

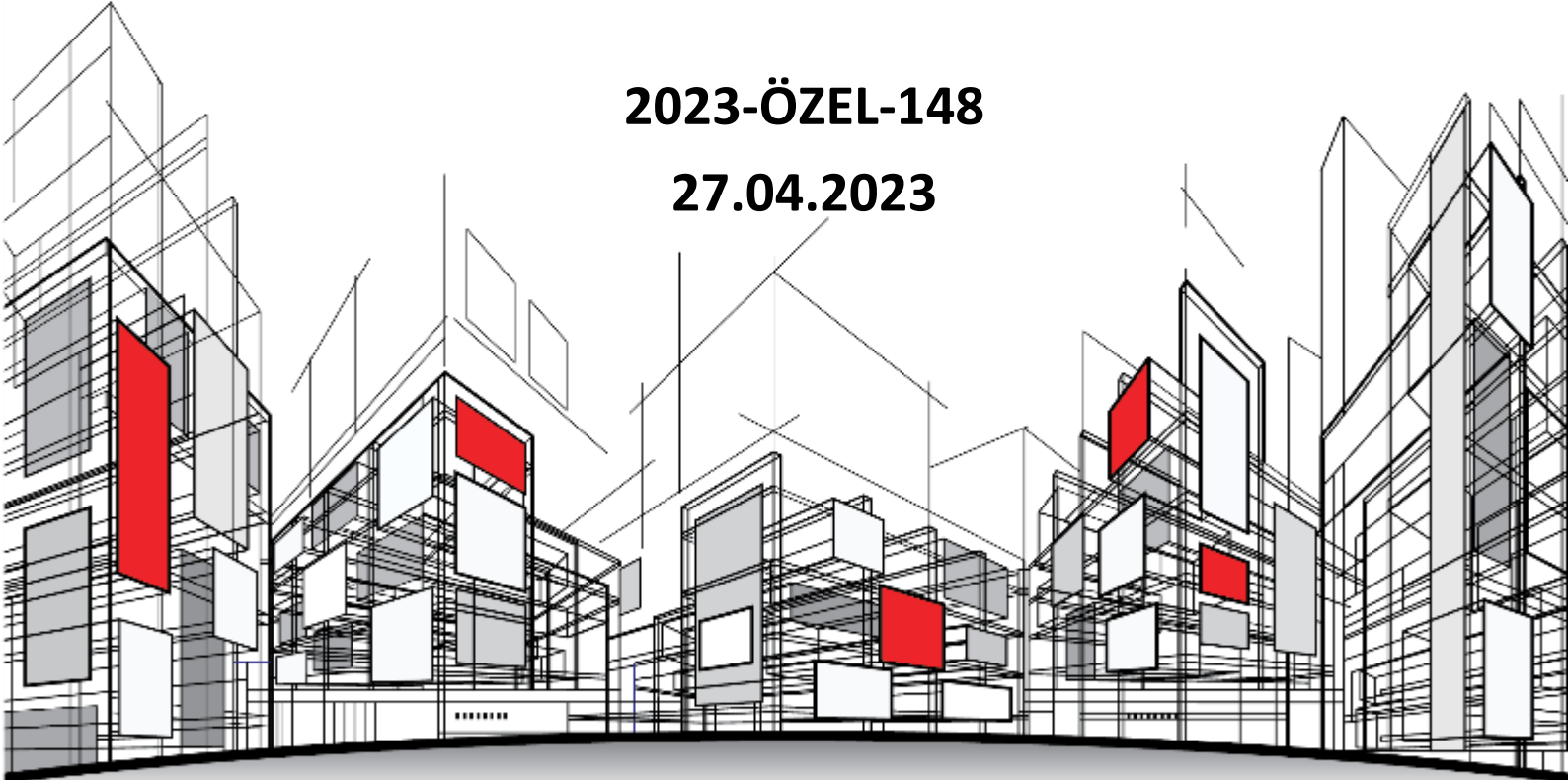
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA – MARMARİS – ORHANIYE
MARTI MARİNA & YACHT CLUB**

2023-ÖZEL-148

27.04.2023



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

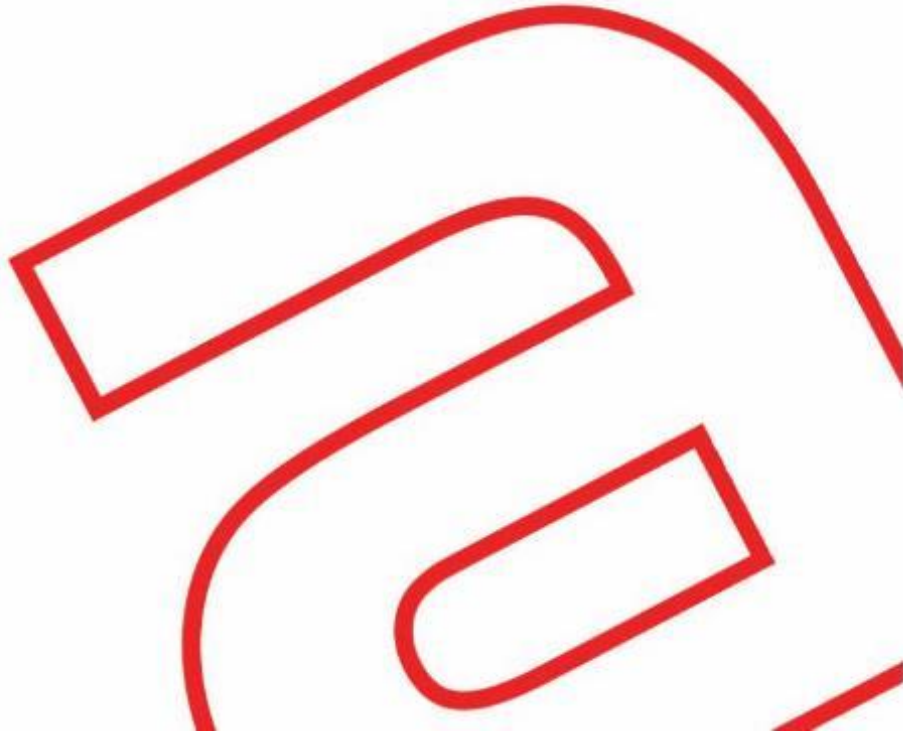
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	7
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	9
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	9
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	10
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	11
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	13
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	13
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	14
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	14
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	21
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	23
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	28
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	28
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	29
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	30
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	33
5.1. DEĞER TANIMLARI	33
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	33
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	33
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	33
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	34
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	34
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	34
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	34
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 50 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 50 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 50 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 50 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 51 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 53 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 55 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 55 -
7. SONUÇ	- 57 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 57 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 57 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	- 57 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 57 -
8. RAPOR EKLERİ	- 59 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.03.2023 –2023/A086
Değer Tarihi	: 31.03.2023
Rapor Tarihi	: 27.04.2023
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-148
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi’nde yer alan; 23.10.2058 tarihine kadar üst hakkına konu 84.64 m ² büyüklüğündeki 103 Ada 9 Parsel; 21.02.2059 tarihine kadar kullanma izni sözleşmesine konu Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki 68,203.24 m ² yüzölçümlü deniz yüzeyi, dolgu alanı ve iskele; tam mülkiyet hakkına sahip 4,647.56 m ² büyüklüğündeki 103 Ada 6 Parsel, 5,709.84 m ² büyüklüğündeki 103 Ada 10 Parsel ve 6,097.61 m ² büyüklüğündeki 103 Ada 12 Parsel üzerinde geliştirilmiş “Martı Marina & Yacht Club”ın değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmazla ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri ‘ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2021 değer tarihli, 2021-ÖZEL-129, 31.03.2022 tarihli, 2022-ÖZEL-225 ve 31.12.2022 tarihli 2022-ÖZEL-912 numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer tespitinde bulunulmuştur. Pazar Yaklaşımı ile taşınmazla benzer mülklerin araştırması yapılarak, “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile de gelir getiren mülklerin müşteriden temin edilen eski yıllara ait verileri ile güncel verileri dikkate alınarak gelir kapitalizasyon ile değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 925.626.000-TL DokuzYüzYirmiBeşMilyonAltıYüzYirmiAltıBin-TürkLirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 1.092.238.680-TL BirMilyarDoksanikiMilyonikiYüzOtuzSekizBinAltıYüzSeksen-TürkLirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 48.327.486-USD KırkSekizMilyonÜçYüzYirmiYediBinDörtYüzSeksenAltı-AmerikanDoları
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 57.026.433-USD ElliYediMilyonYirmiAltıBinDörtYüzOtuzÜç-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 80651206 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

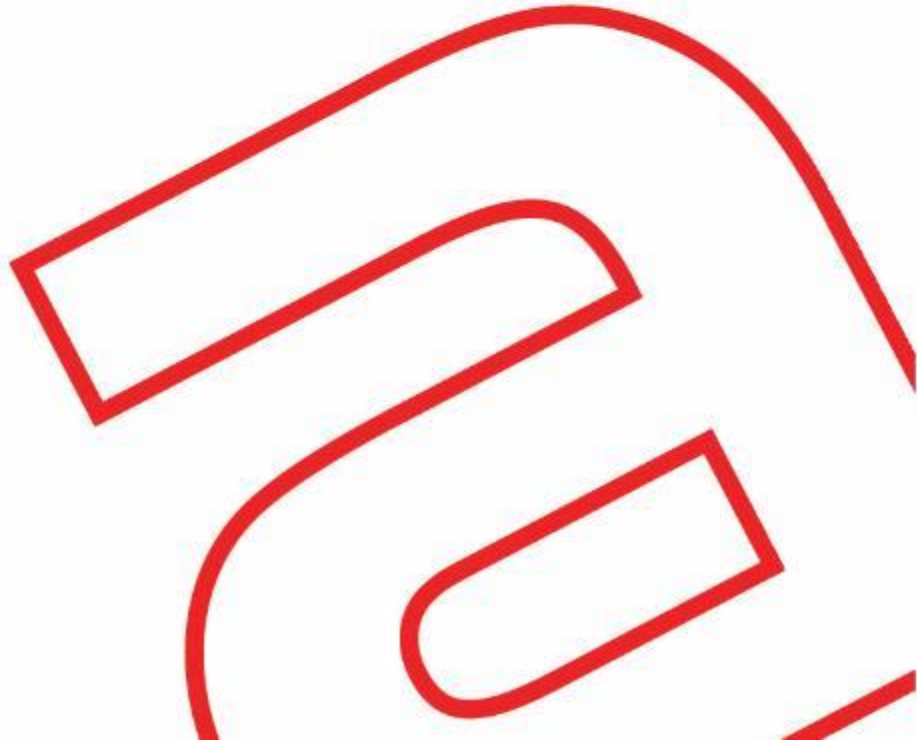
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %18 olarak belirtilmiştir

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla 1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi ve K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK’ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın 31.03.2023 tarih, saat 15:30’da belirlenen USD alış kuru 19,1532 TL, EUR alış kuru 20,8450 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER– VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

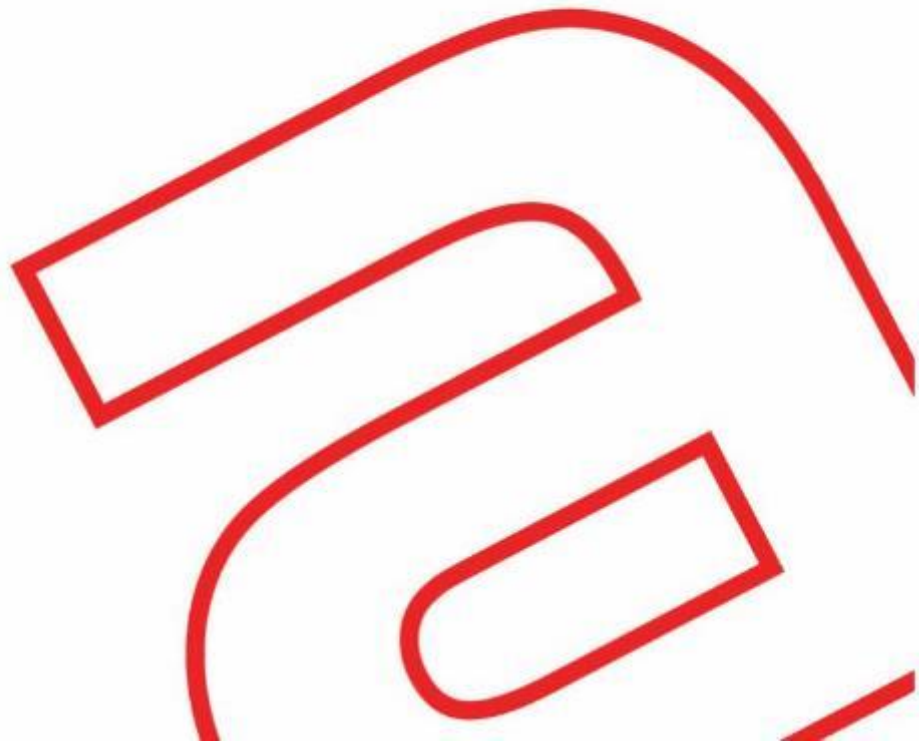


2. KABULLER– VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

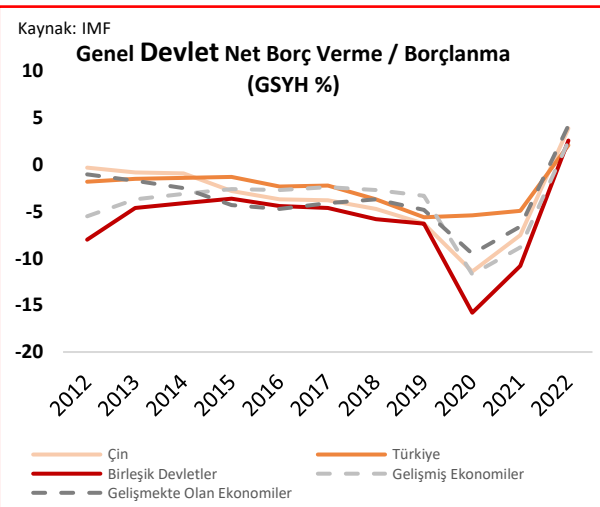
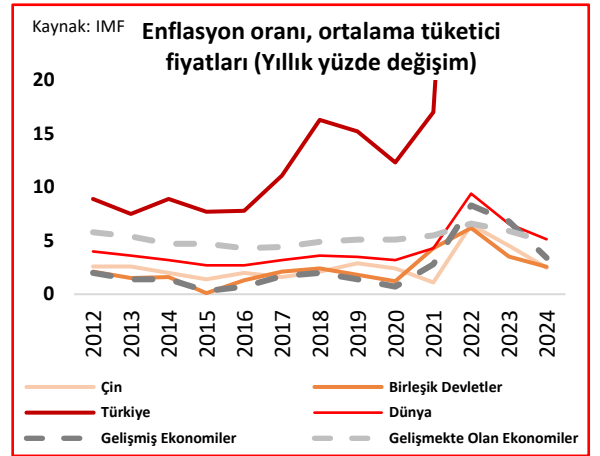
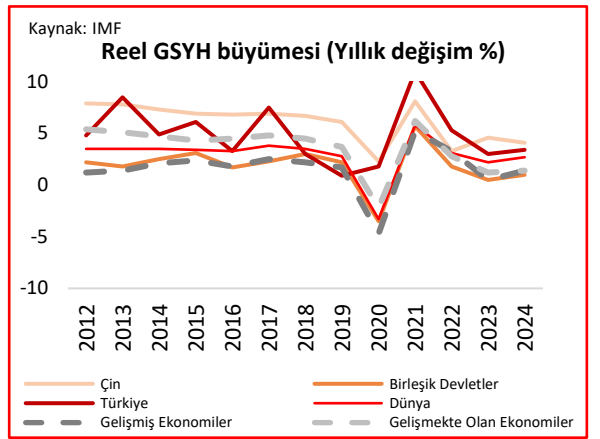
3.1. Dünya Ekonomisi²

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin



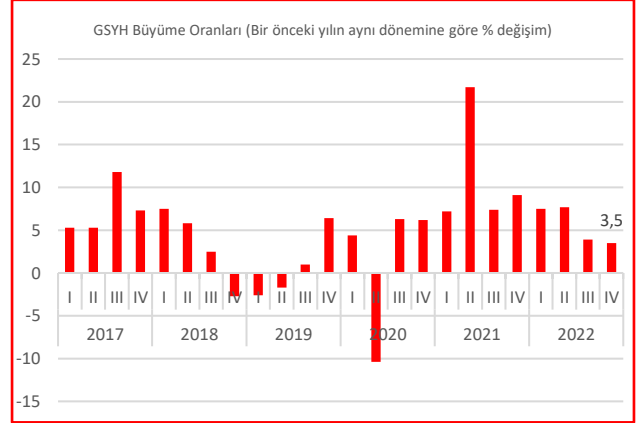
desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını artırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabilir. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

² IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.



Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.

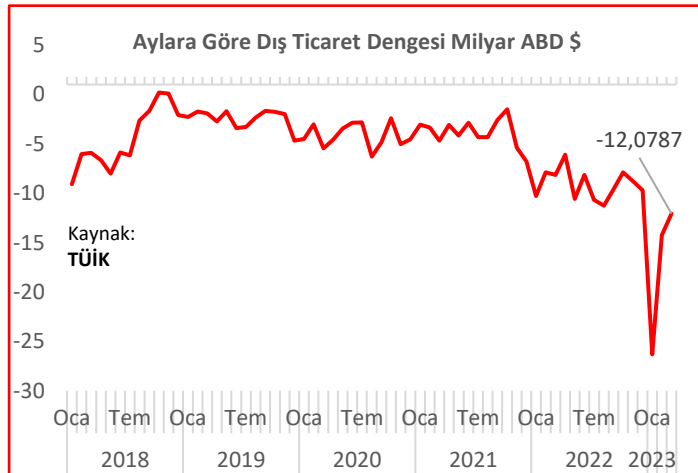


Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi

sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

Ocak-Şubat döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.



3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

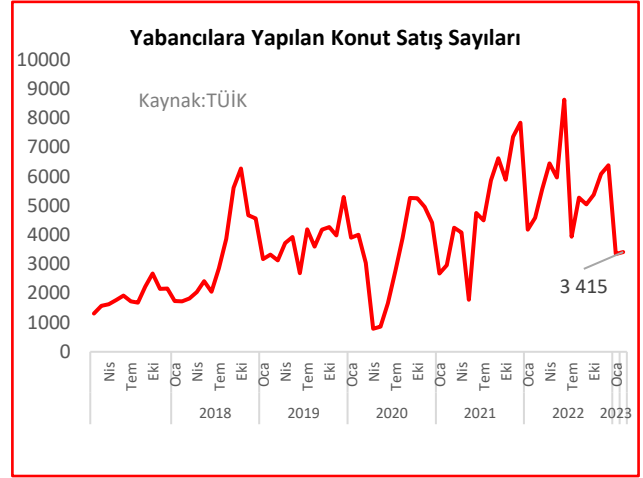
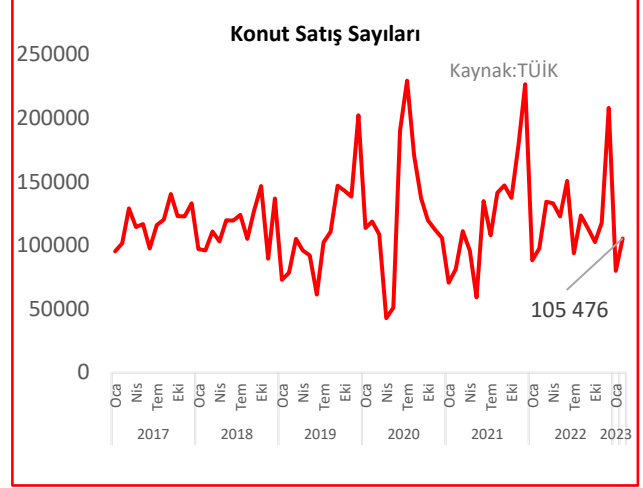
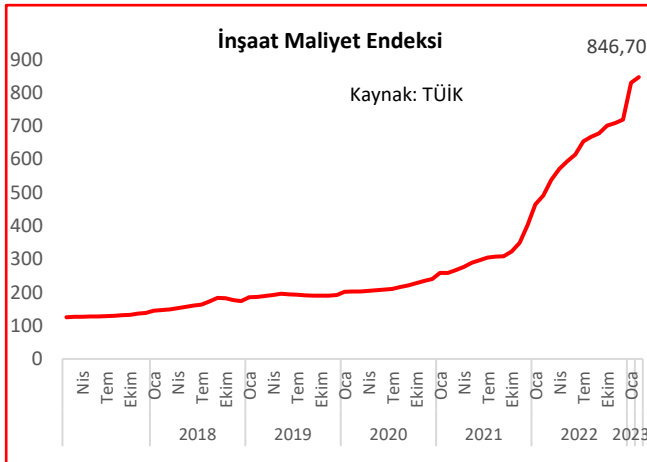
Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

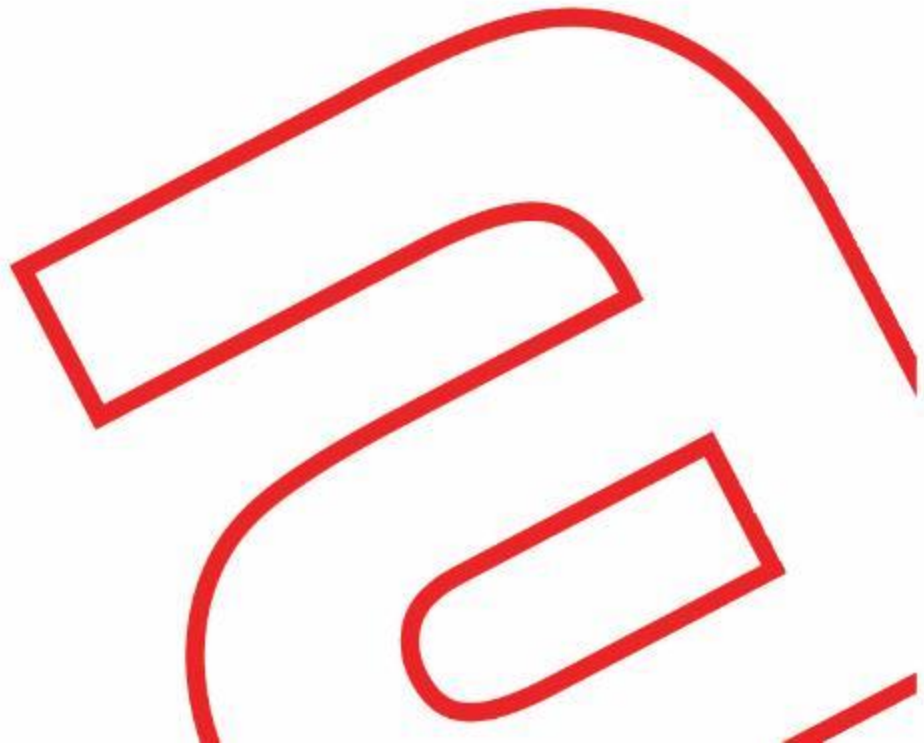
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,73 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02 artmış, işçilik endeksi %1,32 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %63,88, işçilik endeksi %104,10 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,94 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,54 artmış, işçilik endeksi %0,74 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %58,24, işçilik endeksi %103,59 artmıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü (m ²)	4.647,56
Mevkii	-	Tapu Tarihi	12.01.2018
Mahallesi	Orhaniye	Yevmiye No	305
Ada	103	Cilt No	20
Parsel	6	Sayfa No	1905
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	36.7723, 28.1275		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü (m ²)	5,709.84
Mevkii	-	Tapu Tarihi	12.01.2018
Mahallesi	Orhaniye	Yevmiye No	305
Ada	103	Cilt No	20
Parsel	10	Sayfa No	1909
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	36.7711, 28.1284		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü (m ²)	6,097.61
Mevkii	-	Tapu Tarihi	12.01.2018
Mahallesi	Orhaniye	Yevmiye No	305
Ada	103	Cilt No	20
Parsel	12	Sayfa No	1913
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	36.7703, 28.1304		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	Yat Çekek Yeri
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü (m ²)	84,64
Mevkii	Keçibükü	Tapu Tarihi	12.01.2018
Mahallesi	Orhaniye	Yevmiye No	305
Ada	103	Cilt No	19
Parsel	9 (Eski: 1831)	Sayfa No	1830
Üst Hakkı Sahibi(Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	36.7713, 28.1279		

*Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 1830 sayfadaki 1831 parsel üzerinde, 23.10.2009 tarih ve 10803 yevmiye numarası ile 49 yıl süreli müstakil ve daimi nitelikte olan "üst (inşaat) hakkı" kurulmuştur. (Başlangıç Tarihi: 23.10.2009)

DHTA	
Yüz ölçüm (m ²)	68.203,24m ² / 49 Yıl
Kullanım	Deniz Yüzeyi, Dolgu Alanı & İskele
Kullanma Hakkı	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (21.02.2059 tarihine kadar)
Yer Teslim Tarihi	22/02/2010

*Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 22.02.2010 tarih ile 49 yıl süreli "Tali Yat Limanı" kullanma izni anlaşması vardır.

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
103/6	Konu gayrimenkul amorf(biçimsiz) formda olup denize doğru eğimlidir. Parsel üzerinde Marina'nın kullanımı için yapılar, SPA, Havuz, Bar ve Kamelyalar yer almaktadır.
103/9	Konu gayrimenkul amorf(biçimsiz) formda olup denize doğru eğimlidir.
103/10	Konu gayrimenkul amorf(biçimsiz) formda olup denize doğru eğimlidir. Parsel üzerinde Marina ve Martı Hemithea Otel'in kullanımı için geliştirilen yapılar, ofisler, kule (Otel), dükkanlar ve market yer almaktadır.
103/12	Konu gayrimenkul amorf(biçimsiz) formda olup denize doğru eğimlidir. Parsel üzerinde Marina kullanımındaki konteynerler bulunmaktadır. Bu parsel aynı zamanda Marina'ya gelen misafirler tarafından otopark olarak da kullanılmaktadır.
DHTA	Değerleme konusu parsellerden Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 1 Pafta, 1831 parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m ² yüzölçümlü mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ve 68.203,42 m ² 'lik alan üzerinde 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Marmaris Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 06.04.2023 09:31 tarihli tapu kayıt belgeleri örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Marmaris Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	103 Ada 6 Parsel
İnceleme Tarih ve Saati	06.04.2023 - 09:31
Beyanlar Bölümü	- Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri --Kat Mülkiyetine ve Kat İrtifakına Konu Edilemez.) (Tarih:- Sayı: -) (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) (25/08/2010- 6009) - Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Korumu ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 24.09.2022, Bitişi Tasirh: 24.09.2022- Süre:) (Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) (26.09.2022-13208)
Şerhler Bölümü	302.831,75 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007- 3333) 290.334,82 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007- 3333) - İcrai Haciz⁵: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 25.05.2016 tarih 2016/9441 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı: EMRE HURDA (TC:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. (08/06/2016- 4754) - İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (28.07.2016-5943) - İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2016 tarih 2016/37747 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.06.2017- 5459) - Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3037060,60 TL (28.03.2018- 2897) - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (05/09/2018-7532)

⁵ 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: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) (11/09/2018- 7754)
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22/10/2018- 9187)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) (22.10.2018- 9190)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2019- 7729)
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019- 9071)
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesinin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2020- 2333)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezinin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL (Alacaklı: 0) (28.02.2020-2799)
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020- 2889)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020- 12941)
- İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021- 2729)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4.İcra Müdürlüğü'nün 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021- 5009)
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15.12.2022 – 17227)
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15.12.2022 – 17228)
- İİK 150/c Md6. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 07.12.2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı (10.12.2018- 10778)
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 14.12.2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı (17.12.2018- 10993)
- Denizbank A.Ş. lehine, 4250000000 TL tutarında, 1.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4513)
- Deniz Faktoring A.Ş. lehine, 6000000.00 TL tutarında, 2.0 derece, % 36 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4539) Denizbank A.Ş. lehine, 11671508.00TL tutarında, 3.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14/07/2017- 6100)

Rehinler Hanesi:

⁶İİK 150/c Şerhi Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğünü'nü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü'nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c şerhi tescil edilir. **Bahsi geçen şerhi aslen taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle birlikte doktrinde tartışmalı bir konu olduğu bilinmektedir.**

Teferruat Bilgileri:	• Diğer: TOPLAM 414,00 TL BEDELİNDE 74 KALEM TAŞINIRA AİT TEFERRUAT LİSTESİ ORHANIYE AT 1905 NOLU DOSYADADIR. 1 adet, 138 TL (29/08/2016 – 6835)
	• Diğer: BETON YÜZER İSKELE SF 930-10 TİP PANTON 2 adet, 25 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: HAZIR YÜZER İSKELE DALGAKIRAN SF 400-20, 2 adet, 250 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: HAZIR YÜZER TESİS SF400 PANTON, 5 adet, 30 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: BETON YÜZER İSKELE SF 930-10 TİP PANTON, 1 ADET, 50 TL (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: BETON YÜZER İSKELE 1040-10 TİP PANTON, 1 adet, 50 TL (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: BETON YÜZER İSKELE 1040-20 TİP PANTON, 1. Adet, 50 TL (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: HAZIR YÜZER TESİS SF400 İSKELE, 2 adet, 75 TL (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: BETON YÜZER İSKELE1030-20 PANTON, 3 adet, 66,67 TL (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: GODIVA YANGIN SU POMPASI (SERİ NO:1282) (SEYYAR) 1adet, 50 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: GODIVA FORD YANGIN SU POMPASI DİZEL (SEYYAR) 1 adet, 50 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: BİGLİFT ACE-25 2,5 TRANSPALET, 1 adet, 30 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: ELEKTRİKLİ VE KASALI BİSİKLET, 1 adet, 50 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: MAKITA HR5211C PRONAMATİK KIRICI HİLTİ, 1 adet, 20 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: EPSON LX 300+11 9P 80K 300 CPS PARALEL + SERİ, 1 adet, 40 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: 1,35*2,60 İKİ WC'LI HEKİM KABİNİ, 1 adet, 25 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: AD2200 LT STOK TANKI, 1 adet, 100 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: EL TELSİZİ- PMR 446HHZ -289 ATELCOM, 2 adet, 50 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: DEKODER (PLUS TRANSPONDER YÜKLEME CİHAZI), 1 adet, 50 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: OYUN AKSPS3, SONY DUAL SHOCK BLACK "OYUN AKS, 4 adet, 12,50 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: SLİM KONSOL"OYUN AKS, 2 adet, 25 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: KAMERA-KAM1358 MX-M1FD-SEC DNIGHT-D22N22-6MP-F1.8, 3 adet, 50 TL (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: JENERATÖR TORK POWER 7KVA DİZEL, 1 adet, 100 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: WOUXUN KG AMATÖR EL TELSİZİ 144/146, 4 adet, 7,5 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: GODIVA YANGIN POMPASI (SERİ NO:1262), 1 adet, 45 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: WOUXUN KG-UV6D AMATÖR EL TELSİZİ 144/146, 4 adet, 12,5 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: ZETCOM N446 V2 PMR 0,5 W EL TELSİZİ, 10 adet, 5 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: SAHRA ÇATILI AYAKLI 2 KAPILI YANGIN DOLABI, 1 adet, 100 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: IP KAMERA PROCOM, 7 adet, 14,29 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: 460 FİB. TABANLI ŞİŞME BOT VE MOTOR KOMPLE SERİ: TR-E N M 46W01B717, 1 adet, 50 TL, (16/11/2018 – 10068)
	• Diğer: 1 SET DENİZ BARIYERİ 5 ADET YÜZER İSKELE SF 930-10
	• TİP PANTON'DAN OLUŞMAKTADIR., 1 adet, 0 TL, (16/11/2018 – 10068)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Marmaris Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	103 Ada 10 Parsel
İnceleme Tarih ve Saati	06.04.2023 09:34
Beyanlar Bölümü	• Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri --Kat Mülkiyetine ve Kat İrtifakına Konu Edilemez. Lehtar İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü, (25/08/2010- 6009)

	• Diğer: (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 24.09.2022, Bitişi Tarih: 24.09.2022- Süre:)
	• 205.889,45 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007- 3333) • 349.168,7 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007-3333) • 264.841,84 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007- 3333) • İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 25.05.2016 tarih 2016/9441 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: EMRE HURDA (TC:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. (08.06.2016- 4754) • İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29.06.2016 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.(28.07.2016- 5943) • İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2016 tarih 2016/37747 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19/06/2017- 5459) • Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3037060,60 TL (28.03.2018- 2897) • İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (05.09.2018- 7532) • İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) (11/09/2018- 7754) • İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22/10/2018- 9187) • İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) (22.10.2018- 9190) • İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2019- 7729) • İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019- 9071) • İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesinin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2020- 2333) • Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezinin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL (28.02.2020- 2799) • İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020- 2889) • İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020- 12941) • İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021- 2729)

Şerhler Bölümü

	- İhtiyati Haciz: İstanbul 4.İcra Müdürlüğü'nün 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktöring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021- 5009) - İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15/12/2022 – 17227) - İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 07.12.2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı (10.12.2018- 10778) - İİK 150/c Md8. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 14.12.2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı (17.12.2018-10993)
Rehinler Hanesi:	- Denizbank A.Ş. lehine, 42500000.00TL tutarında, 1.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4513) - Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine, 6000000.00 TL tutarında, 2.0 derece, %36 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4539) - Denizbank A.Ş. lehine, 11671508.00 TL tutarında, 3.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14/07/2017- 6100),
Teferruat Bilgileri	Diğer: Toplam 414,00 TL bedelinde 74 kalem taşınıra ait teferruat listesi Orhaniye At 1905 nolu dosyadadır. 1 adet, 138 TL, (29.08.2016- 6835)

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Marmaris Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	103 Ada 12 Parsel
İnceleme Tarih ve Saati	06.04.2023 09:35
Beyanlar Bölümü	- Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri --Kat Mülkiyetine ve Kat İrtifakına Konu Edilemez. Tarih: - Sayı: -, (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) (25/08/2010- 6009) - Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 24.09.2022, Bitiş Tarih: 24.09.2022- Süre:) Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) (26.09.2022- 13208)
Şerhler Bölümü	299.467 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007- 3333) 595.359,6 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007- 3333) - İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 25.05.2016 tarih 2016/9441 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: EMRE HURDA (TC:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. (08/06/2016- 4754) - İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.(28.07.2016- 5943) - İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.06.2017- 5459) - Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3037060,60 TL (28.03.2018- 2897) - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (05.09.2018- 7532)

İİK 150/c Şerhi Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğünü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü'nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c şerhi tescil edilir. **Bahsi geçen şerhi aslen taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle birlikte doktrinde tartışmalı bir konu olduğu bilinmektedir.**

	- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11.09.2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) (11/09/2018- 7754) - İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22/10/2018- 9187) - İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) (22.10.2018- 9190) - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2019- 7729) - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019- 9071) - İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesinin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2020- 2333) - Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezinin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL (28.02.2020- 2799) - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020- 2889) - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020- 12941) - İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021- 2729) - İhtiyati Haciz: İstanbul 4.İcra Müdürlüğü'nün 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021- 5009) - İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15/12/2022 – 17226) - İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı (10/12/2018- 10778) - İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 14.12.2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı (17.12.2018- 10993)
Rehinler Hanesi:	- Denizbank A.Ş. lehine, 42.500.000,00 TL tutarında, 1.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4513) - Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine, 6.000.000,00 TL tutarında, 2.0 derece, % 36 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4539) - Denizbank A.Ş. lehine, 11.671.508,00 TL tutarında, 3.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14/07/2017- 6100)
Teferruat Bilgileri	Diğer: Toplam 414,00 TL bedelinde 74 kalem taşınıra ait teferruat listesi Orhaniye At 1905 nolu dosyadadır. 1 adet, 138 TL, (29.08.2016- 6835)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	TKGM Webtapu Sistemi - TAKBİS
Ada/Parsel	103 Ada 9 Parsel
İnceleme Tarih ve Saati	04.04.2023 17:02

Beyanlar Bölümü	Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih. – Sayı: - (Başlama Tarih: 24.09.2022 Süre:) Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) (26.09.2022- 13208)
Şerhler Bölümü	- İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2016 tarih 2016/37747 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19/06/2017- 5459) - Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3037060,60 TL (28.03.2018- 2897) - İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11.09.2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290.530.264,25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) (11.09.2018- 7754) - İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22.10.2018-9187) - İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) (22.10.2018- 9190) - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2019- 7729) - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019- 9071) - İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesinin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2020- 2333) - Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezinin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL (28.02.2020- 2799) - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020- 2889) - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020- 12941) - İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021- 2728) - İhtiyati Haciz: İstanbul 4.İcra Müdürlüğü'nün 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021- 5008) - İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı (10/12/2018- 10778) - İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. MARTI GAYRİMENKU L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN Marmaris - 15-12-2022 14:53 - 17229
Rehinler Hanesi:	- Denizbank A.Ş. lehine, 35000000.00 TL tutarında, 1.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (06/07/2015-4943) - Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine, 10000000.00 TL tutarında, 2.0 derece, %36 değişken faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (06/07/2015- 4953)

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmazlar son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır. Konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut kamu, ihtiyati ve icrai hacizler ile 150/C şerhi dışında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Marmaris Belediye Başkanlığının 03.04.2023 tarih ve E-41823250-804.01-54728 sayılı imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibarı ile 21.08.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli “Marmaris Orhaniye Köyü Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı” kapsamında kaldığı, “Tali Yat Limanı” olarak fonksiyonlandırılmıştır. Yapılaşma koşulları E: 0,05 olarak belirlenmiştir. Mülkiyeti 103 ada 9 nolu taşınmaz 103 ada 8 nolu taşınmaz ile şuyuludur.

Ayrıca söz konusu taşınmazlar “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” içerisinde kalmakta olup 07.12.2019 tarihli Doğal Sit Alanları Koruma Ve Kullanma Koşulları İlke Kararı’na göre Sit gruplarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda belirtilmiştir.

C- Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı: *Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin veren alanlardır.*

Bu alanlar; ulusal, bölgesel ve yerel seviyelerde doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımına ve kalkınmaya destek olan, insanlar ve doğa arasında dengeli ilişkilerin geliştirilmesine ve muhafaza edilmesine katkıda bulunan, ekonomik ve sosyal boyutları dikkate alarak doğal kaynakların sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanımına elverişli yerlerdir.

Bu alanlar; Kesin korunacak hassas alanlar veya nitelikli doğal koruma alanlarını etkileyen, bu koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren tampon bölgeler olup düşük yoğunluklu yerleşim yerleri olarak planlanabilir. Sit kararı öncesi alınan ruhsatlı yapılar mevcudiyetini korur.

Kentsel yerleşik alanlarda ve kentsel dönüşüm alanlarında yoğunluk, yapılacak koruma amaçlı imar planlarında belirlenebilir.

Bu alanlarda sanayi tesislerine izin verilmez, ancak mevcut ruhsatlı sanayi tesisleri, gerekli çevresel tedbiri almak koşulu ile kullanılabilir.

Bu alanlarda; koşulları, kapsamı, süresi Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından belirlenmek şartı ile aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

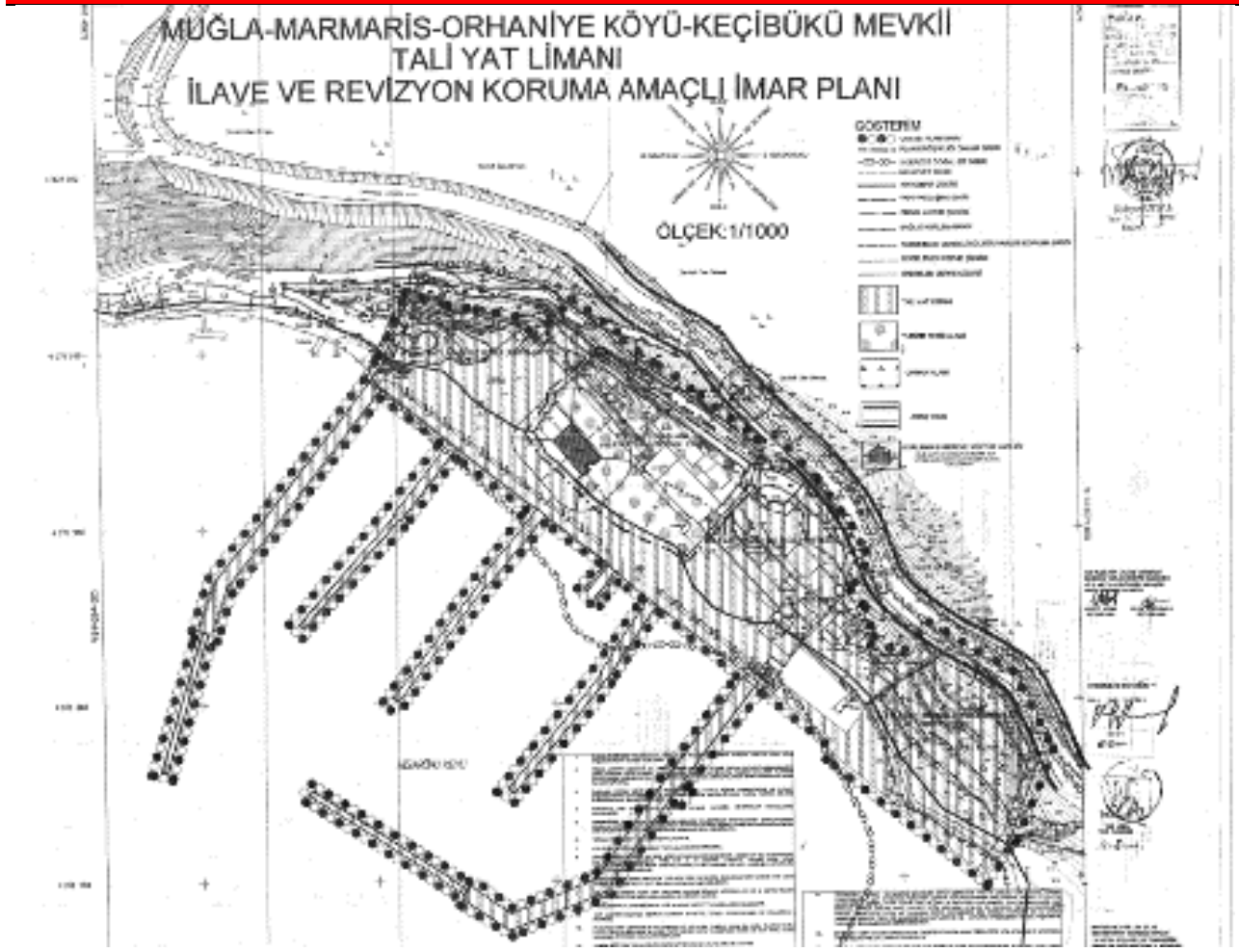
a. *Kesin Korunacak Hassas Alanlar ile Nitelikli Doğal Koruma Alanlarındaki faaliyetler bu alanlarda da yapılabilir.*

b. *Teknik rapor ile tespit edilmiş zorunlu haller dışında delme-patlatma yöntemlerinin kullanılmaması, habitat bölünmesi ile flora, fauna kaybının en aza indirilerek ekolojik koridor oluşturacak tedbirlerin alınması, bölgeye ilişkin olarak ekolojik etki değerlendirme raporu hazırlanması koşullarıyla; Madencilik Faaliyetleri ile Bozulan Arazilerin Doğaya Yeniden Kazandırılması Yönetmeliği, Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği ve Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği, ÇED Yönetmeliği hükümleri ve diğer ilgili mevzuata uygunluğun sağlanması şartlarıyla madencilik faaliyetleri yapılabilir. Doğal peyzaj ve siluet dikkate alınarak kum, çakıl, taş, maden vb. malzeme alınabilir, bu amaçla ocak açılabilir, ancak bozulan alanların doğaya yeniden kazandırılması amaçlı toprak dökümü hariç toprak, cüruf, çöp, hafriyat, sanayi artığı vb. dökülemez.*

c. *Koruma amaçlı imar planına uygun olması koşulu ile turizm tesisleri, yat limanı, tekne imal ve çekek yeri ve 1. sınıf hariç düzenli depolama tesisi yapılabilir.*

ç. *Koruma amaçlı imar planı veya geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına uygun olmak ve diğer kurum görüşlerindeki sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla tarım ve hayvancılık faaliyetlerine izin verilebilir.*

İmar Durumu



Sit Paftası



➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller 21.08.2006 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Muğla Marmaris Orhaniye Köyü Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kalmakta olup 24.09.2022 tarihinde “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” kapsamına alınmıştır. Ayrıca tapu kayıtlarında 21.12.2020 02.03.2021 19.04.2021 15/12/2022 tarihli haciz kayıtları bulunduğu görülmüştür.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan yapılara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

MİMARİ PROJE				
Ada / Parsel		TARİH	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)
1896	WC-Duş-Soyunma Binası	02.06.2010	291,30	385,30
	Çamaşırhane-Fitness Center		94,00	
1900	A Blok	9.02.1989	389,92	460,12
	B Blok		61,30	
1904	Meteoroloji ve Gözlem Evi	02.06.2010	75,70	572,30
	Yat Kulübü		156,70	
	Sağlık Birimi		75,70	
	WC-Duş-Lavabo		79	
	Atölyeler		185,20	

RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ TABLOSU							
RUHSATLAR				İSKANLAR			
Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	Kullanım Amacı	Alan (m ²)	İskan Tarihi	İskan No'su	Kullanım Amacı	Alan (m ²)

12.05.2010	13/029	Rıhtımlar ve İskele	16.356,23	9.08.2010	07/088	Rıhtımlar ve İskele	13.557,89
				7.10.2011	09/088	Rıhtımlar ve İskele	2.798,34
RUHSATLAR							
Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacı	Alan (m ²)			
-	10.12.2014	243	Ulaşım ve İletişim	16.356,23			
1904	29.04.2011	17/013	Liman	849,3			
1900	29.04.2011	17/012	Liman	693,42			
	29.04.2011	17/011		649,30			

Belirtilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine ek olarak alınan yapı kayıt belgeleri aşağıda gösterilmektedir.

YAPI KAYIT BELGELERİ			
103 / 6			
Kullanım Amacı	Düzenlenme Tarihi	Yapı Kayıt Belge No	Alan (m ²)
SPA	27.06.2019	D9ZK4C3P	574.44
Havuz	27.06.2019	8A3YTSYR	210.08
Havuz Arkası Kamelya	27.06.2019	V99GCCFB	67.82
Kameriye	27.06.2019	T1C1CRH5	101.05
Bar+Sundurma	27.06.2019	6L87RPBA	36.42
Spa Arkasındaki Kazan	27.06.2019	3NTPLCC8	23.39
Küçük Kamelyalar	27.06.2019	JB9JU5EU	26.Kas
Toplam			1,039.31

103 / 10			
Ofis	7.02.2019	PGBE2P7F	66.20
Ofis	7.02.2019	L78JK214	91.40
Kule	7.02.2019	BA8EU51E	572.11
Kule Arkası	7.02.2019	N6FUC8TS	20.00
Kule Arkası Depo	7.02.2019	JJ7Z5Y3G	30.60
Dükkanlar	7.02.2019	GB5LKC8M	308.88
Market	7.02.2019	CZ59F5F7	336.25
B Blok	7.02.2019	A4MRE73V	661.23
Güvenlik Kulubesi	7.02.2019	HDAHMSZY	11.Mar
Toplam			2,097.70

103 / 12			
WC Binası	15.05.2019	J1B54C67	99.83
Güvenlik Kulubesi	15.05.2019	FNSJVK1A	11,03
Akaryakıt Tankları	15.05.2019	9LM4UM26	100.00
1. Konteyner	15.05.2019	RZY8MEAT	16.54
2. Konteyner	15.05.2019	EC3MNA8G	16.54
3. Konteyner	15.05.2019	4KHJL7UJ	16.54
4. Konteyner	15.05.2019	1YAZSJ9F	16.54
5. Konteyner	15.05.2019	M438DR7D	16.54
6. Konteyner	15.05.2019	DUN8R8MA	16.54
7. Konteyner	15.05.2019	52R1NM7J	16.54
8. Konteyner	15.05.2019	NSMSYTR4	16.54
9. Konteyner	15.05.2019	849DJGY8	16.54
10. Konteyner	15.05.2019	4S8FNB7F	16.54
11. Konteyner	15.05.2019	9L4LSVA4	16.54
Toplam			393.03

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun öncelikle pilot olarak seçilen 19 ilde uygulamaya konulmuş olup, 01.01.2011 tarihinden itibaren tüm illerde uygulanması hüküm altına alınmıştır. Konu gayrimenkulün bulunduğu Muğla İl'inde, Kanun'un uygulamaya geçme tarihi 01.01.2011'dir. Konu parseller üzerinde yer alan yapılar 01.01.2011 tarihinden önce inşa edilmiş olması sebebi ile Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir. Ancak 10.12.2014 tarihinde yenilenen "Rıhtım ve İskeleler" için alınan yapı ruhsatına göre Konacık Mah. Atatürk Cad. No:88/10 Bodrum/MUĞLA adresinde faaliyet gösteren Altinkum Yapı Denetim Limited Şirketi'nin yapı denetim görevini üstlendiği tespit edilmiştir.

➤ **Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Müşteriden temin edilen konu gayrimenkuller için düzenlenen sözleşmeler raporun ekler kısmında verilmiştir. Belgelerde yer alan önemli hususlar aşağıda özetlenmiştir:

Üst Hakkı Sözleşmesi

Tali Yat Limanı yapılmak amacıyla 103 Ada 9 Parsel üzerinde 23.10.2009 tarihinde başlamak üzere 49 yıl süreli irtifak hakkı (üst hakkı) tesis edilmiştir.

Sözleşmeye Göre;

- İlk yıl irtifak hakkı bedeli ihale bedeli üzerinden belirlenecek ve takip eden yıllarda TUİK tarafından açıklanan ÜFE (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) dikkate alınarak artış yapılacaktır.

- Geliştirilen tesisin işletmeye geçmesinden sonra, hak sahibince işletilmesi halinde elde edilecek toplam yıllık hasılatın %1 oranında pay alınacaktır.
- Hak sahibi tarafından üçüncü kişilere kiraya verilmesi halinde hak sahibinden brüt kiranın %1'i oranında, kiracıdan ise tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak sahibine ödenen kira bedeli düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden %1 oranında pay alınacaktır.
- İrtifak hakkı, günün rayicine göre belirlenecek yeni bedel üzerinden yeniden sözleşme yapmak kaydıyla, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilere devredilebilmektedir.

Kullanma İzni Sözleşmesi

Devlet hükmü ve tasarrufu altındaki (DHTA) 68.203,24 m² yüzölçümlü deniz yüzeyi, dolgu alanı ve iskele için Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine "Tali Yat Limanı" kullanım hakkı için düzenlenen, 22.02.2010 tarihli Kullanma İzni Sözleşmesi işveren tarafından temin edilmiştir. Sözleşmenin detayları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Süresi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Kalan Süre	İlk Yıl Kira Bedeli	Artış Oranı	Yüzölçümü, m ²
22.02.2010	49 yıl	21.02.2059	35,6 yıl	302,500 TL	TÜİK-ÜFE Oranı	68,203.42

Hasılat Payı Kira Sözleşmesi

Konu gayrimenkuller Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olup, işletmeye esas Hasılat Payı Sözleşmesi bulunmaktadır.

Hasılat Payı Kira Sözleşmesi Özeti

Kiralayan	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kiracı	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
Ana Sözleşme Tarihi	Başlangıç: 01.06.2006 – Bitiş: 31.12.2010

Ek Protokol Tarihleri

Asgari Kira Değişimi	01.09.2010
Süre Uzatımı	Başlangıç: 01.01.2011– Bitiş: 31.12.2015
Süre Uzatımı	Başlangıç: 01.01.2016– Bitiş: 31.12.2020
Süre Uzatımı	Başlangıç: 09.11.2019– Bitiş: 31.12.2030
Güncel Asgari Kira	100,000.- TL + KDV
Güncel Hasılat Payı	30.04.2021 tarih ve 1271 sayılı YKK ile ek protokol yapılarak 01.04.2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere % 17 + KDV'dir.
Yenileme Fonu	Hasılatın %3'ü (Kiralayan'ın yükümlülüğündeki harcamalar için)

Ana Sözleşmede,

- Kiralanan yer, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkinde bulunan Pafta 1'de yer alan 6, 7, 8, 10, 11 ve 12 Parseller üzerinde kurulu bulunan yat bağlama yeri, yat çekek yerini de kapsayan tali yat limanı ve kapalı ve açık alanlarda mevcut bulunan her türlü tesisat, mefruşat, demirbaş ve eklentileri olarak belirtilmiştir.
- Sözleşmeye konu tesis, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen 03.05.1989-14 sayılı Turizm Yatırım Belgesi kapsamında üstün nitelikli tali yat limanı olarak belirtilmiştir.
- Asgari kira bedelinden az olmamak koşulu ile, her yıl hasılat kirası ödeneceği, hasılat kira bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın %35'i + KDV olarak hesaplanacağı ve ait olduğu yılı takip eden Ocak ayı içinde ödeneceği belirtilmiştir.

- Asgari kira bedeli ilk kiralama dönemi (01.06.2006-31.05.2007) için 550,000 ABD\$ olarak belirlenmiş, takip eden yıllarda her yıl için bir önceki yılın asgari kira bedelinden %3 oranında artış yapılacağı belirtilmiştir.
- Hasılatın %3'ü tutarında Yenileme Fonu oluşturulacağı ve Kiralayan'ın yükümlülüğündeki harcamaların bu fondan karşılanacağı belirtilmiştir.
- Kiracının Kiralayanın onayladığı bazı mahalleri üçüncü şahıslara kiralayabileceği veya müşterek işletebileceği, ancak konu gayrimenkulü bütünüyle devredemeyeceği belirtilmiştir
- 28.05.2009 tarihli, ilgili tesisin 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmesi üzerine, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) arasında imzalanmış; kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği "Tali Yat Limanı Tesis Kira Sözleşmesi" bulunmaktadır.
- 04.10.2006 tarihli, ilgili tesisin 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmesi üzerine, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) arasında imzalanmış sözleşmenin, ek protokol ile 01.01.2011-31.12.2015 tarihleri arasında tekrar aynı kiracı tarafından işletilmesi ile ilgili; kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği "Tali Yat Limanı Tesis Kira Sözleşmesi'ne Ek Protokol" bulunmaktadır.
- Taraflar arasında 01.09.2010 tarihinde imzalanan ve aynı tarihte yürürlüğe giren Ek Protokol'de, asgari kira tutarının 01.09.2010 tarihinden, 31.03.2011 tarihine kadar geçen süre için, 480,000 ABD\$ olarak belirlenmesi ve bu tutarın 01.04.2011 tarihinden başlamak üzere her yıl %3 oranında arttırılması kararlaştırılmıştır.
- Taraflar arasında, 28.06.2010 tarihinde imzalanan ve 01.01.2011 tarihinde yürürlüğe giren Ek Protokol'de, hasılat kira yeni bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın %32'si + KDV olarak hesaplanacağı, asgari kira tutarının değişmeyeceği, kira süresinin yeni şekliyle 01.01.2011 tarihinde başlayıp 31.12.2015 tarihinde sona ereceği, taraflardan birinin 31.12.2015 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bildirimde bulunmaması halinde, 5 yıllık bir süre için uzatılacağı belirtilmiştir.
- Taraflar arasında, 18.01.2016 tarihinde imzalanan ve 01.01.2016 tarihinden itibaren geçerli olan Ek 2 Protokol'de, hasılat kira bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın 2016 yılı için %22'si, 2017 yılı için %24'ü, 2018 yılı için %26'sı, 2019 yılı için %26'sı ve 2020 yılı için %26'sı + KDV olarak hesaplanacağı, kira süresinin yeni şekliyle 01.01.2016 tarihinde başlayıp 31.12.2020 tarihinde sona ereceği, taraflardan birinin 31.12.2015 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bildirimde bulunmaması halinde, 5 yıllık bir süre için uzatılacağı belirtilmiştir. Ek 2 Protokol'de, Kiralanan Yer yeni şekli ile Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii'nde bulunan Pafta 1'de yer alan 1896, 1900 ve 1904 Parseller, Maliye Hazinesine ait Parsel 1891 'e ait üst hakkı ve 68.203,42 m² deniz yüzeyi kullanma hakkı bulunan alanlar üzerinde yat bağlama yeri, yat çekek yerini de kapsayan tali yat limanı ve mevcut bulunan her türlü tesisat, mefruşat, demirbaş ve eklentileri olarak belirtilmiştir.
- Taraflar arasında, 27.11.2019 tarihinde imzalanan ve 01.11.2019 tarihinden itibaren geçerli olan Ek 3 Protokol'de, hasılat kira bedelinin KDV hariç toplam yıllık net hasılatın 01.11.2019 tarihinden 31.12.2030 tarihleri arasında her yıl için %21'i + KDV olarak hesaplanacağı, asgari kira bedelinin 5 yıl için 100,000 TL.+KDV olarak belirlendiği, 5 yılda bir yapılacak değerleme raporuna göre, her 5 yıl için yıllık kira tespiti karşılıklı mutabakat ile tekrar belirleneceği, kira süresinin yeni şekliyle 01.11.2019 tarihinde başlayıp 31.12.2030 tarihinde sona ereceği, taraflardan birinin 31.12.2030 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bildirimde bulunmaması halinde, 5 yıllık bir süre için uzatılacağı belirtilmiştir.

Belirtilen resmi evraklar rapor ekinde yer almaktadır. Ayrıca marinaya ilişkin deniz Turizmi Tesis ve Kıyı Tesis işletme belgeleri bulunmaktadır.

Deniz Turizmi Tesisleri Turizm Yatırım Belgesi**Türü ve Sınıfı** 4 Çıpalı Yat Limanı**Tarih** 08.05.2018**Sayı** 61**Kapasite** 306 yat denizde bağlama, 70 yat karada park, lokanta, kafeterya, bar, yat kulübü ve sosyal tesisler, açık yüzme havuzu (1 adet), çocuk havuzu (1 adet), tenis kortu, aletli jimnastik salonu, hamam, masaj odası, sauna, yat market ve turizm amaçlı satış ünitesi(3 adet) ,62 araçlık otopark ve helikopter pisti**Kıyı Tesisi İşletme İzin Belgesi**

Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilen Martı Marina için, 07.06.2017-07.06.2022 tarihleri arasında geçerli olmak üzere Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından Kıyı Tesisi İşletme İzin Belgesi verilmiştir.

Diğer İzin ve Belgeler:

- 03.05.1989 tarihli, 14 sayılı T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına düzenlenmiş “Deniz Turizmi Tesisleri Turizm Yatırımı Belgesi”
- 20.12.2013 tarihinde alınmış, Marmaris Ticaret Odası tarafından, 01.04.2009 oda kayıt tarihli Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş “Faaliyet Belgesi”
- 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

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

Bu değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı bir çalışma kapsamında değerlemesi yapılmamıştır. Ancak müşteriden temin edilen kapasite artışa ilişkin belge doğrultusunda marina tekne bağlama kapasitesinin 380’den 500’e çıkacağı bilgisi alınmış ve hesaplara yansıtılmıştır. Konuya ilişkin belge raporun ekler kısmında yer almaktadır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri**4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Konu gayrimenkuller; 4.647,56 m² büyüklüğündeki 103 Ada 6 Parsel, 84,64 m² 103 Ada 9 Parsel, 5.709,84 m² büyüklüğündeki 103 Ada 10 Parsel, 6.097,61 m² büyüklüğündeki 103 Ada 12 Parsel ile 68.203,24 m² yüzölçümlü deniz yüzeyi, dolgu ve iskele alanıdır. Konu gayrimenkullerin yer aldığı parseller düzgün olmayan çokgen forma sahiptir. Konu gayrimenkullerin yer aldığı parseller sahil şeridinde yer almakta olup, kapanmaz deniz manzarasına sahiptir.

103 ADA 10 PARSEL	
BİNA ADI	ALAN (m ²)
Ofis 1	66,2
Ofis 2	91,4
Kule	572,11
Kule Arkası Merdiven	20
Kule Arkası Depo	30,6
Dükkanlar	308,88
Market	336,25
B Blok	661,23
Güvenlik	11,03

		TOPLAM		2.098			
103 ADA 6 PARSEL		103 ADA 12 PARSEL					
BİNA ADI	ALAN (m²)	BİNA ADI	ALAN (m²)				
SPA	574,44	WC	99,83				
Havuz	210,08	Güvenlik	11,26				
TOPLAM		785		TOPLAM		111	

Devlet Hükümü veTasarrufu Altındaki Alan (DHTA)'da aşağıdaki ölçülere sahip iskeleler ve rıhtımlar yer almaktadır.

DHTA	
BİNA ADI	ALAN (m²)
Kazıklı İskele 1 -Polaris	1401,72
Kazıklı İskele 2 -Mira	303,78
Kazıklı İskele 3 -Spica	305,36
Kazıklı İskele 4 - Nova	310,01
Kazıklı İskele 5 -Venüs	1912,16
Kazıklı İskele 6	400,52
Yüzer İskeleler	1686,26
Rıhtımlar	10.036,42
TOPLAM	16.356

4.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği ancak çeşitli kısıtlar ve gereklilikler getirebileceği düşünülmektedir. Üst hakkı ve kullanma hakkı için düzenlenen yasal dokümanlar hakkındaki bilgiler, ekler kısmında Resmî Belgeler bölümünde yer almakta olup kullanma iznine konu deniz alanı üzerinde yer alan tüm yapılar (iskele ve rıhtımlar) için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin geçmiş tarihlerde düzenlenen yapı ruhsatlarının yasal süresi dolmuş olup, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan" Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar" kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve marina işletmesine ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır. Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan değerleme konusu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Arsaların tapu kaydı, deniz yüzeyinin tahsis amacı ve mevcut kullanım birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kayıt belgesinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uygundur.

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."

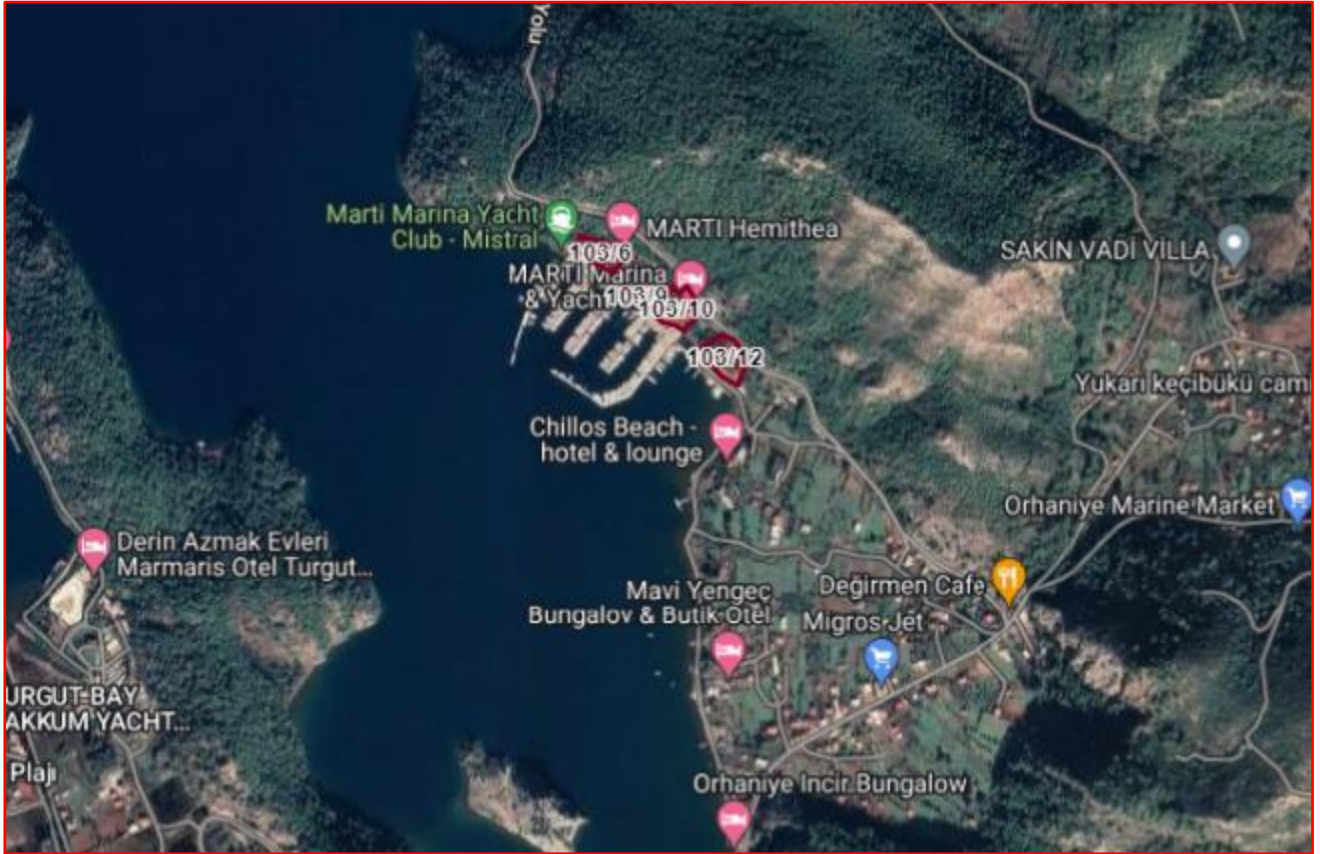
Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu kayıtlarında İİK 150/c şerhi olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazlardan Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada, 6 (Eski: 1896) parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5709.84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831) parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst Hakkı olarak ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA) "Tali Yat Limanı" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kullanım Hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Marmaris Bozburun Yolu üzerinde yer alan, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii'nde konumlanmış 103 ada- 12 parsel numaralı, 6.097,61 m² kullanım alanlı "Arsa" vasıflı taşınmaz, 103 ada- 10 parsel numaralı, 5.709,84 m² kullanım alanlı "Arsa" vasıflı taşınmaz, 103 ada- 6 parsel numaralı, 4.647,56 m² kullanım alanlı "Arsa" vasıflı taşınmaz ve "103 ada, 9 parsel numaralı (eski: 1831 parsel) 84,63 m² kullanım alanlı "49 yıl süre ile 19. Cilt 1830. Sayfadaki 1831 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar mahallinde Martı Marina adı ile işletilmekte olan yat limanıdır.

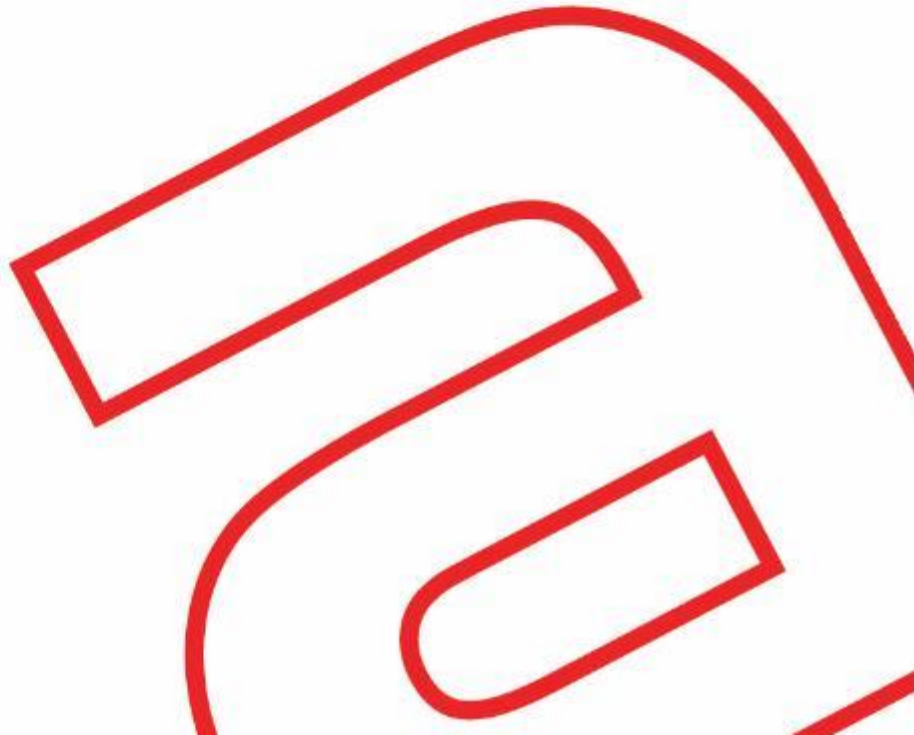
Taşınmazlara ulaşım için; Dalaman Havaalanı'ndan Marmaris istikametinde yaklaşık 90 km. gidilir. Marmaris'ten Datça yolu takip edilerek 15 km. daha gidildikten sonra Orhaniye sapağından dönülerek yaklaşık 10 km. daha gidilir ve Hisarönü geçildikten sonra yolun sağında değerleme konusu gayrimenkullere ulaşılır.

Konumlanmış olduğu Marmaris bölgesinde Netsel Marina, Albatros Marina, ve Marmaris Yacht Marina bulunmaktadır. Değerleme konusu marina alanı, denize yaklaşık 400 m cepheli olup kuzeyinde orman alanı bulunmaktadır. Marina alanının sınırları tel çitle çevrilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkullerin denize yakın kısımları düz bir topoğrafyaya sahip olup, üzerinde kiralanabilir alanların bulunduğu kısım yüksek eğimli topoğrafyaya sahiptir. Marina alanının konumlu olduğu parseller çok kenarlı geometriye sahiptir. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede ve konu taşınmazlarla benzer kullanımda Nester Marina, Albatros Marina Yatch Marina mevcuttur.



5. BÖLÜM

DEĞERLEME TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir. Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, 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.
- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değeri tahmini için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

Marina Sektörü

Yat turizmine ilişkin genel kavramlarda “marina” ve “yat limanı” kavramları çoğu kez aynı anlamda kullanılmaktadır. Yat Limanı, Sürekli olarak veya her zaman su ile kaplı, dinlence (tatil) teknelerinin demirlemesi yahut bağlanmasına uygun barınma alanı, marina ise her zaman yeterli bir su derinliği olan, her tekneye yürüyüş yolu ile doğrudan ulaşımın sağlandığı, araba parkı, tuvaletler, servis ve diğer olanakları bulunan, tatil teknelerinin demirlediği tesis olarak tanımlanmaktadır.

Marinaların hizmet verdiği yatçıların nitelikleri, diğer yavaşma yerlerine yavaşan gezinti teknelerinin taşıdıkları turist gruplarından farklı olduğu için, marinalar hizmet verdikleri hedef kitlenin genel eğilimlerine göre biçimlenmişlerdir. Hem denizcilik sektöründe hem de turizm sektöründe yer alan marinaların durumlarının irdelenebilmesi için, her şeyden önce marinalardan hizmet alan yatçıların taleplerinin incelenmesi özel önem arz etmektedir. Mavi bayrak, mavi bayrak panosu, yakıt istasyonu, marina danışma ve ön büro şefliği, restoran, otopark, ilk yardım, su ve enerji ihtiyacını sağlayan pedastal, sintine alanı, çöp konteynırı, telefon, sanitary alanı, içme suyu, yangın söndürme ekipmanları ve çekek alanlarına yakınlık gibi fonksiyonlar yatçıların marina seçiminde dikkat ettiği hizmet ve fonksiyonlardır.

Dünya literatüründe marinalar çeşitli açılardan sınıflandırılmaktadır. Türkiye’de yat turizmi yönetmeliğinde ifade edilen ayırmada dışarıda, belgelerine, kapasitelerine ve farklı kriterlere göre sınıflandırma yapılmaktadır. Ülkemizde, Bakanlar Kurulunun 08.06.1983 tarih ve 83/6708 sayılı kararı ile çıkartılan Yat Turizmi Yönetmeliği ile, yat limanı (marina) kavramı netlik kazanmıştır. Buna göre marinalar, ana yat limanı, tali yat limanı ve yat yavaşma yerleri ile çekek yerleri olarak belirlenen yerleri ifade etmektedir.

Deniz Ticaret Odası tarafından hazırlanan “**2019 yılı Deniz Sektör Raporu**” verilerine göre, İtalya’nın 6500 km. uzunluğundaki kıyılarında 379, İspanya’nın 4964 km uzunluğundaki kıyılarında 356, Hırvatistan’ın 5835 km uzunluğundaki kıyılarında 159 adet yat limanı varken, 8333 kilometrelik kıyılarımızda ise sadece 83 adet yat bağlama yeri bulunmaktadır. Dünya genelinde 19.000 adet yat limanı mevcut olup, sadece Avrupa genelinde 5000 adet yat limanı mevcuttur.

Ülkemiz kıyılarında 2002 sonu itibarıyla 25 adet ve 4.720 (kara+deniz) bağlama kapasiteli yat limanı varken, 2020 yılı sonu itibarıyla bu rakam 56 adede (Kültür ve Turizm Bakanlığından Belgeli 41 Adet Yat Limanı ve çekek yeri vardır.) ve 15.600 (kara+deniz) bağlama kapasitesine ulaşmıştır.

	TESİS SAYISI	KAPASİTESİ
TURİZM İŞLETME BELGELİ YAT LİMANLARI VE RIHTIM- İSKELELER	28	12465
TURİZM İŞLETME BELGELİ YAT ÇEKEK YERLERİ	6	899
TURİZM YATIRIM BELGELİ YAT LİMANLARI VE RIHTIM- İSKELE	6	2280
TURİZM YATIRIM BELGELİ KRUVAZİYER GEMİ LİMANLARI	1	
TURİZM YATIRIM BELGELİ YAT ÇEKEK YERLERİ		
DENİZ TURİZMİ TESİSLERİ GENEL TOPLAMI	41	15644

Kaynak: Kültür Turizm Bakanlığı 31.01.2021 tarihi itibarıyla yayınlanan verilerdir.

Yatçılar tarafından marina seçiminde önemli kriterlerden birisi de çekek alanlarına yakınlıktır. Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan yatırım ve işletme belgeli çekek alanları aşağıda listelenmiştir.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN BELGELİ DENİZ TURİZMİ TESİSLERİ TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ YAT ÇEKER YERLERİ					
Sayı	LİMAN ADI	TÜRÜ	BULUNDUĞU İL	KAPASİTE	
				DENİZDE	KARADA
1	Ayvalık Yat Çekerek Yeri	Yat Çekerek Yeri	Ayvalık / Balıkesir		140
2	Yat Lift Çekerek Yeri	Yat Çekerek Yeri	Bodrum / Muğla		400
3	Ağanlar Yat Çekerek Yeri	Yat Çekerek Yeri	Bodrum / Muğla		200
4	Neta Marina Yat Çekerek Yeri	Yat Çekerek Yeri	Bodrum / Muğla		21
5	Ege Yat Çekerek Yeri	Yat Çekerek Yeri	Milas/Muğla		50
6	Albatros Yat Çekerek Yeri	Yat Çekerek Yeri	Marmaris/Muğla	40	48
TOPLAM				40	859
GENEL TOPLAM				899	

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN İŞLETME BELGELİ YAT ÇEKER YERLERİ					
Sayı	LİMAN ADI	TÜRÜ	BULUNDUĞU İL	KAPASİTE	
				DENİZDE	KARADA
1	YAT LİFT ÇEKER YERİ	YAT ÇEKER YERİ	BODRUM / MUĞLA		400
2	AĞANLAR YAT ÇEKER YERİ	YAT ÇEKER YERİ	BODRUM / MUĞLA		200
3	NETA MARİNA YAT ÇEKER YERİ	YAT ÇEKER YERİ	BODRUM / MUĞLA		21
4	EGE YAT ÇEKER YERİ	YAT ÇEKER YERİ	MİLAS / MUĞLA		50
5	ALBATROS YAT ÇEKER YERİ	YAT ÇEKER YERİ	MARMARİS / MUĞLA	40	48
TOPLAM				40	719
GENEL TOPLAM				759	

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN YATIRIM BELGELİ KRUVAZİYER GEMİ LİMANLARI					
Sayı	LİMAN ADI	TÜRÜ	BULUNDUĞU İL	KAPASİTE	
				DENİZDE	KARADA
1	SALİPAZARI KRUVAZİYER LİMANI	B TİPİ KRUVAZİYER GEMİ LİMANI	SALİPAZARI / İSTANBUL	-	-
TOPLAM				0	0
GENEL TOPLAM				0	

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN BELGELİ DENİZ TURİZMİ TESİSLERİ TURİZM YATIRIMI BELGELİ YAT LİMANLARI					
Sayı	LİMAN ADI	TÜRÜ	BULUNDUĞU İL	KAPASİTE	
				DENİZDE	KARADA
1	Meersea Körmen Yat Limanı	Yat Limanı	Datça / Muğla	246	56
2	Ataport Yat Limanı	Ana Yat Limanı	Zeytinburnu / İstanbul	1000	100
3	Mandalıya Yat Yanaşma Yeri	Yat Yanaşma Yeri	Milas / Muğla	50	-
4	Tümsağ Kumkuyu Yat Limanı	5 Çıpalı Yat Limanı	Erdemli/ Mersin	200	200
TOPLAM				1.496	356
GENEL TOPLAM				1.852	

Kaynak: Kültür Turizm Bakanlığı 31.01.2021 tarihi itibarıyla yayınlanan verilerdir.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ DENİZ TURİZMİ TESİSLERİ - TURİZM İŞLETME BELGELİ YAT LİMANLARI

Sayı	LİMAN ADI	TÜRÜ	BULUNDUĞU İL	KAPASİTE	
				DENİZDE	KARADA
1	Setur Kuşadası Yat Limanı	Ana Yat Limanı	Kuşadası / AYDIN	310	
2	Ataköy Yat Limanı	5 Çıpalı Yat Limanı	Ataköy / İSTANBUL	1040	60
3	G-Marina Kemer	3 Çıpalı Yat Limanı	Kemer / ANTALYA	150	150
4	Marmaris Yat Limanı	Ana Yat Limanı	Marmaris / MUĞLA	676	122
5	Club Marina	Rıhtım ve İskele	Göcek / MUĞLA	195	
6	Setur Antalya Marina	3 Çıpalı Yat Liman	ANTALYA	200	150
7	Kumlubükü Yat Clup	Yat Yanaşma Yer	Marmaris / MUĞLA	10	
8	Turgutreis Yat Limanı	Ana Yat Limanı	Bodrum / MUĞLA	455	100
9	Ece Marina	Yat Yanaşma Yer	Fethiye / MUĞLA	230	
10	Milta Bodrum Yat Limanı	3 Çıpalı Yat Limanı	Bodrum / MUĞLA	425	50
11	My Marina Yat Yanaşma Yeri	Yat Yanaşma Yeri	Marmaris / MUĞLA	67	15
12	D-Marin Didim Marina	5 Çıpalı Yat Limanı	Didim / AYDIN	576	600
13	D-Marin Port Göcek Marina	3 Çıpalı Yat limanı	Fethiye / MUĞLA	379	
14	Alaçatı Yat limanı	3 Çıpalı Yat limanı	Çeşme / İZMİR	260	100
15	Marintürk Göcek Village Port	Tali Yat Limanı	Göcek-Fethiye / MUĞLA	116	200
16	Yalova Yat Limanı	3 Çıpalı Yat Limanı	YALOVA	240	80
17	Alanya Yat Limanı	4 Çıpalı Yat Limanı	Alanya / ANTALYA	287	160
18	Teos Marina	5 Çıpalı Yat Liman	Seferihisar / İZMİR	480	80
19	Port lasos	Rıhtım ve İskele	Milas / MUĞLA	100	
20	Skopea Marina	Rıhtım ve İskele	Fethiye / MUĞLA	80	
21	Marmaris Adaköy Marina	Rıhtım ve İskele	Marmaris / MUĞLA	33	
22	Çeşme Yat Limanı	4 Çıpalı Yat Limanı	Çeşme / İZMİR	377	100
23	West İstanbul Marina	4 Çıpalı Yat Limanı	Beylikdüzü / İSTANBUL	600	370
24	Ayvalık Marina	3 Çıpalı Yat Limanı	Ayvalık / BALIKESİR	200	150
25	Mersin Yat Limanı	5 Çıpalı Yat Liman	MERSİN	500	500
26	Güllük Yat Marin	Rıhtım ve İskele	Milas / MUĞLA	270	
27	Gökova Ören Marina	3 Çıpalı Yat limanı	Milas / MUĞLA	416	130
28	Yalıkavak Marina	5 Çıpalı Yat Limanı	Bodrum / MUĞLA	710	40
TOPLAM				9.382	3.157
GENEL TOPLAM				12.539	

Kaynak: Kültür Turizm Bakanlığı 31.01.2021 tarihi itibarıyla yayınlanan verilerdir.

Türkiye'deki nitelikli marinalardan olan Ataköy Marina, Setur Antalya Marina, D-Marin Turgutreis Marina, D-Marin Didim Marina, D-Marin Göcek Marina, Ece Saray Marina, Kemer Türkiz G-Marina, K.K.T.C. Karpaz Gate Marina, Martı Marina, Marmaris Yat Marin, Milta Bodrum Marina, Palmarina Yalıkavak, Teos Marina ve West İstanbul Marina deniz turizmi tesisleri, TYHA (The Yacht Harbour Association) tarafından verilen "5 Altın Çıpalı" tesisler olarak hizmet vermektedirler. Bu tesisler sadece bir marina değil; su sporları ve alışveriş merkezi, onarım ve bakım üssü, sosyal ve kültürel aktiviteler merkezi bir "marina village", yani "deniz tatil köyü" olarak faaliyet göstermektedir.

Ülkemizin toplam kıyı uzunluğu 8.333 kilometre olup, 2020 yılı sonu itibarıyla ülkemiz kıyılarında yeni yatırımlar ile 83 adet (37 adet belgeli, 6'sı Belediye Yat Limanı olmak üzere ve diğer iskele, rıhtım bağlama yerleri dahil) Yat Bağlama Yeri ve 28.361 adet toplam (kara+deniz) bağlama kapasitesi bulunmakta olup, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı 2023 hedefleri doğrultusunda bu rakamın yeni yatırımlar ile artırılması planlanmaktadır.

Türkiye'deki Marinalar:

TÜRKİYE'DEKİ MARİNALAR					
No	Ad	Konum	Yat Kapasitesi		
			Deniz	Kara	Toplam
1	Tarabya Teknepark	Tarabya, İstanbul	208	-	208
2	İstinye Teknepark	İstinye, İstanbul	188	-	188
3	Marina İstanbul	Büyükcçekmece, İstanbul	600	120	720
4	Güzelce Marina	Kumburgaz, İstanbul	250	120	370
5	Setur Kalamış & Fenerbahçe	Kalamış, İstanbul	1.060	220	1280
6	Ataköy Marina	Ataköy, İstanbul	800	40	840
7	West İstanbul Marina	Beylikdüzü, İstanbul	600	300	900
8	Marintürk İstanbul City Port	Pendik, İstanbul	757	70	827
9	Setur Yalova Marina	Yalova	240	80	320
10	Trilye Yat Limanı	Mudanya, Bursa	50	-	50
11	Arnavutköy Yat Limanı	Mudanya, Bursa	68	-	68
12	Çanakkale Marina	Çanakkale	75	-	75
13	Bozcaada Marina	Bozcaada, Çanakkale	30	-	30
14	Setur Ayvalık Marina	Ayvalık, Balıkesir	200	70	270
15	Foça Marina	Foça, İzmir	100	-	100
16	Levent Marina	İnciraltı, İzmir	70	30	100
17	Setur Çeşme Marina	Çeşme, İzmir	180	60	240
18	Çeşme Marina	Çeşme, İzmir	400	100	500
19	Port Alaçatı Marina	Alaçatı, Çeşme, İzmir	250	80	330
20	Teos Marina	Seferihisar, İzmir	480	80	560
21	Setur Kuşadası Marina	Kuşadası, Aydın	428	130	558
22	D-Marin Didim Marina	Didim, Aydın	576	600	1176
23	Palmarina Bodrum	Yalıkavak, Bodrum, Muğla	400	100	500
24	Milta Bodrum Marina	Bodrum, Muğla	450	50	500
25	D-Marin Turgutreis Marina	Turgutreis, Bodrum, Muğla	550	150	700
26	Marmaris Netsel Marina	Marmaris, Muğla	700	130	830
27	Marmaris Yacht Marina	Yalancıboğaz, Marmaris, Muğla	750	1.000	1750
28	Martı Marina	Orhaniye, Marmaris, Muğla	380	100	480

TÜRKİYE'DEKİ MARİNALAR					
No	Ad	Konum	Yat Kapasitesi		
			Deniz	Kara	Toplam
29	Albatros Marina	Marmaris, Muğla	44	150	194
30	Marintürk Göcek Exclusive	Göcek, Fethiye, Muğla	100	-	100
31	Skopea Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	80	-	80
32	Göcek Belediye Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	150	-	150
33	Marintürk Göcek Village Port	Göcek, Fethiye, MUĞLA	140	200	340
34	Turkey Club Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	195	-	195
35	D-Marin Göcek Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	380	150	530
36	Fethiye Belediyesi Yat Limanı	Fethiye, MUĞLA	60	-	60
37	Ece Marina	Fethiye, MUĞLA	460	-	460
38	Kalkan Belediye Marina	Kalkan, ANTALYA	40	-	40
39	Kaş Belediye Marina	Kaş, ANTALYA	100	-	100
40	Kaş Marina	Kaş, ANTALYA	472	160	632
41	Setur Finike Marina	Finike, ANTALYA	320	150	470
42	Kemer Türkiz Marina	Kemer, ANTALYA	225	125	350
43	Çelebi Marina Antalya	ANTALYA	235	300	535
44	Kaleiçi Yat Limanı	ANTALYA	50	-	50
45	Alanya Marina	Alanya, ANTALYA	287	160	447
46	Mersin Marina	MERSİN	500	500	1000
47	Göcek Club Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	195	-	195
48	Port İasos Marina	Güllük, Bodrum/Muğla	150	-	150
49	Setur Antalya Marina	Alanya	235	150	385
50	Setur Kaş Marina	Kaş/Antalya	472	160	632
51	Viaport Marina	Tuzla/İstanbul	750	-	750
52	Yalıkavak Marina	Yalıkavak, Bodrum/Muğla	620	-	620
53	G Marina Kemer	Kemer/Antalya	230	140	370
54	Setur Çeşme Altinyunus Marina	Çeşme / İzmir	198	150	348
55	Gökova Ören Marina	Ören, Milas / Muğla	416	130	546
56	Kairos Marina — Datça	Datça/Muğla	246	256	502
TOPLAM			18.090	6.511	24.701

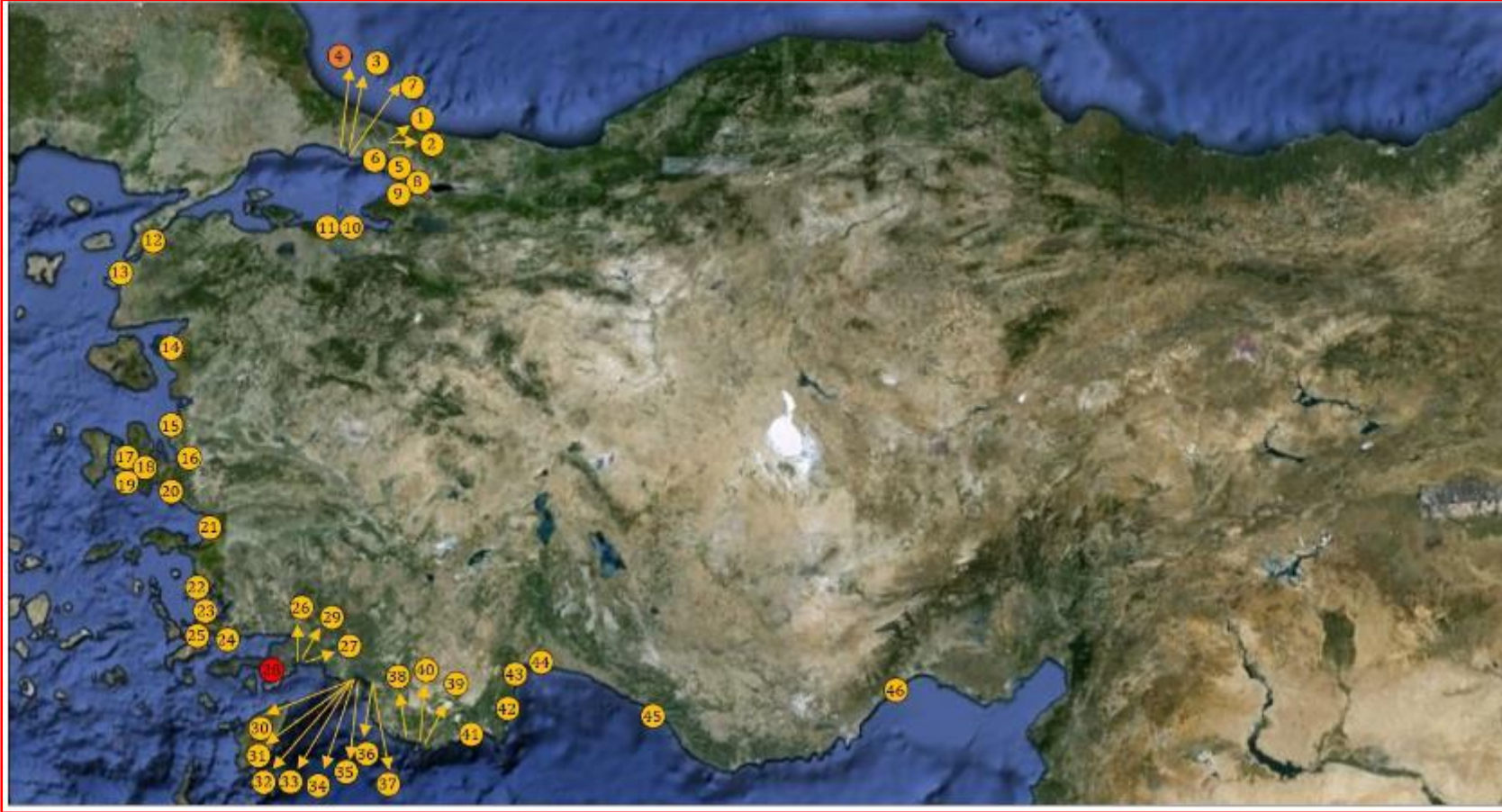
Kaynak : <https://www.yatvitirini.com/antalya?pageID=154>Kaynak: <https://marinalar.com/konum/>**YAP-İŞLET-DEVRET Modeli İle İhale Edilerek İnşaatı Devam Eden Tesisler**

Antalya Gazipaşa Yat Limanı
Muğla Datça Yat Limanı
Muğla Dalaman Yat Limanı ve Deniz Otobüsü Yanaşma Yeri
Karasu Yat Limanı
Tekirdağ Yat Limanı
Haliç Yat Limanı ve Kompleksi

İhale Edilecek Yat Limanları

İzmir Karaburun Yat Limanı
Silivri Yat Limanı
Tekirdağ Yat Limanı
İzmir Çeşme Şifne Yat Limanı
İzmir Seferihisar Ürkmez Yat Limanı
İzmir Yeni Foça Yat Limanı
Balıkesir Avşa Adası Türkeli Yat Limanı

Türkiye Marina Haritası



No	Marina İsmi
1	Tarabya Teknepark
2	İstinye Teknepark
3	Marina İstanbul
4	Güzelce Marina
5	Setur Kalamış & Fenerbahçe
6	Ataköy Marina
7	West İstanbul Marina
8	Marintürk İstanbul City Port
9	Setur Yalova Marina
10	Trilye Yat Limanı
11	Arnavutköy Yat Limanı
12	Çanakkale Marina
13	Bozcaada Marina
14	Setur Ayvalık Marina
15	Foça Marina
16	Levent Marina
17	Setur Çeşme Marina
18	Çeşme Marina
19	Port Alaçatı Marina
20	Teos Marina
21	Setur Kuşadası Marina
22	D-Marin Didim Marina
23	Palmarina Bodrum
24	Milta Bodrum Marina
25	D-Marin Turgutreis Marina
26	Marmaris Netsel Marina
27	Marmaris Yacht Marina
28	Martı Marina
29	Albatros Marina
30	Marintürk Göcek Exclusive
31	Skoepa Marina
32	Göcek Belediye Marina
33	Marintürk Göcek Village Port
34	Turkey Club Marina
35	D-Marin Göcek Marina
36	Fethiye Belediyesi Yat Limanı
37	Ece Marina
38	Kalkan Belediye Marina
39	Kaş Belediye Marina
40	Kaş Marina
41	Setur Finike Marina
42	Kemer Türkiz Marina
43	Çelebi Marina Antalya
44	Kaleiçi Yat Limanı
45	Alanya Marina
46	Mersin Marina
47	Göcek Club Marina
48	Port Iasos Marina
49	Setur Antalya Marina
50	Setur Kaş Marina
51	Viaport Marina
52	Yalıkavak Marina
53	G Marina Kemer
54	Setur Çeşme Altinyunus Marina
55	Gökova Ören Marina
56	Kairos Marina — Datça

Türkiye'deki 56 marinanın, denizde 18.090 yat, karada 6.511 yat ve toplamda 24.701 yat bağlama kapasitesi bulunmaktadır. Marinaların 11 tanesi Marmara Denizi'nde, 11 tanesi Ege Denizi'nde, 34 tanesi Akdeniz'de konumlanmıştır. Akdeniz'de konumlu marinaların 9 tanesi Fethiye ilçesinde bulunmaktadır.

Marina Sektörüyle İlgili Kurumlar

Ülkemizde hızla artan yat kültürü ve yat turizmine rağmen marina sayımız ve dolayısıyla marina yat kapasitemiz istenilen sayıya ulaşmış değildir. Marina yatırımlarında bürokratik işlemlerin çokluğu ve izin alma sürecinin uzun olması sebebiyle marina yatırımcıları sayısı fazla değildir.

Devlet, ülkemizde yatırımcılara **“Deniz, Kara ve Dolgu alanı”** üçlemesinin oluşturduğu bir ham alan göstermekte fakat işletmeye açılabilmesi için gereken sürecin takibini yatırımcıya bırakmaktadır. Birçok kalemde oluşan bu sürecin herhangi bir yerinde yaşanabilecek bir problemden dolayı yatırımın süresi yıllar alabilmektedir. Buda yatırımcı açısından risk taşımaktadır.

Marinaların genellikle turizm bölgelerine ya da turizm bölgesi olma potansiyeline sahip alanlar üzerine planlandığı gözükmemektedir. Cazibe bölgesi olan bu alanlarda Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Alanları, Özel Çevre Koruma Alanları, Turizm Alanları, Askeri Alanlar, Milli Parklar, Tabiat Parkları, Sulak Alanlar, Yaban Hayatı Koruma ve Yetiştirme Alanları gibi yatırımları kısıtlayıcı ve her birinin ayrı kuruma bağlı olduğu özel alanlar bulunabilmektedir.

Marina sektörüyle doğrudan ve dolaylı yolla ilgili olan kurumlar⁹;

- Devlet Planlama Teşkilatı ve Müsteşarlığı,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı
- Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü
- Denizcilik Müsteşarlığı
- Deniz Ulaştırma Genel Müdürlüğü
- Ulaştırma Bakanlığı
- Maliye Bakanlığı
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü
- Gelirler Genel Müdürlüğü
- Hazine Müsteşarlığı
- Teşvik Uygulama Genel Müdürlüğü
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
- Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
- Çevre ve Orman Bakanlığı
- Çevresel Etki Değerlemesi ve Planlama Genel Müdürlüğü
- Çevre Koruma Genel Müdürlüğü
- Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı
- Gümrük Müsteşarlığı
- Gümrükler Genel Müdürlüğü

⁹ Ali Erkan Bezirgan

- Gümrük Muhafaza Genel Müdürlüğü
- İçişleri Bakanlığı
- Emniyet Genel Müdürlüğü
- Sahil Güvenlik Komutanlığı
- Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü
- Sağlık Bakanlığı
- Hudud ve Sahiller Sağlık Genel Müdürlüğü
- Tarım ve Köyişleri Bakanlığı
- Koruma ve Kontrol Genel Müdürlüğü
- Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü
- Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu
- Belediyeler

Marina işletmelerinin almaları gereken belgeler¹⁰;

- Yat Limanı Turizm Yatırım Belgesi
- Yatırım Teşvik Belgesi
- ÇED Belgesi
- İnşaat Ruhsatı
- İskân Ruhsatı
- İş Yeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı
- Marina içinde bulunan tüm kiralanabilir alanlar için alınmış ayrı ayrı İş Yeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı
- Gayri Sıhhi Müessese Belgesi
- Akaryakıt Satış Lisansı
- Gemi Atık Toplama Belgesi
- Gemi Acente Belgesi
- Helikopter Pisti Belgesi
- Denizcilik Müsteşarlığı İşletmeye Açılabilir Belgesi
- Marina Turizm İşletme Belgesi

“Deniz Turizmi Tesisleri Doğrudan İşletme Belgesi” alımı için istenen evraklar;

1. **Başvuru dilekçesi:** Bakanlıkça hazırlanmış matbu dilekçe doldurulur. Turizm işletme belgesi talebinde bulunan gerçek kişi veya temsile yetkili kılınan kişi tarafından isim, tarih ve adres belirtilerek, tüzel kişi ise tüzel kişiliği temsile yetkili kişi veya kişiler tarafından isim, adres, tarih ve tüzel kişilik unvanı belirtilerek imzalanır.
2. **Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi:** Talebin şirket ve adi ortaklık adına yapılması halinde şirket tesciline ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi istenir. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde faaliyet konuları arasında turizm yatırım ve işletmeciliğinin bulunması gerekir. İsim tescili yapılmış ise tescile ilişkin belge istenir.

¹⁰ Ali Erkan Bezirgan

3. **Mülkiyet belgeleri:** Deniz turizmi tesisinin gerçekleştirileceği kara alanına ilişkin tapu, söz konusu alanın kamu arazisi olması durumunda tahsise ilişkin belge ön izin yazısı, irtifak hakkı ve/veya kullanma izni gibi belge istenir.
4. **İmza sirküleri:** Belge başvurusunun şirket veya adi ortaklık adına yapılması durumunda imza sirküleri verilir. İmza sirküleri noter tarafından düzenlenir ve tüzel kişiliği temsile yetkili kişi veya kişilerin isimleri ile temsil yetkisinin sınırlarını içerir.
5. **İmar plan onay yazısı:** İlgili idaresinden alınmış (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya Kültür ve Turizm Bakanlığı) imar planının onaylandığına ilişkin yazı istenir.
6. **Kıyı yapıları projesi:** Onaylı uygulama imar planına uygun olarak hazırlanacak kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yapılacak kıyı yapıları projelerinin Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne onaylandığına ilişkin yazı istenir.
7. **Vaziyet planı:** Kara alanında ve denizde yapılacak yapıların mahal adlarını ve yerleşim durumlarını gösteren uygun ölçekli vaziyet planı istenir.
8. **Muvafakatname:** Ortaklardan birinin veya birkaçının adına yatırımcı veya işletmeci olarak belge düzenlenmesinin talep edilmesi halinde bu hususta ortaklar arasında düzenlenen muvafakatname istenir.
9. **Rapor:** Belge talebinde bulunan yatırımcı tarafından hazırlanacak deniz turizmi tesisi raporunda; yatırımın türü, tür ve sınıfının asgari nitelikleri, adı, adresi, ada, pafta, parsel numarası, mülkiyet durumu hakkında bilgi, mal sahibinin adı, adresi, irtibat telefonu, belge sahibinin adı, adresi, irtibat telefonu, elektronik posta adresi, yatırımın başlama ve yatırımın tamamlanma süresi, toplam liman alanı metrekaresi, toplam inşaat alanı, denizde bağlama, karada park kapasitesi, rıhtım ve iskeleler, konaklama, yeme-içme, spor tesisleri, duş, tuvalet gibi ünitelerin kullanım kapasitesi, limanın yerleşim merkezlerine uzaklığı, ulaşım durumu, akaryakıt ikmal imkanları, elektrik, haberleşme, su temini, yangın ihbar ve ikaz sistemi ve istasyonu, drenaj, otopark, kanalizasyon, katı ve sıvı atıkların imhası, bedensel engellilere ilişkin düzenlemeler, finansman ve pazarlaması ile ilgili bilgiler yer alır. Söz konusu raporda temsile yetkili kişinin imzası bulunur.
10. **Fikir projesi:** Bakanlıkça gerekli görülmesi durumunda, turizm yatırımı belgesi başvurularında tesisin konumu, yakın çevresiyle ilişkisi, mimari kitlesel çözümü, mekânsal ilişkileri, yapısal özellikleri gibi konularda tesis hakkında genel olarak bilgi verebilecek fikir projesi istenir.
11. **Vekaletname:** Talep sahibi tarafından talebine ilişkin işlemleri yürütmek üzere görevlendirilen kişiye, noter aracılığı ile verilen yetkilendirme yazısı istenir.
12. **İşletme izni ve/veya geçici işletme izni:** Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığından alınacak işletme izni veya geçici işletme izni belgesi ya da yazısı istenir.
13. **İşyeri açma ve çalışma ruhsatı:** Belediye sınırları içerisindeki tesislerde ilgili belediyesinden alınmış, belediye sınırları dışındaki tesislerde ise il özel idaresi tarafından düzenlenmiş tesisin kullanım türü ile uyumlu işyeri açma ve çalışma ruhsatı istenir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı, geçici, süreli, şartlı gibi ifadelerle verilmiş olmamalıdır.
14. **İşletme iç talimatı:** Deniz Turizmi Yönetmeliğinin 17'nci maddesi hükmü gereği, deniz turizmi tesisinin türüne göre işletmecisi tarafından o deniz turizmi tesisi için özel olarak hazırlanarak iki nüsha olarak Bakanlığa verilir. Bakanlık söz konusu talimatı ilgili Yönetmelik hükmüne göre inceleyerek onaylar ve bir nüshasını işletmeciye verir.
15. **Teminat:** Deniz turizmi tesisleri, bu Yönetmeliğin 50'nci maddesi uyarınca, müşterilerine sunacakları hizmetler ve faaliyetleri nedeniyle yapacakları işlemlerinden doğacak yükümlülüklerine karşılık teşkil etmek üzere miktarı Bakanlıkça tespit edilecek miktarda Bakanlık emrine kati ve süresiz banka teminatı mektubunu veya Merkez Bankası Kültür ve Turizm Bakanlığı Merkez Saymanlığı hesabına para bloke edildiğine dair makbuzu Bakanlığa vermek zorundadır.

16. **Sigorta poliçesi:** Deniz turizmi tesisi işletmeleri bu Yönetmeliğin 51 inci maddesi uyarınca 3'üncü şahıs mali mesuliyet veya marina sorumluluk veya liman sorumluluk sigortasını kapsayan sigorta poliçesini vermek zorundadır.
17. **İşletme müdürü:** Deniz turizmi tesisi işletmelerine Yönetmeliğin 19 uncu maddesindeki nitelikleri haiz işletme müdürü atanır. Bu kişilerin Türk vatandaşı olması, 5607 sayılı Kaçakçılıkla Mücadele Kanununa muhalefetten, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 36'ncı maddesi veya 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanununun 30 uncu maddesinde yer alan suçlardan ve organize suçlardan cezalı olmadıklarına ilişkin adli sicil kaydı istenir. İşletme müdürünün lise mezunu olması durumunda tahsil belgesinin yanı sıra denizcilik veya turizm sektöründe en az üç yıl çalıştığına ilişkin belgenin ya da yüksekokul mezunu olduğuna dair belgenin ibrazı istenir.

Muğla'da Bulunan Bazı Marinalar
ECE MARİNA

Fethiye/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi	Kara Yat Kapasitesi
460 yat	Karaya yat alınamamaktadır.

Doluluk: %80 (Yaz aylarında %90 doluluk sağlanmaktadır.)

Hizmetler: Butik otel, SPA, kuaför, elektrik, su, kablosuz internet bağlantısı(wlan), tv, telefon, WC-duş, çamaşırhane ve kuru temizleme, cafe, bar ve restoran, süpermarket (teknelere servis), tekne kaldırma platformu (boat lift), yakıt istasyonu, tekne tamir ve bakım, hava durumu bildirimi, palamar hizmeti ve haberleşme, 24 saat güvenlik ve yangın söndürme sistemi, gezi, tur, havaalanı transferleri ve araba kiralama hizmeti, ilk yardım ve sağlık hizmetleri, postane ve kurye hizmetleri, çöp, atık yağ ve su alımı, ATM - 7/24 banka hizmetleri mevcuttur.

MARİNTÜRK VİLLAGE PORT

Göcek/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi	Kara Yat Kapasitesi
140 yat	200 yat

Doluluk: %85 (Yaz aylarında %100 doluluk sağlanmaktadır.)

Hizmetler: 24 saat kameralı güvenlik kontrolü, 24 saat güvenlik elemanı, yangın mücadele sistemi, sintine ve evsel atık alma, sintine suyu toplanması, atık motor yağlarının toplanması, katı atıkların toplanması, atık akülerin toplanması, transit-log yenileme, mürettebat değişimi, teknenin kışlamaya alınması, kışlamadan çıkarılması ile ilgili servisler, palamar hizmeti, sualtı dalgıçlık hizmetleri, elektrik, su, sanitary, engelli sanitary, çamaşır yıkama ve kurulama, taksi servisi, süpermarket, seyahat acentesi, atm, bebek bakım ünitesi, telefon, kablosuz internet bağlantısı, kablolu tv, alt yıkama hizmeti, römork park hizmeti, taksi bot, kara park alanı, bakım onarım alanı bulunmaktadır.

MARİNTÜRK EXCLUSIVE

Göcek/Muğla

**Deniz Yat Kapasitesi**

100 yat

Kara Yat Kapasitesi

Karaya yat alınamamaktadır.

Doluluk: %85 (Yaz aylarında %100 doluluk sağlanmaktadır.)**Hizmetler:** 24 saat kameralı güvenlik kontrolü, 24 saat güvenlik elemanı, yangın mücadele sistemi, sintine ve evsel atık alma, sintine suyu toplanması, atık motor yağlarının toplanması, katı atıkların toplanması, atık akülerin toplanması, transit-log yenileme, mürettebat değişimi, tekninin kışlamaya alınması, kışlamadan çıkarılması ile ilgili servisler, palamar hizmeti, sualtı dalgıçlık hizmetleri, elektrik, su, sanitary, engelli sanitary, çamaşır yıkama ve kurulum, taksi servisi, süpermarket, seyahat acentesi, atm, bebek bakım ünitesi, telefon, kablosuz internet bağlantısı, kablolu tv, alt yıkama hizmeti, römork park hizmeti, taksi bot bulunmaktadır.**SKOPEA MARİN**

Göcek/Muğla

**Deniz Yat Kapasitesi**

80 yat

Kara Yat Kapasitesi

Karaya yat alınamamaktadır.

Doluluk: %100**Hizmetler:** Elektrik ve su hizmeti, hava durumu bilgilendirme, telefon bağlantısı, internet, 24 saat güvenlik hizmeti, tamir atölye hizmeti, dalgıçlık hizmeti, süpermarket, kuru temizleme, doktor, taksi, döviz bürosu, restoran-bar, araç kiralama hizmetleri verilmektedir.**TURKEY CLUB MARİNA**

Göcek/Muğla

**Deniz Yat Kapasitesi**

195

Kara Yat Kapasitesi

Karaya yat alınamamaktadır.

Doluluk: %100**Hizmetler:** Çamaşırhane, posta, palamar servisi, tıbbi müdahaleler, market, teknik servis, hava durumu bilgilendirmesi, döviz bürosu, ATM, restaurant, jimnastik salonu ve yakıt istasyonu bulunmaktadır.

GÖCEK BELEDİYE MARİNASI

Göcek/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi	Kara Yat Kapasitesi
150 yat	Karaya yat alınamamaktadır.

Doluluk: %100 (Kış aylarında kapalıdır.)**Hizmetler:** Elektrik, su, çöp toplama, telefon ve faks hizmetleri verilmektedir.
Marmaris'te Bulunan Marinalar
ALBATROS MARİNA

Marmaris/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi	Kara Yat Kapasitesi
44 yat	150 yat

Doluluk: %100**Hizmetler:** Wc-duş, depo, otopark, restoran-bar, market, elektrik, su, telefon hizmetleri verilmektedir.
MARMARİS NETSEL MARİNA

Marmaris/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi	Kara Yat Kapasitesi
700 yat	130 yat

Doluluk: %90**Hizmetler:** Çamaşırhane, 3 restoran, 2 cafe-bar, kuaför, elektrik, su, çöp toplama, telefon ve faks hizmetleri, akaryakıt yükleme hizmeti verilmektedir. 24 saat güvenlik, 40 araç kapasiteli açık otopark, ATM mevcuttur.

MARMARİS YACHT MARİNA

Marmaris/Muğla



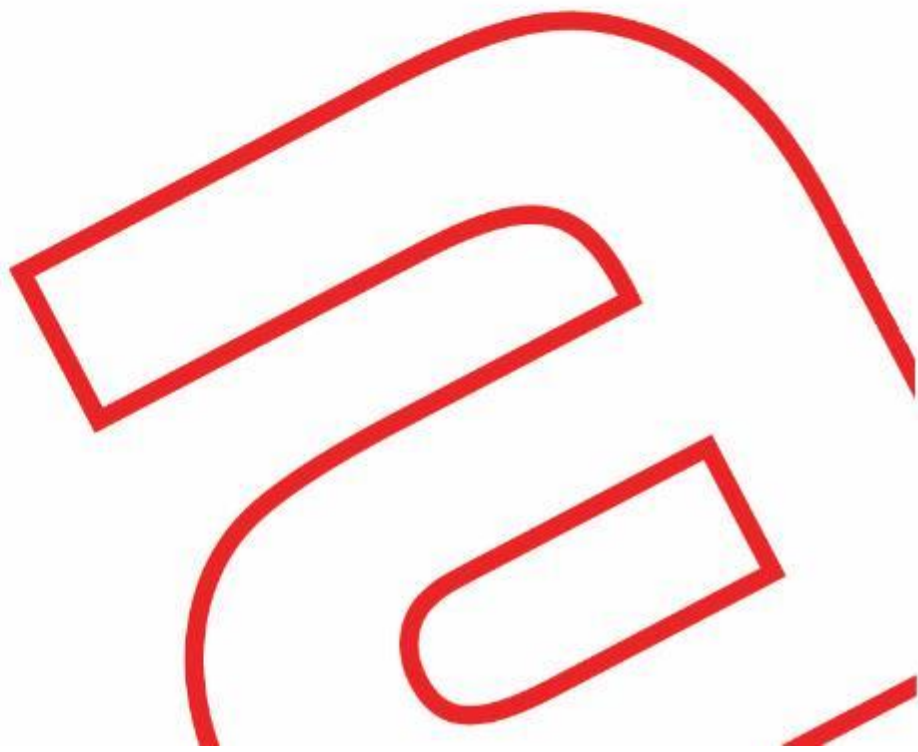
Deniz Yat Kapasitesi	Kara Yat Kapasitesi
750 yat	1.000 yat

Doluluk: %80

Hizmetler: Çamaşırhane, kiralık depo, otopark, ATM, kablosuz internet, helikopter pisti, kuaför, araç kiralama, apart kiralama, elektrik, su, çöp toplama, telefon ve faks hizmetleri verilmektedir. 24 saat güvenlik, yangın söndürme ekibi, havuz, fitness merkezi, sauna, jakuzi, bardo salonu, voleybol sahası, süpermarket, kütüphane mevcuttur.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Marina” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

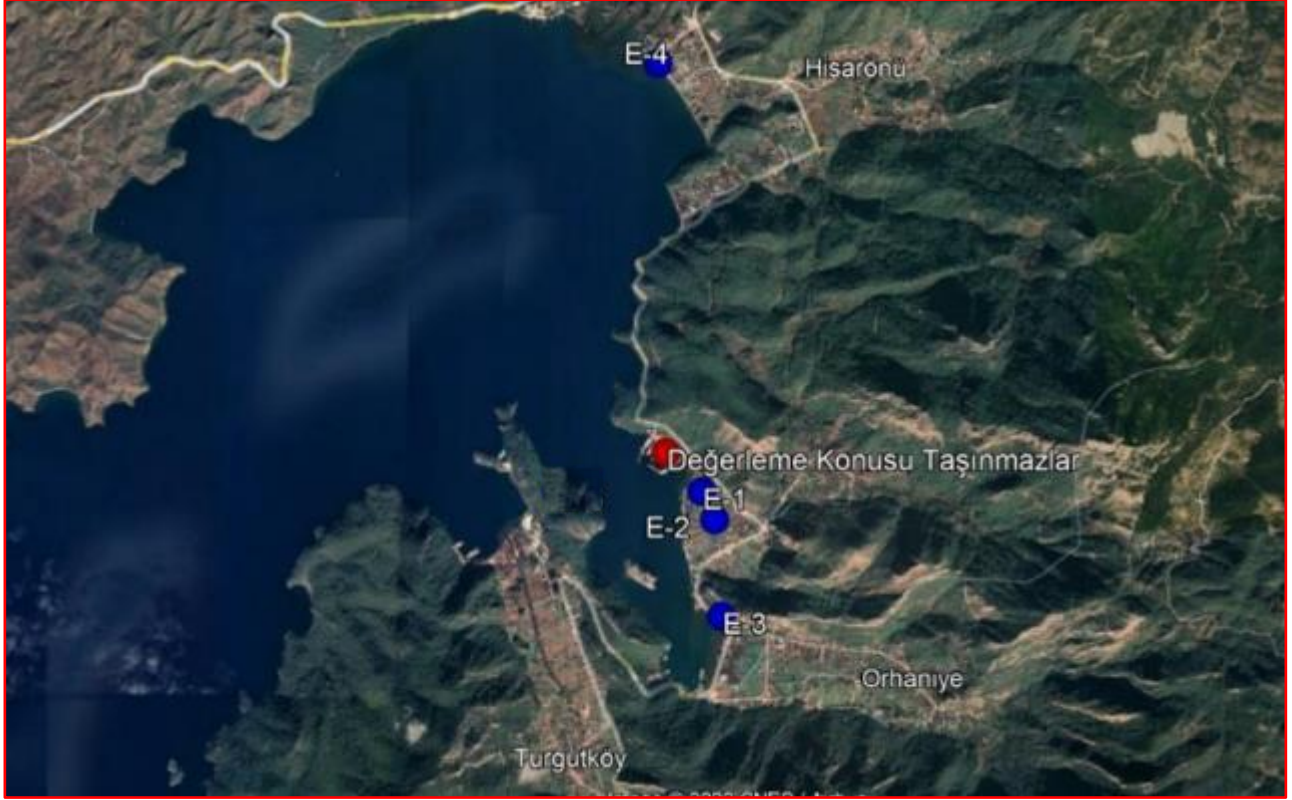
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede halihazırda satılık olan emsaller incelenmiştir. Mevcut ilanlar aşağıda tablo olarak belirtilmiştir;

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, denize 500 m mesafede yer alan 1.400 m ² alanı olduğu beyan edilen taşınmaz yaklaşık 3 ay önce 15.000.000 TL bedel ile satılmıştır. (Coldwell Banker Mira: 0 532 325 57 22)	Tarla	1.400	15.000.000	10.714	15.000.000	10.714
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yer alan 1.867 m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen taşınmaz 25.000.000 TL bedel ile satılmıştır. Bedelde pazarlık payı bulunmaktadır.	Tarla	1.867	25.000.000	13.390	22.000.000	11.784
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yer alan 2.875 m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen taşınmaz 42.000.000 TL bedel ile satılmıştır. Bedelde pazarlık payı bulunmaktadır. (Taşhan Emlak İnşaat: 0 533 560 83 42)	Tarla	2.875	42.000.000	14.609	35.000.000	12.174
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yer alan 2.800 m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen taşınmaz 36.000.000 TL bedel ile satılmıştır. Bedelde pazarlık payı bulunmaktadır. (Coldwell Banker Mira: 0 532 325 57 22)	Tarla	2.800	36.000.000	12.857	32.500.000	11.607

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	10.714	11.784	12.174	11.607
Denize Yakınlık (%)	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı (%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı (%)	0%	0%	0%	0%
Arsa Büyüklüğü (%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	10.714	11.784	12.174	11.607
Ortalama Birim Değer Takdiri (TL/m²)	11.500			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita**Sonuç;**

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları ile değerlendirme konusu Martı Marina içerisinde yer alan parseller için **11.500 TL/m²** değer takdirinde bulunulmuştur.

MALİK	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	103	6	4.648	11.500	53.450.000,00
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	103	10	5.710	11.500	65.660.000,00
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	103	12	6.098	11.500	70.120.000,00
DHTA			68.203		
ARA TOPLAM			84.658		189.230.000,00
DHTA ÜST HAKKI DEĞERİ			68.203		81.602.000,00
GENEL TOPLAM					270.832.000,00

Parsel Adı	Mülkiyet	Üst Hakkı (49 Yıl)	Pafta	Parsel	m ²	Birim Fiyat (TL/m ²)	Üst Hakkı Başlangıç ve Bitiş Tarihi	Üst Hakkı Süresi	Kalan Süre	Üst Hakkı Değeri (TL/m ²)	DEĞER (TL)
Marina Parseli*	Maliye Hazinesi	84,64	1	1831	84,63	3.700,00	23.10.2009-22.10.2058	49	35,59	1.791,42	152.000,00
Deniz Yüzeyi Dolgu Alanı ve İskele /Kullanım Hakkı**	Maliye Hazinesi	84,64			68.203,42	3.700,00	22.02.2010-21.02.2059	49	35,59	1.194,28	81.450.000,00

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

103 ADA 10 PARSEL				
BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
OFİS 1	66,20	12.800	8%	780.000,00
OFİS 2	91,40	12.800	8%	1.080.000,00
KULE	572,11	15.100	8%	7.950.000,00
KULE ARKASI MERDİVEN	20,00	3.800	8%	70.000,00
KULE ARKASI DEPO	30,60	3.800	8%	110.000,00
DÜKKANLAR	308,88	12.800	8%	3.640.000,00
MARKET	336,25	12.800	8%	3.960.000,00
B BLOK	661,23	12.800	8%	7.790.000,00
GÜVENLİK	11,03	5.300	8%	50.000,00
TOPLAM	2.098			25.430.000,00

103 ADA 6 PARSEL				
BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
SPA	574,44	14.300	8%	7.600.000,00
HAVUZ	210,08	11.300	8%	2.180.000,00
TOPLAM	785			9.780.000,00

DİĞER BİNA MALİYETLERİ				
BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
HAVUZ ARKASI KAMELYA	67,82	10.839	8%	680.000,00
KAMELYA	101,05	9.171	8%	850.000,00
BAR+SUNDURMA	36,42	10.839	8%	360.000,00
SPA ARKASI KAZAN	23,39	2.501	8%	50.000,00
4 ADET KÜÇÜK KAMELYA	26,11	10.839	8%	260.000,00
TOPLAM	1.013,20			2.200.000,00

103 ADA 12 PARSEL				
BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
WC	99,83	9.000	8%	830.000,00
GÜVENLİK	11,26	12.000	8%	120.000,00
TOPLAM	111			950.000

DİĞER BİNA MALİYETLERİ				
BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
AKARYAKIT TANKLARI	100	4.500	8%	410.000,00
11 ADET KONTEYNER	181,94	8.500	8%	1.420.000,00
TOPLAM	211			1.830.000,00

DHTA				
BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
KAZIKLI İSKELE 1 -POLARİS	1401,72	8.300	15%	9.890.000,00
KAZIKLI İSKELE 2 -MİRA	303,78	8.300	15%	2.140.000,00
KAZIKLI İSKELE 3 -SPİCA	305,36	8.300	15%	2.150.000,00
KAZIKLI İSKELE 4 - NOVA	310,01	8.300	15%	2.190.000,00
KAZIKLI İSKELE 5 -VENÜS	1912,16	8.300	15%	13.490.000,00
KAZIKLI İSKELE 6	400,52	8.300	15%	2.830.000,00
YÜZER İSKELELER	1686,26	5.300	15%	7.600.000,00
RIHTIMLAR	10036,42	6.800	15%	58.010.000,00
TOPLAM	16.356			98.300.000

BİNA DIŞI MALİYETLER

103 ADA 6 PARSEL	Maliyet (USD)	Maliyet (TL)	Yuvarlanmış Maliyet (TL)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
Altyapı Maliyeti	285.000	5.458.662	5.460.000	15%	4.640.000
Peyzaj Düzenleme	75.000	1.436.490	1.440.000	8%	1.320.000
Set Zemin	60.000	1.149.192	1.150.000	8%	1.060.000
103 ADA 10 PARSEL	Maliyet (USD)	Maliyet (TL)	Yuvarlanmış Maliyet (TL)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
Altyapı Maliyeti	345.000	6.607.854	6.610.000	15%	5.620.000
Peyzaj Düzenleme	75.000	1.436.490	1.440.000	8%	1.320.000
Set Zemin	70.000	1.340.724	1.340.000	8%	1.230.000
103 ADA 12 PARSEL	Maliyet (USD)	Maliyet (TL)	Yuvarlanmış Maliyet (TL)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
Altyapı Maliyeti	345.000	6.607.854	6.610.000	15%	5.620.000
Peyzaj Düzenleme	75.000	1.436.490	1.440.000	8%	1.320.000
Set Zemin	75.000	1.436.490	1.440.000	8%	1.320.000
DHTA	Maliyet (USD)	Maliyet (TL)	Yuvarlanmış Maliyet (TL)		DEĞER (TL)
Marina	100.000	1.915.320	1.920.000		1.920.000
Sabit Varlıklar					
Sökülebilir ve Taşınabilir Nitelikte Tefrişat	720.000	13.790.304	13.790.000		13.800.000
Ekipman	150.000	2.872.980	2.870.000		2.880.000
Cihazlar	260.000	4.979.832	4.980.000		4.980.000
Diğer	45.000	861.894	860.000		870.000
TOPLAM DEĞER (TL)					47.900.000
YAKLAŞIM TOPLAM DEĞER (TL)					47.900.000

DEĞER TABLOSU

ARSA DEĞERİ	189.230.000
DHTA Üst Hakkı Bedeli	81.602.000
BİNA DEĞERİ	186.390.000
TOPLAM (TL)	457.222.000
TOPLAM (USD)	23.828.787

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ **Direkt Kapitalizasyon Analizi**

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada gayrimenkule benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ **Nakit Akımları Analizi**

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Genel Varsayımlar:

İndirgeme oranı, projeye bağlanan kaynakların zaman içindeki reel değerini gösteren orandır. Hesaplanması, şu temel mantığa dayanır: Özkaynak dahil olmak üzere tüm kullanılan dış kaynakların (kredilerin) fiili faiz oranları ile beklenen fiyat artış oranı arasında bağlantı kurulur ve bir anlamda, paranın zamana karşı, ortalama yıpranma oranı hesaplanır. Fayda maliyet analizi çerçevesinde herhangi bir yatırım projesinin ekonomiye olan katkısı, projenin ekonomik fayda ve maliyetlerinin ekonomik indirgeme oranı ile indirgenmesi suretiyle ölçülebilmektedir.

Ticari analizlerde kullanılan indirgeme oranının yani sermayenin yatırımcıya maliyetinin hesaplanabilmesi için aşağıdaki oranlardan yararlanılır.

- Borç Alınan Finansman Kaynakları İçin Ödenen Faiz
- Sermaye Piyasasındaki Geçerli Faiz Oranı (Mevduat Faiz Oranları vb.)
- Benzer Yatırım Konularındaki Karlılık Oranları

Turizm Sektörü

Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar ve değişken dinamikler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesinde belirsizliklere neden olmaktadır. Teknik olarak indirgeme oranı Risksiz getiri oranı ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır

Özellikle Türkiye de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "risksiz getiri oranı" (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır.

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle yıllık değer ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,

Bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerleme çalışmasında kullanılmıştır.

- ✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan "indirgeme oranı" %11,50 olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında gelir hesaplamaları için son yedi yıla ait gelir gider tablolarının para birimi olan USD kullanılmıştır.

Varsayımlar

- Gelir kalemlerinde deniz bağlama gelirleri, kara park gelirleri, çekme atma gelirleri, satış üniteleri ve kira gelirleri bulunmaktadır. Gelir kalemlerinde geçmiş dönem dolulukları incelenerek gelecek beklentileri öngörülmüştür.
- Satışa hazır deniz bağlama yeri ve kara bağlama yeri kapasitesi, tarafımıza bildirilen bağlama kapasiteleri doğrultusunda 2023 yılı için yıllık 5.760 (4.560 Deniz+1.200 Kara); 2024 yılı için 7.200 (6.000 Deniz+1.200 Kara) olarak alınmıştır. Yatırım maliyeti olarak Martı GYO'dan temin edilen yatırım maliyeti eklenmiştir.
- Deniz ve kara bağlama yeri için ortalama doluluk oranı 2023 yılı için %85 olarak öngörülmüş, bu değer 2028 yılında %95 seviyesine ulaşacağı ve bu oranın yıllar itibarıyla sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Tekne başına liman hizmet geliri; 2023 yılı itibarıyla denizde 935 USD, Karada 300 USD olarak alınmış, bu değer %3,5 oranında yıllar itibarıyla arttırılmıştır.

- Operasyon dışı gelirler (Satış üniteleri ve kira gelirleri) geçmiş yıllardaki veriler göz önünde bulundurularak tekne bağlanma gelirlerine bağlantılı olarak yıllar itibarıyla arttırılmıştır. Satış Üniteleri Gelirlerinin tekne bağlama gelirlerinin %3,5'i Kira Gelirleri %4'ü ve Diğer Gelirlerin %8 oranında olacağı öngörülmüştür.
- Maktu ödenen irtifak hakkı bedeli %1 oranında yıllar itibarıyla arttırılmıştır.
- Toplam giderlerin %1'lük kısmının yapıların tadilat ve yenileme giderleri için her yıl yenileme fonu adı altında gider olarak ayrılacağı varsayılmıştır.
- İşletme giderlerinin tüm yıllar için %35 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Kullanma izni sözleşmesi kapsamında, Martı GYO A.Ş. adına kira gelirlerinin %1'inin üst hakkı hasılat payı bedeli olarak ödeneceği varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı	11,50%
Bugünkü Değer (USD)	48.327.477
Bugünkü Değer (TL)	925.625.834
Yaklaşık Bugünkü Değer (~TL)	925.626.000

- Nakit akış tabloları raporun ekler bölümünde detaylandırılmıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak arsa değeri takdir edilmiştir. Parseller üzerinde yer alan yapıların yeniden inşa maliyetleri ve aşınma oranları belirlenerek maliyet değerleri hesaplanmış maliyet yaklaşımına göre değer takdirinde bulunulmuştur. Ayrıca mülkün gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak üst hakkı süresinde gelir projeksiyonu hazırlanarak gelir yaklaşımına göre değer hesaplanması yapılmıştır. Her 2 yöntemle göre hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

DEĞER TABLOSU	
Maliyet Yaklaşımına Göre	457.222.000.-TL
Geliştirme Yaklaşımına Göre	925.626.000.-TL

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin maliyet yaklaşımı ile değerlendirmekten ziyade gelir getiren bir mülk olarak dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, otel tesisinin gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri takdir edilmiştir.

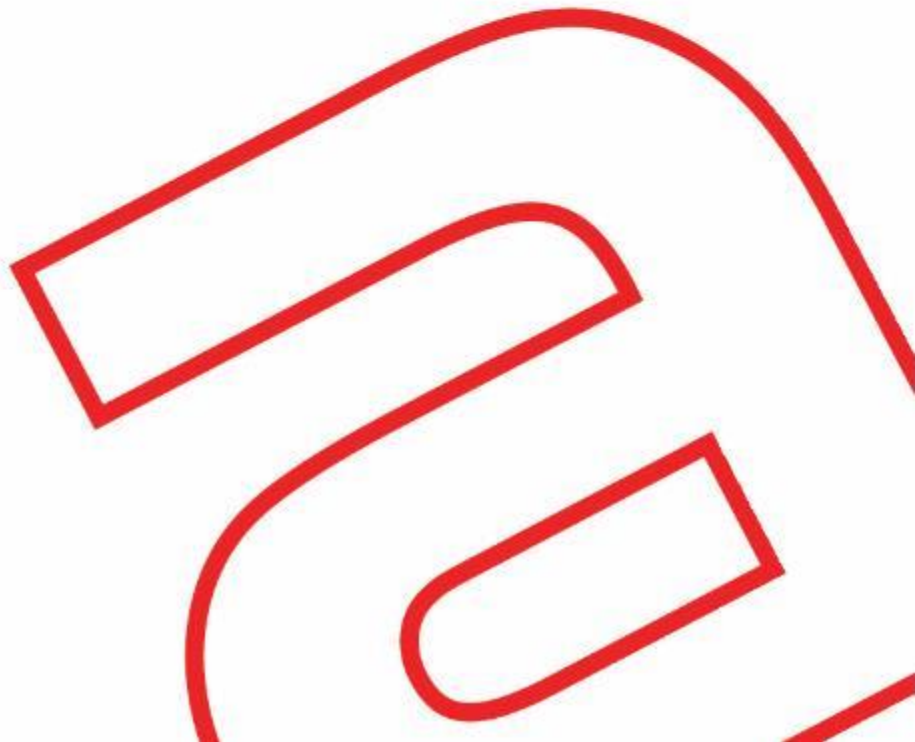
Değer Takdiri
925.626.000.-TL

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Tesisin Mavi Tur rotası üzerinde konumlu olması nedeniyle doluluğunun yüksek olması, + Tesisin Mavi Bayraklı sayılı tesislerden biri olması, + Bilinirliği ve Marka Değeri yüksek tesis olması, + Mevcut fonksiyonuna uygun yapıya sahip olması, + Tesisin bakımlı olması	- Taşınmazların 2. Derece Doğal Sit Alanında kalması - 1. Dereceden deprem bölgesinde konumlu
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Salgın sürecinde yaşanan talebin kalıcı olma olasılığı,	- Ekonomi gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı,

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “imar durumu ile uyumlu kullanımı” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin maliyet yaklaşımı ile değerlendirmekten ziyade gelir getiren bir mülk olarak dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri takdir edilmiştir

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.03.2023	
Rapor Tarihi:	27.04.2023	
Kur Bilgisi:	31.03.2023- 15:30 TCMB verilerine göre USD alış kuru 19,1532 TL, EUR alış kuru 20,8450 TL’dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	925.626.000	48.327.486
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.092.238.680	57.026.433

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %18 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Değerleme Uzmanı Lisans No: 407853	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

8

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

- 8.1. Nakit Akış Tabloları
- 8.2. Fotoğraflar
- 8.3. İmar Durum Belgesi
- 8.4. Resmî Belgeler
- 8.5. Bilgi Güvenliği Sistemi Yönetimi Sertifikası
- 8.6. BDDK Yetkilendirme
- 8.7. SPK Listeye Alınma
- 8.8. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)
- 8.9. Lisans Belgeleri
- 8.10. Mesleki Tecrübe Belgeleri