

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

**MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, ORHANIYE KÖYÜ
103 ADA 8 PARSEL “ARSA” NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

2025 – ÖZEL- 0101

Rapor Tarihi: 03.10.2025

Değer Tarihi: 30.09.2025

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2133.sokak No:2 Daire :5 Çankaya/ANKARA

Tel:0 312 286 80 80 Faks: 0 312 285 72 30

etkin@etkindegerleme.com www.etkindegerleme.com

**Yılmaz
Güney**

Bu belge
***** kimlik
numaralı Yılmaz
Güney tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza
Tarih: 07/10/2025
13:52

**Pinar
Müftüoğlu**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Pinar Müftüoğlu
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza
Tarih: 07/10/2025
14:09

**Pelin
Sekerci**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Pelin Sekerci
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza
Tarih: 07/10/2025
14:01

RAPOR ÖZET

Raporu Talep Eden	MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	19.08.2025
Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)	26.09.2025-30.09.2025
Rapor Tarihi Değer Tarihi	03.10.2025 30.09.2025
Rapor No	2025-ÖZEL-0101
Rapor Kapsamı	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü Mahallesi, 103 Ada 8 Parsel "ARSA" Nitelikli Taşınmazın Piyasa Değeri
Raporun Kullanım Amacı	Pazar Değer Tespiti
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi	Orhaniye Mahallesi, 103 Ada, 8 Parsel Marmaris/MUĞLA
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	Pınar MÜFTÜOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	Pelin ŞEKERCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

1- RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:	6
1.2. Raporun Konusu ve Amacı	6
1.3. Raporun Kapsamı	6
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.5. Değerleme Tarihi	6
1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi	6
1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su	6
1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	7
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı	7
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi	7
2.3. Hizmet Alan Müşteri	7
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı	7
2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar	7
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ	8
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı	8
3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri	8
3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:	8
3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	9
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.	9
3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu	9
3.3.2. Proje, Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:	9
3.3.3. Diğer İzin Ve Belgeler:	9
3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:	10
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	10
3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:	10
3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:	10
3.7. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu	10
3.8. İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	10
3.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)	10
3.10. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	10

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ.....	11
4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.1.1 Muğla İli	11
4.1.2. Marmaris İlçesi	12
4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri	12
5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER.....	14
5.1. Demografik Veriler	14
5.1.1. Türkiye	14
5.2. Ekonomik Veriler.....	14
6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ	15
6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	15
6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	15
6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
7. SWOT ANALİZİ	15
7.1 Güçlü Yanlar.....	15
7.2 Zayıf Yanlar	15
7.3 Fırsatlar	15
7.4 Tehditler	16
8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER	16
8.1. Değer Tanımları	16
8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)	16
8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	16
8.2. Değerleme Yaklaşımları.....	16
8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)	16
8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi	16
8.2.3 Maliyet Yöntemi.....	17
8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,	17
8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	17
8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti	18
8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti	19
8.3.3- İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemine Göre Değer Tespiti.....	20
8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	22
8.5- KDV Konusu.....	22
9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	22
9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel	

Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... 22

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ 23

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 23

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri..... 23

10.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş..... 23

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş..... 23

10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... 23

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 23

10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması 24

10.9 Nihai Değer Takdiri 24

Tapu Fotokopi, Tapu Kaydı (Kopya)

Onaylı Mimari Proje

Taşınmaz İmar Durumu

Taşınmazın Fotoğrafları

Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları

Firmanın SPK Yetki Belgesi

Firmanın BDDK Yetki Belgesi

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:

03.10.2025 tarih ve 2025-ÖZEL-0101 numaralı rapor.

1.2. Raporun Konusu ve Amacı

Bu rapor; tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü Mahallesi, 103 Ada 8 parselde kayıtlı “ARSA” nitelikli taşınmazın rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 26.09.2025-30.09.2025 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanları, Yılmaz GÜNEY (SPK Lisans No: 405932), Pınar MÜFTÜOĞLU (SPK Lisans No: 901706) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Pelin ŞEKERCİ (Lisans No: 405934) tarafından hazırlanmıştır.

1.5. Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerlendirme uzmanları 26.09.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.09.2025 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 03.10.2025 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.08.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No’su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha öncesinde, 31.03.2025 Tarih 2025ÖZEL0040 numaralı ve 07.10.2024 tarih 2024ÖZEL0060 numaralı raporlar hazırlanmıştır.

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü Mahallesi, 103 Ada 8 parselde kayıtlı “ARSA” nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ”in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirkettir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133.sokak, No:2/5 Çankaya- ANKARA
e-posta : etkin@etkindegerleme.com
web : www.etkindegerleme.com
tel : 312-286 80 80
faks : 312-285 72 30

2.3. Hizmet Alan Müşteri

MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.

Adresi : Ömer Avni Mah.Dümen Sok.Dümen Apt.No:3/8 Beyoğlu / İSTANBUL
Web : www.marti.com.tr
Tel : +90 212 334 88 50

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü Mahallesi, 103 Ada 8 parselde kayıtlı “ARSA” nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla “Pazar değeri” tespiti talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Değerlemeye konu taşınmazın değerlendirilmesi konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı**

İli	MUĞLA	Taşınmaz Kimlik No	98358061	Arsa Payı	1/1
		Pafta No	-		
İlçesi	MARMARİS	Ada No	103	Blok/Kat No	-
Bucağı	-	Parsel No	8	Bağ. Bl. No	-
Mahallesi	ORHANİYE	Parsel Alanı	6.928.55	Kapı No	-
Köyü	-	Ana g.menkulün vasfı	ARSA	Niteliği	-
Sokağı	-	Malikler	MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. (1/1)		

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri

Taşınmazların tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, malik tarafından tarafımıza iletilen Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 22.08.2025 tarih, saat: 11.14 itibari ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekindedir.

Değerlemeye Konu Taşınmazın Beyanlar Hanesinde

* Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Korumu ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 24.09.2022, Bitişi Tarih: 24.09.2022- Süre:) (Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) (26.09.2022- 13208)

* Diğer (Konusu: toplumun yararlanmasına ayrılan yapı, turizm tesisi) Tarih: 01/08/2011 Sayı: 3524(Şablon: Diğer) T:01.08.2011 Y:5759

* 126 Kalem Teferruat Bilgisi bulunmaktadır. Detayları rapor eklerinde yer alan takyidat belgesinde yer almaktadır.

Değerlemeye Konu Taşınmazın Şerhler Hanesinde

Haciz & Şerhler: Temin edilen tapu kayıtlarında; 37 adet İcrai Haciz, 6 adet İhtiyati Haciz şerhi, 5 adet Kamu Haczi şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.

Değerlemeye Konu Taşınmazın Rehinler Hanesinde

* ALBARAKA TÜRK KATLİM BANKASI A.Ş. lehine, 20.000.000,00TL bedel ile 1. Dereceden ipotek, T:05.10.2012, Y:7317

Değerlemeye Konu Taşınmazın Teferruatlar ve şerhler hasinde çok sayıda kayıt olduğu için rapor eki olarak ayrıca sunulmuştur.

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“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.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 22.08.2025 tarih, saat: 11.14 de alınan TAKBİS kaydına göre; 12.01.2018 tarih ve 305 yevmiye nolu 3402 S.Y. 22/A maddesi gereğince yenilemenin tescili İşlemleri ile MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.adına tescilleri yapılmış olup son üç yıllık dönemde herhangi bir alım, satım işlemine konu olmamıştır.

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

Belediyesinde taşınmazın dosyası tarafımızca incelenmiş olup aşağıda bahsedilen bütün belge ve bilgiler Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğünde dosyası incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz ile ilgili taranmış belgeler arasında herhangi bir cezai tutanak, zabıt, encümen kararı vb. evraka rastlanmamıştır.

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 27.03.2025 Tarihli Resmi İmar Durumu yazısında rapora konu taşınmaz Datça – Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, İmar Lejantı: Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı kalmakta olduğu tesbit edilmiştir. İmar durum yazısına rapor eklerinde yer verilmiştir.

3.3.2. Proje, Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri:

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

3.3.3. Diğer İzin Ve Belgeler:

- 20.12.2013 tarihinde alınmış, Marmaris Ticaret Odası tarafından, 01.04.2009 oda kayıt tarihli Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş "Faaliyet Belgesi" bulunmaktadır.
- 01.04.2013 tarihli, 154 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Market İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 13.08.2013 tarihli, 233 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Martı Yelken Kulübü ve Kafe İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" bulunmaktadır. 20.06.2014 tarihli, 15339 sayılı, Kültür ve Turizm Bakanlığı " tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, 31 Odalı 62 Yataklı Otel ve diğer ticari yapılar için "TURİZM YATIRIMI BELGESİ" bulunmaktadır.
- 07.06.2017 tarihli, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, 07.06.2022 tarihine kadar geçerli, "Kıyı Tesisi İşletme İzin Belgesi"
- 05.05.2009 tarihli, 442 sayılı, Muğla İl Özel İdaresi Sağlık İşleri Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "2. Sınıf Gayri Sıhhi Müessese", "Akaryakıt Satış İstasyonu (Marina)" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı"
- 01.04.2013 tarihli, 154 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Market İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı"
- 13.08.2013 tarihli, 233 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Martı Yelken Kulübü ve Kafe İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı"

- 29 Eylül 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 01.05.1990 izin başlangıç tarihli ve 49 yıl izin süreli, 3.450 m2 alan üzerinde, izin konusu “Ulaşım Yolu” olan, Orman Müdürlüğü’nden alınmış ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Turizm Kesin İzin Taahhüt Senedi

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

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

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden, Muğla Kadastro Müdürlüğü ve Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde imar paftasından yapılan incelemelerde, parsellerin konumu ve yeri imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

Marmaris Belediyesinden yapılan incelemede; parseller üzerindeki yapılar ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunduğu dair belgeye rastlanmamıştır.

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Rapora konu taşınmaz üzerinde mevcut binalar 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesinde inşa edilmiş olduğundan Yapı Denetim zorunluluğu bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın tapu kaydı ve mevcut kullanım birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kayıt belgesinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uyumludur. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin geçmiş tarihlerde yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan” Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve Turizm Tesisi işletmesine ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır.

3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

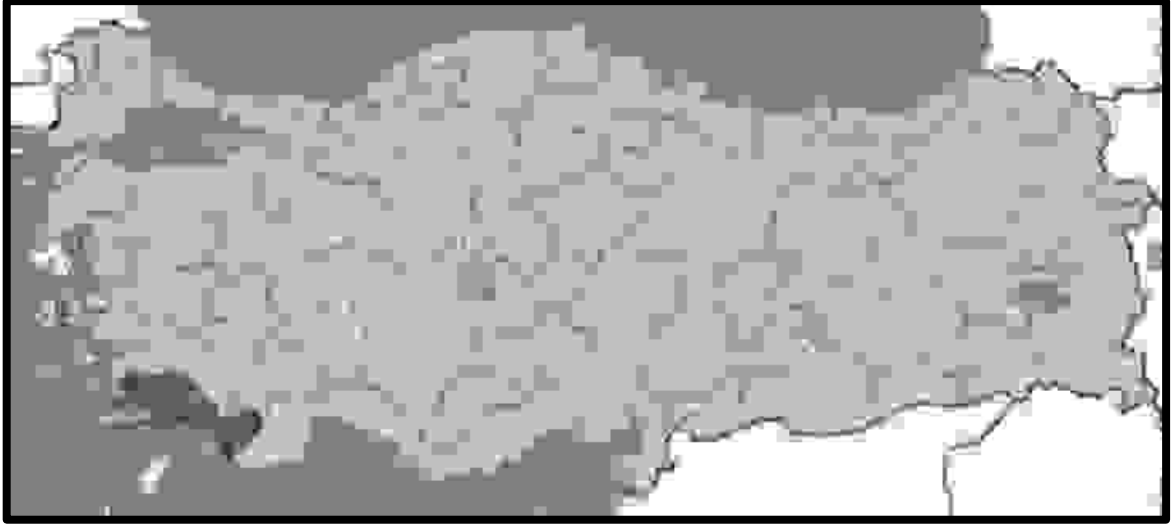
Değerlemeye konu taşınmaz Turizm tesisi olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. Farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

4. KONUSU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.1 Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. 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 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.



İdari Sınırlar: Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur.

Muğla ilinin ilçeleri: Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan.

Ulaşım: İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

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

Karayolu: Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.

4.1.2. Marmaris İlçesi



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

Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların orografik konumu itibarı ile Marmaris, Türkiye'nin Rize'den sonra en bol yağış alan bölgelerindendir. Yıllık yağış miktarı 1200 mm üzerindedir. Kış aylarında şiddetli yağışlar yüzünden ilçede zaman zaman su baskınları ve sel görülebilir. Kışın cephe sistemlerinin geçişleri esnasında oldukça sık oraj (şimşek) görülür. Mayıs - Eylül arası dönem pek yağış görülmez ve oldukça kurak geçer. Denizin ılıman etkisinden ötürü kış aylarında çok nadiren don görülür. Kar yağışı ise yüksek dağ yamaçlarında görülmekle beraber, kıyı kesimlere çok nadiren düşer.

Doğal bir liman olan Marmaris Körfezi 1.100 adet kapasiteli üç marina ve 1200 yat kapasiteli 9 yat çekek yerine sahiptir. Mavi Yolculuk güzergahı üzerinde bulunan yörede yat turizmini geliştirmek amacıyla 5 yılda bir Uluslararası Yat Festivali ve Uluslararası Marmaris Yat Yarışları düzenlenmektedir.

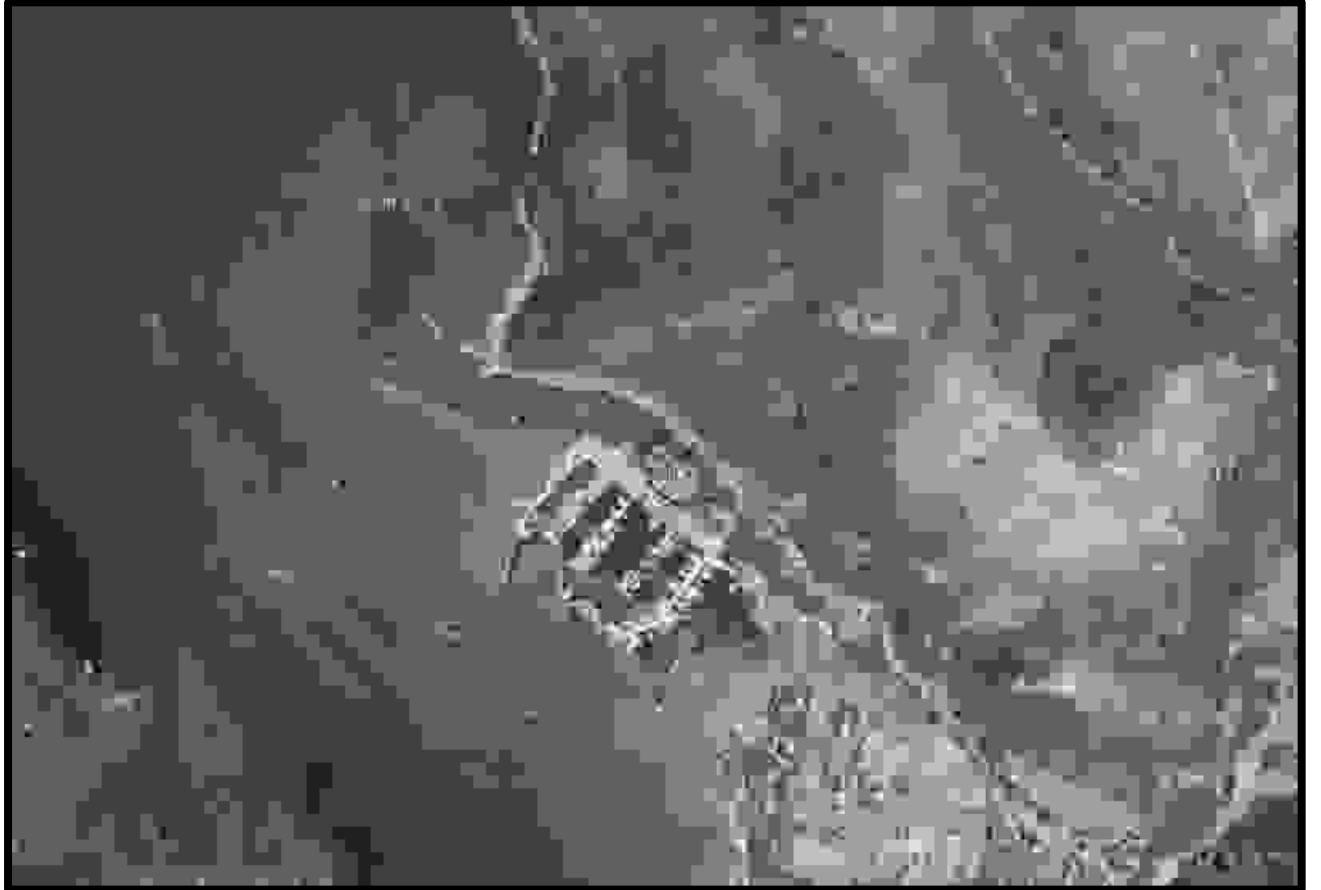
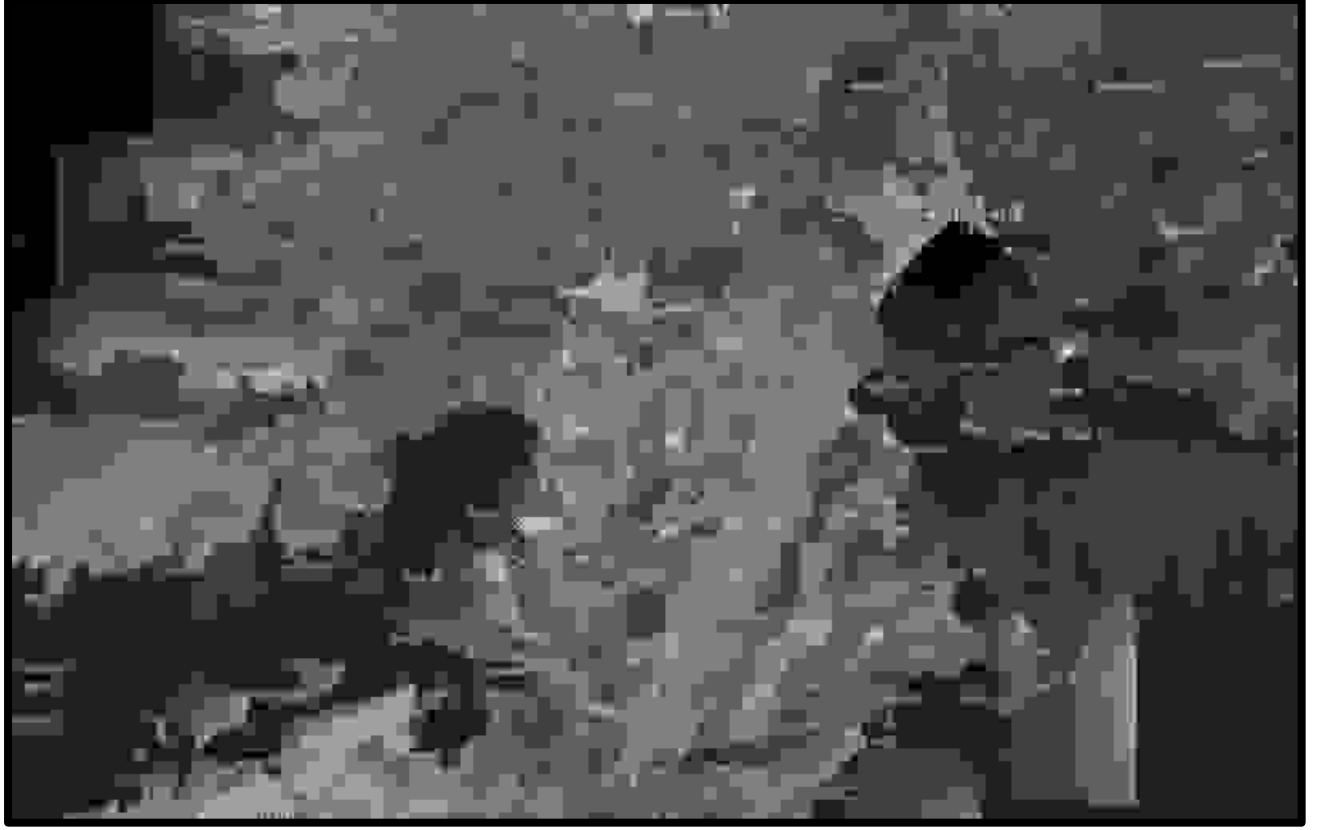
4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

Muğla'nın Orhaniye Koyu'nda, yerleşik alan dışında konumlu tesisin yer aldığı bölge geneli Turizm bölgesidir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge yerleşim alanları dışında olup karayolu kullanılarak özel araçlarla ve minibüs taşımacılığı ile ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz deniz kıyısında düz bir topografyaya sahip olup arka plandaki ormanlık alana gidildikçe rakım artmakta, oldukça eğimli ve engebeli

bir yapışöz konusudur. Taşınmaz Orhaniye merkeze 5 km, Datça-Marmaris yol kavşağına 6,5 km, Marmaris Merkezi 26 km, Dalaman Havaalanına 115 km yaklaşık mesafededir. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede ve konu taşınmazlarla benzer kullanımda Nester Marina, Albatros Marina Yatch Marina mevcuttur.



5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

5.1. Demografik Veriler

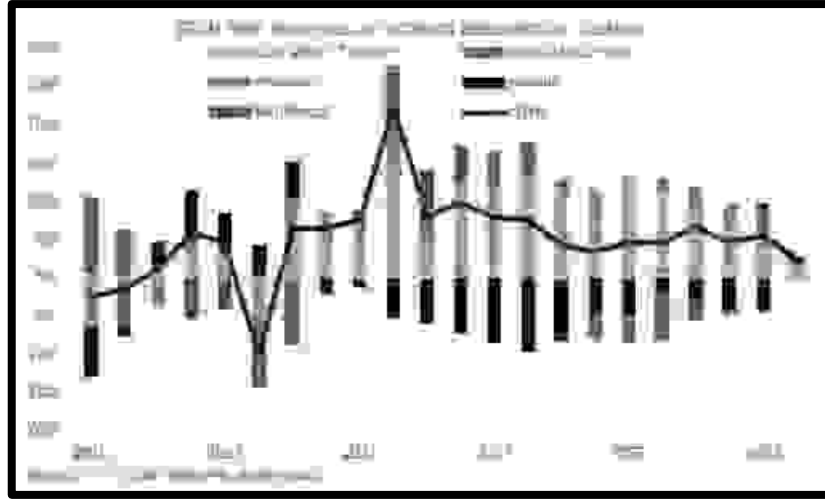
5.1.1. Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 1 Temmuz 2025 itibarıyla Türkiye'nin nüfusu (referans tarihinde geçerli ikamet veya çalışma iznine sahip yabancı uyruklu kişiler, uluslararası koruma kimlik belgesi gibi ikamet izni yerine geçen kimlik belgesi olan ve referans tarihinde geçerli adres beyanı olan kişiler ve izinle Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığından çıkmış referans tarihinde geçerli adres beyanı olan mavi kart hamili kişiler dahil olmak üzere, geçici koruma kapsamındaki Suriyeli sığınmacılar ve 90 günden kısa süreli ikamet izni veya vize sahibi yabancı uyruklu kişiler hariç olmak üzere) 85.824.854'tür. Bu sayının yüzde 50,01'si (42.923.584) erkeklerden, yüzde 49,99'i (42.901.270) kadınlardan oluşur. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 20,6'sını oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 2007'de nüfusun yüzde 26,4'ünü oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne, 2025'te de yüzde 20,6'sına karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde gözlemlenen en önemli değişimlerden biri kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun %75,8'i kırsal (10.000'den az nüfuslu yerleşimler), %24,2'si ise kentsel alanlarda yaşamaktayken, bu oranlar zamanla tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun %23,2'si (17.338.563 kişi) kırsal alanlarda (belde ve köylerde), %76,8'i (57.385.706 kişi) ise kentsel alanlarda (il ve ilçe merkezleri) yaşamaktadır.

5.2. Ekonomik Veriler

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin altında kaldı. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 arttı. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e indi. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı da %5,3'ten %2,5'e düştü. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti.



Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürdü. Arındırılmamış verilere göre hane halkı ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların toplamını oluşturan özel sektör tüketimi yıllık bazda yavaşlayarak sadece %1,6 büyürken, toplam büyümeye 1,2 yüzde puan katkı yaptı. Dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcamalarda %7,3'lük sert daralma dikkat çekerken, dayanıksız tüketim mallarına yönelik harcamalar %5,4 artışla dirençli kaldı. Kamu harcamalarında da büyüme yavaşlarken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan olarak gerçekleşti. Yatırımlar tarafında ise inşaat ve makine-teçhizat ayrışması meydana geldi. Toplamda yatırımlar %0,5 ile oldukça sınırlı büyürken, toplam GSYH büyümesine katkısı 0,1 yüzde puan oldu. Ancak inşaat yatırımları %8,0 ile yine güçlü arttı. Makine-teçhizat yatırımları ise yıllık bazda %5,6 ile 18 çeyrek sonra ilk kez daraldı. Bu süreçte stok kaleminin büyümeyi aşağı çekmesi peş peşe on beşinci çeyrekte de gözlemlendi. Toplam büyümeyi stoklar 0,2 yüzde puan aşağı çekerken, stoklar dahil toplam iç talepten büyümeye gelen katkı 1,2 yüzde puan oldu. İhracat reel olarak yataya yakın kalırken, ithalatta yıllık bazda %5,7 düşüş görüldü. Bu sonuçlarla net dış talep büyümeyi 1,3 yüzde puan yukarı çekti.

İktisadi faaliyet kollarında yavaşlama genele yaygın yaşan gerçekleşti. Sanayi yıllık bazda %1,8 daralırken, toplam GSYH büyümesini 0,4 yüzde puan aşağı çekti. Tek başına inşaat %6,5, gayrimenkul hizmetleri %3,7 büyürken, ikisi birlikte toplam GSYH büyümesine 0,6 yüzde puan katkı yaptı. Hizmetlerde büyüme oranı %3,8'den %2,9'a inerken, yıllık büyümeye katkısı 1,0 yüzde puandan 0,8 yüzde puana indi. Finans ve sigortada büyüme %6,7'den %3,4'e gerilerken, yıllık büyümeye katkısı 0,2 yüzde puan ile ilk çeyrektekinin yarısı kadar gerçekleşti. Tarım yıllık bazda %3,7 büyürken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan oldu.

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü Mahallesi, 103 Ada 8 parsel Parselde yer alan 6.928,55 m² yüzölçümlü "ARSA" nitelikli Martı HEMİTİA Tatil Köyü adı altında işletilmekte olan Turizm tesisidir.

Otel, A,B,C olmak üzere üç adet otel bloğu ile tek katlı yeni blok odaları, 2 katlı restoran ve tek katlı yapılardan oluşmaktadır. 31 odalı Hemithea Oteldeki; A Blok Zemin katta 2 adet standart oda, 1. katta Dublex Suit oda yer alır. B Blok Zemin katta 5 adet Delux oda, 1 katta 5 adet Doubleks oda, C Blok Zemin katta 5 adet Delux oda, 1. katta 5 adet standart oda, Çatı içinde de ruhsat harici 2 Suit oda, D blokta tek katta 5 adet standart oda bulunmaktadır. Diğer 3 adet otel odası 1900 parseldeki kule bloğunda yer almaktadır. Deniz kıyısının hemen yanında bulunan Martı Hemithea Otel adı ile işletilmekte olan tesis, kendi plajına ve açık yüzme havuzuna sahiptir. Otelin klimalı odalarında uydu TV ve deniz manzaralı balkon yer almaktadır. Martı Hemithea Otel'in tüm odalarında minibar ve çay/kahve yapma imkânı vardır. Banyo malzemeleri ve saç kurutma makinesi ile donatılmış özel banyo odaların standart özelliklerindendir. Bazı deluxe odalarda hidromasajlı küvet veya spa küveti bulunmaktadır. Otelin kendi marinasında yüzmek mümkündür. Tesis bünyesinde ücretsiz otopark mevcuttur.

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

103 Ada 6 parsel numaralı taşınmazın mimari projesinde yer alan çamaşırhane ve fitness center binası mahallen inşa edilmemiş olduğu tesbit edilmiştir. Taşınmazlarda yer mimari projeye aykırı yapılara Yapı Kayıt Belgesi alınarak yasal kayıt altına alındığı tespit edilmiştir.

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

7. SWOT ANALİZİ

7.1 Güçlü Yanlar

- * Taşınmazların yer aldığı bölgenin turizm potansiyeli yüksektir.
- * Değerleme konusu taşınmazların, Ege Denizi'ne cepheli durumdadır.
- * Değerleme konusu taşınmazların çevresinde orman alanları bulunmaktadır.
- * Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

7.2 Zayıf Yanlar

- * Değerleme konusu proje yüksek gelir grubuna mensup kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

7.3 Fırsatlar

- Konu taşınmazın sahil ve orman cepheli olması, bölgede turizm cazibesinin daha da artacağı düşünülmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede, benzer nitelikte boş arsa arzı bulunmamaktadır.

7.4 Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise “değer” denir.

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

8.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.

Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlemesi yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

8.2.3 Maliyet Yöntemi

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 bilmeseydi 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. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş aralarda yeterli emsal bulunamaması durumunda, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

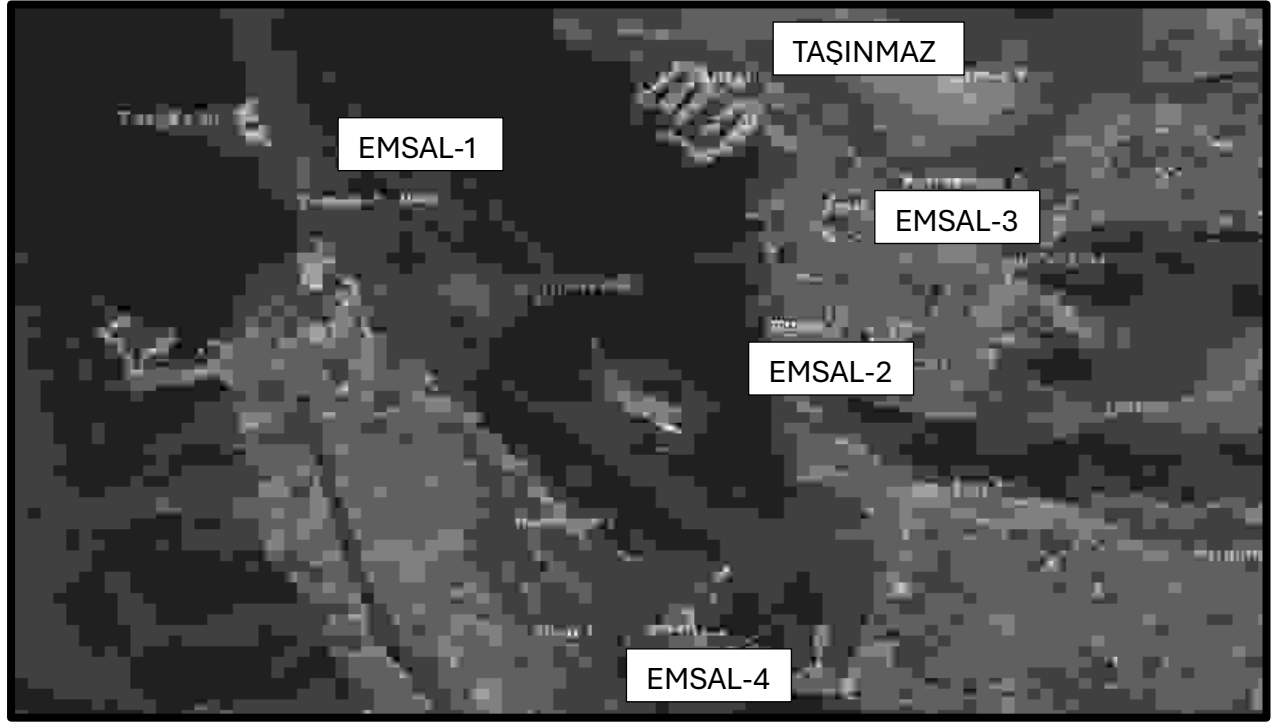
8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu proje kapsamında yer alan turizm tesisi fonksiyonu için emsal taşınmaz stokunun oldukça az olması sebebi ile satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılamadığından aynı zamanda benzer nitelikte bir taşınmazın pazar yaklaşımına göre el değiştirmeyeceği dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda turizm tesisi yapısı için arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Proje kapsamında yer alan turizm tesisinin işletme potansiyeli ve kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresindeki benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti

-Satılık Arsa/Arazi Emsalleri



Sıra No	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Yüzölçümü (m2)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değeri ((TL/m2)
Emsal-1	Taşınmaza yakın konumda yer alan, ulaşımın sadece deniz yolu ile sağlandığı, imarsız denize sıfır 101 ada 1 parsel numaralı tarla nitelikli taşınmaz	Armutalan Emlak 0536 784 26 59	6.978,23	195.000.000	28.261,00
Emsal-2	Taşınmaza yakın konumda yer alan, Denize 150 m mesafede yer alan 104 ada 102 parsel numaralı, Emsal:0,50 yapılaşma koşullarına sahip Turizm yapı adasında yer alan arsa	Ahmet Ayar Real Estate 0542 841 53 83	561,52	32.500.000	57.932,00
Emsal-3	Taşınmaza yakın konumda yer alan, Kırsal Nitelikli Turizm alanında yer alan imarsız denize sıfır 200 m mesafede yer alan 103 ada 29 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmaz	Su Emlak 0532 342 12 68	3.367,67	76.000.000	22.687,00
Emsal-4	Taşınmaza yakın konumda yer alan, imarsız denize sıfır 176 ada 162 parsel numaralı tarla nitelikli taşınmaz	Armutalan Emlak 0536 784 26 59	1.212,04	29.850.000	24.751,00

EMSAL ANALİZ TABLOSU				
İÇERİK	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-6
Yüzölçümü	6978 m2	562 m2	3368 m2	1212 m2
Satış Fiyatı	₺195.000.000,00	₺32.500.000,00	₺76.000.000,00	₺29.850.000,00
Birim Satış fiyatı	₺27.944,05	₺57.878,62	₺22.567,53	₺24.627,90
Pazarlık Oranı	10,00%	10,00%	3,00%	3,00%
ŞEREFİYE	İmar Durumu	-45,00%	0,00%	-40,00%
	Konum	-10,00%	-10,00%	-15,00%
	Yol Cephesi	-15,00%	-5,00%	-20,00%
	Alan	0,00%	20,00%	0,00%
	Yapılaşma Hakkı	-45,00%	-20,00%	-40,00%
TOPLAM ŞEREFİYE	-105,00%	-5,00%	-112,00%	-102,00%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	₺57.285,30	₺60.772,55	₺47.843,17	₺49.748,36
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2)				53.912,34

Emsal Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında, arsa m2 birim değerlerinin konum ve etki yarıçaplarına göre yaklaşık 45.000TL/m2-55.000TL/m2, aralığında olduğu görülmüştür. Emsal seçimi yapılırken değerlemesi yapılan taşınmaza yakın çevreden ve benzer özelliklere sahip olan taşınmazların seçimine dikkat edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konum, cephe, ulaşım durumu ve denize olan yakınlığı dikkate alınarak birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüş ve değer takdir edilmiştir.

8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazın ön onaylı mimari projesi incelendiğinde parsel üzerinde inşası planlanan yapının Sanayi yapısının 3. Sınıf B Grubu yapı özelliklerini taşıdığı kanaatine varılmıştır. 2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 3-B yapı sınıfına ait birim maliyet 18.200,00.-TL/m² 'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine ve yapının konumuna göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE YAPI DEĞER TABLOSU							
ADA PARSEL	MÜLKİYET DURUMU			YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	ARSA DEĞERİ	
103 Ada 8 Parsel	TAM MÜLKİYET			6.928,55	54.000	374.141.700 TL	
TOPLAM						374.141.700 TL	
BİNALAR	YASAL ALAN (M ²)	MEVCUT ALAN(M ²)	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M ²	BİNA DEĞERİ
OTEL BLOKLARI	3.978	3.978	V-C	15	0,15	35000	171.866.649 TL
YER ALTI YER ÜSTÜ DÜZENLERİ	ALAN M ² /M		SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M ²	DEĞER
PEYZAJ ALANLARI	2000		IV-B	33	0,35	15000	14.159.388 TL
HAVUZ ÇEVRESİ	750		II-A	33	0,35	6000	2.123.908 TL
SAHA BETONLARI	1400		I-B	33	0,35	2500	1.651.929 TL
OTOPARK VE İÇ YOLLAR	750		I-A	33	0,35	2000	707.969 TL
ÇİT VE DUVAR	375		I-A	33	0,35	2000	353.985 TL
YENİLEME MASRAFLARI							4.994.473 TL
TOPLAM	5275						23.991.652 TL
						ARSA DEĞERİ	374.141.700 TL
						BİNA DEĞERİ	171.866.649 TL
						YER ALTI YER ÜSTÜ DÜZENLERİ	23.991.652 TL
						TOPLAM DEĞER	570.000.000 TL

8.3.3- İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazların emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi turizm tesisi fonksiyonu ve bünyesinde yer alan ticaret alanları için uygulanmıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde en uzun Eurobond tahvilinin (2047 vadeli) son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %7,75

Risk primi: %2,25

İndirgeme oranı: %10,00 olarak hesaplanmıştır.

Varsayımlar:

- * Çalışmalar sırasında gelir hesaplamaları için son yedi yıla ait gelir gider tablolarının para birimi olan USD kullanılmıştır.
- * Bölgedeki arz talep dengesi ve konsepti dikkate alındığında 32 odalı otelin yıl içerisinde 365 gün süre ile hizmet vereceği kabul edilmiştir.
- * Oda fiyatları, Oda+ Kahvaltı ücretlendirme politikasına göre belirlenmiştir.
- * Tesisin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, pazar koşullarına uygun olarak rekabet edebilir nitelikte ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.
- * Yıllık ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, emsal yatırımlarda geçerli olan fiyatlar ve doluluk oranları ile konu gayrimenkulün kendi dinamikleri dikkate alınarak belirlenmiştir.
- * Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin bulunduğu bölgedeki gayrimenkul gelişimleri, göz önünde bulundurularak fiyat artış oranı %3 olarak alınmıştır.
- * Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı %1, Ekstra Yiyecek, İçecek Gelir %1 olarak belirlenmiştir.
- * Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının %35’de sabit kalacağı öngörülmüştür.
- * Yenileme maliyeti 5 yıllık periyotlarla 7500 TL/m2 olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- İndirgeme oranı %10,00 olarak alınmıştır.
- Çalışmalarda USD kullanılmış olup 29.09.2025 tarihli USD-TL paritesi kullanılacak şekilde 1 USD Alış: 41.4694 TL, 1 USD Satış: 41.6355 TL olarak kabul edilmiştir.

YASAL ODA ÜZERİNDEN İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU (DISCOUNTED CASH FLOWS)											
OTELİN ADI	MARMARIS BAY RESORT	TESİSİN İŞLETME SINIFI	5 YILDIZ	ÇALIŞMA PRENSİBİ	HERŞEY DAHİL						
Açık Kapan Gün Sayısı	365										
Oda Sayısı	32										
Yatak Sayısı	64										
Yıllık Yatak Kapasitesi	11.680										
Konaklama Geliri Reel Artış Oranı	3,0%										
Ortalama Gecelik Oda Fiyatı (ARR) (USD)	400										
Diğer Gelir Oranı	3,0%										
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri Oranı	3,0%										
Kapitalizasyon Oranı	10,0%										
Yenileme Gideri (TL/5Yıllık Periyotlarla)	7500										
YILLAR (0)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
FAALİYET GÖSTERGELERİ											
Yıllık Oda Kapasitesi		11.680	11.680	11.680	11.680	11.680	11.680	11.680	11.680	11.680	11.680
Kapasite Kullanım Oranı (%)	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Satılan Oda Adedi (Konaklama)		7.592	7.592	7.592	7.592	7.592	7.592	7.592	7.592	7.592	7.592
GELİRLER (TL)											
Oda Başına Konaklama Geliri (TL/gün.oda)		400,00	412,00	424,36	437,09	450,20	463,71	477,62	491,95	506,71	521,91
Toplam Konaklama Geliri (TL)		3.036.800	3.127.904	3.221.741	3.318.393	3.417.945	3.520.484	3.626.098	3.734.881	3.846.927	3.962.335
Otel Diğer Gelirler (TL)		91.104	93.837	96.652	99.552	102.538	105.615	108.783	112.046	115.408	118.870
Ekstra Yiyecek İçecek Geliri (TL)		91.104	93.837	96.652	99.552	102.538	105.615	108.783	112.046	115.408	118.870
İŞLETME GELİRLERİ (TL)		3.219.008	3.315.578	3.415.046	3.517.497	3.623.022	3.731.713	3.843.664	3.958.974	4.077.743	4.200.075
Olanğan Dışı Gelirler (Artık Değer)											26.554.028
TOPLAM GELİRLER (TL)		3.219.008	3.315.578	3.415.046	3.517.497	3.623.022	3.731.713	3.843.664	3.958.974	4.077.743	30.754.103
GİDERLER (TL)											
GOP (%)	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
Genel Faaliyet Giderleri (TL)		2.092.355	2.155.126	2.219.780	2.286.373	2.354.964	2.425.613	2.498.382	2.573.333	2.650.533	2.730.049
Yenileme Gideri (TL)						794.929					794.929
TOPLAM GİDERLER (TL)		2.092.355	2.155.126	2.219.780	2.286.373	3.149.894	2.425.613	2.498.382	2.573.333	2.650.533	3.524.978
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		0	1.126.653	1.195.266	1.231.124	473.128	1.306.099	1.345.282	1.385.641	1.427.210	27.229.125

DEĞERLEME TABLOSU	
Reel İndirgeme Oranı (%)	10,00%
Net Bugünkü Değer (USD)	15.630.225

TAŞINMAZIN DEĞERİ	
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ \$	15.630.225 USD
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ TL	₺650.772.233
MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TL	₺570.000.000
MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER \$	13.690.240 USD

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Turizm Tesisi” amaçlı kullanımıdır.

8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı **İş yeri Teslimlerinde %20**, Arsa/Arazi Teslimlerinde %10 olup bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

• Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve kamu haczi şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde ‘acil satış’ iskontosuna uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

Ayrıca taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan Kamu Hacizleri taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Taşınmazların tapu kaydı ve mevcut kullanım birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kayıt belgesinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uyumludur. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin geçmiş tarihlerde yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlanan” Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve Turizm Tesisi işletmesine ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır.

• Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz ile ilgili değerlendirme tarihi itibarıyla belediyede yapılan araştırmada imar durumunda, 29.09.2025 tarihinde mahallinde yapılan araştırmada fiziki olarak değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır. Taşınmazların fiili kullanımı ile tapudaki niteliği birbiri ile uyumludur. Bu açıdan GYO bünyesine alınmasında ve bulundurulmasında sorun yoktur.

Söz konusu taşınmaz için alınan 22.08.2025 tarihli Tapu Kayıt Bilgisi belgesine göre devredilmesini kısıtlayan ve mülkiyeti üzerinde sorun yaratacak şerhler bulunmakta olup bu şerhlerin kaldırılması halinde söz konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bünyesine alınması veya bulundurulmasında sorun yoktur.

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Tesisin kullanımında olan yapılar için Yapı Kullanma izin belgeleri alınmıştır. Tesis ait herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz ve icrai haciz şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde ‘acil satış’ iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtları haricinde taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar cins tahsisili olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Turizm tesisi olarak kullanılan taşınmazların nakit akımları, yıllık gelir ve giderleri dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Turizm tesisi için gelir yaklaşımına göre değeri hesaplanmıştır. Maliyet yaklaşımı ile değer hesaplanmıştır. Ancak taşınmazların gelir getiren mülkler olduğu için maliyet yöntemine göre değerlendirilmeyeceği düşünülmüştür.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değerinin toplamı rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın 30.09.2025 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ	
KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
650.000.000,00	780.000.000,00

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	Pınar MÜFTÜOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	Pelin ŞEKERCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
