td>97.845.235</td> <td>124.865.574</td> <td>151.310.318</td> <td>181.572.382</td> <td>208.808.239</td> <td>238.041.393</td> <td>268.986.774</td> <td>302.610.120</td> <td>338.923.335</td> </tr> <tr> <td>Personel Gideri (TL)</td> <td>25,0%</td> <td>-</td> <td>39.842.466</td> <td>51.519.185</td> <td>65.746.406</td> <td>79.670.555</td> <td>95.604.666</td> <td>109.945.366</td> <td>125.337.717</td> <td>141.631.620</td> <td>159.335.573</td> <td>178.455.842</td> </tr> <tr> <td>F & B Giderleri (TL)</td> <td>12,5%</td> <td>-</td> <td>19.921.233</td> <td>25.759.592</td> <td>32.873.203</td> <td>39.835.278</td> <td>47.802.333</td> <td>54.972.683</td> <td>62.668.859</td> <td>70.815.810</td> <td>79.667.787</td> <td>89.227.921</td> </tr> <tr> <td>Diğer Giderler (TL)</td> <td>10,0%</td> <td>-</td> <td>15.905.113</td> <td>20.566.458</td> <td>26.245.965</td> <td>31.804.486</td> <td>38.165.383</td> <td>43.890.190</td> <td>50.034.817</td> <td>56.539.343</td> <td>63.606.761</td> <td>71.239.572</td> </tr> <tr> <td>Departman Karı (TL)</td> <td>53%</td> <td>-</td> <td>83.701.053</td> <td>108.231.503</td> <td>138.120.049</td> <td>167.371.902</td> <td>200.846.283</td> <td>230.973.225</td> <td>263.309.476</td> <td>297.539.708</td> <td>334.732.172</td> <td>374.900.032</td> </tr> <tr> <td>Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL)</td> <td>10,90%</td> <td>-</td> <td>17.371.315</td> <td>22.462.364</td> <td>28.665.433</td> <td>34.736.362</td> <td>41.683.634</td> <td>47.936.180</td> <td>54.647.245</td> <td>61.751.387</td> <td>69.470.310</td> <td>77.806.747</td> </tr> <tr> <td>Satış ve Pazarlama –Temsil Ağırlama (TL)</td> <td>3,00%</td> <td>-</td> <td>4.781.096</td> <td>6.182.302</td> <td>7.889.569</td> <td>9.560.467</td> <td>11.472.560</td> <td>13.193.444</td> <td>15.040.526</td> <td>16.995.794</td> <td>19.120.269</td> <td>21.414.701</td> </tr> <tr> <td>Enerji Giderleri (TL)</td> <td>6,50%</td> <td>-</td> <td>10.359.041</td> <td>13.394.988</td> <td>17.094.065</td> <td>20.714.344</td> <td>24.857.213</td> <td>28.585.795</td> <td>32.587.806</td> <td>36.824.221</td> <td>41.427.249</td> <td>46.398.519</td> </tr> <tr> <td>Bakım, Yenilme & Onarım Masrafları (TL)</td> <td>1,40%</td> <td>-</td> <td>2.231.178</td> <td>2.885.074</td> <td>3.681.799</td> <td>4.461.551</td> <td>5.353.861</td> <td>6.156.940</td> <td>7.018.912</td> <td>7.931.371</td> <td>8.922.792</td> <td>9.993.527</td> </tr> <tr> <td>Brüt İşletme Geliri - GOP (TL)</td> <td>41,62%</td> <td>-</td> <td>66.329.738</td> <td>22.462.364</td> <td>28.665.433</td> <td>34.736.362</td> <td>41.683.634</td> <td>47.936.180</td> <td>54.647.245</td> <td>61.751.387</td> <td>69.470.310</td> <td>77.806.747</td> </tr> <tr> <td>Sabit Giderler (TL)</td> <td>1,6%</td> <td>-</td> <td>2.574.518</td> <td>3.274.833</td> <td>4.115.486</td> <td>4.952.481</td> <td>5.904.220</td> <td>6.789.853</td> <td>7.740.432</td> <td>8.746.688</td> <td>9.840.024</td> <td>11.020.827</td> </tr> <tr> <td>Bina Sigorta Giderleri (TL)</td> <td>0,2%</td> <td>-</td> <td>178.990</td> <td>214.788</td> <td>254.524</td> <td>297.793</td> <td>345.440</td> <td>397.256</td> <td>452.872</td> <td>511.746</td> <td>575.714</td> <td>644.799</td> </tr> <tr> <td>Emlak Vergisi (TL)</td> <td>0,4%</td> <td>-</td> <td>403.405</td> <td>484.086</td> <td>573.641</td> <td>671.160</td> <td>778.546</td> <td>895.328</td> <td>1.020.674</td> <td>1.153.361</td> <td>1.297.532</td> <td>1.453.235</td> </tr> <tr> <td>Turizm Katkı Payı Giderleri (TL)</td> <td>0,750%</td> <td>-</td> <td>1.195.274</td> <td>1.545.576</td> <td>1.972.392</td> <td>2.390.117</td> <td>2.868.140</td> <td>3.298.361</td> <td>3.760.132</td> <td>4.248.949</td> <td>4.786.067</td> <td>5.353.675</td> </tr> <tr> <td>Ecrimisil Kira Giderleri (TL)</td> <td>0,500%</td> <td>-</td> <td>796.849</td> <td>1.030.384</td> <td>1.314.928</td> <td>1.593.411</td> <td>1.912.093</td> <td>2.198.907</td> <td>2.506.754</td> <td>2.832.632</td> <td>3.186.711</td> <td>3.569.117</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Geliri (TL)</td> <td>40,00%</td> <td>-</td> <td>63.755.220</td> <td>82.494.305</td> <td>105.339.130</td> <td>127.683.059</td> <td>153.258.428</td> <td>176.247.193</td> <td>200.921.800</td> <td>227.041.634</td> <td>255.421.838</td> <td>286.072.458</td> </tr> <tr> <td>Toplam Giderler (Sabit+ Operasyon +Depatman)</td> <td>60,00%</td> <td>-</td> <td>95.614.646</td> <td>123.582.433</td> <td>157.646.492</td> <td>190.999.162</td> <td>229.160.236</td> <td>263.534.271</td> <td>300.429.069</td> <td>339.484.848</td> <td>381.920.454</td> <td>427.750.909</td> </tr> <tr> <td>NPV</td> <td>13.12.2022</td> <td>13.12.2023</td> <td>13.12.2024</td> <td>13.12.2025</td> <td>13.12.2026</td> <td>13.12.2027</td> <td>13.12.2028</td> <td>13.12.2029</td> <td>13.12.2030</td> <td>13.12.2031</td> <td>13.12.2032</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Geliri (TL)</td> <td>-</td> <td>63.755.220</td> <td>82.494.305</td> <td>105.339.130</td> <td>127.683.059</td> <td>153.258.428</td> <td>176.247.193</td> <td>200.921.800</td> <td>227.041.634</td> <td>255.421.838</td> <td>286.072.458</td> </tr> <tr> <td>Dönem Sonu Değeri</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3.575.905.730</td> </tr> <tr> <td>Nakit Akışı (TL)</td> <td>-</td> <td>63.755.220</td> <td>82.494.305</td> <td>105.339.130</td> <td>127.683.059</td> <td>153.258.428</td> <td>176.247.193</td> <td>200.921.800</td> <td>227.041.634</td> <td>255.421.838</td> <td>3.861.978.189</td> </tr> <tr> <td colspan="12">Değerleme Tablosu</td> </tr> <tr> <td>Marti Resort Otel İNA Sonucu</td> <td colspan="11">1.064.390.476</td> </tr> <tr> <td>Piyasa Değeri , (TL)</td> <td colspan="11">56.969.544</td> </tr> <tr> <td>İNA Sonucu 1520 Parselin Piyasa Değeri , (USD)</td> <td colspan="11"></td> </tr> </tbody> </table>													1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	MARTI RESORT OTEL MARMARIS	13.12.2022	13.12.2023	13.12.2024	13.12.2025	13.12.2026	13.12.2027	13.12.2028	13.12.2029	13.12.2030	13.12.2031	13.12.2032	Oda Sayısı	-	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283	Doluluk	-	60,00%	65,00%	70,00%	72,50%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	Yıllık Oda Kapasitesi	-	63.675	63.675	63.675	63.675	63.675	63.675	63.675	63.675	63.675	63.675	Yıllık Satılan Oda Sayısı	-	38.205	41.389	44.573	46.164	47.756	47.756	47.756	47.756	47.756	47.756	Fiyat Artış Oranı (%)	15,00%	20,00%	18,50%	17,00%	16,00%	15,00%	14,00%	13,00%	12,50%	12,00%	12,00%	Oda Fiyatı (TL)	-	3.900	4.680	5.546	6.489	7.527	8.656	9.868	11.150	12.544	14.049	Toplam Gelirler (TL)	100,00%	-	159.369.865	206.076.738	262.985.622	318.682.220	382.418.664	439.781.464	501.350.869	566.526.482	637.342.292	713.823.367	Oda Gelirleri (TL)	93,5%	-	148.999.500	193.699.350	247.190.171	299.541.517	359.449.821	413.367.294	471.238.715	532.499.748	599.062.217	670.949.682	Ekstra Gelirler (TL)	1,3%	-	2.071.093	2.692.421	3.435.943	4.163.627	4.996.353	5.745.805	6.550.218	7.401.746	8.326.965	9.326.201	Banket Gelirleri (TL)	1,0%	-	1.594.295	968.497	1.235.951	1.497.708	1.797.249	2.066.836	2.356.194	2.662.499	2.995.311	3.354.748	Kira ve Diğer Operasyonel Gelirleri (TL)	4,2%	-	6.704.978	8.716.471	11.123.558	13.479.368	16.175.242	18.601.528	21.205.742	23.962.489	26.957.800	30.192.736	Departman Giderleri (TL)	47,48%	-	75.668.812	97.845.235	124.865.574	151.310.318	181.572.382	208.808.239	238.041.393	268.986.774	302.610.120	338.923.335	Personel Gideri (TL)	25,0%	-	39.842.466	51.519.185	65.746.406	79.670.555	95.604.666	109.945.366	125.337.717	141.631.620	159.335.573	178.455.842	F & B Giderleri (TL)	12,5%	-	19.921.233	25.759.592	32.873.203	39.835.278	47.802.333	54.972.683	62.668.859	70.815.810	79.667.787	89.227.921	Diğer Giderler (TL)	10,0%	-	15.905.113	20.566.458	26.245.965	31.804.486	38.165.383	43.890.190	50.034.817	56.539.343	63.606.761	71.239.572	Departman Karı (TL)	53%	-	83.701.053	108.231.503	138.120.049	167.371.902	200.846.283	230.973.225	263.309.476	297.539.708	334.732.172	374.900.032	Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL)	10,90%	-	17.371.315	22.462.364	28.665.433	34.736.362	41.683.634	47.936.180	54.647.245	61.751.387	69.470.310	77.806.747	Satış ve Pazarlama –Temsil Ağırlama (TL)	3,00%	-	4.781.096	6.182.302	7.889.569	9.560.467	11.472.560	13.193.444	15.040.526	16.995.794	19.120.269	21.414.701	Enerji Giderleri (TL)	6,50%	-	10.359.041	13.394.988	17.094.065	20.714.344	24.857.213	28.585.795	32.587.806	36.824.221	41.427.249	46.398.519	Bakım, Yenilme & Onarım Masrafları (TL)	1,40%	-	2.231.178	2.885.074	3.681.799	4.461.551	5.353.861	6.156.940	7.018.912	7.931.371	8.922.792	9.993.527	Brüt İşletme Geliri - GOP (TL)	41,62%	-	66.329.738	22.462.364	28.665.433	34.736.362	41.683.634	47.936.180	54.647.245	61.751.387	69.470.310	77.806.747	Sabit Giderler (TL)	1,6%	-	2.574.518	3.274.833	4.115.486	4.952.481	5.904.220	6.789.853	7.740.432	8.746.688	9.840.024	11.020.827	Bina Sigorta Giderleri (TL)	0,2%	-	178.990	214.788	254.524	297.793	345.440	397.256	452.872	511.746	575.714	644.799	Emlak Vergisi (TL)	0,4%	-	403.405	484.086	573.641	671.160	778.546	895.328	1.020.674	1.153.361	1.297.532	1.453.235	Turizm Katkı Payı Giderleri (TL)	0,750%	-	1.195.274	1.545.576	1.972.392	2.390.117	2.868.140	3.298.361	3.760.132	4.248.949	4.786.067	5.353.675	Ecrimisil Kira Giderleri (TL)	0,500%	-	796.849	1.030.384	1.314.928	1.593.411	1.912.093	2.198.907	2.506.754	2.832.632	3.186.711	3.569.117	Net İşletme Geliri (TL)	40,00%	-	63.755.220	82.494.305	105.339.130	127.683.059	153.258.428	176.247.193	200.921.800	227.041.634	255.421.838	286.072.458	Toplam Giderler (Sabit+ Operasyon +Depatman)	60,00%	-	95.614.646	123.582.433	157.646.492	190.999.162	229.160.236	263.534.271	300.429.069	339.484.848	381.920.454	427.750.909	NPV	13.12.2022	13.12.2023	13.12.2024	13.12.2025	13.12.2026	13.12.2027	13.12.2028	13.12.2029	13.12.2030	13.12.2031	13.12.2032	Net İşletme Geliri (TL)	-	63.755.220	82.494.305	105.339.130	127.683.059	153.258.428	176.247.193	200.921.800	227.041.634	255.421.838	286.072.458	Dönem Sonu Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.575.905.730	Nakit Akışı (TL)	-	63.755.220	82.494.305	105.339.130	127.683.059	153.258.428	176.247.193	200.921.800	227.041.634	255.421.838	3.861.978.189	Değerleme Tablosu												Marti Resort Otel İNA Sonucu	1.064.390.476											Piyasa Değeri , (TL)	56.969.544											İNA Sonucu 1520 Parselin Piyasa Değeri , (USD)											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
MARTI RESORT OTEL MARMARIS	13.12.2022	13.12.2023	13.12.2024	13.12.2025	13.12.2026	13.12.2027	13.12.2028	13.12.2029	13.12.2030	13.12.2031	13.12.2032																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Oda Sayısı	-	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Doluluk	-	60,00%	65,00%	70,00%	72,50%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Yıllık Oda Kapasitesi	-	63.675	63.675	63.675	63.675	63.675	63.675	63.675	63.675	63.675	63.675																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Yıllık Satılan Oda Sayısı	-	38.205	41.389	44.573	46.164	47.756	47.756	47.756	47.756	47.756	47.756																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Fiyat Artış Oranı (%)	15,00%	20,00%	18,50%	17,00%	16,00%	15,00%	14,00%	13,00%	12,50%	12,00%	12,00%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Oda Fiyatı (TL)	-	3.900	4.680	5.546	6.489	7.527	8.656	9.868	11.150	12.544	14.049																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Toplam Gelirler (TL)	100,00%	-	159.369.865	206.076.738	262.985.622	318.682.220	382.418.664	439.781.464	501.350.869	566.526.482	637.342.292	713.823.367																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Oda Gelirleri (TL)	93,5%	-	148.999.500	193.699.350	247.190.171	299.541.517	359.449.821	413.367.294	471.238.715	532.499.748	599.062.217	670.949.682																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Ekstra Gelirler (TL)	1,3%	-	2.071.093	2.692.421	3.435.943	4.163.627	4.996.353	5.745.805	6.550.218	7.401.746	8.326.965	9.326.201																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Banket Gelirleri (TL)	1,0%	-	1.594.295	968.497	1.235.951	1.497.708	1.797.249	2.066.836	2.356.194	2.662.499	2.995.311	3.354.748																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Kira ve Diğer Operasyonel Gelirleri (TL)	4,2%	-	6.704.978	8.716.471	11.123.558	13.479.368	16.175.242	18.601.528	21.205.742	23.962.489	26.957.800	30.192.736																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Departman Giderleri (TL)	47,48%	-	75.668.812	97.845.235	124.865.574	151.310.318	181.572.382	208.808.239	238.041.393	268.986.774	302.610.120	338.923.335																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Personel Gideri (TL)	25,0%	-	39.842.466	51.519.185	65.746.406	79.670.555	95.604.666	109.945.366	125.337.717	141.631.620	159.335.573	178.455.842																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
F & B Giderleri (TL)	12,5%	-	19.921.233	25.759.592	32.873.203	39.835.278	47.802.333	54.972.683	62.668.859	70.815.810	79.667.787	89.227.921																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Diğer Giderler (TL)	10,0%	-	15.905.113	20.566.458	26.245.965	31.804.486	38.165.383	43.890.190	50.034.817	56.539.343	63.606.761	71.239.572																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Departman Karı (TL)	53%	-	83.701.053	108.231.503	138.120.049	167.371.902	200.846.283	230.973.225	263.309.476	297.539.708	334.732.172	374.900.032																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL)	10,90%	-	17.371.315	22.462.364	28.665.433	34.736.362	41.683.634	47.936.180	54.647.245	61.751.387	69.470.310	77.806.747																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Satış ve Pazarlama –Temsil Ağırlama (TL)	3,00%	-	4.781.096	6.182.302	7.889.569	9.560.467	11.472.560	13.193.444	15.040.526	16.995.794	19.120.269	21.414.701																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Enerji Giderleri (TL)	6,50%	-	10.359.041	13.394.988	17.094.065	20.714.344	24.857.213	28.585.795	32.587.806	36.824.221	41.427.249	46.398.519																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Bakım, Yenilme & Onarım Masrafları (TL)	1,40%	-	2.231.178	2.885.074	3.681.799	4.461.551	5.353.861	6.156.940	7.018.912	7.931.371	8.922.792	9.993.527																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Brüt İşletme Geliri - GOP (TL)	41,62%	-	66.329.738	22.462.364	28.665.433	34.736.362	41.683.634	47.936.180	54.647.245	61.751.387	69.470.310	77.806.747																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Sabit Giderler (TL)	1,6%	-	2.574.518	3.274.833	4.115.486	4.952.481	5.904.220	6.789.853	7.740.432	8.746.688	9.840.024	11.020.827																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Bina Sigorta Giderleri (TL)	0,2%	-	178.990	214.788	254.524	297.793	345.440	397.256	452.872	511.746	575.714	644.799																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Emlak Vergisi (TL)	0,4%	-	403.405	484.086	573.641	671.160	778.546	895.328	1.020.674	1.153.361	1.297.532	1.453.235																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Turizm Katkı Payı Giderleri (TL)	0,750%	-	1.195.274	1.545.576	1.972.392	2.390.117	2.868.140	3.298.361	3.760.132	4.248.949	4.786.067	5.353.675																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Ecrimisil Kira Giderleri (TL)	0,500%	-	796.849	1.030.384	1.314.928	1.593.411	1.912.093	2.198.907	2.506.754	2.832.632	3.186.711	3.569.117																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Net İşletme Geliri (TL)	40,00%	-	63.755.220	82.494.305	105.339.130	127.683.059	153.258.428	176.247.193	200.921.800	227.041.634	255.421.838	286.072.458																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Toplam Giderler (Sabit+ Operasyon +Depatman)	60,00%	-	95.614.646	123.582.433	157.646.492	190.999.162	229.160.236	263.534.271	300.429.069	339.484.848	381.920.454	427.750.909																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
NPV	13.12.2022	13.12.2023	13.12.2024	13.12.2025	13.12.2026	13.12.2027	13.12.2028	13.12.2029	13.12.2030	13.12.2031	13.12.2032																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Net İşletme Geliri (TL)	-	63.755.220	82.494.305	105.339.130	127.683.059	153.258.428	176.247.193	200.921.800	227.041.634	255.421.838	286.072.458																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Dönem Sonu Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.575.905.730																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Nakit Akışı (TL)	-	63.755.220	82.494.305	105.339.130	127.683.059	153.258.428	176.247.193	200.921.800	227.041.634	255.421.838	3.861.978.189																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Değerleme Tablosu																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Marti Resort Otel İNA Sonucu	1.064.390.476																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Piyasa Değeri , (TL)	56.969.544																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
İNA Sonucu 1520 Parselin Piyasa Değeri , (USD)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

Yukarıdaki bilgiler, kabuller ve analizler kapsamında gerçekleştirilen; nakit akışı projeksiyonu gerçekleştirilmiştir. Gelir yaklaşımı ışığında konu gayrimenkullerinin mevcut geliştirilmiş durumdaki piyasa değeri **1.064.390.476 TL** olarak tespit edilmiştir.

2022_PD_0076

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş

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

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

Parseller üzerinde bulunan yapıların bir kısmı ruhsatlı olmakla beraber yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar" kapsamında herhangi bir ruhsat düzenlenmemiş olan 1520 Parsel üzerindeki yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvuruları yapılmış ve Yapı Kayıt Belgeleri düzenlenmiştir. Parsel üzerindeki yapılar bu başvuru sonucunda yasal statü kazanmıştır. Zaman içerisinde yapılan tadilatlar ve eklentilere ek olarak inşaatı henüz tamamlanmayan alanlar için de olmak üzere müşteri tarafından Yapı Kayıt Belgelerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgeleri, yapı ruhsatları ve mimari projeler incelenmiş olup yerinde yapılan tespitlerde tesisin yasal kullanım alanı 2405 m² olarak hesap edilmiş değerlendirme bu alan üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

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

Taşınmazın değerlendirilmesinde esas olarak Gelir ve Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerindeki mülkün gelir getiren mülk niteliğinde olması sebebiyle Gelir yaklaşımı ile elde edilen sonucun daha sağlıklı değerlendirilmesi beklenmektedir. Bu nedenle iki metotla bulunan değerler arasındaki fark makul ölçülerde değerlendirildiği için nihai değerlendirilmesinde gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç kullanılmıştır. Söz konusu yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir. (Hesaplanan değerler küsuratlı çıkması sebebiyle, hesaplanan değer en yakın binlik basamağa yuvarlatılarak nihai değerlendirilmiştir.)

PAZAR DEĞERİ KDV Hariç, (29.12.2022 değer tarihi itibarıyla)

Tablo 18 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Tablosu

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Yaklaşım Göre Değer	Ağırlık Oranı	Ağırlıklandırılmış Hesaplanan Değer	Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ					
Maliyet Yaklaşımı	1.031.017.871	-	-	-	-
Gelir Yaklaşımı	1.064.390.476	100%	1.064.390.476	1.064.390.000	56.969.518,56
Nihai Değer			1.064.390.476	1.064.390.000	56.969.518,56

Taşınmaz için analiz sonuçları değerlendirilmiş olup, nihai değer, **1.064.390.000 TL** olarak değerlendirilmiştir.

2022_PD_0076

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.6. Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Tablo 19 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Martı Resort Değer, TL	1.064.390.000	1.255.980.200
Martı Resort Değeri USD	56.969.518,56	67.224.032
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	1.064.390.000 Bir Milyar Atmış Dört Milyon Üç Yüz Doksan Bin Türk Lirası	1.255.980.200 Bir Milyar İki Yüz Elli Beş Milyon Dokuz Yüz Seksen Bin İkiYüz Türk Lirası

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

Dolar Kuru: 29.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz satış kuru: 1USD:18,6835 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen **DENİZBANK A.Ş.** mülkiyetindeki taşınmazın piyasa değeri toplamı **K.D.V. Hariç 1.064.390.000,00 TL (Bir Milyar Atmış Dört Milyon Üç Yüz Doksan Bin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Mert ERİŞEN

Lisans No: 405699

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga Erdem

Lisans No: 0411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı