

**TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
(PAZAR DEĞERİ)**

MUĞLA / MARMARİS / HİSARÖNÜ

219 ADA 3 PARSEL

“TARLA” NİTELİKLİ TAŞINMAZ



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
1.11 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	5
2.3.2 MAKUL DEĞER	5
2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ	5
2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER	6
2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	6
2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI	6
2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	7
2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	8
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	8
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	8
TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ	8
DEMOGRAFİK VERİLER	9
3.1.2 EKONOMİK VERİLER	11
3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	13
3.2 ÖZEL VERİLER - GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
3.2.1 MUĞLA İLİ	15
MUĞLA İLİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	18
3.2.2 MARMARİS İLÇESİ	18
3.2.3 MARMARİS İLÇESİ DEPREM KUŞAĞI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	19
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	19
4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	25
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	25
4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	29

4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.	29
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	30
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	30
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	31
5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI	32
5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	33
5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	33
5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	33
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	33
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	33
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	33
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	34
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	34
6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	34
DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ VE KİRA ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	34
6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	37
6.7 GELİR YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	38
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	38
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	38
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	38
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	39
7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	39
7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	39
7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	39
7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	40
7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	41
7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	41
7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	41
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	42
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	42
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	42
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)	43

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 23.10.2023 Rapor No: 2023-SMK-036

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor “Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi’nin Mülkiyetindeki; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Hisarönü Köyü, Aspiran Mevkii, 20 A 19 A Pafta, 219 Ada, 3 parsel numarasında kayıtlı 9.740,71 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli ana gayrimenkulün 30.09.2023 tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

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

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

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

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 23.10.2023’dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

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

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

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

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

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

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

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

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

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

Beyoğlu İstanbul – TEL: 0 212 334 88 50

B.MÜKELLEFLER V.D. 612 006 7192

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PAZAR DEĞERİ

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

2.3.2 MAKUL DEĞER

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

2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

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

2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

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

2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

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

2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

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

2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı elde edilen verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

- *Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut pazar koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen pazar koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.*
- *Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir tazyikat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır.*
- *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.*
- *Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.*

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

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

Asya'yı Avrupa'dan ayırır. Türkiye, Avrupa ve Asya'nın kavşak noktasında yer alması sayesinde önemli bir jeostratejik güce sahiptir.

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

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

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

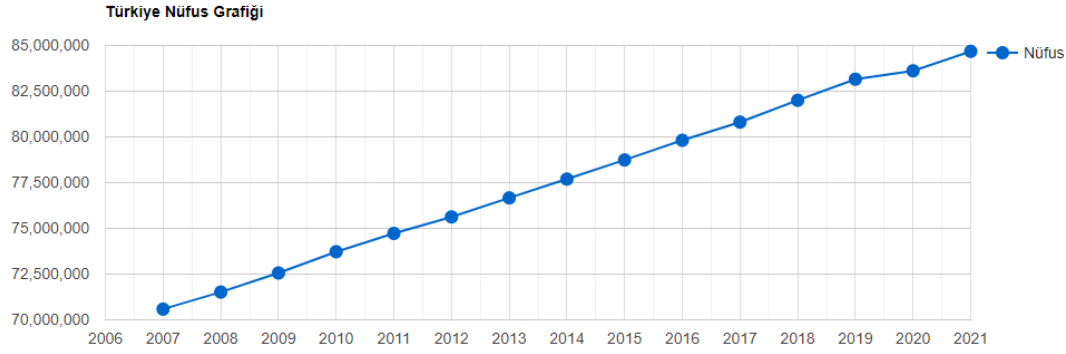
Türkiye'de turizm, ekonominin önemli bir kısmını teşkil etmektedir ve son yirmi yılda hızlı bir büyüme yakalamıştır. 2014'te 39,8 milyon turist tarafından ziyaret edilen Türkiye, Dünyanın 6. Avrupa'nın 4. en büyük turizm merkezi olarak yer aldı ve ziyaretçilerden 29,5 milyar dolar gelir elde etti.

DEMOGRAFİK VERİLER

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

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

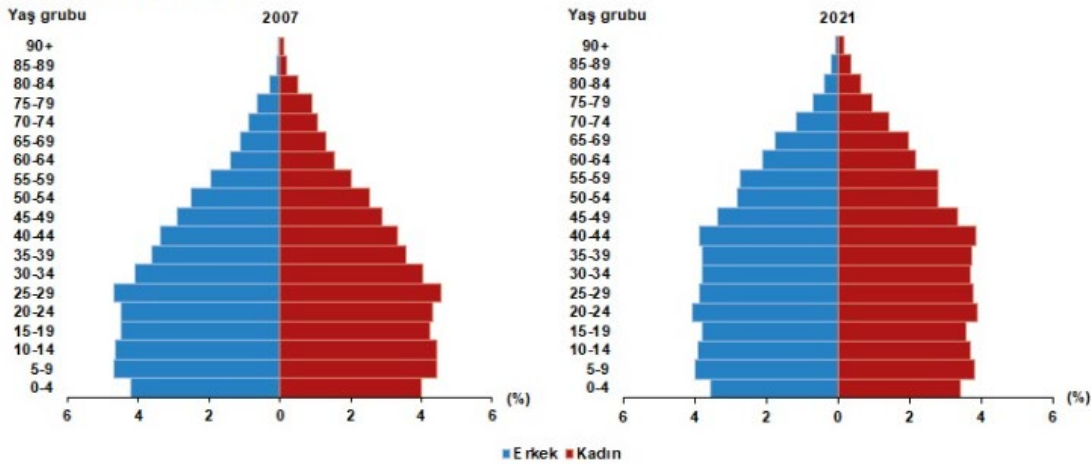
Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde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



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

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

Nüfus piramidi, 2007, 2021



3.1.2 EKONOMİK VERİLER

EKONOMİK VERİLER

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

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

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

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

Her ne kadar piyasada, baz etkisi kaynaklı, yıl sonunda 40-45 civarı bir yıllık enflasyon hesaplanıyor olsa da öncelikli sorumuz enflasyonu hangi seviyeden aşağı çevirebileceğimize Risklerin yılbaşına kıyasla daha da arttığı ve enflasyonu bundan sonrasında kontrol etmemizin çok daha zor olduğu bir global ortamda ilerliyoruz. Dış finansman ihtiyacı yani ekonomideki toplam 2022 ’ye düşen döviz ihtiyacı ise 190 200 milyar dolara yakın Bunun 170 milyar doları bu yıla denk düşen dış borç ödemesi, geriye kalan kısmı ise cari açık Son dönemde genişleyen dış ticaret açığı, bu yıl cari açık tarafında temennilerin aksine azalma ile değil artışla sonuçlanacağına işaret ediyor Özellikle global tarafta, FED’in öncülüğündeki finansal koşulların sıkılaşması hem dövize erişimi zorlaştırıyor hem de maliyetini yükseltiyor Bunun üzerine Türkiye’nin kendi kırılma noktaları da eklendiğinde ihtiyaç olan dövize erişim hem miktar hem de fiyat olarak pahalı hale geliyor bu da ister istemez TL üzerinde baskı ve bir kere daha değer kaybıyla enflasyon yaratıyor. Bu sarmaldan çıkmak içinse doğru para politikası, maliye politikası ve gerekli sektörel yapısal değişimlerden oluşan kapsamlı bir iktisat politikası dizaynına ihtiyaç var Yılın geri kalanında da var olan para politikasının devamını öngördüğümüz için hem enflasyon hem de dış finansman tarafında risklerin devamını olası görüyoruz

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

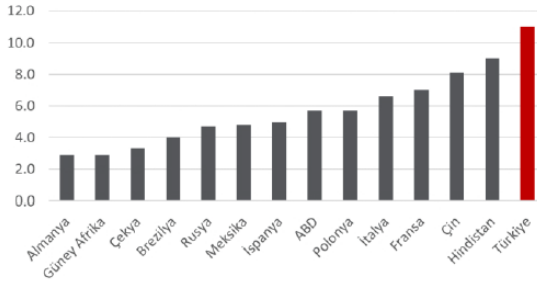
Son dönemde yaşadığımız artan belirsizlikler, kurdaki değer kaybı ve yeniden yükselen risk primi çerçevesinde yılbaşında 2022 için yapmış olduğumuz yıllık reel 3 büyüme tahminimize ilişkin yeni riskler ortaya çıkmıştır bu çerçevede 2022 'de

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

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

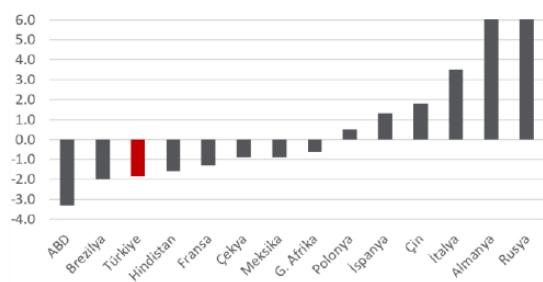
2022 'de toplam kredi büyümesinde, geçtiğimiz 10 yıllık ortalama büyüme seviyesi olan yıllık 15 20 bandının altında bir seyir beklerken net sermaye (net döviz) girişinin büyümenin finansmanı üzerinde bir miktar baskı oluşturmasını bekliyoruz

GSYH Büyüme (yıllık, %)



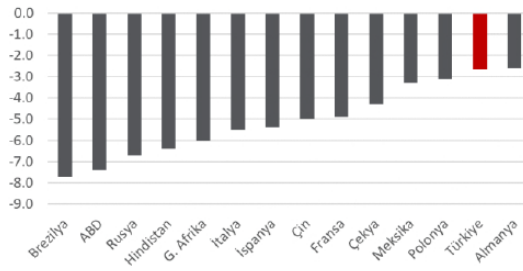
Kaynak: Tradingeconomics

Cari Denge (% GSYH)



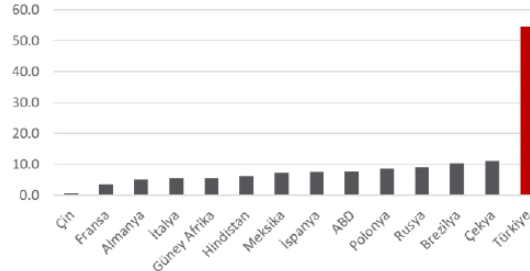
Kaynak: Economist Intelligence Unit

Bütçe Dengesi (% GSYH)



Kaynak: Economist Intelligence Unit

Enflasyon (2022 Şubat, yıllık, %)



Kaynak: Bloomberg

3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

Üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle

küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, tespitler

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

3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 MUĞLA İLİ

MUĞLA İLİ



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

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

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

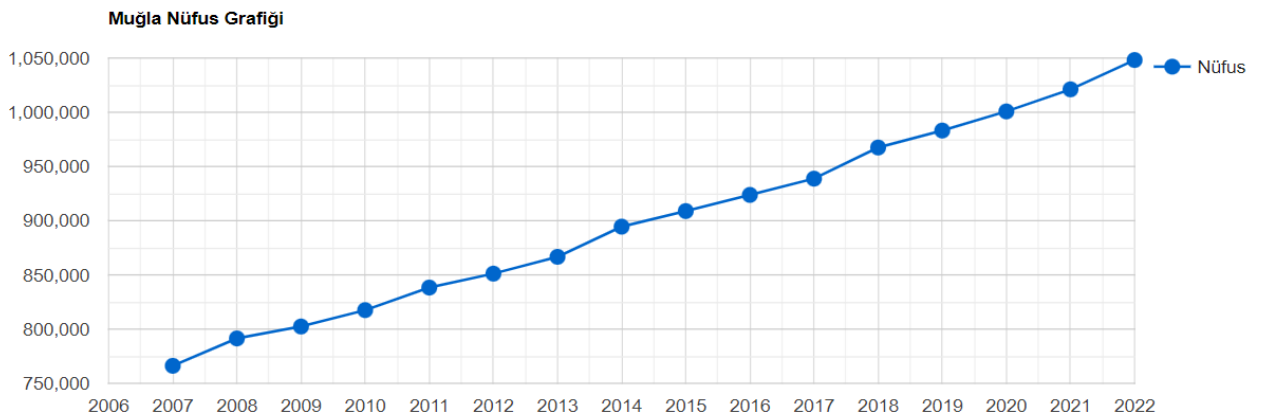
arasında yer alır. Fethiye, Bodrum, Marmaris gibi turistik beldeleriyle meşhur ilin topraklarının büyük kısmı Ege'de, küçük bir kısmı ise Akdeniz'de yer alıyor.

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

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

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

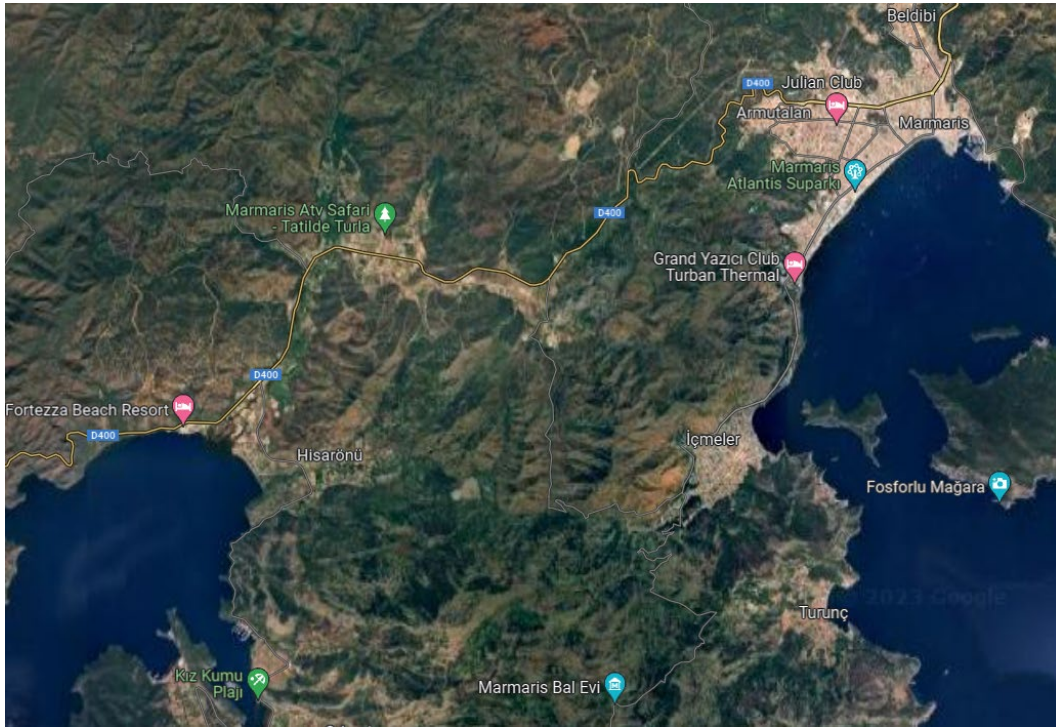
Muğla Nüfus Grafiği



Nüfuslarına göre ilçeleri

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

3.2.2 MARMARİS İLÇESİ



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

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

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

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

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

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

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

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

YATÇILIK VE MARİNA SEKTÖRÜ

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

Ülkemizde yat turizmi, yat ve yat limanı ile marina işletmeciliği, 24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan "Deniz Turizmi Yönetmeliği" ile belirli kurallar altına alınmıştır. Bu yönetmelikte deniz turizm tesisleri; Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı, münhasıran deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım hizmetleri, bu araçlarla gelen yolculara yeme, içme, dinlenme, eğlence, konaklama gibi hizmetlerden bir kaçını veya tamamını sunan kurvaziyer gemi limanı, yat limanı, çekek yeri, rıhtım ve

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

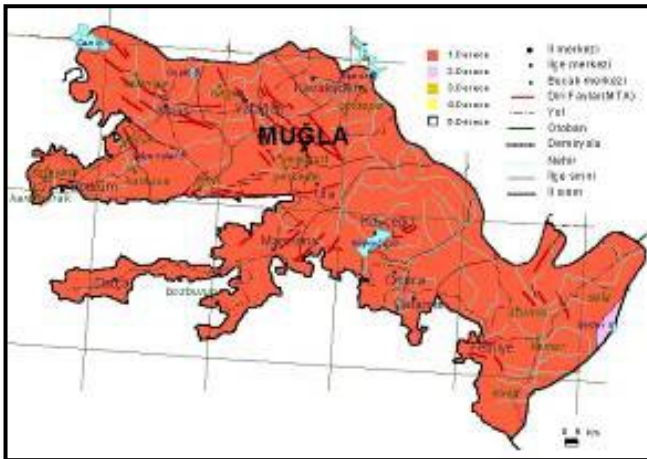
Çeşitli merkezlere uzaklıklar:

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

3.2.3 MUĞLA İLİ VE MARMARİS İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI

DEPREM RİSKİ

Muğla sismotektonik yöresi, depremsellik bakımından yakın çevresiyle birlikte 36°00' - 37.50°N paralelleri ile 26.00° - 30.00°E meridyenleri arasında kalan sahayı kapsar. Bu Sismotektonik yöre, Türkiye ile birlikte jeolojik yapısı ve morfo-tektonik özelliği itibarıyla Asor adalarından Endonezya'ya kadar uzanan Alpin



Kuşak' ta yer tutmaktadır. Muğla deprem yöresi, özellikle Ege-Hellen Hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı ile Ege graben sistemini içeren Batı Anadolu çekme rejiminin denetimi altındadır. Anadolu'nun batıya hareketi, doğu-batı yönlü sıkışmalara, kuzey-güney yönlü genişlemeye ve dolayısıyla da yöredeki fay sistemlerinin domino taşları gibi kıpırdanmasına neden olmaktadır. Bilindiği üzere, Muğla'nın da içinde bulunduğu Batı Anadolu, Post Alpin dönemde Akdeniz Tetoniği/Neotektonik olarak bilinen dikey tektonik hareketlere maruz kalarak parçalanmış, horst-graben sistemleri gelişmiş ve

bu arada körfezleriyle birlikte Ege Denizi oluşmuştur. Nitekim Afrika levhasının Anadolu altına daldığı Ege-Hellen hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı, Ege graben sisteminin aktif fayları, depremlerin tarih boyunca yoğunlaştığı alanlar olarak dikkati çekmektedir. Türkiye'nin birinci derece deprem bölgesinde yer alan yöredeki Karaova-Milas, Muğla-Yatağan, Ula-Ören ve Gölhisar-Çameli fay zonlarının aktif fayları ile kaydedilen depremlerin episantr koordinatları arasındaki uyumluluk, faylar ile depremler (özellikle büyük depremler) arasındaki yakın ilişkiyi yansıtmaktadır. Yerleşme birimlerinin aktif fay zonlarında yer alması nedeniyle yörede yaşayanlar, deprem tehlikesiyle karşı karşıyadır.

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

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

219 ADA – 3 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	-	BLOK	
KÖYÜ	HİSARÖNÜ	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	ASPIRAN	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	30.05.2011 / 4087
PAFTA NO	20 A 19 A	CİLT/ SAHİFE NO	27 / 2581
ADA/PARSEL NO	219 / 3	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	9.740,71 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1

4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

103 ADA – 11 PARSEL

TKGM Portalından 26.09.2023 tarihinde, saat; 15:08 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

BEYANLAR BÖLÜMÜ

Herhangi bir Beyan bilgisi yoktur.

ŞERHLER BÖLÜMÜ

Serh	Kamu Haczi : MARMARİS SOSYAL GÜVENLİK MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2013 tarih 2611120 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1678795.47 TL (Alacaklı : 0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 26-02-2013 11:38 - 1357
Serh	İcrai Haciz : ADANA 9.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2017 tarih 2017/667 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75668.04 TL bedel ile Alacaklı : rem gıda ve tem.mad.san ntic ve paz. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 28-02-2017 13:24 - 1937
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/04/2017 tarih 2016/16082 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31609.03 TL bedel ile Alacaklı : halk sigorta aş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 03-05-2017 10:55 - 3928

Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290530264.25 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 11-09-2018 13:12 - 7757
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 17/09/2018 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 17-09-2018 16:19 - 7987
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM	Marmaris - 22-10-2018 09:52 - 9187
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513 TL . (Alacaklı : deniz faktoring a.ş.)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 22-10-2018 10:05 - 9190
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 29. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/10/2018 tarih 2018/7260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69308.80 TL bedel ile Alacaklı : ali aydemir lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 23-10-2018 10:07 - 9238
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17 .İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/3821 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5059.99 TL bedel ile Alacaklı : ersin yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 28-11-2018 13:33 - 10387
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 19.İCRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/34570 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 543232.10 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 11-01-2019 16:29 - 252
Serh	İhtiyati Haciz : ANTALYA 9.İCRA DAİRESİ nin 25/03/2019 tarih 2018/14799 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42464.00 TL . (Alacaklı : adem bozseki)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 26-03-2019 14:48 - 2612
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 19/06/2019 tarih 2018/16065 sayılı Haciz	MARTI OTEL İŞLETMELERİ	Marmaris - 20-06-2019 10:22

	Yazısı sayılı yazıları ile 239146.18 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN	- 5054
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 21/01/2020 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : Denizbank Aş)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 21-01-2020 13:13 - 853
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 22/01/2020 tarih 2019/43536 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29875.27 TL bedel ile Alacaklı : Cansu Emili lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 24-01-2020 09:49 - 975
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/02/2020 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 159759.99 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-02-2020 11:10 - 1859
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 28/02/2020 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52864.88 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 02-03-2020 15:56 - 2868
Serh	Kamu Haczi : BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/03/2020 tarih 246278 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7.681.001.51. TL (Alacaklı : 0)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 03-03-2020 13:15 - 2907
Serh	Kamu Haczi : BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/03/2020 tarih 246266 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2.964.239.83 TL (Alacaklı : .)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 03-03-2020 13:28 - 2909
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 24/09/2020 tarih 2020/61139 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108964.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 24-09-2020 15:46 - 9180
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11673406.02 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-04-2021 09:33 - 4689

Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513.00 TL . (Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 19-04-2021 10:35 - 5011
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 20/05/2021 tarih 2018/3823 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93544.26 TL bedel ile Alacaklı : Yusuf Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 21-05-2021 13:59 - 5943
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 26/05/2021 tarih 2018/3821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7104.33 TL bedel ile Alacaklı : Ersin Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 27-05-2021 21:29 - 6184
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 21/06/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 368042.31 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tiç.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 23-06-2021 16:00 - 7340
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 10/07/2021 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52872.68 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 11-07-2021 21:20 - 8137
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 25/08/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 382706.68 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tiç.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 26-08-2021 10:29 - 9645
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 33. İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2016/22262 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23693.92 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Çiftci lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 13-12-2021 09:36 - 15094
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 10/01/2022 tarih 2016/39253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11917.63 TL bedel ile Alacaklı : İdeal Tekstil Kuru Temizleme San. Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-01-2022 13:30 - 419

Serh	İcrai Haciz : İstanbul 22. İcra Dairesi nin 06/05/2022 tarih 2022/10799 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 42351.16 TL bedel ile Alacaklı : Doğan Tengizman lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 09-05-2022 10:40 - 6378
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 07/06/2022 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73245.43 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 08-06-2022 17:52 - 8142
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 22/07/2022 tarih 2022/2517 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 129651.40 TL bedel ile Alacaklı : Mehmet Ali Ersoy lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 22-07-2022 17:28 - 9974
Serh	İcrai Haciz : Denizli 8. İcra Dairesi nin 27/07/2022 tarih 2022/3587 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13622.37 TL bedel ile Alacaklı : Adm Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 28-07-2022 20:34 10279
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 13/09/2022 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45747.80 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 14-09-2022 10:15 - 12684
Serh	İcrai Haciz : Kayseri Genel İcra Dairesi nin 01/12/2022 tarih 2022/30469 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3025.24 TL bedel ile Alacaklı : Bahar Kaymaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 01-12-2022 17:11 - 16483
Serh	Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 05-12-2022 18:16 - 16594
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih 2017/890 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3508.97 TL bedel ile Alacaklı : Aksa Elektrik Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-01-2023 08:39 - 102
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 3. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/14193 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2861.30 TL	MARTI OTEL İŞLETMELERİ	Marmaris - 17-01-2023 15:53

	bedel ile Alacaklı : Nurettin Şahin lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN	- 794
Serh	İcrai Haciz : Siirt İcra Dairesi nin 24/01/2023 tarih 2014/5518 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 550.98 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ	Marmaris - 24-01-2023 16:17 -1238
Serh	İcrai Haciz : Siirt İcra Dairesi nin 31/01/2023 tarih 2015/3869 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 402.33 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 31-01-2023 13:58 - 1584
Serh	İcrai Haciz : Siirt İcra Dairesi nin 31/01/2023 tarih 2014/5518 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 609.86 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 31-01-2023 15:49 - 1609
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 17/02/2023 tarih 2022/1942 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23448.96 TL bedel ile Alacaklı : Bilgin Gündoğdu lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 17-02-2023 17:03 - 2615
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 20-02-2023 17:26 - 2694
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 9. İcra Dairesi nin 08/05/2023 tarih 2023/12686 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 150 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 08-05-2023 22:41 - 6751
Serh	İcrai Haciz : Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazim Gemici lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 27-07-2023 14:12 - 10686
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 31/07/2023 tarih 2022/246670 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1034.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 31-07-2023 12:35 - 10826

Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/08/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 17-08-2023 08:33 - 11807
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 18/08/2023 tarih 2016/3259 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16198.20 TL bedel ile Alacaklı : Marmaris Gaz Turizm Ve Ticaret Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 21-08-2023 09:37 - 11932
Serh	İcrai Haciz : Kayseri Genel İcra Dairesi nin 06/09/2023 tarih 2020/171952 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 923.20 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 06-09-2023 12:18 - 12666
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/09/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 15-09-2023 10:00 - 13157

REHİNLER BÖLÜMÜ

- Herhangi bir rehin bulunmadığı tespit edilmiştir.

HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

Rapora konu taşınmazın 26.09.2023 tarihli takyidat belgesinde görüldüğü gibi, 30-05-2011 tarih ve 4087 yevmiye sayısı ile "MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ" adına yapılan tevhit işleminden sonra başkaca bir alım-satım işlemine konu olmamıştır.

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

Tapu Kayıtlarında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Hisarönü Köyü, Aspiran Mevkii, 20 A 19 A Pafta, 219 Ada, 3 parsel numarasında kayıtlı 9.740,71 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmazın Tapu devrine ilişkin aşağıda belirtilen dört adet "Kamu Hacizleri" mevcut olması, taşınmazın alım- satımına engel teşkil etmektedir.

* Şerh- Kamu Haczi : MARMARİS SOSYAL GÜVENLİK MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2013 tarih 2611120 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1.678.795.47 TL (Alacaklı : 0) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN Marmaris - 26-02-2013 tarih ve 1357 yevmiye sayılı

* Şerh- Kamu Haczi : BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/03/2020 tarih 246278 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7.681.001.51. TL (Alacaklı : 0) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN Marmaris - 03-03-2020 tarih ve- 2907 sayılı

* Şerh- Kamu Haczi : BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/03/2020 tarih 246266 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2.964.239.83 TL (Alacaklı : .) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN Marmaris - 03-03-2020 tarih ve 2909 yevmiye sayılı

* Şerh- Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809.732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN Marmaris- 05-12-2022 tarih ve 16594 yevmiye sayılı dört ayrı şerh olduğu görülmüştür.

4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER

İşbu değerlendirme raporunu talep eden Müşteri tarafından temin edilen **resmi imar durum bilgi yazıları; 28.09.2023 tarih ve E-4182325-804.01-67988 sayılı** olup Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan çalışmada rapora konu taşınmazların dosyalarında bir değişiklik olmadığı anlaşılmıştır. İlgili Belediye Resmi İmar Bilgi Yazısı raporun 27. Sayfasında sunulmuştur.

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **28.09.2023 Tarihli Resmi İmar Durum Bilgi** yazısında rapora konu taşınmazlardan Hisarönü Mahallesi 219 ada - 3 parsel "TARLA" nitelikli ana taşınmazın;

- Mülga İl Özel İdaresi, İl Genel Meclisi'nin 03.04.2007 tarih 132 sayılı Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında,
- İmar Lejantı: Turistik Tesis Alanı
- Emsal = 0,30
- Hmax= 9,50 metre dir.

Rapora konu taşınmazın Yasal İzin ve Belgeleri

- Muğla İli, Marmaris İlçesi, Hisarönü Köyü, Aspiran Mevkii, 20 A 19 A Pafta, 219 Ada, 3 parsel numarasında kayıtlı 9.740,71 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmazın, Muğla İl Özel İdaresinden alınmış 28.10.2010 tarih ve 08/33 sayılı 93 m.² Bekçi evi ve depo için Yeni Yapı Ruhsatı,
- Muğla İl Özel İdaresinden alınmış 15.09.2011 tarih ve 09/005 sayılı, 93 m.² Bekçi evi ve depo için Yapı Kullanım İzin Belgesi,

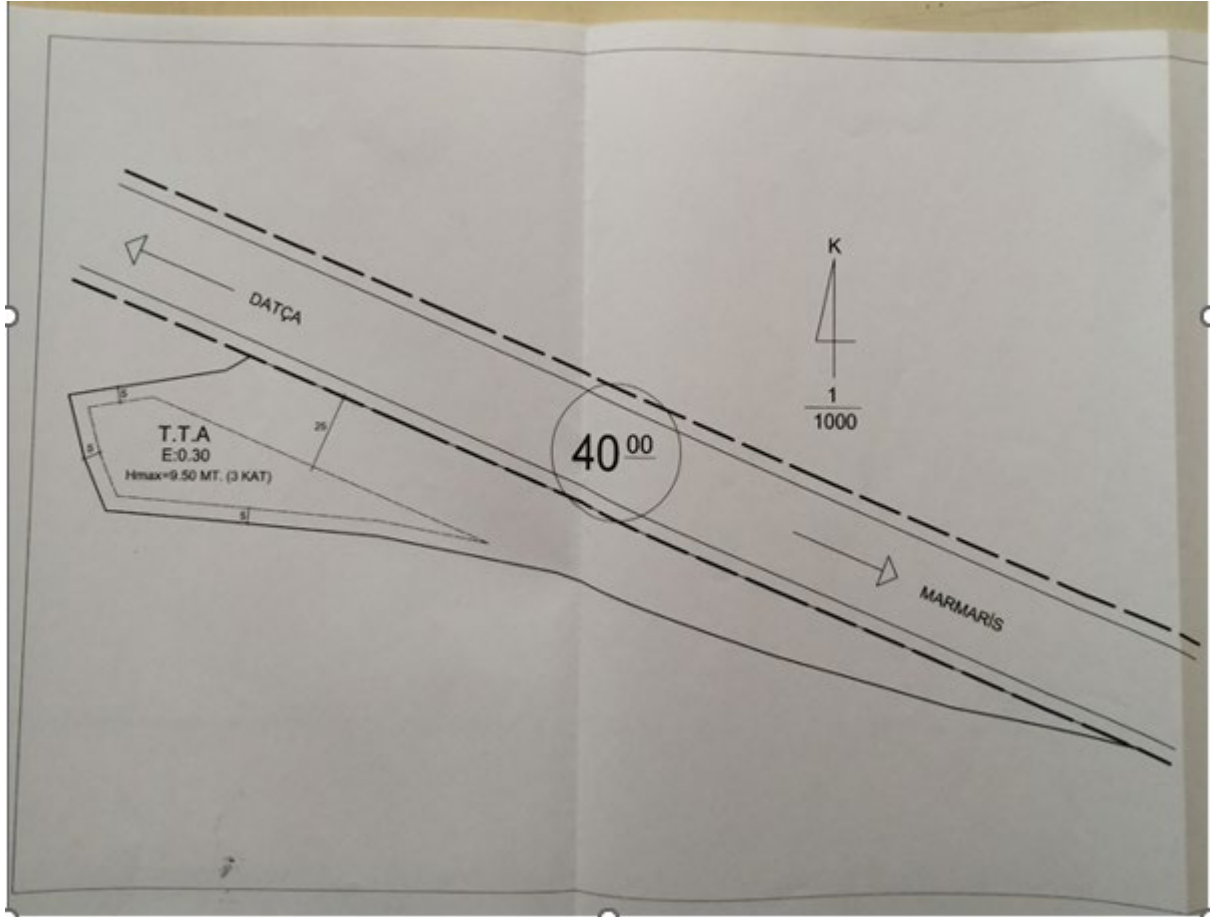
Yapı Ruhsatlarına esas teşkil eden onaylı Mimari Projeler:

- (28.10.2010 tarih ve 08/33 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 15.09.2011 tarih ve 09/005 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesine esas teşkil eden 28.09.2008 tarihli onaylı mimari proje

▪ **Diğer İzin ve Belgeler (Şirket tarafından ibraz edilen):**

- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünden aldığı 12.07.2012 tarih ve 1.02.10.00/501-19/34986 sayılı "Geçiş Yolu İzin Belgesi",
- Muğla Orman Müdürlüğünden, 16.05.2008 tarih ve 06901 sayılı 1.400 m.² alan için 49 yıl süreyle "Kesin İzin Taahhüt Senedi" (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)
- Muğla Orman Müdürlüğünden, 16.05.2008 tarih ve 06902 sayılı 15.701,30 m.² alan için 49 yıl süreyle "Kesin İzin Taahhüt Senedi" (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)
- Muğla Orman Müdürlüğünden, 29.09.2010 tarih ve 10395 sayılı 1.400 m.² alan için 49 yıl süreyle "Kesin İzin Taahhüt Senedi" (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)

İMAR PLANI



Parsellerin Resmi İmar Durum Bilgi Yazısı



T.C.
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-804.01-67988
Konu : Bilgi ve Belge Talebi

28.09.2023

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİNE
ÖMER AVNİ MAHALLESİ DÜMEN SK. DÜMEN APT APT. NO: 3/8 BEYOĞLU/İSTANBUL

İlgi : 20.09.2023 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi başvurunuz ile, İlçemiz, Orhaniye Mahallesi, 105 ada 1 parsel , 106 ada 2 parsel , 103 ada 8 parsel , Hisarönü Mahallesi, 219 ada 3 parsel, İçmeler Mahallesi 166,167 parsel numaralı taşınmazların güncel imar durumlarının bildirilmesi talep edilmektedir.

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

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

İçmeler Mahallesi, 166 ve 167 parsel nolu taşınmazlar ile ilgili olarak, bahse konu taşınmazları da kapsayan İlçemiz, 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 Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca 18/03/2022 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu imar planında İçmeler Mahallesi 166 parsel, kısmen imar yolu, kısmen Otel(Turizm Tesis Alanı),kullanımında, İçmeler Mahallesi 167 parsel kısmen imar yolu, kısmen park alanı, kısmen Otel (Turizm Tesis Alanı),kısmen Terminal Alanı sınırları içinde kalmaktadır. Plan askı süreci içinde yapmış olduğunuz, bahse konu taşınmazların arasındaki 8m.lik trafik yolunun 10m.olarak kuzey batıya kaldırılarak parsellerin birleştirilmesine yönelik itirazınız, Muğla 2.İdare Mahkemesinin E:2013/431 esasında açılan davada K:2014/923 sayılı kararı bulunması sebebiyle uygun görülmediği, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 19/12/2022 tarih ve 2022/17-02 sayılı kararı ile karara bağlanmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: e/pXbS-OJKgGz-YsDgqc-fdyCLg-gAu6sF2s Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Muğla
Telefon No: 4445548 Faks No: (252)333 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi için: Gözde GÜR
Şehir Plancısı
Telefon No:



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

Konu taşınmazın son üç yıllık dönemde kamulaştırma, ifraz-tevhit, imar planı vb. herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

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

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Rapora konu 219 ada, 3 parsel üzerinde mevcut binanın Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, İzin Belge Numarası, İş Bitirme Tutanağı, Yapı Kullanım İzin Belgesi araştırmasında; Rapor konusu Taşınmazın, 29.6.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre (Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.

3 nolu parselde yer alan söz konusu taşınmaz, Muğla İl Özel İdaresinden alınmış 15.09.2011 tarih ve 09/005 sayılı, 93 m.² Bekçi evi ve depo için Yapı Kullanım İzin Belgesine göre, Muğla il özel idaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü denetimi altında faaliyet yapılmıştır.

Muğla İl Özel İdaresinden alınmış 15.09.2011 tarih ve 09/005 sayılı, 93 m.² Bekçi evi ve depo için Yapı Kullanım İzin Belgesi **olduğu görülmüştür**. Belgeler bu raporun ekler bölümündedir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



Değerlemesi yapılan taşınmaz Muğla ili, Marmaris İlçesi, Hisarönü Köyü, Aspiran Mevkii, 20 A 19 A Pafta, 219 Ada, 3 parsel numaralarında kayıtlı 9.740,71 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli ana taşınmazdır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Muğla ili, Marmaris İlçesi, Hisarönü Mahallesi, Marmaris – Datça Yolu üzerinde konumludur. Yerleşik alan dışında konumlu taşınmazın yer aldığı bölge geneli Turizm Bölgesidir. Taşınmazın yerleşik alan dışında konumlu olmakla birlikte Marmaris – Datça Yolu üzerinde konumlu olması itibariyle karayolu ile ulaşımı kolay olup, bölgeye toplu taşıma ulaşımı mevcuttur. Bu bağlamda taşınmazın merkezler ve kamusal alanlara ulaşımı kolaydır. Bölgenin alt yapısı kısmen tamamlanmıştır. Raporu konu taşınmaz parsel Orhaniye köyüne içine yaklaşık 12 km., Marmaris Merkezine yaklaşık 11 km., İçmeler Merkezine yaklaşık 12 km., Dalaman havaalanına ise yaklaşık 115 km mesafededir. Taşınmaz, N; 36.8294 ve E; 28.1664 coğrafik koordinatlarında konumludur.

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerlemeye konu Marmaris İlçesi, Hisarönü Köyü, Aspiran Mevkii, 20 A 19 A Pafta, 219 Ada, 3 parsel numaralarında kayıtlı 9.740,71 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan üçgene yakın amorf biçiminde olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Kuzeydoğu yönden Marmaris – Datça Yoluna yaklaşık 326 metre yol cephele taşınmaz diğer yönlerden Devlet Ormanına sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvarı mevcut olup; üzerinde tek katlı yapı mevcuttur.

Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın üzerinde ruhsatlı ve iskânlı olduğu tespit edilen tek katlı yapının bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerinde mevcut binanın 93 m² olduğu tespit edilmiş olup; mahallen bekçi evi ve depolama amaçlı olarak kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme Konusu “Tarla” nitelikli ana taşınmazın üzerinde mevcut yapının, İlgili Belediyesinde yapılan çalışmalarda Ruhsatlı ve iskânlı olduğu tespit edilmiştir.

5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI
219 ADA –3 PARSEL



5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Rapor konusu 219 ada 3 Parselin çevresinde sınırlarını belirleyici tel çit mevcut olup; üzerinde cins tashihine konu bina demode durumda ve ciddi yıpranmaya maruz vaziyette bulunmaktadır.

Yapılan çalışmalarda rapora konu "Tarla" nitelikli ana taşınmaz üzerinde mevcut binanın 93 m² olduğu tespit edilmiş olup; mahallen bekçi evi ve depolama amaçlı olarak kullanılmakta olduğu anlaşılmıştır.

5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.

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

5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından

dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Raporun 6. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirilmesi esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden; Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazın değerlendirilmesine esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından **UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda 219 ada-3 parsel değerlemesi için PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır.

6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

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

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)

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

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

PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSALAR)

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

Örneğin, emsal taşınmazın konumu değerlendirilmesi yapılan taşınmazın konumundan daha iyi (Avantajlı) ise konuma ilişkin yapılacak düzeltme (+) yüzde oranı olmaktadır. Düzeltme oranı belirlenirken de yine parametrelerin özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirket arşiv verileri, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır. Seçilen emsallerin indirgenmiş değerleri sonuca yansıtılarak uç değerlerden (aşırı sapmalardan) arındırmak için medyan (ortanca değer) kullanılmıştır.

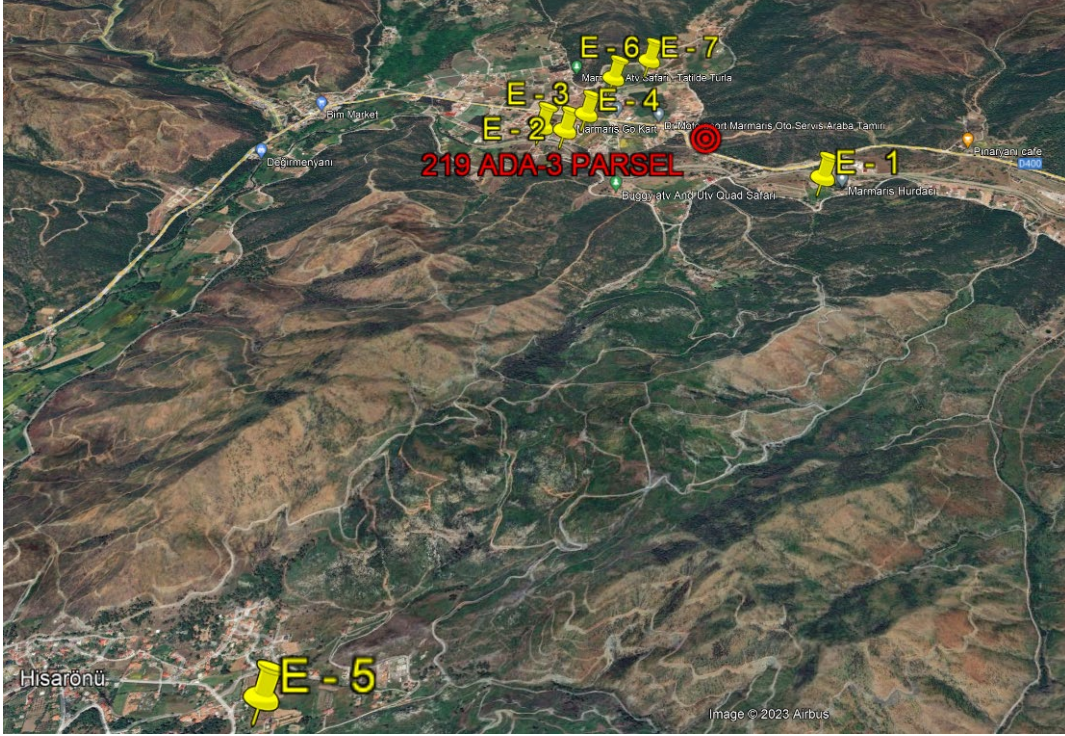
Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m² değeri hesaplanmıştır. Buna göre emsal analiz tablosu altta verilmiştir;

HİSARÖNÜ EMSAL ANALİZİ		PARAMETRELER	219/3
EMSAL 1	(Birim m ² satış değeri: 5.800 TL/m ²) ÜMRAN ERSOY: 0 (538) 577 8455 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, Hisarönünde 212 ada-2 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen 500 m ² hissesi parsel 2.900.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazdan yakın şerefiyelidir . Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	2.900.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	2.755.000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-10%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	500 m ²
		Birim değeri TL/m²	6.061 TL/m²
EMSAL 2	(Birim m ² satış değeri: 3.478 TL/m ²) SU EMLAK: 0(532) 342 1268 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, Hisarönünde 203 ada-11 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen 1.294 m ² parsel 4.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazdan düşük şerefiyelidir . Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	4.500.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	4.275.000 TL
		Konum Düzeltmesi	10%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-10%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	1.294 m ²
		Birim değeri TL/m²	3.304 TL/m²
EMSAL 3	(Birim m ² satış değeri: 5.000 TL/m ²) VEFA EMLAK: 0(252) 417 0066 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, Hisarönünde Hisarönünde 203 ada-1 parselde konumlu olup imar izni olduğu beyan edilen 520 m ² parsel 2.600.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazdan düşük şerefiyelidir . Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	2.600.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	2.470.000 TL
		Konum Düzeltmesi	10%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-10%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	520 m ²

		Birim değeri TL/m ²	4.750 TL/m ²
EMSAL 4	<p>(Birim m² satış değeri: 8.000 TL/m²) GADIOĞLU EMLAK: 0 (252) 417 2641</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, Hisarönünde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen 500 m² parsel 4.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazdan yüksek şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	4.000.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	3.800.000 TL
		Konum Düzeltmesi	10%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-10%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	500 m ²
		Birim değeri TL/m ²	7.600 TL/m ²
EMSAL 5	<p>(Birim m² satış değeri: 10.878 TL/m²) GOLD EMLAK: 0 (252) 412 5001</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede, Hisarönünde 124 ada-28 parselde konumlu olup imar izni olduğu beyan edilen 524 m²/ 8.256,25 m² hisseli parsel 5.700.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazdan yüksek şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	5.700.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	5.415.000 TL
		Konum Düzeltmesi	10%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-10%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	524 m ²
		Birim değeri TL/m ²	10.334 TL/m ²
EMSAL 6	<p>(Birim m² satış değeri: 5.648 TL/m²) ALSAT 48 EMLAK: 0 (555) 165 4848</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Hisarönünde 232 ada-44 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 795 m² parsel 4.490.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazdan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	4.490.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	4.265.500 TL
		Konum Düzeltmesi	10%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-10%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	795 m ²
		Birim değeri TL/m ²	5.365 TL/m ²
EMSAL 7	<p>(Birim m² satış değeri: 4.924 TL/m²) EMLAK SEPETİ: 0 (252) 412 4834</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Hisarönünde 310 ada -12 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 1.523 m² parsel 7.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	7.500.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	7.125.000 TL
		Konum Düzeltmesi	10%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-10%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	1.523 m ²
		Birim değeri TL/m ²	4.678 TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER			6.000 TL/m²
219 ADA 3 PARSEL DEĞERİ	6.000 TL/m²	9.740,71 m²	58.400.000 TL

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Hisarönü Köyünde, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu, rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede genellikle rapor konusu taşınmazlar ile aynı tarzda, arsaların olduğu gözlemlenmiştir ve **arsaların satışa arz değerlerinin 219 ada-3 Parsel için; 3.500 TL/m² ile 11.000 TL/m² birim fiyat aralığında değiştiği** gözlemlenmiştir. Ancak ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Şerefiyelendirme sonucunda **219 ada-3 Parsel için; 6.000 TL/m² birim değer** ile piyasada talep göreceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Haritası (Yeşil Renkli İşaretler Rapor Konusu Taşınmazlar)



Rapor konusu taşınmazın 30.09.2023 tarihindeki **değeri** için, 35 ve 36. Sayfadaki tabloda gösterilen Satılık Arsa Emsal Analizi ile rapor tarihinde değerlendirme konusu taşınmazlar için birim değer yukarıdaki tabloda heplendiği gibi kabul edilmiştir.

Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan; Hisarönü köyü, Marmaris – Datça Yolu, Marmaris-Muğla posta adresli, 219 ada – 3 parsel numarasında kayıtlı 9.740,71 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli gayrimenkulün yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi tamamlanmıştır. Değerleme çalışmalarında 219 ada – 3 parsel arsa değeri için; 6.000 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN RAPOR TARİHİNDEKİ DEĞERİ

BİRİM DEĞER	ARSA ALANI	HİSSE	DEĞERİ
6.000 TL/m ²	9.740,71 m ²	1	58.444.260-TL

TOPLAM: ~ 58.400.000-TL

6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazların değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI kullanılmıştır.

219 ada-3 Parsel üzerinde yer alan yapı ruhsatı ve iskân belgesine göre 93 m2 olan yapı yıpranması yönünden ekonomik değeri yoktur ve değer tespitinde bütün yapılar göz ardı edilmiştir.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Merkezi konuma sahip olması,
- Altyapısı kısmen tamamlanmış bölgede yer alması
- Turizm Bölgesi içerisinde konumlu olması,
- Parselin yol cephesinin olması
- Yol cephelerinin taşınmazlara getirdiği reklam kabiliyeti olması

Olumsuz Faktörler

- Toplu taşıma ulaşımının yetersiz olması
- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal

bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Rapor Konusu Taşınmaz 219 ada - 3 nolu parsel; Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 28.09.2023 Tarihli Resmi İmar Durum Bilgi yazısında rapora konu "TARLA" nitelikli ana taşınmazın;

• Mülga İl Özel İdaresi, İl Genel Meclisi'nin 03.04.2007 tarih 132 sayılı Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planı kapsamında, Turistik Tesis Alanı içinde, Emsal = 0,30 ve Hmax= 9,50 m yapılanma şartlarına sahiptir.

"Martı Otel İşletmeleri A.Ş." bünyesinde bulunan, 219 ada-3 nolu parsel İmar koşullarına göre projelendirilmesinin en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

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

Rapora konu taşınmazların değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. **Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazların değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece "PAZAR DEĞERİ" YAKLAŞIMI kullanılmıştır.**

7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

219 ada – 3 nolu parsel için;

Muğla İl Özel İdaresinden, 28.10.2010 tarih ve 08/33 sayılı, 93 m.² Bekçi evi ve depo için Yeni Yapı Ruhsatı alınmıştır.

- Muğla İl Özel İdaresinden, 15.09.2011 tarih ve 09/005 sayılı, 93 m.² Bekçi evi ve depo için İskân Belgesi alınmıştır.

Ayrıca şirket yetkililer tarafından verilen;

-Karayolları Gn. Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünden aldığı 12.07.2012 tarih ve 1.02.10.00/501-19/34986 sayılı "Geçiş Yolu İzin Belgesi",

-Muğla Orman Müdürlüğünden, 16.05.2008 tarih ve 06901 sayılı 1.400 m.² alan için 49 yıl süreyle "Kesin İzin Taahhüt Senedi" (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)

-Muğla Orman Müdürlüğünden, 16.05.2008 tarih ve 06902 sayılı 15.701,30 m.² alan için 49 yıl süreyle "Kesin İzin Taahhüt Senedi" (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)

-Muğla Orman Müdürlüğünden, 29.09.2010 tarih ve 10395 sayılı 1.400 m.² alan için 49 yıl süreyle "Kesin İzin Taahhüt Senedi" (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)

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

219 ADA – 3 NOLU PARSEL İÇİN;

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

Bu bağlamda, değerlendirme Konusu taşınmazlar Muğla İli, Marmaris İlçesi, Hisarönü Köyü, 219 ada- 3 parsel numaralarında kayıtlı 9.740,71 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazın tapu kayıtları üzerinde çeşitli firmalar muhtelif miktarlarda ipotek ve şerhler bulunmaktadır. 219 Ada 3 parseldeki yapı için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

* Şerh- Kamu Haczi : MARMARİS SOSYAL GÜVENLİK MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2013 tarih 2611120 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1.678.795.47 TL (Alacaklı : 0) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN Marmaris - 26-02-2013 tarih ve 1357 yevmiye sayılı

* Şerh- Kamu Haczi : BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/03/2020 tarih 246278 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7.681.001.51. TL (Alacaklı : 0) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN Marmaris - 03-03-2020 tarih ve- 2907 sayılı

* Şerh- Kamu Haczi : BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/03/2020 tarih 246266 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2.964.239.83 TL (Alacaklı : .) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN Marmaris - 03-03-2020 tarih ve 2909 yevmiye sayılı

* Şerh- Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809.732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN Marmaris- 05-12-2022 tarih ve 16594 yevmiye sayılı dört ayrı şerh olduğu görülmüştür.

Tapu devrine ilişkin üstte belirtilen dört adet "Kamu Hacizleri" mevcut olması, taşınmazın alım- satımına engel teşkil etmektedir.

219 ada- 3 parsel numaralarında kayıtlı 9.740,71 m² yüzölçümlü "Tarla "nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince üstte belirtilen, üzerindeki şerhlerden (Kamu Haczi Şerhleri) devir öncesinde arındırılması koşulu ile GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

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

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

7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

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

Bu tanıma istinaden 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış binaların (yeni binalar), yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınması aşamasında Enerji Kimlik Belgesini ilgili idareye (belediye) sunması gerekmektedir. Aksi takdirde, yapı kullanma izin belgesi kanunen verilmemektedir.

Mevcut binalar ve 1 Ocak 2011 tarihinden önce yapı ruhsatı almış ve 15.09.2011 tarihinde de Yapı Kullanma İzin Belgesi almış olmasına rağmen taşınmaz için Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmemiştir.

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

Rapora konu, Hisarönü Köyü, 219 ada- 3 parsel numaralarında kayıtlı 9.740,71 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli taşınmaz üzerinde yapı kullanma izin belgesi alınmış 93 m² beki korunağı ve depo amaçlı bir yapı bulunmaktadır ancak taşınmaza ait imar ve yapılanma şartları ile inşaatı henüz yapılmamıştır ve herhangi bir farklı proje söz konusu değildir, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu da mevcut değildir.

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

Rapora konu Hisarönü Köyü, 219 ada- 3 parsel numaralarında kayıtlı 9.740,71 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli taşınmaz üzerinde yapı kullanma izin belgesi alınmış 93 m² beki korunağı ve depo amaçlı bir yapı bulunmaktadır ancak taşınmaza ait imar ve yapılanma şartları ile inşaatı henüz yapılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmaz herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

BÖLÜM 8

8. SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazın değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece "PAZAR DEĞERİ" YAKLAŞIMI kullanılmıştır. Hisarönü Köyü, 219 ada- 3 parsel numaralı Taşınmaz üzerindeki 93 m² alana sahip eski yapı ekonomik değeri kalmadığı için değerlemede dikkate alınmamıştır.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, yaklaşım ve çalışma hususlara katılıyorum.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu Hisarönü Köyü, 219 ada- 3 parsel numaralı taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, yapı kalitesi, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın "Rapor" tarihindeki pazar değeri;

TAŞINMAZ	HİSSESİ	DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	DEĞERİ (KDV DAHİL) TL
127 ADA/3 PARSEL	1/1	58.400.000 TL	70.080.000 TL

(Taşınmazın Pazar değeri; ElliSekizMilyonDörtYüzKırkBinTürk Lirası'dır.)

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

**Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

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

**** İşbu rapor; ekleri ile birlikte 58 adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Hazırlayan

Raporu Onaylayan

Osman N. ULUÖZYURT

Hayrettin Eldemir

Senem DOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145

SPK Lisans No: 400238

SPK Lisans No: 402434

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