

## MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ (PAZAR DEĞERİ)

MUĞLA / MARMARİS / İÇMELER  
2 PAFTA, 1605 PARSEL  
“ALTI KATLI BETONARME OTEL”  
NİTELİKLİ  
ANA TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU



**İÇİNDEKİLER**

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
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	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b>	<b>4</b>
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
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
<b>3. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>	<b>9</b>
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	9
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	9
<b>TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ</b>	<b>9</b>
<b>DEMOGRAFİK VERİLER</b>	<b>10</b>
3.1.2 EKONOMİK VERİLER	11
3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	13
3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
3.2.1 MUĞLA İLİ	15
<b>MUĞLA İLİ</b>	<b>15</b>
3.2.2 MARMARİS İLÇESİ	16
MARMARİS OTELCİLİK SEKTÖRÜ	17
3.2.3 MUĞLA İLİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	18
DEPREM RİSKİ	18
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>	<b>19</b>
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	19
1605 PARSEL	19
4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	20
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	20
4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	22
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.	22
<b>5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>	<b>23</b>
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	23
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	24
5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	25

<b>5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER</b>	<b>25</b>
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b>	<b>26</b>
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	26
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	26
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	26
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
6.5. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	29
6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	29
6.8 GELİR YAKLAŞIMI	30
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>33</b>
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	33
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	33
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	34
7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	34
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	34
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	35
SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ GEREĞİNCE ÜZERİNDEKİ İPOTEK VE ŞERHLERDEN (150/C DAHİL) GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA DEVİR ÖNCESİNDE ARINDIRILMASI KOŞULU İLE GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.	35
7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	35
7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	35
7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	35
RAPOR KONUSU PARSELDE EKB BELGESİ DÜZENLENMEMİŞTİR.	36
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	36
<b>8. SONUÇ BÖLÜMÜ</b>	<b>37</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	37
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37
<b>9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)</b>	<b>38</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 23.10.2023 Rapor No: 2023-SMK-034

#### 1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor “Denizbank A.Ş.” Mülkiyetindeki; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1605 parsel numaralarında kayıtlı 5.678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Altı Katlı Betonarme Otel” nitelikli ana gayrimenkulün 30.09.2023 tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

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

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

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

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 23.10.2023'dir.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

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

#### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor “Martı Otel İşletmeleri A.Ş.” nin 20.09.2023 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümleri ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Martı Resort Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank'a devredilmiş olup, takyidat ve İmar durum bilgi yazıları bu rapor döneminde Denizbank A.Ş. tarafından temin edilememiştir.

#### 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 İlişkin 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,
- Raporla 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 değerlendirilmesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.
- Bağımsızlık ilkesi, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme çalışmasının tüm süreçlerinde çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalındığını, dürüstlük ve tarafsızlığı etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan verilmediğini, inceleme sonucunda ulaştığımız görüşlerin, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporda açıklandığını ve bağımsızlık ilkesine sadık kaldığımızı beyan ederiz.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

**Faaliyet Konusu:** Şirketimiz, konusunda yetkin ve deneyimli uzman kadrosuyla, özel şahıs/şirketlere, kamu kurum/kuruluşlarına, bankalara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, gayrimenkul geliştirme firmalarına, hukuk bürolarına, finansal kiralama şirketlerine, sigorta ve reasürans şirketlerine, belediyelere, bağımsız



denetim şirketlerine, aracı kurumlara, vakıflara ve SPK mevzuatına tabi olan şirketlere uluslararası standartlarda raporlama ve danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

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

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

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

## 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

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

Beyoğlu İstanbul – TEL: 0 212 334 88 50

B.MÜKELLEFLER V.D. 612 006 7192

## 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 2.3.1 PAZAR DEĞERİ

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

### 2.3.2 MAKUL DEĞER

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

### 2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

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

### 2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

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

### 2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer 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 üretmek 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 indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

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

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

### 2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

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

### 2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

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



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

## BÖLÜM 3

### 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

#### 3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

##### 3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

###### TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

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

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

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

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

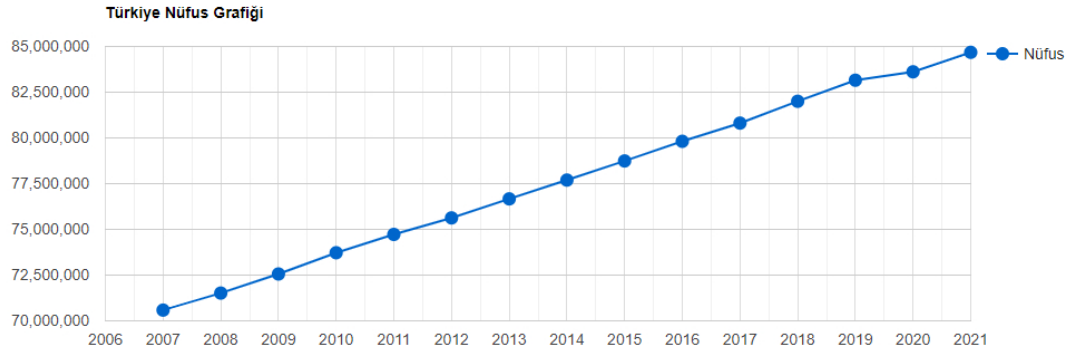
Türkiye'de turizm, ekonominin önemli bir kısmını teşkil etmektedir ve son yirmi yılda hızlı bir büyüme yakalamıştır. 2014'te 39,8 milyon turist tarafından ziyaret edilen Türkiye, Dünyanın 6. Avrupa'nın 4. en büyük turizm merkezi olarak yer aldı ve ziyaretçilerden 29,5 milyar dolar gelir elde etti.

## DEMOGRAFİK VERİLER

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

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

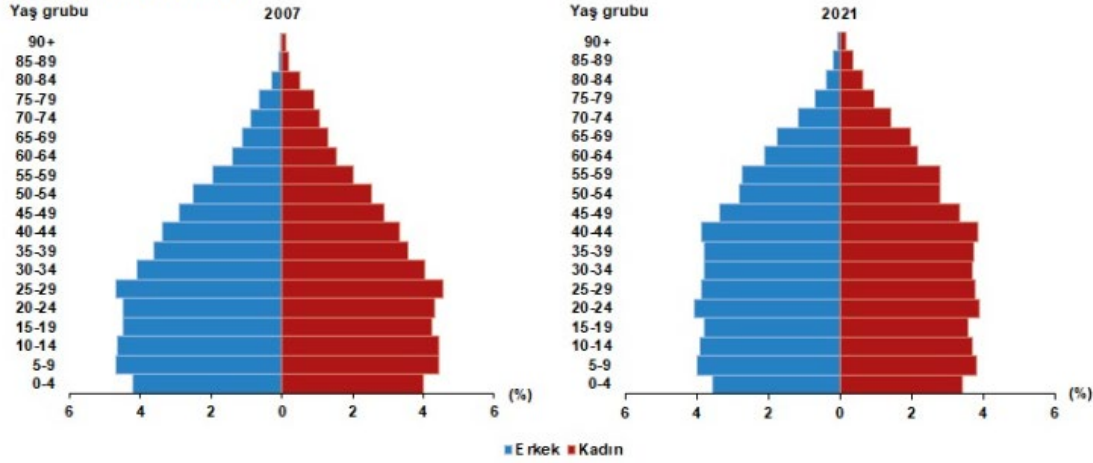
Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde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



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

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

Nüfus piramidi, 2007, 2021



### 3.1.2 EKONOMİK VERİLER

#### EKONOMİK VERİLER

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

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu’nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar 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 çevirebileceğimizdir Risklerin yılbaşına kıyasla daha da arttığı ve enflasyonu bundan sonrasında kontrol etmemizin çok daha zor olduğu bir global ortamda ilerliyoruz. Dış finansman ihtiyacı yani ekonomideki toplam 2022 'ye düşen döviz ihtiyacı ise 190 200 milyar dolara yakın Bunun 170 milyar doları bu yıla denk düşen dış borç ödemesi, geriye kalan kısmı ise cari açık Son dönemde genişleyen dış ticaret açığı, bu yıl cari açık tarafında temennilerin aksine azalma ile değil artışla sonuçlanacağına işaret ediyor Özellikle global tarafta, FED'in öncülüğündeki finansal koşulların sıkılaşması hem dövize erişimi zorlaştırıyor hem de maliyetini yükseltiyor Bunun üzerine Türkiye'nin kendi kırılganlıkları da eklendiğinde ihtiyaç olan dövize erişim hem miktar hem de fiyat olarak pahalı hale geliyor bu da ister istemez TL üzerinde baskı ve bir kere daha değer kaybıyla enflasyon yaratıyor. Bu sarmaldan çıkmak içinse doğru para politikası, maliye politikası ve gerekli sektörel yapısal değişimlerden oluşan kapsamlı bir iktisat politikası dizaynına ihtiyaç var Yılın geri kalanında da var olan para politikasının devamını öngördüğümüz için hem enflasyon hem de dış finansman tarafında risklerin devamını olası görüyoruz*

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

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

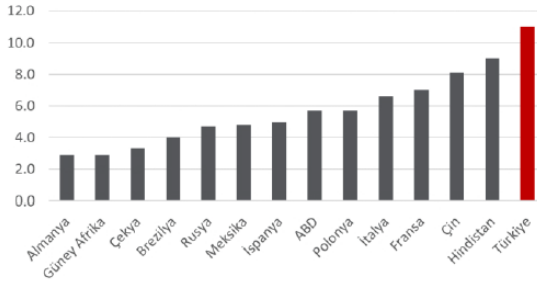
- Yatırımların belirgin yavaşlaması olası Özellikle yüksek enflasyonla beraber halen yatırım kredi faizlerinin oldukça yüksek seyretmesi yatırımların bu yıl da fonlamasını zorlaştırıyor
- İhracat tarafında ise, yılbaşında yıllık 20 büyüme ile çalışmamıza rağmen, özellikle Avrupa'ya olan ihracatımızda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

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

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

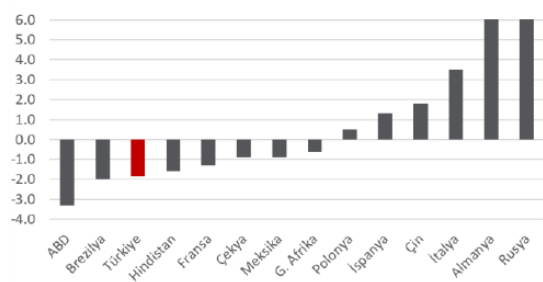


GSYH Büyüme (yıllık, %)



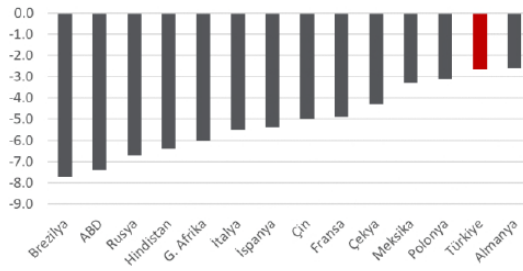
Kaynak: Tradingeconomics

Cari Denge (% GSYH)



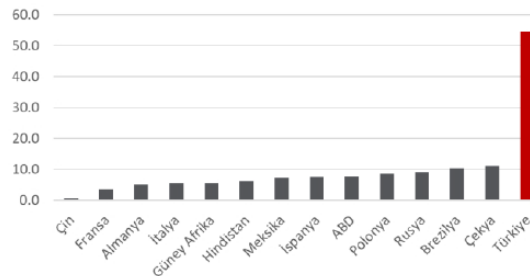
Kaynak: Economist Intelligence Unit

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

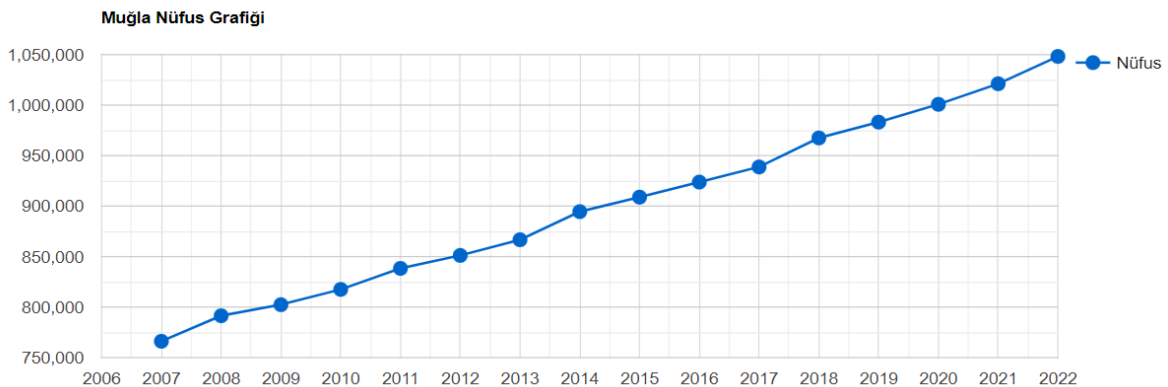
arasında yer alır. Fethiye, Bodrum, Marmaris gibi turistik beldeleriyle meşhur ilin topraklarının büyük kısmı Ege'de, küçük bir kısmı ise Akdeniz'de yer alıyor.

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 km<sup>2</sup> olan Muğla ilinde nüfus yoğunluğu 81/km<sup>2</sup>'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	<a href="#">Bodrum</a>	<b>192.964</b>	98.607	94.357	% 18,41
2022	<a href="#">Fethiye</a>	<b>177.702</b>	88.973	88.729	% 16,95
2022	<a href="#">Milas</a>	<b>147.416</b>	74.787	72.629	% 14,06
2022	<a href="#">Menteşe</a>	<b>120.627</b>	60.465	60.162	% 11,51
2022	<a href="#">Marmaris</a>	<b>97.818</b>	51.170	46.648	% 9,33
2022	<a href="#">Seydikemer</a>	<b>62.622</b>	32.764	29.858	% 5,97
2022	<a href="#">Ortaca</a>	<b>54.478</b>	27.248	27.230	% 5,20
2022	<a href="#">Dalaman</a>	<b>47.482</b>	25.067	22.415	% 4,53
2022	<a href="#">Yatağan</a>	<b>45.283</b>	22.807	22.476	% 4,32
2022	<a href="#">Köyceğiz</a>	<b>39.242</b>	19.800	19.442	% 3,74
2022	<a href="#">Ula</a>	<b>26.613</b>	13.440	13.173	% 2,54
2022	<a href="#">Datça</a>	<b>25.029</b>	12.705	12.324	% 2,39
2022	<a href="#">Kavaklıdere</a>	<b>10.909</b>	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.<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> dir ve km<sup>2</sup> 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-Dağca karayolu ilçeden geçer. Kıyılarında birçok tatil köyü ve sitesi, otel, motel, pansiyon ve yazlık ev bulunmaktadır.

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

Denizcilik sektöründe deniz ayağını gemiler, yatlar, tekneler gibi deniz vasıtaları oluştururken, bu sektörün kara ayağını da deniz vasıtalarının yaşadığı, barındığı ve hizmet aldığı liman, yaşama 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 yaşayıp barındıkları ve hizmet aldıkları mekânlardır.

### **MARMARİS OTELCİLİK SEKTÖRÜ**

Marmaris, turizm potansiyelinin yüksek olduğu Ege bölgesinin güneybatı kıyı kesiminde bulunmaktadır. Türkiye'nin önde gelen yatçılık merkezlerinden biri olan Marmaris, etrafının da çam ormanlarıyla çevrelenmiş olmasından dolayı halk arasında 'Yeşil Marmaris' olarak adlandırılmaktadır. Yüksek turizm potansiyelinden ötürü modern tesislere sahiptir. Bünyesinde pek çok kıyı ve körfez barındırmaktadır. Kültürel turizmde de birçok yapıya sahip olmakla birlikte çevresinde bulunan turizm merkezlerine yakınlığıyla da avantajlı konumda bulunmaktadır. Gününbirlik tekne turları, Rodos adasına düzenli sefer imkânları, gece hayatı, alışveriş imkânları, düzenli dolmuş ve otobüs seferleri ile geniş ulaşım imkânları, mücevher, deri, kilim, halı gibi hediyelik eşyaların bulunabildiği turistik bir bölge olan Marmaris'te tarihsel turizm de ön plana çıkmaktadır. Başta Karia Uygarlığı gibi pek çok uygarlığa ev sahipliği yapmakla birlikte Marmaris Kalesi, antik şehirler ve kalıntıları görmek mümkündür. Ayrıca elverişli iklimi ve bitki örtüsü ile Türkiye'nin önde gelen turizm merkezlerinden biridir. Marmaris şehrinin konumlandığı yöre ilkçağlarda Physkos (Fiskos) olarak anılmıştır. Eski adı Physkos olan bu liman şehri Karia dilinde 'Doğa kenti' anlamına gelmektedir. Karyalıların Marmaris'i Fiskos diğer bir deyişle doğa kenti olarak adlandırmasına gerekçe olarak bu şehrin doğanın bütün unsur ve güzelliklerini bünyesinde bulundurması gösterilmektedir (Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2018). Marmaris'in günümüzde konumlandığı tepede ilk yerleşikleri olan Türkmen'ler tarafından, Bizans döneminde, mermer-şehri adıyla kurulduğu bilinmektedir. Yaptığı uluslararası mermer ticareti yoluyla altın çağını Menteşeoğulları döneminde yaşayan bu liman kenti o dönemde 'Mermeris' adıyla anılmıştır. Şehrin doğal felaketler, yağma ve talan yolu ile yok olan Fiskos'un rolünü Rodos'un fethine kadar sürdürdüğü bilinmektedir Bugün, Anadolu'nun güneybatısında Muğla'nın güneyinde bir liman kenti olan Marmaris Muğla iline bağlı turistik bir ilçedir. Marmaris'in güney kısmında Akdeniz, batı tarafında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi kuzeyinde Ula, doğu tarafında ise Balan Dağı, Günlük Tepeleri ve Karadağ bulunmaktadır (Kara, 2016: 585). Marmaris'in yüzölçümü 963,73 km2 alan olup bu alanın %80'ini ormanlar, %5'ini tarım arazileri kaplamaktadır. Bunun yanında kıyı uzunluğu 451.72 km'dir. Öte yandan Marmaris ilçesi bağlı olduğu Muğla iline 52 km, Dalaman Havaalanı'na 90 km, Adnan Menderes Havaalanı'na da 280 km uzaklıktadır. Bunun yanında düzenlenen gününbirlik seferlerle Yunanistan'ın Rodos Adası'na da ulaşım sağlanmaktadır(Marmaris Kaymakamlığı, 2018). Muğla ilinin Marmaris ilçesi turistik arz kaynakları bakımından zengin bir potansiyele sahiptir. Bu zenginliğin önemli bölümüne Marmaris Ticaret Odası'nın stratejik planında yer verilmiştir. Marmaris Ticaret Odası'na göre Marmaris'in sahip olduğu turistik arz kaynakları doğal güzellikler, orman, deniz, iklim, Yunan adalarına yakınlık, ticari olanaklar, kıyıları boyunca deniz toplu taşımacılığının olması, ilçenin turizm çeşitlendirmesine



uygunluğu, tarıma dayalı turizmde gelişme alanlarının olması, coğrafi konum olarak Ege ve Akdeniz'in kesiştiği yerde bulunması, yat turizmi açısından Türkiye'nin önemli destinasyonlarından biri olması, bölgenin kara - deniz - hava ulaşımına elverişli olması, temiz enerji kaynaklarının varlığı, yat imalatı ve ihracatının yapıyor olması, eğlence sektörünün gelişmiş olması, İçmeler mevkiindeki Ilıca suyu işletmesi gibi yeni projelerin üretilerek turizme katkı yapılması, yelken sporu ve mavi tur yatçılık sektörünün geliştiriliyor olması bunun yanında da Kale bölgesinin cazibe merkezi haline getirilmesi Marmaris'in sahip olduğu belli başlı arz kaynakları olarak sıralanabilmektedir.

**Muğla'ya son yedi ayda 1 milyon 779 bin 356 yabancı turist girişi oldu. 2022 yılına göre Muğla'ya gelen turist sayısındaki artış oranı yüzde 19 olarak gerçekleşti. Muğla'ya İngiltere'den sonra en fazla turist gönderen Rusya ve Ukrayna arasındaki savaş rağmen ilk 7 ayda Rusya Federasyonundan Muğla'ya 210 bin 008 turist girişi oldu. Muğla'yı tercih eden ülkeler sıralamasında ilk sırayı yine İngiliz turistler aldı. İngiltere'den Muğla'ya 773 bin 909 turist girişi oldu. İngiltere'yi 210 bin 008 kişi ile Rusya Federasyonu, 120 328 kişi ile Polonya, 100 bin 787 kişi ile Almanya, 45 bin 439 kişi ile Hollanda takip etti. İngilizlerin Muğla'ya gelen turistler içinde oranı yüzde 43 olarak gerçekleşirken, Rusya Federasyonundan gelen turistlerin oranı yüzde 12. Türkiye'de Dalaman ve Milas-Bodrum gibi iki uluslararası havalimanına sahip ender illerden birisi olan Muğla'ya gelen turistlerin 958 bin 697'si Dalaman Havalimanı, 502 bin 625'i de Milas-Bodrum Havalimanından giriş yaptı. İki uluslararası havalimanından toplam 1 milyon 461 bin 322 yabancı turist giriş yaptı. 318 bin 034 yabancı turist isı giriş yapan Muğla'daki 10 Deniz Gümrük limanlarından giriş yaptı.**

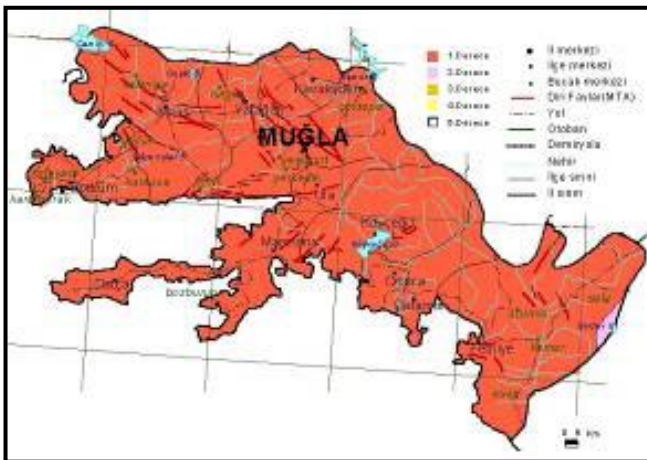
#### **Çeşitli merkezlere uzaklıklar:**

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 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 itibariyle 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.

#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

###### 1605 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	İÇMELER	BLOK	
KÖYÜ	-	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	KUMLU ÖRENCİK	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	19.04.2021 / 5072
PAFTA NO	2	CİLT/ SAHİFE NO	17/1658
ADA/PARSEL NO	0/1605	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ALTI KATLI BETONARME OTEL		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	5678,00 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	DenizBank A.Ş		1/1

##### 4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

###### 1605 PARSEL

TKGM Portalından 26.09.2023 tarihinde, saat: 10:09 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

###### Beyanlar Kısmı:

- 312 adet Malzemeye Ait Teferruat listesi dosyasındadır. 23.12.1998 -3770

###### Şerhler Kısmı:

- Alınan takyidat kayıtlarında; 7 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 19 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.

###### İpotek Kısmı:

- DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden, 39.000.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 27.05.2014-4296
- DENİZBANK A.Ş. lehine 2. Dereceden 43.500.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. Rehine Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10.12.2018-10778

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

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1605 parsel sayılı "Altı Katlı Betonarme Otel" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde 19.04.2021 tarih 5072 yev no ile DenizBank A.Ş'ye olacak şekilde malik değişikliği gerçekleşmiştir. İlgili konu hakkında müşteriden edinilen bilgiye göre 'Martı Resort Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank'a devredilmiştir.

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

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

İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, "kamu haczi" adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

İcrai Haciz; Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

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

sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

İİK 150/c Şerhi Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipotegin paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğünü'nü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü'nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c şerhi tescil edilir.

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

### 4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre rapora konu taşınmazlardan Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1605 parsel numaralarında kayıtlı 5678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Altı Katlı Betonarme Bina" nitelikli ana taşınmazın;

- 18.07.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Marmaris – İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında,
  - İmar Lejantı: Turizm Tesis Alanı
  - Emsal = 0,60
  - Hmax= 12,00 m.

#### PLAN NOTU:

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez, işletme belgesi alınamaz. Bu alanlarda konut yapılamaz, İfrazlar 3000 m<sup>2</sup> den az olamaz, Bu alanlarda Emsal:0,60, Yençok: 12 m.'dir, Bu alanlarda Yençok=3 kattır. Zemin kat yüksekliği 5 m'yi geçemez. Meskûn yapı adaları içinde kalan imar uygulaması sonucunda minimum ifraz şartını sağlamayan ancak, komşu parselden en az 4 m, yoldan 5 m çekme olabilen parsel müstakil olarak tescil edilirler.





## **BİNALARIN YASAL İZİN VE BELGELERİ**

### **Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri:**

- 15.04.1987 tarih 21 cilt 49 sayfa nolu 7.451 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için ilk Yapı Ruhsatı ve ruhsata esas teşkil eden onaylı mimari projesi
- 26.05.1987 tarih 23 cilt 7 sayfa nolu 13 m<sup>2</sup> ilave kapalı kullanım alanı için ek Yapı Ruhsatı
- 21.06.1988 tarih 2 cilt 13 sayfa nolu 7.464 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için Yapı Kullanım İzin Belgesi
- 26.02.2014 tarih ve 33 cilt 32 sayfa nolu 10.909 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için Tadilat Ruhsat
- Trafo ve jeneratör, 4195727 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve TG9RB6BF belge numarası ile 36,25 m<sup>2</sup>,
- 501-530 nolu odalar, 5708158 başvuru numarası ile 31.07.2019 tarih ve A3SPNCR5 belge numarası ile 882 m<sup>2</sup>,
- Mutfak, Back Office, bulaşıkhanesi, 4195646 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve KA6844AM belge numarası ile 41,62 m<sup>2</sup>,
- Kule, 4195804 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve 9PZBU4Y7 belge numarası ile 110,98 m<sup>2</sup>,
- Kule, 4195403 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve CCTAV6J6 belge numarası ile 43 m<sup>2</sup>,
- Havuz Makine, 4195557 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve ZHH1E372 belge numarası ile 81 m<sup>2</sup>,
- Havuz, 4195493 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve 592HYP6E belge numarası,
- Havuz Makine, 4195523 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve E6T11KAS belge numarası ile 81 m<sup>2</sup>,

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapıların yapı kayıt belgelerindeki alanlar dahil toplam yasal brüt alanı ise 10,909 m<sup>2</sup>'dir. Açık alan yapıları dahil toplam alan 12,600 m<sup>2</sup> dir.

### **Diğer İzin ve Belgeler:**

- 13.08.2004 tarih ve 9649 nolu Kültür ve Turizm Bakanlığı onaylı "Turizm İşletme Belgesi" mevcuttur.

## **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 taşınmaz son üç yıllık dönem irdelendiğinde Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmî imar durumu yazısına ek edinilen bilgiye göre; son 3 yıl içerisinde konu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik olmuştur. Eski planda Bina Yüksekliği 10,50 m iken yeni planda bina yüksekliği 12,00 metreye çıkarılmıştır. Ayrıca parsel nezdinde maksimum yatak sayısı kriteri getirilmiştir.

## **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 taşınmaz parsellerin üzerinde mevcut binalar 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesinde inşa edilmiş olduğundan Yapı Denetim Şirketi yoktur*

## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1605 parsel numaralarında kayıtlı 5.678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Altı Katlı Betonarme Otel" nitelikli ana taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Marmaris İlçesi, İçmeler, Cumhuriyet Mahallesi 70 Sokak No:8 posta adreslidir.

Otel, 5.678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1605 parsel üzerine A-B-C ve F Bloklardan oluşan Betonarme karkas tarzda ve 4-B yapı sınıfında inşa edilmiş tesistir. Onaylı Projesine göre A ve B bloklar Zemin+4 Normal Kat, C Blok Zemin+3 Normal Kat, F Blok ise Bodrum+Zemin +4 Normal Kattan oluşmaktadır. Mevcutta; A ve B bloklar Zemin+5 Normal+Çatı Katı; C blok Zemin+3 Normal Kat, F blok ise Bodrum+Zemin+5 Normal Kattan oluşmaktadır. Tesis 1988 yılında yapılmış olsa da 2004 yılında önemli ölçüde tadilat geçirmiş olduğu tesbit edilmiştir. Yapılan incelemelerde Yapı Kullanım İzin Belgesine esas 10.909 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip taşınmaz mahallen 12.600 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Tesis bünyesinde her iki blokta toplam 161 standart, 2 bedensel engelli, 21 suit, 7 Aile, 6 özel oda olmak üzere toplam 197 oda ve 394 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Ayrıca 250 kişilik lokanta, 100 kişilik kokteyl salonu, 50 kişilik çok amaçlı salon, 4 adet satış ünitesi, 100 kişilik pasta-snack bar, 200 kişilik açık bar, 2 adet su kaydırağı, aletli jimnastik salonu, sauna, buhar banyosu masaj yeri, açık yüzme havuzu, çocuk kulübü ve havuzu, animasyon platformu, kuaför ve jakuzi havuzu bulunmaktadır. Isıtma çift kazanlı fueloil, soğutma fan coil ile sağlanmaktadır. Otelde 2 misafir 1 personel, 1 mutfak olmak üzere toplam 4 adet asansör vardır.

Otelde 540 kVA kapasiteli 1 adet jeneratör mevcut olup; tüm bloklar için toplam 3 adet yangın merdiveni vardır.

## **5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER**

Mahallen yapılan çalışmada tesisin parsel üzerinde yayılı olduğu göz önünde bulundurulmuş olup; Tesis, bloklara göre incelendiğinde,

A, B ve C Bloklar:

- Toplam 13 suit oda, 3 Aile odası, 6 adet özel oda, 97 adet standart oda (14'ü çatı odası), 2 adet özürlü odası olmak üzere toplam 121 odadan oluşmaktadır.
- Odaların 121 adedi deniz manzaralıdır.
- 5. katta 3 aile odası 14 çatı (standart oda) vardır.
- 4. katta 20 standart oda,
- 3. Katta 2 özel oda 26 standart oda,
- 2. katta 2 özel oda 26 standart oda,
- 1. katta 13 süit oda 2 özel oda 11 standart oda 2 özürlü odası mevcuttur.
- Zemim katta lobi, dinlenme bölümü, spa, 5 dükkan, umumi wc, reception, Cafe Break, 2 kademeli balkonlu olan Ebruli Restoran 400 kişiliktir.

F Blok:

- Toplam 8 süit oda, 4 aile odası, 64 standart oda (8 adedi çatı) olmak üzere toplam 76 odadan oluşmaktadır.
- 38 adet oda deniz manzaralı 38 adedi orman manzaralıdır.
- 5.katta 4 aile odası 8 standart oda (çatı) toplam 29 oda,
- 4.katta 16 standart oda,
- 3.katta 16 standart oda,
- 2.katta 16 standart oda,

- 1.katta 8 suit 8 standart oda toplam 16 odası mevcuttur.
- F Blok girişinde çamaşırhane, depo, personel yemekhanesi, kazan dairesi, mutfak ve bulaşıkhaneye bulunmaktadır.

A, B ve C bloklar bitişik nizamda inşa edilmiş olup, bu üç blokun zemin katında lobi (resepsiyon), dinlenme (snack ve oturma), ön büro, 2 adet WC ve satış amaçlı 5 adet dükkan bulunmaktadır. A, B ve C blokların zemin oturumu toplam 1.235 m<sup>2</sup>'dir. A ve B bloklardaki 5 normal katta ve C bloktaki 3 normal katta ise, içerisinde banyosu ve balkonu olan toplam 121 adet oda mevcuttur. Aile odalarında 2 adet oda, banyo ve balkon bulunmaktadır. Dış cephede yer alan yapı taşıyıcı sistemi, doğal taş kaplamadır. Mevcutta A, B ve C bloklar toplamı yaklaşık, 6.800 m<sup>2</sup>'dir. Kat hollerinde halı, lobi, dinlenme bölümleri ve odalarda Traverten mermer, banyolarda seramik, Lobi ve dinlenme bölümlerinde alçı sıva üzeri saten boya kullanılmıştır. Doğramalar alüminyumdur.

F Blok, oda banyoları, buhar odası, kazan dairesi ve personel WC'lerin de seramik, fitness duş ve WC'lerin de mozaik seramik ve saten boya, personel yemekhanesi, çamaşırhane, aerobik salonu, restoran ve 3, 4 kat odalarında saten boya, mutfak, bulaşıkhaneye ve depoda seramik ve plastik boyalıdır Personel yemekhanesi, personel WC'leri, çamaşırhane, depo, kazan dairesi, sauna ve buhar odası, restoran, mutfak, bulaşıkhaneye ve oda banyolarında karo seramik, aerobik salonunda PVC yer döşemesi, duşlarda mozaik seramik, bütün kat hollerinde halı, odalarda Denizli Travertenli. 5. çatı odalarında ahşap tavan, restoranda taş yünü asma tavan, çamaşırhane, personel WC'leri, mutfak ve bulaşıkhanede plastik boya, diğer kısımlarda üzeri saten boyalı alçı tavan olup yapı genelinde Alüminyum pencere doğraması kullanılmıştır. F Blok yaklaşık 4300 m<sup>2</sup>'dir.

A ve F bloku birleştiren, tesise giriş kısmının bulunduğu silindirik formunda betonarme tarzda inşa edilmiş olan Giriş Kulesi-Lobby misafir asansörleri kat merdivenleri yer almaktadır. Zemin kat, otele giriş kısmı iç duvarlarında tamamen ve dış cephede kısmi olarak doğal taş kaplama görülmektedir. Kulenin sundurma kısmı kapatılarak, internet olarak kullanılmaktadır. Bu kısımda PVC kapı ve pencere doğraması görülmektedir. Kulenin taban oturumu 80 m<sup>2</sup> olup, kuleden girişi sağlanan lobi bölümünün alanı yaklaşık 1.025m<sup>2</sup>'dir. Zeminleri traverten mermer olup, duvar ve tavan kısımları bağdadi sıvalıdır.

Ayrıca otel girişinde 32 m<sup>2</sup> Jeneratör binası, 20 m<sup>2</sup> trafo binası ile otel bahçesinde ahşap konstrüksiyon 45 m<sup>2</sup> çocuk kulübü, ile diğer müteferrik işler olarak; tesis içerisindeki 1.900 m<sup>2</sup> alan kaplayan granit seramik kaplı zeminler, temiz su deposu, 450 m<sup>2</sup> açık yüzme havuzu, 230 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki havuz makine dairesi ve depolar, peyzaj düzenlemesi, drenaj kanalları, çevre aydınlatması, taş örme duvarlar mevcuttur.

### **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 bilmeseye 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; Arsa Değeri Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirilmiştir.

##### Tesisin değerinin bulunması için kullanılan temel değerlendirme yöntemleri

- Maliyet Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı (İNA)

#### **6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI**

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

##### **PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)**

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

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

##### **PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSALAR)**

Bölgeden elde edilen emsal örneklerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki sunulan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Analiz tablosunun amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre seçilen parametreler çerçevesinde karşılaştırmak ve yüzde puanla değerlendirmektir. Bu analizde emsal taşınmaz Rapora konu olan taşınmazdan her bir parametre için “Daha avantajlı” ise (+) yüzde oranı ile “Daha dezavantajlı” (-) yüzde oranı ile düzeltme yapılmaktadır. 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 yansıtılırken uç değerlerden (aşırı sapmalardan) arındırmak için medyan (ortanca değer) kullanılmıştır.



Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m<sup>2</sup> değeri hesaplanmıştır.

İÇMELER ARSA EMSAL ANALİZİ		PARAMETRELER	1520
EMSAL 1	<p>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 22.330 TL/m<sup>2</sup>) EMLAK SEPETİ: 0 (552) 647 4833</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile içmeler de aynı bölgede 0 ada-795 parselde konumlu olup imar izni olduğu beyan edilen 783,66 m<sup>2</sup> parsel 17.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	17.500.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	16.625.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-20%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	0%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	784 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>25.457 TL/m<sup>2</sup></b>
EMSAL 2	<p>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 34.068 TL/m<sup>2</sup>) EMLAK SEPETİ: 0 (552) 647 4833</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile içmeler de aynı bölgede 0 ada-77 ve 80 parsellerde konumlu 2 komşu arsa olup imar izni olduğu beyan edilen toplam 417 m<sup>2</sup> parsel 13.900.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara yakın şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	13.900.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	13.205.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-5%
		Alan Düzeltmesi	-10%
		İmar Düzeltmesi	0%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	417 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>36.417 TL/m<sup>2</sup></b>
EMSAL 3	<p>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 38.700 TL/m<sup>2</sup>) MISIRLI PRO EMLAK: 0 (539) 703 8472</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile içmeler de aynı bölgede konumlu olup imar izni olduğu beyan edilen 646 m<sup>2</sup> parsel 25.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	25.000.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	23.750.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-10%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	646 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>44.118 TL/m<sup>2</sup></b>
EMSAL 4	<p>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 25.000 TL/m<sup>2</sup>) REMAKS AKTİF EMLAK: 0 (252) 417 0907</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile içmeler de aynı bölgede konumlu olup imar izni olduğu beyan edilen 650 m<sup>2</sup> parsel 16.250.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	16.250.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	15.437.500 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-10%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	650 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>28.500 TL/m<sup>2</sup></b>
EMSAL 5	<p>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 40.566 TL/m<sup>2</sup>) CÜNEYT AKBULUT: 0 (532) 424 2930</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile içmeler de aynı bölgede 166 ada-6 parselde konumlu olup imar izni olduğu beyan edilen 530 m<sup>2</sup> parsel 21.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara yakın şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.</p>	Sürüm/Satış Değeri	21.500.000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	20.425.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-10%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	530 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>46.245 TL/m<sup>2</sup></b>
EMSAL 6	<p>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 19.230 TL/m<sup>2</sup>) JOKER EMLAK: 0 (252) 417 3500</p> <p>Rapora konu taşınmaz ile içmeler de aynı bölgede konumlu olup imar izni olduğu beyan edilen 130 m<sup>2</sup> parsel 2.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal</p>	Sürüm/Satış Değeri	2.500.001 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	2.375.001 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%

rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Alan Düzeltmesi	0%
	İmar Düzeltmesi	-20%
	DOP Düzeltmesi	0%
	Alanı	130 m <sup>2</sup>
	Birim değeri TL/m <sup>2</sup>	23.750 TL/m <sup>2</sup>

<b>DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER</b>	<b>34.100 TL/m<sup>2</sup></b>
---	--------------------------------

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, rapora konu taşınmazın 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 **10.000 ile 27.000 TL/m<sup>2</sup> birim değer aralığında** olduğu, rapora konu taşınmazların yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir.

### Emsal Haritası



### 6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Şerefiyelendirme sonucunda parselin **15.000 TL/m<sup>2</sup> birim değer** ile piyasada talep göreceği kanaatine varılmıştır.

<b>0 ADA 1605 PARSEL DEĞERİ</b>	<b>34.100 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>5.678,00 m<sup>2</sup></b>	<b>193.600.000 TL</b>
---------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	-----------------------

### 6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bu analizde Yapıların maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği (Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, Çevre ve

Şehircilik Bakanlığı tarafından 12 AĞUSTOS 2023 CUMARTESİ tarihli ve 32277 sayılı Resmî Gazetede yayınlandı. Yapı yaklaşık birim maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas sınıfları dikkate alınarak KDV hariç, genel gider (%15) ve yüklenici karı (%10) dahil belirlenir.) göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir.

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerler, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma oranları, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

MARTI LA PERLA HOTEL MALİYET							
ARSALAR		ALAN M2	DEĞER TL/m2	ARSA DEĞERİ			
1605 PARSEL TOPLAM		5.678,00	34.100	193.619.800 TL - TL			
BİNALAR	MEVCUT ALAN M2/M	PROJE ALANI M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
OTEL	12.600	10.909	V-B	27	0,25	16.250	132.953.438 TL
BİNALAR TOPLAMI	12.600	10.909					132.953.438 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	MEVCUT ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2-M	DEĞER	
AÇIK YÜZME HAVUZU	450	IV-B	27	0,25	12.050	4.066.875 TL	
AÇIK ALANLAR	1900	I-A		0,25	1050	1.496.250 TL	
PEYZAJ ALANLARI	1600				1000	1.600.000 TL	
DİĞER UYGULAMALAR						8.000.000 TL	
YAPI YENİLEME GİDERLERİ						2.730.000 TL	
DÜZENLER TOPLAMI						17.893.125 TL	
TEFRİŞAT	ODA SAYISI	DEĞER TL/ODA	DEĞER				
	283	200000	56.600.000 TL				
ARSALAR			193.619.800 TL				
BİNALAR			132.953.438 TL				
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ			17.893.125 TL				
TEFRİŞAT			56.600.000 TL				
DÜZELTME			363 TL				
TOPLAM DEĞER			401.066.000 TL				

## 6.8 GELİR YAKLAŞIMI

Turizm tesislerinin değerlemelerinde; indirgenmiş nakit akımı yaklaşımı ile net bugünkü değerine ulaşılmaktadır. İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır. Gelecek yıllarla ilgili olarak

elde edilen nakit akımları, Otel sektörünün ve ekonomik verilerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir indirim oranı ile bugüne indirgenmekte ve değeri hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan değer Otel'in gelecek yıllardaki piyasa şartlarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir. Otel'in Değerlemesinde genel olarak yaygın kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmış olmakla birlikte, oda - Yatak ve diğer gelir satış fiyatları hesaplanırken Emsal Karşılaştırma Yöntemiyle de desteklenmiştir.

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

• Projeksiyon süresi 10 yıl alınmıştır.
• 29.09.2023 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 27,3767 1 EURO = 29,0305 TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 27,4260.-TL, 1 EURO = 29,0828 TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
• Yıllık gelir artış oranı % 3,5 olarak kabul edilmiştir.
• Mevcut yatak sayısı 394 Oda sayısı 197 dir.Tatil Köyünün 30 Nisan - 30 kasım arasında "Yedi ay On gün" hizmet vereceği kabul edilmiştir. ( 210 Gün )
• 2024 yılı Yatak satış geliri 65 USD/Kişi-Gün + KDV kabul edilmiştir
• Müşteriden temin edilen gelir gider verilerine göre İşletmenin operasyonel giderlerinin gelire oranı %55 olduğu tespit edilmiştir. Gelecek yıllardaki akımlarda bu oranların sabit olacağı varsayılmıştır.
• Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2024 yılı için %65 , diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir.
• Değerleme çalışmasında 10 yıllık dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %8,00 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,12 kabul edilmiştir.
• Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

## İNA HESAP TABLOSU

### MARTI LA PERLA OTEL - VERİLER

PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	10
ARSA ALANI (m2)	5678
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	10.909
OTEL İNŞAAT ALANI	7.464
DİĞER YAPILAR	3950
ODA SAYISI	197
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$141
YATAKSAYISI	394
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ	\$70
YILLIK (ENFLASYON) ARTIŞ ORANI	3,50%
FAALİYET GÜN SAYISI	210
1 USD (Alış Kuru)	27,2377 TRL
OPERASYONEL GİDERLERİN ORANI	55%
DISCOUNT RATE	12,00%
YIELD ORANI	0,10





	1.YIL 30.09.2024	2.YIL 30.09.2025	3.YIL 30.09.2026	4.YIL 30.09.2027
<b>GELİRLER</b>				
Doluluk Oranları	65%	70%	70%	75%
(ARR-Average Daily Rate) Ort.Günlük Birim satış	\$70	\$72	\$75	\$78
RevPAR	\$46	\$51	\$52	\$58
Oda Gelirleri	\$3.764.670	\$4.196.159	\$4.343.025	\$4.816.104
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri	\$750	\$776	\$803	\$832
Kira Gelirleri	\$12.500	\$12.938	\$15.399	\$15.938
Diğer Gelirler	\$1.400	\$1.449	\$1.500	\$1.552
Marjinal Değer				
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>\$3.779.320</b>	<b>\$4.211.322</b>	<b>\$4.360.727</b>	<b>\$4.834.426</b>
<b>GİDERLER</b>				
GOP	36%	36%	36%	37%
SABİT GİDERLER	\$350.000	\$362.250	\$374.929	\$388.051
OPERASYONEL GİDERLER	\$2.078.626	\$2.316.227	\$2.398.400	\$2.658.934
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>\$2.428.626</b>	<b>\$2.678.477</b>	<b>\$2.773.328</b>	<b>\$3.046.985</b>
<b>NAKİT AKIM</b>	<b>\$1.350.694</b>	<b>\$1.532.845</b>	<b>\$1.587.398</b>	<b>\$1.787.440</b>

5.YIL 30.09.2028	6.YIL 30.09.2029	7.YIL 30.09.2030	8.YIL 30.09.2031	9.YIL 30.09.2032	10.YIL 30.09.2033	TOPLAM
80%	80%	80%	80%	80%	80%	
\$80	\$83	\$86	\$89	\$92	\$95	
\$64	\$67	\$69	\$71	\$74	\$76	
\$5.316.979	\$5.503.073	\$5.695.681	\$5.895.030	\$6.101.356	\$6.314.903	\$51.946.979
\$861	\$891	\$922	\$954	\$988	\$1.022	\$8.799
\$16.496	\$17.073	\$17.671	\$18.289	\$18.929	\$19.592	\$164.823
\$1.607	\$1.663	\$1.721	\$1.781	\$1.844	\$1.908	\$16.424
					\$58.604.109	\$58.604.109
\$5.335.942	\$5.522.700	\$5.715.994	\$5.916.054	\$6.123.116	\$64.941.534	\$110.741.134
37%	37%	37%	37%	37%		
\$401.633	\$415.690	\$430.239	\$445.298	\$460.883	\$477.014	\$4.105.988
\$2.934.768	\$3.037.485	\$3.143.797	\$3.253.830	\$3.367.714	\$3.485.584	\$28.675.364
\$3.336.401	\$3.453.175	\$3.574.036	\$3.699.127	\$3.828.597	\$3.962.598	\$4.105.988
\$1.999.541	\$2.069.525	\$2.141.958	\$2.216.927	\$2.294.519	\$60.978.936	\$77.959.783

### MARTI LA PERLA OTEL DEĞER

(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ \$	30.103.494 USD
Gelir Yöntemine göre DEĞER	819.950.000 TRL
Maliyet Yöntemine göre DEĞER	401.066.000 TRL
Maliyet Yöntemine göre DEĞER	14.623.569 USD



## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

##### Olumlu Faktörler

- Merkezi konuma sahip olması,
- Bilinirliği yüksek Marka Değeri oluşmuş tesis olması,
- Turizm Bölgesi içerisinde konumlu olması,
- Yer aldığı bölgenin rapora konu taşınmazlar ile benzer nitelikli yapılanması
- Mevcut fonksiyonuna uygun yapıya sahip olması,
- Ana arter yönünde yol cephelerinin olması,
- Yol cephelerinin taşınmazlara getirdiği reklam kabiliyeti,
- Parselin denize cephesinin olması,
- Tesisin bakımlı olması,

##### Olumsuz Faktörler

- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

#### 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. 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 mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki 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.

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla ili, Marmaris ilçesi sınırları içerisinde, Turizm Bölgesi olarak tanımlanan bölge içerisinde konumlu olup; taşınmazların çevresinde Turistik Tesisler, Oteller, Moteller ve benzeri yapılanma mevcuttur.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu içmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1605 parsel numaralarında kayıtlı 5678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Atı Katlı Betonarme Otel” nitelikli ana taşınmazın konum ve ulaşım durumu, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından, halen kullanılmakta olan modelle **TURİSTİK TESİS** olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

<b>Değerleme Yöntemi</b>	<b>Taşınmazın Değeri TL</b>
Gelir Yöntemi (İNA)	819.950.000 TRL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi (Arsa + Bina) (*)	401.066.000 TRL

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

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

### **7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Martı Resort Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank’a devredilmiş olup, takyidat ve İmar durum bilgi yazıları bu rapor döneminde Denizbank A.Ş. tarafından temin edilememiştir.

### **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**

Değerlemeye konu 0 ada 1605 parselde yer alan Martı La Perla Hotel’e ait Marmaris Belediyesi İmar Arşiv’inde incelenen onaylı mimari projeleri mevcut olup, Yapı İzin ve Yapı Kullanım izin belgeleri, İmar Kanunu’na eklenen Geçici Madde 161 ile 31.12.2017 tarihinden önce yapılan ruhsat ve ruhsat eklerine aykırı yapılara yapı kayıt belgeleri alınmıştır. Ayrıca 197 oda için alınmış olan Turizm İşletme Belgesi

bulunmaktadır. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Mimari projeler Raporun 4.3 bölümünde ayrıntıları ile belirtilmiştir.

## **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**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde "Kat karşılığı ve hâsılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1520 parsel numaralarında kayıtlı 5678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Atı Katlı Betonarme Otel" nitelikli ana taşınmazın **Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince üzerindeki ipotek ve şerhlerden (150/c dahil) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına 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 1 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış binaların (yeni binalar), yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınması aşamasında Enerji Kimlik Belgesini ilgili idareye (belediye) sunması gerekmektedir. Aksi takdirde, yapı kullanma izin belgesi kanunen verilmemektedir.

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

**Rapor konusu parselde EKB belgesi düzenlenmemiştir.**

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

Rapora konu Turizm Tesisi olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. Farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

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

Değerleme konusu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1605 parsel sayılı 5678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Atı Katlı Betonarme Otel” nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde 19.04.2021 tarih 5072 yev no ile Deniz Bank A.Ş’ye olacak şekilde malik değişikliği gerçekleşmiştir.

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

Değerleme konusu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1605 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Üst hakkı ve Devremülk konusu mevcut değildir.

## BÖLÜM 8

### 8. SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Otelin Mevcut işletme gelirlerine göre Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer "Maliyet Yaklaşımı" sonucu ulaşılan değerden yukarıda kalması, bölgedeki otel oda satış gelirleri ile mevsimsel doluluk oranlarının uyumlu olması sebebiyle taşınmazın değerini daha objektif yansıtaacağı düşüncesiyle "GELİR YAKLAŞIMI" sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, yaklaşım ve çalışma hususlara katılıyorum.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

TAŞINMAZLAR	TL (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL)
İçmeler 1605 Parsel Otel Değeri	819.950.000 TL	983.940.000 TL

(Taşınmazın Pazar değeri; SekizYüzOndokuzMilyonDokuzYüzElliBinTürk 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 68 adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Hazırlayan

Raporu Onaylayan

**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

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