

**MARTI
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**MUĞLA, MARMARİS
ORHANİYE'DE
MARİNA
DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2013R203-6
Rapor Tarihi: 31.12.2013

Raporu Talep Eden:
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
İNÖNÜ CADDESİ, DEVRES HAN
NO: 50/4 GÜMÜŞSUYU / İSTANBUL

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: Martı Marina Alanı
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 48700, Martı Marina, Marmaris/Muğla
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 31.12.2013
Rapor No	: 2013R203-6
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yaklaşımı, rayiç bedel takdiri yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevki, 1 pafta 1831 parsel no'lu "Yat Çekek Yeri" vasıflı üst hakkı, 68.203,42 m ² 'lik "Tali Yat Limanı" vasıflı kullanım hakkı ve 1 pafta 1896, 1900, 1904 parsel no'lu "Arsa" vasıflı parseller
İmar Durumu	: Detaylı bilgi 5.5 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri bölümündedir.
EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE MÜLKİYET, ÜST HAKKI VE KULLANIM HAKLARININ 31.12.2013 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (*)¹	42.322.000 TL (Kırkikimilyonüçyüzirmiikibin.-Türk Lirası)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE MÜLKİYET, ÜST HAKKI VE KULLANIM HAKKLARININ 31.12.2013 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL) (*)²	49.941.000 TL (Kırkdokuzmilyondokuzyüzkırkbirbin.-Türk Lirası)

(*)Gelir kapitalizasyonu yöntemi kira sözleşmesine ve çok fazla varsayıma dayandığından dolayı, gayrimenkullerin piyasa değeri olarak "emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi"nden elde edilen değer takdir edilmiştir.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cansel Turgut YAZICI
Lisans N°: 400112, FRICS

¹Değerleme konusu 1896, 1900 ve 1904 parsel no'lu gayrimenkullerin SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Buna karşılık plansız durumda olan 1831 parselin ve yapı ruhsatı ve iskan belgeleri iptal edilmiş bulunan rıhtım ve iskelelerin ruhsatlandırma ile ilgili süreci sonuçlandırılıncaya kadar SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu kanısına varılmıştır. Yasal süreç devam ettiği için mülklere Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı'na göre değer verilmiştir.

² KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı, KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum -söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülmüştür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili olarak değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; Uluslararası Değerleme Standartları'na göre hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.7 Şirket Bilgileri	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	7
DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	7
2.1 Değer Tanımları	7
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
2.1.2 Düzenli Likidite Değeri	7
2.1.3 Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	7
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	7
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	8
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	8
BÖLÜM 3	9
GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER	9
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	9
3.1.1 Demografik Veriler	9
3.1.2 Ekonomik Veriler	10
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.2.1 Muğla İli	11
BÖLÜM 4	13
SEKTÖREL VERİLER ve PAZAR ARAŞTIRMASI	13
4.1 Yatçılık ve Marina Sektörü	13
4.1.1 Yatçılık ve Marina Sektörüne Genel Bakış	13
4.1.2 Marina Sektörü	14
4.1.2.1 Türkiye'deki Marinalar:	15
4.1.3 Marina Sektörüyle İlgili Kurumlar	18
4.1.4 Muğla'da Bulunan Bazı Marinalar	21
4.1.5 Marmaris'te Bulunan Marinalar	24
BÖLÜM 5	25
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	25
5.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	26
5.2.1 Anagayrimenkule Ait Mülkiyet Bilgileri	26
5.2.2 Gayrimenkullerin Üst Hakkına ve Kullanma Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri	27
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	29
5.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	29
5.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum	30

5.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
BÖLÜM 6	39
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	39
6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Niteliği	39
6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	40
6.2.1 Kara Yapıları.....	40
6.2.2 Deniz Yapıları.....	41
6.2.2.1 Kazıklı İskeleler	41
6.2.2.2 Yüzer İskeleler	41
6.2.2.3 Rihtım Alanları.....	41
6.3 Harici ve Müteferrik İşler	42
6.4 Gayrimenkul Mahalinde Yapılan Tespitler.....	42
BÖLÜM 7	42
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	42
7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	42
BÖLÜM 8	43
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	43
8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi.....	43
8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	43
8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	44
8.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Emsal Karşılaştırma Analizi Çalışması.....	45
8.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi	46
8.2.3 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımına Göre Değer Analizi	47
8.2.3.1 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve Değer Analizi Çalışması	53
8.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	53
BÖLÜM 9	54
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	54
EKLER.....	55

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 10.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihli, 2013R203-6 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, mülkiyeti Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 1896, 1900 ve 1904 no'lu parseller, üst hakkı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 1831 no'lu parsel ile, kullanım hakkı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 68.203,42 m²'lik "Tali Yat Limanı" vasıflı, halihazırda kullanılmakta olan gayrimenkullerin 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Turgut YAZICI tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 02.01.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, İnönü Caddesi, Devres Han, No:50/4, Gümüşsuyu - İstanbul adresinde faaliyet gösteren Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.12.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında, müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

1.7 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	02.01.2012	31.12.2012	-
Rapor Numarası	2011R167-5	2012R173-6	-
Raporu Hazırlayanlar	Cansel Turgut YAZICI	Cansel Turgut YAZICI	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	31.920.000 TL (KDV hariç)	37.350.000 TL (KDV hariç)	-

BÖLÜM 2

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

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

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

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

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir

gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

BÖLÜM 3

GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER

3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2012 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 75.627.384 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2011 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,21 artış olmuştur. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 58.448.431, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.178.953 kişidir.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	13.854.740	13.710.512	99%
Ankara	4.965.542	4.842.136	98%
İzmir	4.005.459	3.661.930	91%

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	64,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 29 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%24,9
15-64 Yaş	%67,6
65 ve üstü	%7,5

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2012 yılı için 93 kişi/km² iken,

illere göre bu rakam 12 ile 2.666 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.666 kişi/ km ²
Ankara	193 kişi/ km ²
İzmir	333 kişi/ km ²
Türkiye Ortalaması	93 kişi/km ²

3.1.2 Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Ardından gelen yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında arz ve talep dengesinde oluşan tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Ancak 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 senesinde ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve dengeler değişmiştir.

2009 senesi gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye’de parlak bir yıl olmamıştır. 2010 yılının ilk aylarında 2009 yılında borç krizine giren Yunanistan’ın Euro bölgesini etkilemesi krizin atlatılamadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda’nın da borç krizine girmesi Euro’nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

Avrupa’daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011’de Türkiye’nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

Türkiye ekonomisi kesintisiz büyüme sürecine, 2012 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Birinci dönem %3,2, ikinci dönemde ise bu rakam %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Dünyanın ciddi anlamda krizde olduğu bir dönemde Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2012’nin son aylarında bu durum değişmemiş yılın büyük bir kısmının istikrarlı geçtiği görülmüştür.

2012 yılında bir önceki yıla oranla ekonomik büyümedeki yavaşlama hemen hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe büyüme genel büyümenin altında kalmış olup, inşaat sektörü büyümesi durmuş ve 2012’de ancak %1 seviyelerinde büyüebilmiştir. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir yavaşlama görülmesine karşın, gayrimenkul kiralama ve yatırım planlama faaliyetleri büyüme eğilimini korumuştur.

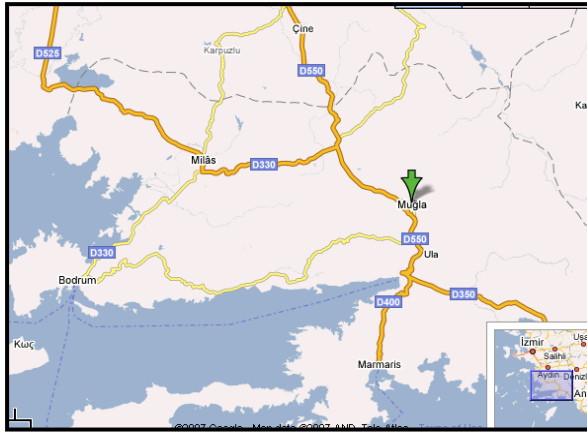
2013 yılında yürürlüğe girecek yeni KDV düzenlemesinin duyurulmasıyla 2012 dördüncü çeyrekte konut satışlarında uygulanan % 1 KDV avantajı sağlayan projeler nedeniyle konut talebinde göreceli canlanma yaşanırken, konut yapı ruhsatı alımını da arttırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuştur. Otel yatırımları ve piyasası

da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2012 yılında yabancılara gayrimenkul satışı mütekabiliyet yasasının çıkarılmasının ardından yabancı uyruklulara satışlar son iki çeyrekte artmaya başlamıştır. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. İnşaat sektöründe gerçekleşen 2012 yılı büyüme oranı 2011 yılının altında kalmıştır, ancak gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri ise geçen yıla oranla büyüme kazanmıştır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Muğla İli



Topraklarının bir bölümü Akdeniz Bölgesi'nde, bir bölümü de Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla, kuzeyde Aydın, doğuda Denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir. Ege Bölgesi'nin güneyinde, Anadolu'nun güneybatı köşesinde yer alan Muğla ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılıdır. İç kesimlere doğru yüksekliği artan il topraklarını kuzeyinde, kuzeybatı-güneydoğu, doğu ve güneydoğusunda kuzeydoğu - güneybatı yönünde uzanan dağlar engemelendirir.

İl topraklarının düzlük kesimleri oldukça azdır. Milas, Gökova, Köyceğiz ve Dalaman Ovaları ilin başlıca düzlükleridir. İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki de havaalanı (Bodrum-Milas ve Dalaman) bulunmaktadır.

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Muğla	851.145	373.937	477.208	12.851 km ²	66 kişi/km ²

İlin yüzölçümü 12.851 km², 2012 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre ilin toplam nüfusu 851.145 olarak açıklanmıştır.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2010	2012
Muğla Nüfusu	368.776	438.145	562.809	715.328	817.503	851.145

İlin ekonomisi turizm, tarım, hayvancılık, ticaret, ormancılık ve inşaatla dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, buğday, arpa, mısır, susam, çığit, fasulye, patates, şeker pancarı, pamuk, tütün, zeytin, üzüm, kavun ve karpuzdur. İlin ikinci bir gelir kaynağı olan hayvancılık turizmin gelişmesi ile gerilemiştir. İl ormanlarındaki ağaçlandırma, kesim ve bakım çalışmaları orman işçilerinin gelir kaynağıdır. Bu ormanlardan elde edilen defneyaprağı, adaçayı, reçine ve sığla yağının bir bölümü yurtdışına ihraç edilmektedir. Yaygın biçimde arıcılık da yapılmakta olup, Türkiye'de en çok bal üreten ve balı ile ünlü illerden biridir. Süngercilik eski önemini yitirmiştir. Turizmin gelişmesine paralel olarak balıkçılık önem kazanmıştır. Bafa ve Köyceğiz göllerinde de tatlı su balıkçılığı yapılmaktadır.

Turizmin gelişmesi ile birlikte inşaat sektöründe de büyük hareketlilik ve canlılık olmuştur. Muğla'da sanayi pek fazla gelişmemiştir. Önemli sanayi kuruluşları ise çırcır, yün iplik ve halı atölyeleri, zeytinyağı, sabun, deterjan, çimento, tarım alet ve makineleri, kireç, yem ve süt ürünleri fabrikalarıdır. Küçük sanayinde metal eşya, dokumacılık, orman ürünleri ve zeytinyağı üretimi yapan kuruluşlar vardır. İlin kıyı kesimlerinde tekne yapım yerleri bulunmaktadır.

3.2.2 Marmaris İlçesi



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

Muğla'ya 56 km. uzaklıktaki ilçenin denizden yüksekliği 10 m'dir. Yüzölçümü 866 km² olup, 2012 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre ilçenin toplam nüfusu 83.081'dir. İlçeye havayolu ile ulaşmak için Dalaman ve Bodrum Milas Havaalanları kullanılabilir.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü (km ²)	Yoğunluk
Marmaris	83.081	34.047	49.034	866	96 kişi/km ²

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

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

Marmaris yaz aylarında 100.000'i bulan şehir içi nüfusuyla artık devasa bir tatil şehri durumundadır. Otellerin yatak kapasitesi 70.000'i aşmıştır.

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

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

4.1 Yatçılık ve Marina Sektörü

4.1.1 Yatçılık ve Marina Sektörüne Genel Bakış³

Denizcilik sektörü, kıyısı bulunan ülkelerin en önemli sektörleri arasında yer almakta olup, günümüzün pek çok zengin ülkesi zenginliklerini denizcilikte yaptıkları atılımlar sayesinde kazanmışlardır. Genelde bu ülkelerdeki zenginliğin temeli, geçmişte denizciliğe verdikleri önem nedeniyle yeni ülkelerin keşifleri ve buralarda kurulan kolonilerdir. Ülkelerin tarihlerinde denizcilik bu bakımdan çok önemli olup, uzak ülkeler arasında ticaret esasta denizcilik yolu ile yapılmıştır. Denizciliğin ülke ekonomisi yanında ülke savunmasındaki pozisyonu da dikkate alınırsa, denizciliğin önemi daha iyi anlaşılmış olur.

Taşıma modları arasında maliyet açısından büyük farklar olması sebebiyle, deniz taşımacılığı hem dünyada hem de ülkemizde yaygın bir şekilde kullanılmaktadır. Kitle taşımacılığının getirdiği birim maliyet nedeniyle, çağlar boyu deniz taşımacılığı çok önemli yer tutmuş ve günümüzde de ülke ekonomileri açısından giderek önemini arttırmıştır. Denizcilik sektörü yalnızca taşımacılık sektöründe değil, ekonomi için önemli olan balıkçılık, turizm, vs. gibi pek çok sektör içinde de yer almıştır.

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

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

Ülkemizde yat turizmi, yat ve yat limanı ile marina işletmeciliği, 24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Deniz Turizmi Yönetmeliği” ile belirli kurallar altına alınmıştır. Bu yönetmelikte deniz turizm tesisleri; Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı, münhasıran deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım hizmetleri, bu araçlarla gelen yolculara yeme, içme, dinlenme, eğlence, konaklama gibi hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan kruvaziyer gemi limanı, yat limanı, çekek yeri, rıhtım ve iskele gibi turizm tesislerini ifade ederek, bu limanların ve çekek yerlerinin taşınması gereken fiziki koşullarıyla bunlarda bulunması gereken imkan ve tesisler sıralanmıştır. “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” de ise yat limanı; yatlara güvenli bir bağlama, her yata doğrudan yürüyerek çıkılmasına olanak sağlayan, yeterli derinlikte su bulunan ve yatlara teknik ve sosyal alt yapı, yönetim, destek, bakım ve onarım hizmetlerini sunan, rüzgar ve

³ Mehmet Gedik, MBA., BE. Gemi İnşaa ve Mak. Mühendisi

deniz tesisinden korunmuş Başbakanlık Denizcilik Müsteşarlığı'ndan işletme belgesi almış, turizm belgeli kıyı yapıları, yat çekek yeri ise; yatlara; kışlama, güvenli bir şekilde karaya çekme, denize indirme, karada muhafaza, bakım-onarım (tersane ve büyük onarım tesisleri hariç) teknik altyapı ve yönetim hizmetleri sunan kıyı yapılarıdır olarak tanımlanmıştır.

4.1.2 Marina Sektörü

Marinalar esasta özel yat ve bu yatların sahipleri ile misafirlerine hitap eden lüks yat limanlarıdır. Marinaların hizmet verdiği yatçıların nitelikleri, diğer yaşama yerlerine yaşanan 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 pedestal, 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.

Deniz Ticaret Odası tarafından hazırlanan “**2011 yılı Deniz Sektör Raporu**” verilerine göre, İtalya'nın 6.500 km. uzunluğundaki kıyılarında 380, İspanya'nın 4.964 km uzunluğundaki kıyılarında 96, Hırvatistan'ın 5.835 km uzunluğundaki kıyılarında 50 adet marina varken, Türkiye'nin 8.333 kilometrelik kıyılarında Turizm Bakanlığı belgeli sadece 40 marina (Yacht Türkiye dergisi 2013 verilerine göre sayı 46'dır.) bulunmaktadır. Dünya genelinde 19.000 adet marina/yat limanı mevcut olup, sadece Avrupa genelinde 5.000 adet marina/yat limanı mevcuttur.

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

TURİZM İŞLETME BELGELİ YAT ÇEKEK YERLERİ			
KAPASİTE			
AD	KONUM	DENİZ	KARA
1-Atabay Turizm Yat Çekek Yeri	Gebze /KOCAELİ	-	60
2-Ayvalık Yat Çekek Yeri	Ayvalık / BALIKESİR	-	140
3-Albatros Yat Çekek Yeri	Marmaris / MUĞLA	40	48
4-Yat Lift	Bodrum / MUĞLA	-	400
5-Ağanlar Yat Çekek Yeri	Bodrum / MUĞLA	-	200
6-Göcek Yat Çekek Yeri	Fethiye / MUĞLA	-	156
TOPLAM		40	1.004
GENEL TOPLAM		1.044	
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı-2011			

TURİZM YATIRIM BELGELİ YAT ÇEKEK YERLERİ			
KAPASİTE			
AD	KONUM	DENİZ	KARA
1-Marmarin Yat Çekek Yeri	Marmaris / MUĞLA	-	200
2-Yat Marin Yat Çekek Yeri	Marmaris / MUĞLA	-	100
3-Ege Yat Çekek Yeri	Milas / MUĞLA	-	15
TOPLAM		-	315
GENEL TOPLAM		315	
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı-2011			

Türkiye'deki nitelikli marinalardan olan D-Marin Turgutreis, Port Bodrum Yalıkavak, Ece Saray (Fethiye)'ın yanı sıra Kemer Türkiz, Port Göcek (D-Marin Göcek), Milta Bodrum, Yalancıboynuz Marin, D-Marin Didim, Teos Marina, Martı Marina, Marmaris Yacht Marina, Antalya Çelebi Marina ve Ataköy Marina; TYHA The Yacht Harbour Association tarafından verilen "5 Altın Çıpalı" tesisleri olarak hizmet vermektedir. 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"dür.

4.1.2.1 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	180	-	180
3	Marina İstanbul	Büyükcemece, İSTANBUL	600	120	720
4	Güzelce Marina	Kumburgaz, İSTANBUL	250	100	350
5	Setur Kalamış & Fenerbahçe	Kalamış, İSTANBUL	1.291	220	1.511
6	Ataköy Marina	Ataköy, İSTANBUL	700	100	800
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, BALIKESİR	200	70	270
15	Foça Marina	Foça, İZMİR	100	-	100
16	Levent Marina	İnciraltı, İZMİR	70	30	100
17	Setur Çeşme Marina	Çeşme, İZMİR	180	60	240
18	Çeşme Marina	Çeşme, İZMİR	400	100	500
19	Port Alaçatı Marina	Alaçatı, Çeşme, İZMİR	260	100	360
20	Teos Marina	Seferihisar, İZMİR	480	80	560
21	Setur Kuşadası Marina	Kuşadası, AYDIN	450	150	600
22	D-Marin Didim Marina	Didim, AYDIN	580	600	1.180
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	720	120	840
27	Marmaris Yacht Marina	Yalancıboğaz, Marmaris, MUĞLA	650	1.000	1.650
28	Martı Marina	Orhaniye, Marmaris, MUĞLA	380	100	480
29	Albatros Marina	Marmaris, MUĞLA	40	48	88
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	170	200	370
34	Turkey Club Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	195	-	195
35	D-Marin Göcek Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	380	180	560
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	450	150	600
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	1.000
TOPLAM			14.761	5.513	20.274
<i>Kaynak: Yacht Türkiye, 2013</i>					

Türkiye'deki 46 marinanın, denizde 14.761 yat, karada 5.513 yat ve toplamda 20.274 yat bağlama kapasitesi bulunmaktadır. Marinaların 11 tanesi Marmara Denizi'nde, 11 tanesi Ege Denizi'nde, 24 tanesi Akdeniz'de konumlanmıştır. Akdeniz'de konumlu marinaların 8 tanesi Fethiye ilçesinde bulunmaktadır.

Türkiye Marina Haritası



4.1.3 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 görülmektedir. 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 kurumlar⁴;

1. Devlet Planlama Teşkilatı ve Müsteşarlığı,
2. Kültür ve Turizm Bakanlığı
 - Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
 - Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü
3. Denizcilik Müsteşarlığı
 - Deniz Ulaştırma Genel Müdürlüğü
4. Ulaştırma Bakanlığı
5. Maliye Bakanlığı
 - Milli Emlak Genel Müdürlüğü
 - Gelirler Genel Müdürlüğü
6. Hazine Müsteşarlığı
 - Teşvik Uygulama Genel Müdürlüğü
7. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
 - Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
8. Çevre ve Orman Bakanlığı
 - Çevresel Etki Değerlemesi ve Planlama Genel Müdürlüğü
 - Çevre Koruma Genel Müdürlüğü
 - Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı
9. Gümrük Müsteşarlığı
 - Gümrükler Genel Müdürlüğü
 - Gümrük Muhafaza Genel Müdürlüğü
10. İçişleri Bakanlığı
 - Emniyet Genel Müdürlüğü
 - Sahil Güvenlik Komutanlığı
 - Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü
11. Sağlık Bakanlığı
 - Hudud ve Sahiller Sağlık Genel Müdürlüğü
12. Tarım ve Köyşleri Bakanlığı
 - Koruma ve Kontrol Genel Müdürlüğü
13. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü
14. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu
15. Belediyeler

⁴ Ali Erkan Bezirgan

Marina işletmelerinin almaları gereken belgeler⁵;

1. Yat Limanı Turizm Yatırım Belgesi
2. Yatırım Teşvik Belgesi
3. ÇED Belgesi
4. İnşaat Ruhsatı
5. İskân Ruhsatı
6. İş Yeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı
7. Marina içinde bulunan tüm kiralanabilir alanlar için alınmış ayrı ayrı İş Yeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatı
8. Gayri Sıhhi Müessese Belgesi
9. Akaryakıt Satış Lisansı
10. Gemi Atık Toplama Belgesi
11. Gemi Acente Belgesi
12. Helikopter Pisti Belgesi
13. Denizcilik Müsteşarlığı İşletmeye Açılabilir Belgesi
14. Marina Turizm İşletme Belgesi

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

1. Başvuru dilekçesi: 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.

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 (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı 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 Demiryollar, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğüne (DLHİGM) 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.

⁵ Ali Erkan Bezirgan

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: Denizcilik Müsteşarlığından 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. 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.

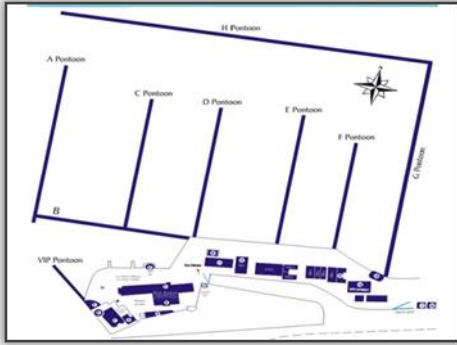
15. Teminat: Deniz turizmi tesisleri, müşterilerine sunacakları hizmetler ve faaliyetleri nedeniyle yapacakları işlemlerinden doğacak yükümlülüklerine karşılık teşkil etmek üzere miktarı bakanlıkça tespit edilecek miktarda bakanlık emrine kati ve süresiz banka teminatı mektubunu veya Merkez Bankası Kültür ve Turizm Bakanlığı Merkez Saymanlığı hesabına para bloke edildiğine dair makbuzu bakanlığa vermek zorundadır.

16. Sigorta poliçesi: Deniz turizmi tesisi işletmeleri 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 Kanununun 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.

4.1.4 Muğla'da Bulunan Bazı Marinalar

Adı: ECE MARİNA



Konum: Fethiye/Muğla

Deniz Yat Kapasitesi: 460 yat

Kara Yat Kapasitesi: Karaya yat alınamamaktadır.

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

Fiyatlar:

ECE MARİNA FİYAT LİSTESİ													
HESAPLAMA= EN (cm) X BOY (cm) X DÖNEM ÜCRETİ (Euro)													
ALAN (m ²)	GÜNLÜK	HAFTALIK	1 AY	2 AY	3 AY	4 AY	5 AY	6 AY	7 AY	8 AY	9 AY	10 AY	11 AY
30,00-35,99	1,05	4,49	14,98	27,33	37,42	45,97	54,99	59,16	63,03	68,14	71,18	74,09	76,30
36,00-44,99			15,71	28,06	38,96	47,52	55,89	60,63	63,8	68,9	72,64	76,75	77,74
45,00-55,99			17,3	30,45	40,54	49,03	57,70	61,44	65,96	71,06	74,09	78,46	79,18
56,00-67,99	1,20	5,46	18,12	31,17	42,09	50,48	58,24	62,13	66,74	71,82	75,54	79,14	79,94
68,00-81,99			19,59	31,92	43,65	52,11	59,78	63,6	68,14	73,3	77,04	80,67	82,06
82,00-97,99			20,35	32,73	44,39	52,11	60,58	64,37	68,9	74,17	78,46	81,35	82,82
98,00-115,99	1,51	6,87	22,01	34,84	46,78	55,16	61,29	65,09	72,2	76,23	79,91	82,81	83,5
116,00-139,99			22,92	35,85	47,51	55,89	62,82	66,56	71,82	77,70	81,35	83,53	85,69
140,00-167,99			25,15	38,14	49,16	57,70	64,37	68,75	73,30	78,47	82,81	85,71	86,38
168,00-199,99	1,67	7,74	26,72	38,96	49,9	58,58	65,88	69,52	74,76	79,17	84,27	86,49	89,27
200,00-Maks.			28,31	40,54	52,28	59,49	68,16	71,7	76,23	81,4	85,71	88,61	90,09

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.

Adı: MARİNTÜRK VİLLAGE PORT



Konum: Göcek/Muğla

Deniz Yat Kapasitesi: 170 yat

Kara Yat Kapasitesi: 200 yat

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

Fiyatlar: Fiyatlar teklif usulü verilmektedir.

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.

Adı: MARİNTÜRK EXCLUSIVE



Konum: Göcek/Muğla

Deniz Yat Kapasitesi: 100 yat

Kara Yat Kapasitesi: Karaya yat alınamamaktadır.

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

Fiyatlar: Fiyatlar teklif usulü verilmektedir.

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 bulunmaktadır.

Adı: SKOPEA MARİN



Konum: Göcek/Muğla

Deniz Yat Kapasitesi: 80 yat

Kara Yat Kapasitesi: Karaya yat alınamamaktadır.

Doluluk: %100

Fiyatlar: Fiyatlar teklif usulü verilmektedir.

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.

Adı: TURKEY CLUB MARİNA**Konum:** Göcek/Muğla**Deniz Yat Kapasitesi:** 195 yat**Kara Yat Kapasitesi:** Karaya yat alınamamaktadır.**Doluluk:** %100**Fiyatlar:** Fiyatlar teklif usulü verilmektedir.**Hizmetler:** Çamaşırhane, posta, palamar servisi, tıbbi müdahaleler, market, teknik servis, hava durumu bilgilendirmesi, döviz bürosu, ATM, restaurant, jimnastik salonu ve yakıt istasyonu bulunmaktadır.**Adı: GÖCEK BELEDİYE MARİNASI****Konum:** Göcek/Muğla**Deniz Yat Kapasitesi:** 150 yat**Kara Yat Kapasitesi:** Karaya yat alınamamaktadır.**Doluluk:** %100 (Kış aylarında kapalıdır.)**Fiyatlar:**

GÖCEK BELEDİYE MARİNA YAT YANAŞMA YERİ PALAMAR ÜCRETİ	
TEKNE BOYU	PALAMAR ÜCRETİ
00.00-09.99	40.00 TL
10.00-11.99	43.00 TL
12.00-13.99	47.00 TL
14.00-15.99	55.00 TL
16.00-17.99	61.00 TL
18.00-19.99	80.00 TL
20.00-21.99	86.00 TL
22.00-23.99	104.00 TL
24.00-25.99	112.50 TL
26.00-27.99	122.00 TL
28.00-29.99	130.00 TL
30.00-31.99	139.00 TL
32.00-33.99	155.00 TL
34.00-35.99	208.00 TL
36.00-37.99	241.00 TL
38.00-39.99	276.00 TL
40 m. ve 40 m. yukarısında her metre için 14.00 TL ilave edilir.	

Hizmetler: Elektrik, su, çöp toplama, telefon ve faks hizmetleri verilmektedir.

4.1.5 Marmaris'te Bulunan Marinalar

Adı: ALBATROS MARİNA



Konum: Marmaris/Muğla

Deniz Yat Kapasitesi: 40 yat

Kara Yat Kapasitesi: 48 yat

Doluluk: %100

Fiyatlar: N/A

Hizmetler: Wc-duş, depo, otopark, restoran-bar, market, elektrik, su, telefon hizmetleri verilmektedir.

Adı: MARMARİS NETSEL MARİNA



Konum: Marmaris/Muğla

Deniz Yat Kapasitesi: 720 yat

Kara Yat Kapasitesi: 120 yat

Doluluk: %90

Fiyatlar:

NETSEL MARİNA FİYAT LİSTESİ													
HESAPLAMA= EN (cm) X BOY (cm) X DÖNEM ÜCRETİ (Euro)													
ALAN (m ²)	GÜNLÜK	1 AY	2 AY	3 AY	4 AY	5 AY	6 AY	7 AY	8 AY	9 AY	10 AY	11 AY	YILLIK
24,00 - 59,99	1,268	0,784	0,606	0,507	0,472	0,441	0,410	0,381	0,356	0,330	0,308	0,286	0,267
60,00 - 119,99	1,331	0,824	0,695	0,583	0,469	0,461	0,430	0,399	0,373	0,349	0,323	0,300	0,281
120,00 - 179,99	1,461	0,902	0,760	0,634	0,535	0,495	0,459	0,425	0,392	0,363	0,336	0,309	0,288
180,00 +	1,652	1,053	0,925	0,774	0,657	0,611	0,568	0,528	0,491	0,455	0,424	0,394	0,366

Hizmetler: Çamaşırhane, 3 restaurant, 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.

Adı: MARMARİS YACHT MARİNA



Konum: Marmaris/Muğla

Deniz Yat Kapasitesi: 650 yat

Kara Yat Kapasitesi: 1.000 yat
Doluluk: %80
Fiyatlar: N/A
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, bilardo salonu, voleybol sahası, süpermarket, kütüphane mevcuttur.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

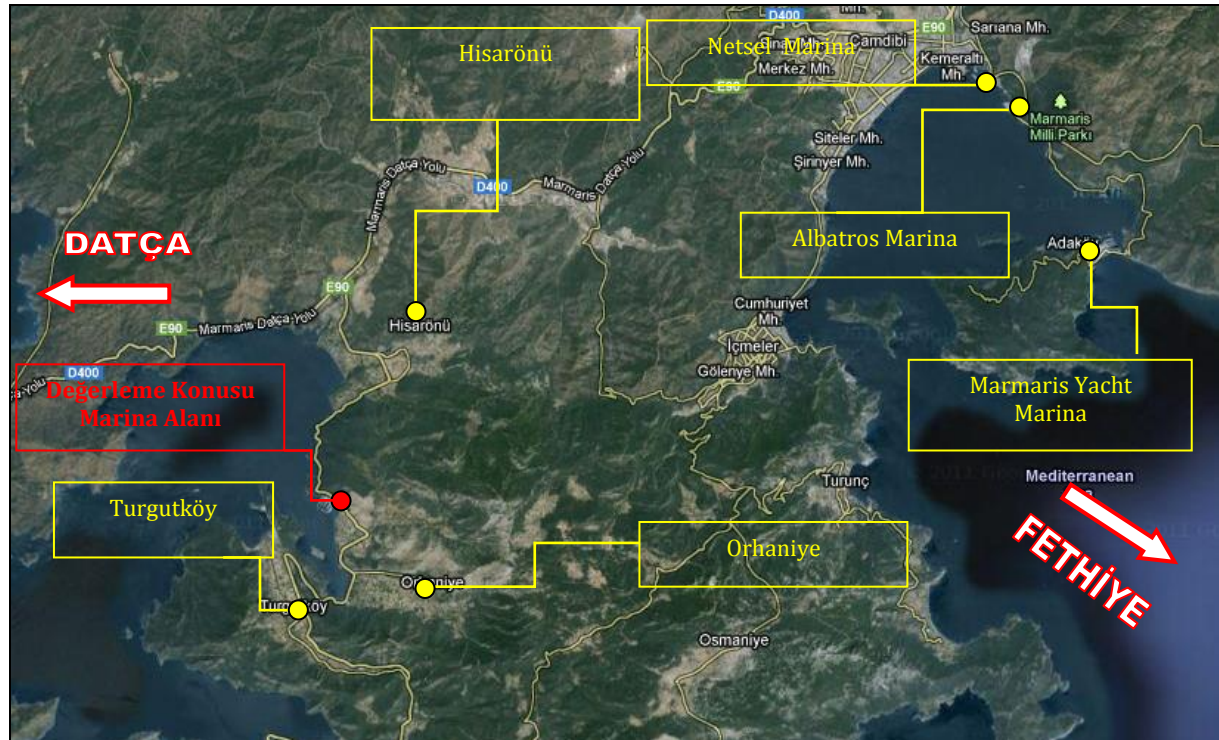
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 48700 Marmaris/Muğla

Değerleme konusu gayrimenkullere 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.

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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 topoğrafya sahip olup, üzerinde kiralanabilir alanların bulunduğu kısım yüksek eğimli topoğrafyaya sahiptir. Marina alanının konumlu olduğu parseller çok kenarlı geometriye sahiptir.



Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Orhaniye Merkez	~5 km.
Marmaris Merkez	~26 km.
Dalaman Havaalanı	~115 km.

5.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

5.2.1 Anagayrimenkule Ait Mülkiyet Bilgileri

İli	: Muğla
İlçesi	: Marmaris
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: Orhaniye
Sokağı	: -
Mevkii	: Keçibükü
Yüzölçümü	: 84,63 m ²
Pafta No.	: 1
Ada No.	: -
Parsel No.	: 1831
Gayrimenkulün Vasfı	: Yat Çekek Yeri
Sahibi	: Maliye Hazinesi
Hissesi	: Tam

* Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 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)

İli	: Muğla
İlçesi	: Marmaris
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: Orhaniye
Sokağı	: -
Mevkii	: Keçibükü
Yüzölçümü	: 4.647,68 m ²
Pafta No.	: 1
Ada No.	: -
Parsel No.	: 1896
Gayrimenkulün Vasfı	: Arsa
Sahibi	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	: Tam

İli	: Muğla
İlçesi	: Marmaris
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: Orhaniye
Sokağı	: -
Mevkii	: Keçibükü
Yüzölçümü	: 5.710,00 m ²

Pafta No.	: 1
Ada No.	: -
Parsel No.	: 1900
Gayrimenkulün Vasfı	: Arsa
Sahibi	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	: Tam

İli	: Muğla
İlçesi	: Marmaris
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: Orhaniye
Sokağı	: -
Mevkii	: Keçibükü
Yüzölçümü	: 6.097,75 m ²
Pafta No.	: 1
Ada No.	: -
Parsel No.	: 1904
Gayrimenkulün Vasfı	: Arsa
Sahibi	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	: Tam

5.2.2 Gayrimenkullerin Üst Hakkına ve Kullanma Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri

İli	: Muğla
İlçesi	: Marmaris
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: Orhaniye
Sokağı	: -
Mevkii	: Keçibükü
Yüzölçümü	: 84,63 m ²
Pafta No.	: 1
Ada No.	: -
Parsel No.	: 1831
Gayrimenkulün Vasfı	: 49 yıl süre ile 19 cilt 1830 sayfadaki 1831 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
Üst Hakkı Sahibi	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	: Tam

* 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)

İli	: Muğla
İlçesi	: Marmaris
Köyü	: Orhaniye
Mevkii	: Keçibükü
Yüzölçümü/Süresi	: 68.203,42 m ² /49 Yıl
Tapu Tarihi	: DHTA
Kullanma İzni Verilene	: Tali Yat Limanı
Yer ve Amacı	
Yer Teslim Tarihi	: 22/02/2010

Gayrimenkulün Cinsi	: Deniz Yüzeyi, Dolgu Alanı ve İskele
Kullanma İzni	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	: Tam

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

5.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Muğla ili, Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen 09.01.2014 ve 10.01.2014 tarihli resmi takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmaktadır. Resmi takyidat belgesinde yer alan bilgiler 03.01.2014 tarihinde, saat 09:45'te Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nde tapu kütüğü üzerinden teyit edilmiş olup, tapu kütüğünde yer alan kira şerhlerindeki kira bedeli ile resmi takyidat belgesinde belirtilen kira şerhlerindeki kira bedeli arasında farklılık bulunmaktadır. Açıklamalarda tapu kütüğü üzerinde belirtilen kira bedelleri belirtilmiş olup, resmi takyidat belgesinde belirtilen kira bedelleri ekte sunulmuştur. Yapılan incelemeye göre;

1 pafta 1831 no'lu parsel:

Bu parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1 pafta, 1896 parsel:

Şerhler hanesinde;

- Marmaris Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait Orhaniye 5, 8, 10, 14, 1826, 1890, 1892 parseller 31.12.2010 tarihine kadar süreli, seneliği 734.525 YTL kira bedelli, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine kira şerhi. (08.05.2007 tarih, 3333 yevmiye numarası)

Beyanlar hanesinde;

- Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı, tali yat limanı üniteleri kat mülkiyetine ve kat irtifakına konu edilemez. (25.08.2010 tarih, 6009 yevmiye numarası)

1 pafta, 1900 parsel:

Şerhler hanesinde;

- Marmaris Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait Orhaniye 5, 8, 14, 1826, 1896, 1897 parseller 31.12.2010 tarihine kadar süreli, seneliği 734.525 YTL kira bedelli, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine kira şerhi. (08.05.2007 tarih, 3333 yevmiye numarası)
- Beyanlar hanesinde;
- Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı, tali yat limanı üniteleri kat mülkiyetine ve kat irtifakına konu edilemez. (25.08.2010 tarih, 6009 yevmiye numarası)

1 pafta, 1904 parsel:

Şerhler hanesinde;

- Marmaris Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait Orhaniye 5, 8, 10, 1904, 1890, 1896, 1897 parseller 31.12.2010 tarihine kadar süreli, seneliği 734.525 YTL kira bedelli, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine kira şerhi. (08.05.2007 tarih, 3333 yevmiye numarası)

Beyanlar hanesinde;

- Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı, tali yat limanı üniteleri kat mülkiyetine ve kat irtifakına konu edilemez. (25.08.2010 tarih, 6009 yevmiye numarası)

ibareleri tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidat incelemesine göre, SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

09.01.2014 tarihli resmi takyidat belgesine ve 03.01.2014 tarihinde, saat 09:45'te Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nde tapu kütüğü üzerinden yapılan incelemeye göre;

- 1831, 1896, 1900 ve 1904 no'lu parseller son 3 yıllık dönemde satışa konu olmamıştır.

5.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu gayrimenkullere ait yapı ruhsatları Bölüm 5.5 Tablo 1'deki haliyle mevcuttur.

Değerleme konusu 1896 parsel üzerinde bulunan havuz yapısı ve kamelya için verilmiş olan 22.11.2007 tarih ve 1231 sayılı yıkım kararının, Muğla İli Encümeni'nin 19.08.2010 tarih ve 620 no'lu kararı ile 1896 no'lu parsel içerisindeki "Havuz" yapısının kısmen kullanımının iptal edilerek onaylı projede gösterilen şekline uygun hale getirildiği ve bu konuda alınan yıkım kararının kaldırılmasının uygun olduğu belirtilmiştir. Aynı zamanda 12.08.2010 tarih ve 600 no'lu karar ile, söz konusu yapılara ilişkin para cezası kararının verildiği tespit edilmiştir. Ayrıca 1896 parsel üzerindeki "WC-Duş-Soyunma-Fitness-Çamaşırhane" binası için ruhsat alınmış olduğu tespit edilmiş olup, fitness-çamaşırhane binası henüz inşa edilmemiştir. 1896 parsel no'lu gayrimenkulün SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir. İnşaatlarının tamamlanması durumunda yapı kullanma izin belgelerinin alınması gereklidir.

Değerleme konusu 1900 parsel üzerinde bulunan "ofis" için verilmiş olan 11.10.2001 tarih ve 1429 sayılı yıkım kararına istinaden, Muğla İli Encümeni'nin 12.08.2010 tarih ve 602 no'lu kararı ile 1900 no'lu parsel içerisindeki ofis yapısının yerinde olmadığı 29.06.2010 tarihinde tutanakla tespit edildiği göz önünde bulundurularak 11.10.2001 tarihli ve 1429 no'lu yıkım kararının kaldırıldığı belirtilmiştir.

1900 parsel üzerinde bulunan "atölye-personel wc-duş" için verilmiş olan 11.10.2001 tarih ve 1424 sayılı yıkım kararına istinaden, Muğla İli Encümeni'nin 12.08.2010 tarih ve 603 no'lu kararı ile 1900 no'lu parsel içerisindeki personel wc-duş yapısının yıkıldığı 17.01.2007 tarihinde, atölye yapısının tamamen yıkıldığı 28.06.2010 tarihinde tutanakla tespit edildiği göz önünde bulundurularak 11.10.2001 tarihli ve 1424 no'lu yıkım kararının kaldırıldığı belirtilmiştir.

1900 parsel üzerinde bulunan "atölye-depo-trafo" için verilmiş olan 11.10.2001 tarih ve 1428 sayılı yıkım kararına istinaden, Muğla İli Encümeni'nin 19.08.2010 tarih ve 621 no'lu kararı ile 1900 no'lu parsel içerisindeki atölye yapısının tamamen kaldırıldığı, depo yapısının kısmen yıkıldığı ancak onaylı mimari projesinde yer aldığı, trafo binasının ise kısmen yıktırıldığı 16.08.2010 tarihinde tutanakla tespit edildiği göz önünde bulundurularak 11.10.2001 tarihli ve 1428 no'lu yıkım kararının kaldırıldığı belirtilmiştir.

Ayrıca 1900 parsel üzerindeki "Yönetim-Market-Satış Birimleri-Yemekhane-Depo" binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiş olup, binanın inşaatının tamamlanmış olması sebebi ile yapı kullanma izin belgelerinin alınmasıyla birlikte 1900 parsel no'lu gayrimenkulün SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

1904 parsel üzerinde inşaatı kısmi olarak tamamlanmış olan "Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Ünitesi-WC-Duş-Lavabolar-Yat Limanı Atölyeleri" binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiştir. Binanın inşaatına henüz başlanmamıştır. 1904 parsel no'lu gayrimenkulün SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne (Arsa) olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı

düşünülmektedir. İnşaatlarının tamamlanması durumunda yapı kullanma izin belgelerinin alınması gereklidir.

Muğla İl Özel İdaresi'nin 27.01.2014 tarihli resmi imar durumu yazısı alınmıştır. Yazıda "1896, 1900 ve 1904 no'lu parseller Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca 21.08.2006 tarih ve 4242 sayı ile onaylı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Tali Yat Limanı" kullanımında ve II. Derece Doğal Sit Alanı'nda kalmaktadır" ve 1831 no'lu parselin ise 01.12.2010 tarih ve 6341 sayılı planın bulunduğu alan iptal edilerek plansız kaldığı arşivimizde yapılan inceleme sonucu anlaşılmaktadır. Ayrıca II. Derece Doğal Sit Alanı'nda kalmaktadır." denilmektedir.

1831 no'lu parselin (84,63 m²) imar planı kapsamında bulunmadığının belirtilmesi nedeni ile SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu kanısına varılmıştır.

İskele – rıhtım bölümlerini kapsayan yapı ruhsatlarının ve yapı kullanma izin belgesinin iptali ve yıkım kararı ile ilgili yapılara tekrar yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ile ilgili olarak yasal sürecin devam ettiği, bunu için bakanlıktan görüş sorulduğu görülmektedir. Bu süreç sonuçlanıncaya kadar SPK mevzuatı gereğince ilgili bölümlerin GYO alınmasında sakınca olduğu kanısına varılmıştır.

5.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum

İmar planları ve bağlı yönetmelikleri yapılaşma koşullarını düzenlemektedir. İmar planları konut, ticari ve sanayi vb. gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Muğla İl Özel İdaresi'nin 27.01.2014 tarihli resmi imar durumu yazısı aşağıdaki şekildedir:

"1896, 1900 ve 1904 no'lu parseller Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca 21.08.2006 tarih ve 4242 sayı ile onaylı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Tali Yat Limanı" kullanımında ve II. Derece Doğal Sit Alanı'nda kalmaktadır.

1831 no'lu parselin ise 01.12.2010 tarih ve 6341 sayılı planın bulunduğu alan iptal edilerek plansız kaldığı arşivimizde yapılan inceleme sonucu anlaşılmaktadır. Ayrıca II. Derece Doğal Sit Alanı'nda kalmaktadır."

***Muğla İl Özel İdaresi'nin 27.01.2014 tarihli resmi imar durumu yazısında rıhtım ve iskelelere dair bir yorum getirilmemiştir. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 16.08.2013 tarihli yazısında (Ekte yer almaktadır) 21.08.2006 tarihli planın iskele, rıhtım, 1896, 1900 parsellere ilişkin kısımlarının halen yürürlükte olduğu belirtilmiştir.

✓ İmar Durumu:

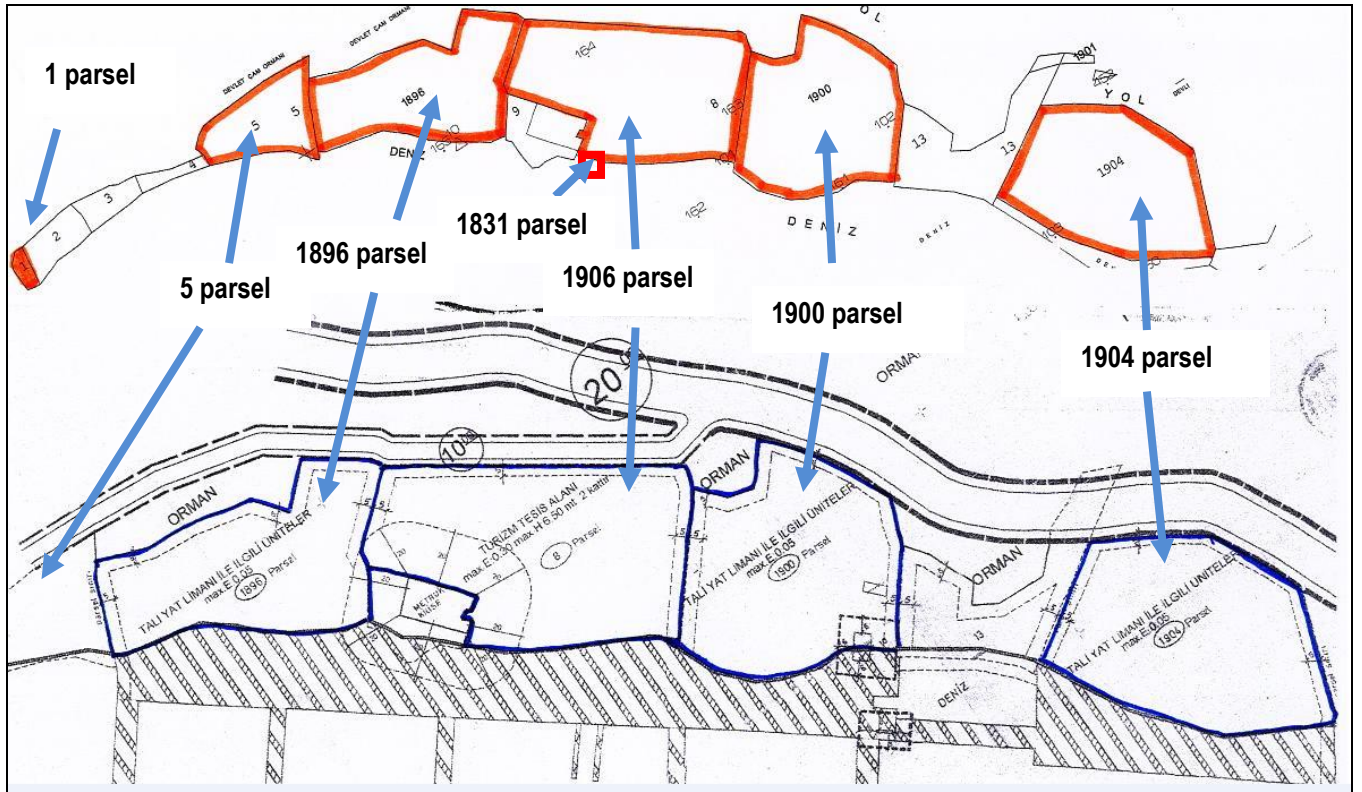
- 1896, 1900 ve 1904 no'lu parseller; 21.08.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır.
- 1896, 1900 ve 1904 parseller 2. Derece Doğal Sit alanı ve Tali Yat Limanı ile ilgili Üniteler alanında kalmakta olup maks Emsal: 0,05 yapılaşma şartlarına sahiptir.

Ada No	Parsel No	Parsel Büyüklüğü	Doğal Sit Alanı Derecesi	İmar Durumu	Yapılaşma Şartları
1	1831	84,63	II. Derece	-	-
1	1896	4.647,68	II. Derece	Tali Yat Limanı ile İlgili Üniteler	maksE=0,05,

1	1900	5.710,00	II. Derece	Tali Yat Limanı İle İlgili Üniteler	maksE=0,05,
1	1904	6.097,75	II. Derece	Tali Yat Limanı İle İlgili Üniteler	maksE=0,05,
Toplam		16.540,06			



İmar Planı Krokisi



dalga kırınları da dahil olmak üzere, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler ile kıyıda ve sahil şeritlerinde yat limanlarının kullanıldığı toplam alanı ifade eder.

- 14) Planlama alanı içerisinde 8 nolu parselde 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre bu tarihte su basman seviyesinin geçmiş turizm tesisi alanı ve yat çekek yeri kullanımına ait yapılar, ruhsat ve ruhsat eklerine uygun olmak şartı ile tamamlanırlar. Yıkılıp yeniden yapılması halinde planda “Turizm Tesis Alan” ve “Tali Yat Limanı” kullanımına yönelik belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.
- 15) 3830 sayılı kanun ile değişik 3621 sayılı “Kıyı Kanunu ve İlgili Yönetmelik” hükümleri geçerlidir. Dolgu alanı onama sınırı içerisinde kıyı kanunun 6. maddesi ve “Kıyı Kanununun Uygulanmasına” dair yönetmeliğin bazı maddelerinin değiştirilmesi hakkındaki yönetmeliğinin 4. maddesinde belirtilen yapı ve tesislerin dışında herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Tali yat limanında teknik yapılanma zorunluluğundan kaynaklanan gözetleme kulesi ve atölye gibi yapılanmalarda max. Yükseklik ruhsat aşamasında belirlenecektir.
- 16) Uygulama aşamasında başlamak üzere can, mal ve yangın için emniyet sistemleri kurulacak ve gerçekleştirilecektir. İnşaat ve harfiyat işlemi sırasında parlayıcı, patlayıcı, tehlikeli ve toksit madde kullanılmayacaktır. Seyir güvenliği açısından mahmuz ve batık dalga kırınları, şamandıra ve fenerler ile markalandırmaları gerekmektedir. Ayrıca, tesisin inşaa ve kullanım aşamalarında seyir emniyeti, can, mal ve deniz güvenliğinin sağlanması açısından gece ve gündüz uygun işaretlerle markalanması gerekmektedir.
- 17) Bu plana göre yapılacak dolgunun inşaatı sırasında dolgu malzemelerinin çeşitli etkenlerle deniz içine yayılmak suretiyle sığlaşmaya ve kirliliğe sebebiyet verilmemesi için en uygun dolgu malzemesi ve tekniğin seçilmesi, anroşman veya beton perde gibi yapısal önlemler alınacaktır.
- 18) Uygulama projeleri ve inşaat işlemleri ile ilgili Ulaştırma Bakanlığı’nın (Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü) uygun görüşü alınmadan uygulama yapılmaz. Ayrıca inşaat, adı geçen müdürlük denetiminde gerçekleştirilecektir.
- 19) Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında bulunan kıyı yapısına ait uygulama projeleri (gerekli etüt, hesap ve tüm teknik detayları ile birlikte) 3348 sayılı kanunun 9. maddesi uyarınca Ulaştırma Bakanlığı Demiryolları, Limanlar ve Hava meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü’nce onaylanmak üzere verilecek ve DLH İnşaatı Genel Müdürlüğü’nce onaylı uygulama projesi bulunmayan deniz yapılarının inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır. İnşaat bitimini müteakip Denizcilik Müsteşarlığından işletme izni alınması zorunludur.
- 20) Genelkurmay Başkanlığı’nın 05.09.2003 gün ve 31310016 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. Proje sahasının 1/1000 ölçekli Batimetri Haritasının (www.shodb.gov.tr) adresinde belirtilen “Hidrografik Mesaha Standartları”na uygun ve örneği verilen rapor ile birlikte hazırlanması, faaliyet sahası ve civarının sıkıntı sirkülasyonunun tespitine yönelik akıntı hız ve yön ölçüm sonuçları ve grafiksel değerlendirilmesinin yapılması, deniz tabanı sediment cinsi, yapısı ve dağılımına ilişkin değerlendirmeler ile sediment dağılım haritasının hazırlanması, deniz tabanı düşey devamlılığın tespitine yönelik jeolojik-jeofiziksel (sismik veya sondaj uygulamaları) çalışma ve değerlendirmelerin gerçekleştirilmesi, bölgede deniz suyunun oşinografik parametrelerine (tuzluluk, sıcaklık, yoğunluk vb.) ilişkin ölçüm sonuçları ve değerlendirmelerinin yapılması zorunludur.
- 21) Tesislerin inşaatı ve işletimi sırasında deniz çevresinde kazı ve dolgu yapılmaması, marina yönetiminde katı atıkların periyodik olarak toplatılmasının sağlanması, inşaat ve işletim aşamasında gerekli tüm teknik önlemlerinin alınmasının sağlanması, işletme sırasında söz konusu sahada sintine atığı, petrol atığı, kimyasal atıklar ile benzeri zararlı maddelerin denize dökülerek flora ve faunanın görmemesi için zeminin toprağa en az zarar verecek şekilde özel bir malzeme ile kaplanması ve zararlı maddelerin denize taşımının tamamen engellenmesi gerekmektedir.
- 22) 26.12.2004 tarih ve 25682 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Gemilerde Atık Atılması ve Kontrolü Yönetmeliği”ne uyulması zorunludur.

- 23) Tescilli korunması gerekli Kültür Varlığı ve Yapılara herhangi bir müdahale öncesinde Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden izin alınması gerekmektedir.
- 24) 3386 ve 5226 sayılı kanunlara değişik 2863 sayılı kanun hükümlerine uyulması zorunludur.
- 25) 5491 sayılı kanunla değişik, 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri gerekleri yerine getirilmeden uygulamaya geçilemez. 16.12.2003 tarih ve 25318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ÇED Yönetmeliği hükümleri yerine getirilmeden uygulamaya geçilemez.
- 26) 1380 sayılı Su Ürünleri Koruma ve Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
- 27) 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu'nda yer alan su kirliliğini önleyici hükümler ile Su Ürünleri Yönetmeliği'nin Ek-6 maddesinde yer alan atıksu deşarj değerlerine uyulması ve deniz suyunda çözünen ve zararlı kimyasal maddeler içeren dolgu malzemelerinin kullanılmaması gerekmektedir.
- 28) İnşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı "Çevre Kanunu"na istinaden çıkarılan 02.11.1986 tarih ve 19269 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Hava Kalitesinin Korunması", 04.09.1988 tarih ve 19919 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Su Kirliliği Kontrolü" ve 11.12.1986 tarih ve 19308 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Gürültü Kontrolü" yönetmeliklerinde belirtilen tüm hususlar yerine getirilmesi gereklidir.
- 29) Bu plan ve koşullarında belirtilmeyen konularda, konusu ve ilgisine göre;
- 1/25000 ölçekli Datça -Bozburun Çevre Düzeni Planı hükümleri
 - "3194 sayılı "İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri"
 - "618 sayılı "Limanlar Kanunu"
 - "3348 sayılı "Ulaştırma Bakanlığı'nın teşkilat ve görevleri hakkında kanun"
 - "10.08.2005 gün ve 25902 sayılı resmi gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik"
 - "4857 sayılı "İş kanunun ve ilgili tüzük ve yönetmelikleri" hükümleri geçerlidir.

✓ Ruhsat ve İzinler

Mevcutta geçerli olan yapı ruhsatlarının detayları aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tablo 1:

DETAYLI RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ TABLOSU									
BELGE NO	PARSEL NO	RUHSATLAR				İSKANLAR			
		Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	Kullanım Amacı	Alan (m ²)	İskan Tarihi	İskan No'su	Kullanım Amacı	Alan (m ²)
1	1896	29.04.2011	17/011	Liman Binası + Ortak Alan (WC-Duş-Soyunma-Fitness-Çamaşırhane)	649,30	Binalar henüz tamamlanmamıştır.	-	-	-
2	1900	29.04.2011	17/012	Liman Binası + Ortak Alan (Yönetim-Market-Satış Birimleri-Yemekhane-Depo)	693,42	-	-	-	-
3	1904	29.04.2011	17/013	Liman Binası + Ortak Alan (Gözetim Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Ünitesi-WC-Duş-Lavabolar-Atölyeler)	849,30	Binalar henüz tamamlanmamıştır.	-	-	-

Gayrimenkullerin imar arşiv dosyasında yapılan incelemelerde, detayları aşağıda belirtilen 12.05.2010 tarih, 13/029 sayılı yapı ruhsatı ve 09.08.2010 tarih, 07/088 sayılı ve 07.10.2011 tarih, 09/088 sayılı iskan belgelerinin iptal edilmiş olduğu, ruhsat ve iskanları iptal edilen gayrimenkuller için 14.03.2013 tarih ve 230 sayılı yıkım kararı bulunmakta olduğu tespit edilmiştir.

İPTAL EDİLEN RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ TABLOSU									
BELGE NO	PARSEL NO	RUHSATLAR				İSKANLAR			
		Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	Kullanım Amacı	Alan (m ²)	İskan Tarihi	İskan No'su	Kullanım Amacı	Alan (m ²)
1	-	12.05.2010	13/029	Rıhtımlar ve İskele	16.356,23	09.08.2010	07/088	Rıhtımlar ve İskele	13.557,89
						07.10.2011	09/088	Rıhtımlar ve İskele	2.798,34

02.01.2014 tarihinde Muğla İl Özel İdaresi'nde gayrimenkullere ait dosyalar içerisindeki yazışmalarda:

Muğla İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 07.03.2013 tarih ve 3857 sayılı Yapı Tatil Zaptı'na ve mahkeme kararına istinaden Muğla İl Encümeni'nin 14.03.2013 tarih, 230 sayılı yıkım kararı bulunmaktadır.

Muğla İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 15.11.2013 tarihli yazısında, "Mahkeme kararına istinaden yapı tatil zaptı düzenlenerek ruhsatsız duruma düşeni yıkım kararı bulunan söz konusu yapılar hakkında; 01.06.2013 tarih ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. Maddesine istinaden "Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükmüne dayanarak yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi düzenlenip düzenlenemeyeceği" konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan görüş yazısı talep ettiği anlaşılmış olup, konu işlem aşamasındadır.

Daha önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan değerlendirmede; "İptal edilen 01.12.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı'nın onama sınırının 1906 parseli kapsadığı, rapora konu olan iskele - rıhtım - 1896 - 1900 - 1904 parselleri kapsamadığının göz ardı edildiği anlaşılmış olup, buna istinaden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nden 16.08.2013 tarihinde tekrar görüş yazısı alınmıştır. Bu yazıda; 01.12.2010 tarihli plan revizyonu ile değiştirilen kısımları dışında, 21.08.2006 tarihli planın kısmen yürürlükte olduğu ve 1906 parselin bulunduğu alanın ise halihazırda plansız olduğunun düşünüldüğü, 21.08.2006 tarihli plana açılmış bir dava bulunup bulunmadığının veya açılmış bir dava sonucu alınmış bir karar bulunup bulunmadığının Bakanlığımıza bildirilmesi gerektiği, bu plana ilişkin iptal kararı var ise, alanın tamamı hukuken plansız olduğundan, alanın tamamına ilişkin yeniden plan hazırlanması gerektiği, böyle bir iptal kararı yok ise, sadece 01.12.2010 tarihli planın bulunduğu alanın plansız kalması sebebi ile, bu alana ilişkin kısmi yapılaşma ve eski plan kararları dikkate alınarak yeni plan hazırlanması gerektiği açıklanmış olup, Muğla İl Özel İdaresi Hukuk Müşavirliği'nden alınan davalara ilişkin bilgilerden ve Bakanlığımız arşivlerinde yapılan incelemede 21.08.2006 tarihli planla ilgili böyle bir iptal kararı olmadığı sonucu çıkarılmaktadır." denilmektedir. Bu nedenle 01.12.2010 tarihli planın bulunduğu alanın plansız kaldığı, dolayısı ile 21.08.2006 tarihli planın iskele, rıhtım, 1896, 1900 ve 1904 parsellere ilişkin kısımlarının halen yürürlükte olduğu belirtilmektedir.

Söz konusu yıkım kararının mesnet olduğu Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 10.06.2011 tarih ve 2011/177 esas sayılı kararı gereğince, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 5. maddesinde düzenlenen "Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir." hükmüne aykırılık bulunması, alanın sit alanı olmasına rağmen koruma bölge kurulunun görüşünün alınmamış olması ve ÇED raporu olmaması sebebiyle, 01.12.2010 tarihinde onaylanan yürütmesinin durdurulması ve planın iptal edilmesi kararı bulunmaktadır.

✓ **İlgili Kurumlardan Alınmış İzinler**

- 16 Mayıs 2008 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 07.06.1989 izin başlangıç tarihli ve 49 yıl izin süreli, 1.400 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 bulunmaktadır.

- 16 Mayıs 2008 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 03.09.1998 izin başlangıç tarihli ve 49 yıl izin süreli, 15.701,30 m² alan üzerinde, izin konusu "Enerji Nakil Hattı" olan, Orman Müdürlüğü'nden alınmış ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Turizm Kesin İzin Taahhüt Senedi bulunmaktadır.
- 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 bulunmaktadır.
- 22 Şubat 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ve 49 yıl izin süreli, 68.203,42 m² alan üzerinde ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Kullanma İzni Sözleşmesi bulunmaktadır.
- 07 Nisan 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ve 49 yıl izin süreli, 84,63 m² alan üzerinde, kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, İrtifak Hakkı Sözleşmesi bulunmaktadır.
- 22.02.2010 tarihli, Maliye Bakanlığı'nın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) ilgili yazılarında belirtilen devletin hüküm ve tasarrufu altındaki 68.203,42 m²'lik kara ve deniz yüzeyi için alınmış, hudutları haritasında belirtilen, yer teslim tutanağı bulunmaktadır.
- 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" bulunmaktadır.
- 20.12.2013 tarihinde alınmış, Marmaris Ticaret Odası tarafından, 01.04.2009 oda kayıt tarihli Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş "Faaliyet Belgesi" bulunmaktadır.
- 31.01.2012 tarihli, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, 31.01.2017 tarihine kadar geçerli, "Kıyı Tesis İşletme İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 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" bulunmaktadır.
- 01.04.2013 tarihli, 154 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Market İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 13.08.2013 tarihli, 233 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Martı Yelken Klübü ve Kafe İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" bulunmaktadır.

Belirtilen resmi evraklar rapor ekinde yer almaktadır.

✓ Diğer Sözleşmeler

- 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 Tesisi Kira Sözleşmesi’ne Ek Protokol” bulunmaktadır.
- **Mimari Proje**

Muğla İl Özel İdaresi’nde konu mülkün dosyasında yapılan incelemelere göre edinilen mimari proje bilgileri aşağıdaki gibidir:

1831 No’lu Parsel: “Mevcut rıhtım + Kazıklı İskeleler + İlave Rıhtım”ı içeren 12.05.2010 tarih, 13/029 no’lu Yapı Ruhsatı eki, 24.06.2010 onay tarihli Vaziyet Planı’na göre; Hazine mülkiyetindeki 1831 no’lu parsel üzerinde mevcut rıhtım yer almakta olup, parsel önündeki deniz yüzeyinde 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele yer almaktadır. Ayrıca 1896 – 1900 – 1904 no’lu parseller ile deniz arasında ek rıhtım alanları yer almaktadır.

1896 No’lu Parsel: 02.09.2010 tarih, 13/082 no’lu Yapı Ruhsatı eki, 24.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; zemin kattan ibaret wc-duş-soyunma binası 291,30 m², zemin kattan ibaret çamaşırhane-fitness center binası 94,00 m² olup, toplam inşaat alanı 385,30 m²’dir. Parsel üzerinde emsal harici olarak 179,00 m² alanlı yüzme havuzu, 49,00 m² alanlı süs havuzu yer almaktadır.

1900 No’lu Parsel: 02.09.2010 tarih, 13/083 no’lu Yapı Ruhsatı eki, 24.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; A Blok zemin katı 290,32 m² (market + resepsiyon + 7 adet dükkan), 1. normal katı 39,40 m² (wc + 1 adet ofis + hol), 2. normal katı 39,40 m² (2 adet ofis + hol), 3. normal katı 20,80 m² (teras + hol) olmak üzere toplam 389,92 m²’dir. B Blok (restoran) zemin katı 8,90 m², 1. normal katı 61,30 m²’dir. A ve B Blok toplam inşaat alanı 460,12 m²’dir. Parsel üzerinde emsal harici olarak 60,00 m² alanlı personel wc-duş bölümü ile güvenlik kulübesi, jeneratör, trafo, su deposu, arıtma tesisi yer almaktadır.

1904 No’lu Parsel: 02.09.2010 tarih, 13/084 no’lu Yapı Ruhsatı eki, 24.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; zemin kattan ibaret meteoroloji ve gözlem evi 75,70 m², zemin kattan ibaret yat kulübü 156,70 m², zemin kattan ibaret sağlık birimi 75,70 m², zemin kattan ibaret wc-duş-lavabolar 79,00 m², zemin kattan ibaret atölyeler 185,20 m² olup, toplam inşaat alanı 572,30 m²’dir. Parsel üzerinde emsal harici olarak 196,00 m² alanlı havuz yer almaktadır.

5.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ait yapı ruhsatları Bölüm 5.5 Tablo 1’deki haliyle mevcuttur.

Değerleme konusu 1896 parsel üzerinde bulunan havuz yapısı ve kamelya için verilmiş olan 22.11.2007 tarih ve 1231 sayılı yıkım kararının, Muğla İli Encümeni’nin 19.08.2010 tarih ve 620 no’lu kararı ile 1896 no’lu parsel içerisindeki “Havuz” yapısının kısmen kullanımının iptal edilerek onaylı projede gösterilen şekline uygun hale getirildiği ve bu konuda alınan yıkım kararının kaldırılmasının uygun olduğu belirtilmiştir. Aynı zamanda 12.08.2010 tarih ve 600 no’lu karar ile, söz konusu yapılara ilişkin para cezası kararının verildiği tespit edilmiştir. Ayrıca 1896 parsel üzerindeki “WC-Duş-Soyunma-Fitness-Çamaşırhane” binası için ruhsat alınmış olduğu tespit edilmiş olup, fitness-çamaşırhane binası henüz inşa edilmemiştir. 1896 parsel no’lu gayrimenkulün SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca

olmadığı düşünülmektedir. İnşaatlarının tamamlanması durumunda yapı kullanma izin belgelerinin alınması gereklidir.

Değerleme konusu 1900 parsel üzerinde bulunan “ofis” için verilmiş olan 11.10.2001 tarih ve 1429 sayılı yıkım kararına istinaden, Muğla İli Encümeni’nin 12.08.2010 tarih ve 602 no’lu kararı ile 1900 no’lu parsel içerisindeki ofis yapısının yerinde olmadığı 29.06.2010 tarihinde tutanakla tespit edildiği göz önünde bulundurularak 11.10.2001 tarihli ve 1429 no’lu yıkım kararının kaldırıldığı belirtilmiştir.

1900 parsel üzerinde bulunan “atölye-personel wc-duş” için verilmiş olan 11.10.2001 tarih ve 1424 sayılı yıkım kararına istinaden, Muğla İli Encümeni’nin 12.08.2010 tarih ve 603 no’lu kararı ile 1900 no’lu parsel içerisindeki personel wc-duş yapısının yıkıldığı 17.01.2007 tarihinde, atölye yapısının tamamen yıkıldığı 28.06.2010 tarihinde tutanakla tespit edildiği göz önünde bulundurularak 11.10.2001 tarihli ve 1424 no’lu yıkım kararının kaldırıldığı belirtilmiştir.

1900 parsel üzerinde bulunan “atölye-depo-trafo” için verilmiş olan 11.10.2001 tarih ve 1428 sayılı yıkım kararına istinaden, Muğla İli Encümeni’nin 19.08.2010 tarih ve 621 no’lu kararı ile 1900 no’lu parsel içerisindeki atölye yapısının tamamen kaldırıldığı, depo yapısının kısmen yıkıldığı ancak onaylı mimari projesinde yer aldığı, trafo binasının ise kısmen yıktırıldığına 16.08.2010 tarihinde tutanakla tespit edildiği göz önünde bulundurularak 11.10.2001 tarihli ve 1428 no’lu yıkım kararının kaldırıldığı belirtilmiştir.

Ayrıca 1900 parsel üzerindeki “Yönetim-Market-Satış Birimleri-Yemekhane-Depo” binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiş olup, binanın inşaatının tamamlanmış olması sebebi ile yapı kullanma izin belgelerinin alınmasıyla birlikte 1900 parsel no’lu gayrimenkulün SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

1904 parsel üzerinde inşaatı kısmi olarak tamamlanmış olan “Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Ünitesi-WC-Duş-Lavabolar-Yat Limanı Atölyeleri” binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiştir. Binanın inşaatına henüz başlanmamıştır. 1904 parsel no’lu gayrimenkulün SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne (Arsa) olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir. İnşaatlarının tamamlanması durumunda yapı kullanma izin belgelerinin alınması gereklidir.

Muğla İl Özel İdaresi’nin 27.01.2014 tarihli resmi imar durumu yazısı alınmıştır. Yazıda “1896, 1900 ve 1904 no’lu parseller Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı’nca 21.08.2006 tarih ve 4242 sayı ile onaylı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Tali Yat Limanı” kullanımında ve II. Derece Doğal Sit Alanı’nda kalmaktadır” ve 1831 no’lu parselin ise 01.12.2010 tarih ve 6341 sayılı planın bulunduğu alan iptal edilerek plansız kaldığı arşivimizde yapılan inceleme sonucu anlaşılmaktadır. Ayrıca II. Derece Doğal Sit Alanı’nda kalmaktadır.” denilmektedir.

1831 no’lu parselin (84,63 m²) imar planı kapsamında bulunmadığının belirtilmesi nedeni ile SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu kanısına varılmıştır.

İskele – rıhtım bölümlerini kapsayan yapı ruhsatlarının ve yapı kullanma izin belgesinin iptali ve yıkım kararı ile ilgili yapılara tekrar yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi ile ilgili olarak yasal sürecin devam ettiği, bunu için bakanlıktan görüş sorulduğu görülmektedir. Bu süreç sonuçlanıncaya kadar SPK mevzuatı gereğince ilgili bölümlerin GYO alınmasında sakınca olduğu kanısına varılmıştır.

6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Niteliği

Değerleme konusu gayrimenkuller, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde bulunan mülkiyetleri, üst hakları ve kullanım hakları aşağıdaki tabloda gösterilen taşınmazlardır.

Mülkiyetler;

Parsel Adı	Mülkiyet	Pafta	Parsel	m ²
Marina Parseli	Martı GYO Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1896	4.647,68
Marina Parseli	Martı GYO Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1900	5.710,00
Marina Parseli	Martı GYO Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1904	6.097,75
TOPLAM				16.455,43

Üst Hakkı ve Kullanım Hakkı;

Parsel Adı	Mülkiyet	Pafta	Parsel	m ²	Üst Hakkı Başlangıç ve Bitiş Tarihi	Üst Hakkı Süresi	Kalan Süre
Marina Parseli	Maliye Hazinesi	1	1831	84,63	23.10.2009-22.10.2058	49	45
Deniz Yüzeyi Dolgu Alanı ve İskele/Kullanım Hakkı	Maliye Hazinesi			68.203,42	22.02.2010-21.02.2059	49	46

Değerleme konusu parsellerden 1831 no'lu parsel ve 68.203,42 m²'lik alan üzerinde 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsellerden 1896 no'lu parsel üzerinde; mimari projeye göre "wc-duş-soyunma" niteliğindeki, mevcut durumda "wc-duş-soyunma-spa merkezi" olarak kullanımda olan bina ile vaziyet planına işli havuz-kamelya bulunmaktadır. Mimari projede yer alan çamaşırhane-fitness center binası inşa edilmemiştir.

Değerleme konusu parsellerden 1900 no'lu parsel üzerinde; mimari projeye göre "market+resepsiyon+ofis+dükkan" niteliğindeki, mevcut durumda "market+resepsiyon+3 otel odası+toplantı odası+yönetim+dükkan" olarak kullanımda olan A Blok ile mimari projeye göre "restoran" niteliğindeki, mevcut durumda "sağlık birimi+depo+berber+çamaşırhane+wc+duş+yemekhane" olarak kullanımda olan B Blok bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsellerden 1904 no'lu parsel üzerinde mimari projeye göre "wc-duş-lavabo" niteliğindeki, mevcut durumda "depo" kullanımında olan yapılar ile mimari projeye ve mevcut duruma göre "atölye" niteliğindeki binalar bulunmaktadır. Mimari projede yer alan Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Birimi binaları ile havuz inşa edilmemiştir.

Çevre düzenlemesi, marina içi yollar vb. harici ve mütefferik işler olarak değerlendirilmiştir.

6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

6.2.1 Kara Yapıları

Bina Adı	:	1896 Parsel: WC-Duş-Soyunma
Kullanım Amacı	:	WC-Duş-Soyunma-SPA Merkezi
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	:	1 (Zemin Kat)
Kullanım Alanı	:	291,30 m ²
Dış cephe	:	Kesme taş
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Duvar Kaplaması	:	Plastik Boya
Zemin Kaplaması	:	Seramik
Tavan kaplaması	:	-
Doğrama	:	PVC
Aydınlatma	:	-

Bina Adı	:	1900 Parsel: Yönetim-Market-Satış Birimleri-Ofis-Restoran
Kullanım Amacı	:	Yönetim-Market-Satış Birimleri-Otel Odası-Yemekhane-Çamaşırhane-Depo-WC-Duş
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	:	<u>Yasal Duruma Göre:</u> 6 (Zemin + 3 Normal Kat + 2 Seyir Platformu Katı)
Kullanım Alanı	:	<u>Yasal Duruma Göre:</u> 460,12 m ² <u>A Blok:</u> 389,92 m ² (282,73 m ² + 107,19 m ²) <u>B Blok:</u> 70,20 m ²
Dış cephe	:	Kesme taş
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Duvar Kaplaması	:	Plastik Boya
Zemin Kaplaması	:	Seramik
Tavan kaplaması	:	Alçıpan tavan
Doğrama	:	PVC
Aydınlatma	:	-

Bina Adı	:	1904 Parsel: Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Ünitesi-Wc-Duş-Lavabolar- Yat Limanı Atölyeleri
Kullanım Amacı	:	Wc-Duş-Lavabo ve Atölye-Depo
İnşaat Tarzı	:	Prefabrik Konteyner - Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	1 (Zemin Kat)
Kullanım Alanı	:	<u>Yasal Duruma Göre:</u> 264,20 m ² (264,20 m ² prefabrik yapı)
Dış cephe	:	Kesme taş (Betonarme Yapı)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit (Betonarme Yapı)
Duvar Kaplaması	:	Plastik Boya (Betonarme Yapı)
Zemin Kaplaması	:	Seramik (Betonarme Yapı)
Tavan kaplaması	:	-

Doğrama	:	PVC (Betonarme Yapı)
Aydınlatma	:	-

6.2.2 Deniz Yapıları

Deniz yapıları sabit iskeleler ve yüzer iskeleler olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır;

6.2.2.1 Kazıklı İskeleler

Kazıklı iskeleler toplamda 6 tanedir. İskelelerin alansal dağılımı aşağıdaki gibidir;

KAZIKLI İSKELELER		
No	İskele İsmi	Alan (m ²)
1	Polaris	1401,72
2	Mira	303,78
3	Spica	305,36
4	Nova	310,01
5	Venus	1912,16
6	-	400,52
TOPLAM		4.633,55

* İskelelerin alan hesaplamalarında aplikasyon krokisindeki ruhsata baz olan değerler alınmıştır.

6.2.2.2 Yüzer İskeleler

Tonoz (zincir) sistemiyle denize monte edilmiş toplamda 5 adet olan iskeleler Polaris, Mira, Spica, Nova, Venus olarak adlandırılmıştır. İskelelerin alansal dağılımı aşağıdaki gibidir;

YÜZER İSKELE MALİYETİ		
No	İskele İsmi	Alan (m ²)
1	Polaris	297,44
2	Mira	325,59
3	Spica	325,16
4	Nova	332,11
5	Venus	405,96
TOPLAM		1.686,26

6.2.2.3 Rıhtım Alanları

Toplam 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır.

RIHTIM ALANLARI		
No	Alan İsmi	Alan (m ²)
1	Mevcut Rıhtım (Travellift İskele Dahil)	2192,66
2	Ek Rıhtım (A)	3378,41
3	Ek Rıhtım (B)	2067,53
4	İlave Rıhtım (C)	2397,82
TOPLAM		10.036,42

6.3 Harici ve Müteferrik İşler

Harici ve müteferrik işler olarak; marina alanı için; yürüyüş yolları düzenlemesi, parselleri çevreleyen tel çit, plaj kumu, yeşil alan, altyapı maliyetleri; çekek alanı için, havuz, trafo, depo binaları, parsellerin etrafını çevreleyen tel çit, istinat duvarı, beton saha kaplaması, altyapı maliyetleri ve arıtma tesisi gibi işler dikkate alınmıştır.

6.4 Gayrimenkul Mahalinde Yapılan Tespitler

Marina Alanı;

- Bölge halkı tarafından Martı Marina olarak bilinen marina, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.
- Marinaya giriş Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 1900 no'lu parselden sağlanmaktadır.
- Marina içerisinde yatçıların ihtiyaçlarını karşılayacak süpermarket ve ihtiyaç alanları bulunmaktadır. Tesis içerisinde Denizbank ve İş Bankası'na ait 2 ATM yer almaktadır.
- Marina içerisinde 50 araçlık, diğer açık alanlarda 70 araçlık olmak üzere, toplam 120 araçlık otopark yeri bulunmaktadır.
- Marina içerisinde kış aylarında 45, yaz aylarında 66 personel görev yapmaktadır.
- Polaris, Mira, Spica, Nova ve Venus isimleriyle adlandırılmış 5 adet yüzer iskele mevcuttur. Yüzer iskeleler tonoz sistemiyle denizin altına monte edilmiştir.
- Marina 100 kara, 380 deniz olmak üzere, toplam 480 kara ve deniz yat bağlama kapasitesine sahiptir. (Kış aylarında deniz bağlama kapasitesi 320'dir.)
- Değerleme günü itibarıyla marinada deniz doluluk oranı %70, kara doluluk oranı %43'tür.
- Marina dâhilinde 40.000 lt. mazot, 16.000 lt. benzin kapasiteli akaryakıt tankı bulunmaktadır.
- 1900 parselde yer alan silindirik formdaki 3 adet otel odası, 1906 parselde konumlu Martı Hemitheia Otel tarafından işletilmektedir.
- Mimari projeye göre 1904 parselde yer alması gereken meteoroloji ve gözlem evi, yat kulübü ve sağlık birimi yapıları henüz inşa edilmemiştir.
- Marinanın çevre, peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır.
- Parsel sınırları tel çitle çevrilmiştir.

BÖLÜM 7

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en

yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı olan “Tali Yat Limanı ile ilgili Üniteler” olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Değerleme konusu marinanın yat bağlama kapasitesinin yüksek olması,
- ✓ Değerleme konusu parsellerin marina bölgesinde yer alması,
- ✓ Marinanın bulunduğu bölgenin mavi tur rotası üzerinde olması, bilinirliğinin yüksek olması,
- ✓ Değerleme konusu marinaya talebin yüksek olması sebebiyle doluluk oranının yüksek seviyede olması,
- ✓ Mülkün yaklaşık 12 sene önce faaliyete geçmiş olmasına rağmen, düzenli bakım, onarım ve yenileme çalışmalarıyla halen fonksiyonelliğini koruması,
- ✓ Marina alanı içerisinde yat sahiplerinin ihtiyaçlarını (market, yeme-içme, laundry vb.) karşılayabilecekleri fonksiyonların bulunması,
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın, deniz suyu temiz, çevre yönetimine duyarlı, öngörülen donanıma sahip ve çevreyi bilinçlendirme konusunda aktif plajlara verilen “Mavi Bayrak” ünvanına sahip olması,

• ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların 2. Derece Doğal Sit Alanı’nda yer alması,
- 1904 parsel üzerinde inşa edilmemiş yapıların bulunması,

• FIRSATLAR

- + Türkiye’de turizm gelirlerinin ve turist sayılarının yıllara göre artış gösteriyor olması,
- + Türkiye’nin 8.300 km’ye varan kıyı uzunluğu, tarihi ve doğal güzellikleri, uzun yaz mevsimi ve uygun rüzgarlarıyla yatçılık için önemli bir cazibe merkezi olması,
- + Bölgede az sayıda marina olması ve konu gayrimenkulün konumunun tercih edilir olması,
- + Taşınmazların 2. Derece Doğal Sit Alanı’nda yer alması nedeni ile içinde bulunduğu doğal, tercih edilir çevre,

• TEHDİTLER

- ? Marina alanındaki iskele ve rıhtımlara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin iptal edilmiş olması ve bu alanlarla ilgili yıkım kararının bulunması,
- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin tüm sektörlerle olumsuz yansması nedeni ile gayrimenkulün değerini etkileyecek lüks tüketim harcamalarının azalması riski.

8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışması sırasında üç farklı yöntem kullanılmıştır. Arsa değeri ve arsa üst hakkı değeri tespiti için “Emsal Karşılaştırma Analizi” ve “Rayiç Bedel Takdiri Yaklaşımı”, kara ve deniz yapılarının değer tespiti içinse “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Üçüncü yöntem olarak ise Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

Satılık Arsa / Tarlalar

	AÇIKLAMA	Nitelik	Alan (m ²)	SATIŞ DEĞERİ	
				TL	TL/m ²
1	Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü, Kızkumu mevkiinde, denize yaklaşık 500 m mesafede, %5 imarlı 6.000 m ² alanlı arsanın 500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Arsa	6.000	500.000	83,33
2	Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde, denize yaklaşık 1 km mesafede, %20, H:6,50 m, konut imarlı 365 m ² alanlı arsanın 65.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Arsa	365	65.000	178,08
3	Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde, denize yaklaşık 750 m mesafede, %10 konut imarlı 500 m ² alanlı arsanın 120.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Arsa	500	120.000	240,00
4	Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde, denize yaklaşık 800 m mesafede, 1.325 m ² alanlı tarlanın 175.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Tarla	1.325	175.000	132,08
5	Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde, Martı Marina'ya 400 m mesafede, denize yaklaşık 350 m mesafede, 4.300 m ² alanlı tarlanın 700.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Pazarlık payı mevcuttur.)	Tarla	4.300	700.000	162,79
6	Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde, Martı Marina'ya 250 m mesafede, denize yaklaşık 150 m mesafede, mevzi imarlı "turizm alanında" kalan 1.360 m ² alanlı arsanın 475.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Arsa	1.360	1.011.750	743,93
7	Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü, Kızkumu mevkiinde, Martı Marina'ya 750 m mesafede, denize yaklaşık 300 m mesafede, %5 imarlı 700 m ² alanlı arsanın 150.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Arsa	700	150.000	214,29
8	Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde, köy yerleşik alanı içerisinde, denize yaklaşık 800 m mesafede, %5 imarlı 2.388 m ² alanlı arsanın 150.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Arsa	2.388	150.000	62,81
9	Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde, köy yerleşik alanına yakın konumda, denize yaklaşık 300 m mesafede, %10 imarlı 1.816 m ² alanlı arsanın 160.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Arsa	1.816	160.000	88,11

Emsal Haritası



8.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Emsal Karşılaştırma Analizi Çalışması

Mülkiyet Hakları Değeri Hesabı

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkullere benzer imar koşullarına sahip, Tali Yat Limanı'nda konumlu satılık arsa olmadığı tespit edilmiş, bölgede satılık olan arsa-tarlalardan tam emsal sayılamasa da fikir vermesi açısından örnekler verilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre arsa değeri, piyasada satılık olan gayrimenkullerin denize olan mesafeleri, algılanabilirlikleri, imar koşulları, konumları ve ulaşım imkânları göz önünde bulundurularak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 1896, 1900, 1904 parsel no'lu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılarak piyasa değeri takdir edilmiştir.

Parsel Adı	Mülkiyet	Pafta	Parsel	m ²	Birim Fiyat (TL/m ²)	DEĞER (TL)
Marina Parseli	Martı GYO Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1896	4.647,68	670	3.113.946
Marina Parseli	Martı GYO Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1900	5.710,00	670	3.825.700
Marina Parseli	Martı GYO Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1904	6.097,75	670	4.085.493
TOPLAM				16.455,43		11.025.138

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre marina alanındaki arsaların toplam değeri **11.025.138 TL** olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı ve Kullanım Hakları Değeri Hesabı

- Aşağıda tabloda belirtilen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süreyle "Üst Hakkı" kurulmuş olan 1831 no'lu parsel için üst hakkı değeri takdir edilmiştir:
 - Piyasa genel kabulü olarak bir gayrimenkulün Üst Hakkı değeri çıplak mülkiyet hakkı değerinin 2/3'ü olarak kabul edilmektedir. Yapılan çalışmada, Marmaris Belediyesi'nden alınan yazılı belgeye göre; değerlendirme konusu parsellerin "2013 Yılı Emlak Vergisi'ne Esas Arsa Rayiç Değeri olarak belirlenen 61,72 TL'ye binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.
 - "Üst hakkı"nın 49 yıl süreyle kurulmuş olması sebebiyle, kalan sürenin toplam yıla oranı (45/49) 0,92 olarak öngörülmüştür. Üst hakkı değerinin hesaplanmasında bu oran göz önünde bulundurulmuştur.
- Aşağıda tabloda belirtilen, 49 yıllığına Martı Marina'ya "Tali Yat Limanı" olarak kullanma izni verilen 68.203,42 m²'lik Deniz Yüzeyi, Dolgu Alanı ve İskele'nin kullanım hakkı değeri takdir edilmiştir.
 - Taşınmazın arsasında, kullanım hakkı değerinin çıplak mülkiyet hakkından ve üst hakkında farklı haklar sağlayacağı ve bu hakların limitli olduğu görülmektedir. Kullanım hakkı değerinin tespitinde, üst hakkı ile kullanım hakkı arasında kurulan ilişkinin, mülkiyet hakkı ile üst hakkı arasındaki ilişki ile benzer olacağı kabul edilmiştir. Şirketimizin daha önce konu ile ilgili yaptığı teknik çalışmalardan bu sonuca varılmıştır.

- Buradan hareketle kullanım hakkı değeri ile mülkiyet hakkı değeri arasındaki ilişki aşağıdaki gibi kabul edilmiştir:

$$\begin{aligned} \text{Üst Hakkı Değeri}^6 &= \text{Mülkiyet Hakkı Değeri} * 2/3 \\ \text{Kullanım Hakkı Değeri} &= \text{Üst Hakkı Değeri} * 2/3 \\ \text{ise;} \\ \text{Kullanım Hakkı Değeri} &= \text{Mülkiyet Hakkı Değeri} * 4/9 \text{ 'udur.} \end{aligned}$$

Yukarıda görüldüğü gibi, 49 yıllık yapılmış sözleşmelerde kullanım hakkı değerinin çıplak mülkiyet hakkı değerinin 4/9'u olarak kabul edilebileceği öngörülmüştür. Değerleme konusu parseller için Milli Emlak Müdürlüğü ve Martı GYO ile 49 yıllık kullanma izni sözleşmesi yapılmıştır. Bu durum göz önünde bulundurularak kalan süre oranı 46/49 olarak kabul edilmiştir.

EMLAK RAYİÇ BEDELİ YAKLAŞIMINA GÖRE										
Parsel Adı	Mülkiyet	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	1	1831	84,63	61,72	23.10.2009-22.10.2058	49	45	38	3.198
Deniz Yüzeyi Dolgu Alanı ve İskele /Kullanım Hakkı**	Maliye Hazinesi			68.203,42	61,72	22.02.2010-21.02.2059	49	46	26	1.756.351
TOPLAM										1.759.549
*Üst hakkı değeri olarak emlak vergi değerinin 2/3'ü alınmıştır.										
**Kullanım hakkı değeri olarak üst hakkı bedelinin 2/3'ü alınmıştır.										

Emlak Rayiç Bedeli Yaklaşımı'na göre marina alanındaki haklarının toplam değeri **1.759.549 TL** bulunmuştur.

8.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, yüzer ve sabit iskele maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile yapıların teknik özellikleri, yapılarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen yapıların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir:

BİNA MALİYETLERİ									
ADA NO	PARSEL NO	ÜNİTE ADI	RUHSATA BAZ ALANLAR	MİMARİ PROJEDEN BELİRTİLEN ALANLAR	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YIPRANMA PAVİ	YIPRANMA ORANI	DÜŞÜLMÜŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	BİNA DEĞERİ (TL)
-	1896	WC-Duş-Soyunma-Fitness-Çamaşırhane(*)	649,30	291,30	2500	4%	2400	100%	699.120,00
-	1900	Yönetim-Market-Satış Birimleri-Yemekhane-Depo(*)	693,42	460,12	2500	4%	2400	100%	1.104.288,00
-	1904	Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Ünitesi-Yat Limanı Atölyeleri	849,30	-	800	0%	800	0%	-
TOPLAM									1.803.408,00

(*) Bina maliyetleri hesaplanırken, mevcut durumda inşa edilmiş binaların, onaylı mimari projede belirtilen yasal alanları dikkate alınmıştır.

KAZIKLI İSKELE MALİYETİ									
No	İskele İsmi	Uzunluk	Ortalama Genişlik*	Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (EURO/m ²)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Oranı Düşürülmüş Birim Maliyet Değerleri (EURO/m ²)	Maliyet (EURO)	Maliyet (TL)
1	Polaris	297,44	2,5	1.401,72	620	7%	576,6	808.232	2.392.366
2	Mira	133,28	2,3	303,78	620	7%	576,6	175.160	518.472
3	Spica	133,39	2,3	305,36	620	7%	576,6	176.071	521.169
4	Nova	132,46	3,0	310,01	620	7%	576,6	178.752	529.105
5	Venus	159,30	3,0	1.912,16	620	7%	576,6	1.102.551	3.263.552
6	-	142,82	2,8	400,52	620	5%	589	235.906	698.283
TOPLAM				4.633,55				2.676.671	7.922.947

* İskelelerin alan hesaplamalarında aplikasyon krokisindeki ruhsata baz olan değerler alınmıştır.

⁶ Genel piyasa kabulü olarak Üst Hakkı değeri çıplak mülkiyet hakkı değerininin 2/3 olarak kabul edilmektedir.

YÜZER İSKELE MALİYETİ									
No	İskele İsmi	Uzunluk	Ortalama Genişlik*	Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (EURO/m ²)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Oranı Düşülmüş Birim Maliyet Değerleri (EURO/m ²)	Maliyet (EURO)	Maliyet (TL)
1	Polaris	297,44	2,5	297,44	360	7%	334,8	99.583	294.765
2	Mira	133,28	2,4	325,59	360	7%	334,8	109.008	322.662
3	Spica	133,39	2,4	325,16	360	7%	334,8	108.864	322.236
4	Nova	132,46	3,0	332,11	360	7%	334,8	111.190	329.124
5	Venus	159,30	3,0	405,96	360	7%	334,8	135.915	402.310
TOPLAM				1.686,26				564.560	1.671.097

RIHTIM ALANLARI MALİYETİ							
No	Alan İsmi	Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (EURO/m ²)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Oranı Düşülmüş Birim Maliyet Değerleri	Maliyet (EURO)	Maliyet (TL)
1	Mevcut Rihtım (Travellift İskele Dahil)	2.192,66	560	11%	498,4	1.092.822	3.234.752
2	Ek Rihtım (A)	3.378,41	560	11%	498,4	1.683.800	4.984.047
3	Ek Rihtım (B)	2.067,53	560	11%	498,4	1.030.457	3.050.153
4	İlave Rihtım (C)	2.397,82	560	7%	520,8	1.248.785	3.696.403
TOPLAM		10.036,42				5.055.863	14.965.354

*İskelelerin dolgu maliyetleri, dolgu maliyet tablosunda gösterilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ	MARİNA MALİYETLERİ		TL
	Marina Binaları Maliyeti		1.803.408
	Kazıklı İskele Maliyeti		7.922.947
	Yüzer İskele Maliyeti		1.671.097
	Rihtım Alanları Maliyeti		14.965.354
	Harici Müteferrik İşler Marina		2.875.000
	Emsal Harici Alanlar Maliyeti		300.000
	TOPLAM		29.537.807
	Arsa Değeri		11.025.138
	Hakların Değeri		1.759.549
	TOPLAM		42.322.494

8.2.3 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Değerleme çalışmasının bu bölümünde gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmış ve değerleme konusu gayrimenkullere ait gelir ve gider kalemleri tek tek analiz edilmiştir.

Bu değerleme çalışmasında elde edilemeyen bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur.

Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

8.2.3.1 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve Değer Analizi Çalışması

- Çalışmalar sırasında gelir ve gider kalemleri 2013 ve sonraki yıllar için ayrı ayrı hesaplanmış ve takip eden yıllarla ilgili öngörüler, müşteri tarafından temin edilen son üç yıla ait gelir gider tablosu ve piyasa verileri dikkate alınarak kurgulanmıştır.

Genel Varsayımlar:

- İndirgeme Oranı; Çalışmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının (discount rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiyede uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstruman 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 değerlendirilmesinde kullanılması doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmesinde 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 değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.

- ✓ Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond TL değeri olan tahvillerin TL Bazlı; son 1 yıllık aralığı verilerin tüm günlerine ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
 - ✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Net Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan "indirgeme oranı" %14,50 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalar sırasında gelir hesaplamaları için son üç yıla ait gelir gider tablolarının para birimi olan TL kullanılmıştır.

Gelirler- Giderlere İlişkin 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 yıllık 5.400 olarak alınmıştır.
- Deniz ve kara bağlama yeri için ortalama doluluk oranı 2014 yılı için %65 olarak öngörülmüş, bu değer 2016 yılında %70 seviyesine ulaşacağı ve bu oranın yıllar itibarıyla sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Enflasyon oranı 2014 yılsonu itibarıyla %7,0 olarak alınmış, bu değer yıllar itibarıyla azalarak 2018 yılsonunda %5,0 seviyesinde olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Tekne başına liman hizmet geliri; 2014 yılsonu itibarıyla 1.605 TL olarak alınmış, bu değer öngörülen enflasyon oranında yıllar itibarıyla arttırılmıştır.
- 2012 yıl geneli toplam işletme gelir ve giderleri incelenmiş, 2013 yıl geneli için öngörülerde bulunulmuş, sonraki yıllar için gelir ve giderlerinin öngörülen enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Operasyon dışı gelirler (Satış üniteleri ve kira gelirleri) üç yıldaki veriler göz önünde bulundurularak öngörülen enflasyon oranında yıllar itibarıyla arttırılmıştır.

- 1904 parsel no'lu arsa üzerinde yapılması planlanan binaların inşaatları henüz başlamadığı için kira geliri öngörülmemiştir.
- 1904 parsel no'lu arsa üzerinde yapılması planlanan binaların inşaatları maliyetleri hesaplanarak, 2014 senesi için inşaat maliyeti kaleminde gösterilmiştir.
- Maktu ödenen irtifak hakkı bedeli 2013 yılı için 380.353 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu bedel öngörülen enflasyon oranında yıllar itibariyle arttırılmıştır.
- Toplam giderlerin %3'lük kısmının yapıların tadilat ve yenileme giderleri için her yıl yenileme fonu adı altında gider olarak ayrılacağı varsayılmıştır.
- İşletmenin kar marjının (GOP), tüm yıllar için %32 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.
- Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) ve Marmari Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) arasında imzalanan kira sözleşmesine göre Martı GYO'nun gelir gider kalemlerine göre net bugünkü değer hesaplanmış, sözleşme hükümleri ayrıntılı olarak belirtilmiştir.
- 1831 no'lu parsel ve 68.203,42 m²'lik deniz yüzeyi, dolgu alanı ve iskelenin ise 49 yıllık kullanım süresinin dolmasıyla kullanım hakkı da sona erecektir. 1896, 1900 ve 1904 no'lu parseller ise Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.
- Çalışma sırasında Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan 1896, 1900 ve 1904 no'lu parsellerin, 49 yıllık projeksiyonun sona ermesi ile elden çıkarılacağı varsayılmıştır. Projeksiyonun tamamlanacağı 21.02.2059 tarihinde söz konusu arsaların artık değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.
- 1896, 1900 ve 1904 no'lu parsellerin 8.2.1.1 Emsal Karşılatırma Yaklaşımına göre değeri 11.025.138 TL olarak hesaplanmış olup, bu değer, %14,50 indirgeme oranı ile 21.02.2059 tarihli gelecekteki değeri 4.882.375.859 TL olarak hesaplanmıştır.

Arsaların Net Bugünkü Değeri (TL)	11.025.138
İndirgeme Oranı	14,50%
Arsaların 21.02.2059 tarihli Gelecekteki Değeri (TL)	4.882.375.859

KİRA SÖZLEŞMESİ HÜKÜMLERİ

- Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) ve Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) arasında 04.10.2006 tarihinde imzalanmış ve ekte sunulan "Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi" baz alınarak hazırlanmıştır. Projeksiyonda mülk sahibi olan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin "Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi" sonucunda ortaya çıkan kira gelirleri kullanılmıştır.
- Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) ve Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) arasında 04.10.2006 tarihinde imzalanmış ve ekte sunulan "Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi'ne Ek Protokol" 31.12.2015 tarihinde sonlanmaktadır. Projeksiyonda kira sözleşmesinin aynı şart ve hükümlerle, sözleşme süresinin bitiminde tekrar imzalanacağı varsayılmıştır.
- Artış oranının yenileme fonunda %3, ön izin ve irtifak hakkı bedelinde öngörülen enflasyon oranında olacağı varsayılmıştır.
- **Sözleşme maddelerine göre:**
 - **1.8 Hasılat:** Madde 7 uyarınca Hasılat kirasının hesaplanmasına esas olacak, katma değer vergisi ve benzeri vergiler hesaba katılmaksızın, Tali yat limanı işletmeciliği ile ilgili her türlü faaliyeti, yat limanı işletmeciliği kapsamında verilen her türlü hizmet bedeli, her türlü oda satışı yiyecek içecek gelirleri ve diğer ekstralarla alt kiralama ve promosyon gelirleri, akaryakıt ve market satışlarından elde edilecek net ticari karın (satışlar-satılan ticari malın maliyeti) ilave edilmesi ve satışlardan iadelerin düşülmesi sonucu bulunan tutardır.

- **Madde 6. KİRA SÜRESİ (Yeni şekli)** İş bu kira sözleşmesi 01.Ocak.2011 tarihinde başlar ve 31.Aralık.2015 tarihinde sona erer. Taraflardan herhangi birinin 31.Aralık.2015 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bir bildirimde bulunmadığı durumda kira süresi 5 yıllık bir süre için uzatılmış olur. Sözleşme süresi uzatılmadığı takdirde, KİRACI 31.Aralık.2015 tarihinde TESİS'i tamamen tahliye ederek kira kapsamında bulunan tüm unsurları Madde 15/son hükmü uyarınca, tam, eksiksiz ve iyi durumda KİRALAYAN'a geri teslim etmek zorundadır.
- **Madde 7 / KİRA BEDELİ (Yeni Şekli)** 7.1.1.1 Kiracı her yıl, aşağıda yazılı asgari kira bedelinden az olmamak üzere hasılat kirası ödeyecektir. HASILAT üzerinden kira bedeli (hasılat kira bedeli), Kiracının Kiralananı işletmekle elde edeceği KDV hariç; toplam yıllık (1.Ocak- 31.Aralık dönemi) **hasılatının %32'si+KDV**'dir.

İŞLETME GELİRLERİ ve KİRA SÖZLEŞMESİNE GÖRE MARİNA PROJESİYONU (31.12.2013 Tarihli)															
Gelirler	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Toplam Satışa Hazır	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
Toplam Satılan	3.510	3.672	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780
Toplam Doluluk		65%	68%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Yıllık Enflasyon (TEFE+ÜFE)/2	7,0%	6,5%	6,0%	5,5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Tekne Başına Liman Hizmet Geliri (TL)	1.605	1.709	1.812	1.912	2.007	2.107	2.213	2.323	2.440	2.562	2.690	2.824	2.965	3.114	3.269
Toplam Liman Geliri (Bağlama-Lift vb.gelirler) (TL)	5.633.550	6.276.641	6.848.923	7.225.614	7.586.895	7.966.240	8.364.552	8.782.779	9.221.918	9.683.014	10.167.165	10.675.523	11.209.299	11.769.764	12.358.252
Toplam Operasyon Dışı Gelirler															
Satış Üniteleri Gelirleri (TL)	4.122.591	4.390.560	4.653.993	4.909.963	5.155.461	5.413.234	5.683.896	5.968.090	6.266.495	6.579.820	6.908.811	7.254.251	7.616.964	7.997.812	8.397.702
Kira Gelirleri (TL)	153.021	162.967	172.746	182.247	191.359	200.927	210.973	221.522	232.598	244.228	256.439	269.261	282.724	296.860	311.703
TOPLAM GİRLER	9.909.162	10.830.168	11.675.662	12.317.823	12.933.715	13.580.400	14.259.420	14.972.391	15.721.011	16.507.061	17.332.415	18.199.035	19.108.987	20.064.436	21.067.658
Giderler															
İşletme Giderleri (TL)	-6.738.230	-7.364.514	-7.939.450	-8.376.120	-8.794.926	-9.234.672	-9.696.406	-10.181.226	-10.690.287	-11.224.802	-11.786.042	-12.375.344	-12.994.111	-13.643.817	-14.326.008
TOPLAM GİDERLER	-6.738.230	-7.364.514	-7.939.450	-8.376.120	-8.794.926	-9.234.672	-9.696.406	-10.181.226	-10.690.287	-11.224.802	-11.786.042	-12.375.344	-12.994.111	-13.643.817	-14.326.008
GÖP	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%
NAKİT AKIŞI	3.170.932	3.465.654	3.736.212	3.941.703	4.138.789	4.345.728	4.563.015	4.791.165	5.030.723	5.282.260	5.546.373	5.823.691	6.114.876	6.420.620	6.741.651
Martı GYO Kira Geliri Hasılatı Hesabı Nakit Akış Tablosu	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Martı GYO Hasılatı Hesabı (Hasılat Kira Hesabında Kullanılacak)	6.146.623	6.823.065	7.428.132	7.836.679	8.228.513	8.639.939	9.071.936	9.525.533	10.001.809	10.501.900	11.026.995	11.578.344	12.157.262	12.765.125	13.403.381
Martı GYO Marina Hasılatı Payı (%32)	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%
Martı GYO Marina Hasılatı Payı (TL)	1.966.920	2.183.381	2.377.002	2.507.737	2.633.124	2.764.780	2.903.019	3.048.170	3.200.579	3.360.608	3.528.638	3.705.070	3.890.324	4.084.840	4.289.082
Asgari Kira (Yıllık Artış %3)	1.150.720	1.185.242	1.220.799	1.257.423	1.295.146	1.334.000	1.374.020	1.415.241	1.457.698	1.501.429	1.546.472	1.592.866	1.640.652	1.689.871	1.740.568
Kira Değeri (TL)	1.966.920	2.183.381	2.377.002	2.507.737	2.633.124	2.764.780	2.903.019	3.048.170	3.200.579	3.360.608	3.528.638	3.705.070	3.890.324	4.084.840	4.289.082
Yenileme Fonu (%3) (TL)	-202.147	-220.935	-238.184	-251.284	-263.848	-277.040	-290.892	-305.437	-320.709	-336.744	-353.581	-371.260	-389.823	-409.315	-429.780
İrtifak Hakkı Ödemesi (TL)	-406.978	-433.431	-459.437	-484.706	-508.941	-534.389	-561.108	-589.163	-618.622	-649.553	-682.030	-716.132	-751.938	-789.535	-829.012
Cirodan Ödenen İrtifak Hakkı (%1) (TL)	-19.669	-21.834	-23.770	-25.077	-26.331	-27.648	-29.030	-30.482	-32.006	-33.606	-35.286	-37.051	-38.903	-40.848	-42.891
Marina Net Nakit Akışı	1.338.126	1.507.180	1.655.612	1.746.670	1.834.004	1.925.704	2.021.989	2.123.089	2.229.243	2.340.705	2.457.740	2.580.627	2.709.659	2.845.142	2.987.399
1896, 1900 ve 1904 Parsel No'lu Arsalarn Artık Değeri (TL)															
Toplam Nakit Akışları (TL)	1.338.126	1.507.180	1.655.612	1.746.670	1.834.004	1.925.704	2.021.989	2.123.089	2.229.243	2.340.705	2.457.740	2.580.627	2.709.659	2.845.142	2.987.399
İnşaat Maliyeti - İlave planlanan	-679.440														
Net Nakit Akışı	658.686	1.507.180	1.655.612	1.746.670	1.834.004	1.925.704	2.021.989	2.123.089	2.229.243	2.340.705	2.457.740	2.580.627	2.709.659	2.845.142	2.987.399

Gelirler	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044
Toplam Satışa Hazır	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
Toplam Satılan	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780
Toplam Doluluk	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Yıllık Enflasyon (TEFE+ÜFE)/2	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Tekne Başına Liman Hizmet Geliri (TL)	3.404,33	3.604,33	3.785,33	3.974,33	4.173,33	4.381,33	4.600,33	4.830,33	5.072,33	5.325,33	5.592,33	5.871,33	6.165,33	6.473,33	6.797,33	7.137,33
Toplam Liman Geliri (Bağlama-Lift vb.gelirler) (TL)	12.976.165	13.624.973	14.306.222	15.021.533	15.772.610	16.561.240	17.389.302	18.258.767	19.171.706	20.130.291	21.136.805	22.193.646	23.303.328	24.468.494	25.691.919	26.976.515
Toplam Önerasyon Dışı Gelirler																
Satış Üniteleri Gelirleri (TL)	8.817.588	9.258.467	9.721.390	10.207.460	10.717.833	11.253.724	11.816.411	12.407.231	13.027.593	13.678.972	14.362.921	15.081.067	15.835.120	16.626.876	17.458.220	18.331.131
Kira Gelirleri (TL)	327.289	343.653	360.836	378.877	397.821	417.712	438.598	460.528	483.554	507.732	533.119	559.775	587.763	617.151	648.009	680.409
TOPLAM GİDERLER	22.121.041	23.227.093	24.388.448	25.607.870	26.888.264	28.232.677	29.644.311	31.126.526	32.682.853	34.316.995	36.032.845	37.834.487	39.726.212	41.712.522	43.798.148	45.988.056
Giderler																
İşletme Giderleri (TL)	-15.042.308	-15.794.423	-16.584.145	-17.413.352	-18.284.019	-19.198.220	-20.158.131	-21.166.038	-22.224.340	-23.335.557	-24.502.335	-25.727.451	-27.013.824	-28.364.515	-29.782.741	-31.271.878
TOPLAM GİDERLER	-15.042.308	-15.794.423	-16.584.145	-17.413.352	-18.284.019	-19.198.220	-20.158.131	-21.166.038	-22.224.340	-23.335.557	-24.502.335	-25.727.451	-27.013.824	-28.364.515	-29.782.741	-31.271.878
GÖP	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%
NAKİT AKIŞI	7.078.721	7.432.670	7.804.307	8.194.510	8.604.244	9.034.457	9.486.179	9.960.408	10.450.513	10.981.428	11.530.510	12.107.036	12.712.389	13.348.007	14.015.407	14.716.178
Martı GYO Kira Geliri Hasılatı Hesabı Nakit Akış Tablosu	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044
Martı GYO Hasılatı Hesabı (Hasılat Kira Hesabında Kullanılacak)	14.073.550	14.777.228	15.516.089	16.291.893	17.106.488	17.961.813	18.859.903	19.802.898	20.793.043	21.832.695	22.924.330	24.070.547	25.274.074	26.537.778	27.864.667	29.257.900
Martı GYO Marina Hasılatı Payı (%32)	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%
Martı GYO Marina Hasılatı Payı (TL)	4.503.536	4.728.713	4.965.148	5.213.406	5.474.076	5.747.780	6.035.169	6.336.927	6.653.774	6.986.463	7.335.786	7.702.575	8.087.704	8.492.089	8.916.693	9.362.528
Asgari Kira (Yıllık Artış %3)	1.792.785	1.846.568	1.901.965	1.959.024	2.017.795	2.078.329	2.140.679	2.204.899	2.271.046	2.339.177	2.409.353	2.481.633	2.556.082	2.632.765	2.711.748	2.793.100
Kira Değeri (TL)	4.503.536	4.728.713	4.965.148	5.213.406	5.474.076	5.747.780	6.035.169	6.336.927	6.653.774	6.986.463	7.335.786	7.702.575	8.087.704	8.492.089	8.916.693	9.362.528
Yenileme Fonu (%3) (TL)	-451.269	-473.833	-497.524	-522.401	-548.521	-575.947	-604.744	-634.981	-666.730	-700.067	-735.070	-771.824	-810.415	-850.935	-893.482	-938.156
İrtifak Hakkı Ödemesi (TL)	-870.463	-913.986	-959.685	-1.007.669	-1.058.053	-1.110.955	-1.166.503	-1.224.828	-1.286.070	-1.350.373	-1.417.892	-1.488.787	-1.563.226	-1.641.387	-1.723.457	-1.809.629
Cirodan Ödenen İrtifak Hakkı (%1) (TL)	-45.035	-47.287	-49.651	-52.134	-54.741	-57.478	-60.352	-63.369	-66.538	-69.865	-73.358	-77.026	-80.877	-84.921	-89.167	-93.625
Marina Net Nakit Akışı	3.136.769	3.293.607	3.458.288	3.631.202	3.812.762	4.003.400	4.203.570	4.413.749	4.634.436	4.866.158	5.109.466	5.364.939	5.633.186	5.914.845	6.210.588	6.521.117
1896, 1900 ve 1904 Parsel No'lu Arsalarn Artık Değeri (TL)																
Toplam Nakit Akışları (TL)	3.136.769	3.293.607	3.458.288	3.631.202	3.812.762	4.003.400	4.203.570	4.413.749	4.634.436	4.866.158	5.109.466	5.364.939	5.633.186	5.914.845	6.210.588	6.521.117
İnşaat Maliyeti - ilave planlanan																
Net Nakit Akışı	3.136.769	3.293.607	3.458.288	3.631.202	3.812.762	4.003.400	4.203.570	4.413.749	4.634.436	4.866.158	5.109.466	5.364.939	5.633.186	5.914.845	6.210.588	6.521.117

Gelirler	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	21.02.2059
Toplam Satışa Hazır	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	900
Toplam Satılan	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	630
Toplam Doluluk	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Yıllık Enflasyon (TEFE-ÖFE)/2	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Tekne Başına Liman Hizmet Geliri (TL)	7.493	7.868	8.262	8.675	9.108	9.564	10.042	10.544	11.071	11.625	12.206	12.816	13.457	14.130	14.837
Toplam Liman Geliri (Bağlama-Lift vb.gelirler) (TL)	28.325.341	29.741.608	31.228.688	32.790.123	34.429.629	36.151.110	37.958.666	39.856.599	41.849.429	43.941.900	46.138.995	48.445.945	50.868.242	53.411.655	9.347.040
Toplam Önerasyon Dışı Gelirler															
Satış Üniteleri Gelirleri (TL)	19.247.688	20.210.072	21.220.576	22.281.605	23.395.685	24.565.469	25.793.743	27.083.430	28.437.601	29.859.481	31.352.455	32.920.078	34.566.082	36.294.386	6.351.518
Kira Gelirleri (TL)	714.430	750.151	787.659	827.042	868.394	911.814	957.404	1.005.275	1.055.538	1.108.315	1.163.731	1.221.918	1.283.013	1.347.164	235.754
TOPLAM GELİRLER	48.287.459	50.701.831	53.236.923	55.898.769	58.693.708	61.628.393	64.709.813	67.945.303	71.342.568	74.909.697	78.655.182	82.587.941	86.717.338	91.053.205	15.934.311
Giderler															
İşletme Giderleri (TL)	-32.835.472	-34.477.245	-36.201.108	-38.011.163	-39.911.721	-41.907.307	-44.002.673	-46.202.806	-48.512.947	-50.938.594	-53.485.524	-56.159.800	-58.967.790	-61.916.179	-10.835.331
TOPLAM GİDERLER	-32.835.472	-34.477.245	-36.201.108	-38.011.163	-39.911.721	-41.907.307	-44.002.673	-46.202.806	-48.512.947	-50.938.594	-53.485.524	-56.159.800	-58.967.790	-61.916.179	-10.835.331
GÖP	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%
NAKİT AKIŞI	15.451.987	16.224.586	17.035.815	17.887.606	18.781.986	19.721.086	20.707.140	21.742.497	22.829.622	23.971.103	25.169.658	26.428.141	27.749.548	29.137.026	5.098.979
Martı GYO Kira Geliri Hasılatı Hesabı Nakit Akış Tablosu	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	21.02.2059
Martı GYO Hasılatı Hesabı (Hasılat Kira Hesabında Kullanılacak)	30.720.795	32.256.835	33.869.676	35.563.160	37.341.318	39.208.384	41.168.803	43.227.243	45.388.606	47.658.036	50.040.938	52.542.985	55.170.134	57.928.641	10.137.512
Martı GYO Marina Hasılatı Payı (%32)	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%
Martı GYO Marina Hasılatı Payı (TL)	9.830.654	10.322.187	10.838.296	11.380.211	11.949.222	12.546.683	13.174.017	13.832.718	14.524.354	15.250.571	16.013.100	16.813.755	17.654.443	18.537.165	3.244.004
Asgari Kira (Yıllık Artış %3)	2.876.893	2.963.200	3.052.096	3.143.659	3.237.968	3.335.107	3.435.161	3.538.215	3.644.362	3.753.693	3.866.304	3.982.293	4.101.761	4.224.814	725.260
Kira Değeri (TL)	9.830.654	10.322.187	10.838.296	11.380.211	11.949.222	12.546.683	13.174.017	13.832.718	14.524.354	15.250.571	16.013.100	16.813.755	17.654.443	18.537.165	3.244.004
Yenilene Fonu (%3) (TL)	-985.064	-1.034.317	-1.086.033	-1.140.335	-1.197.352	-1.257.219	-1.320.080	-1.386.084	-1.455.388	-1.528.158	-1.604.566	-1.684.794	-1.769.034	-1.857.485	-325.060
İrtifak Hakkı Ödemesi (TL)	-1.900.111	-1.995.116	-2.094.872	-2.199.616	-2.309.597	-2.425.076	-2.546.330	-2.673.647	-2.807.329	-2.947.696	-3.095.080	-3.249.834	-3.412.326	-3.582.942	-627.015
Cirodan Ödenen İrtifak Hakkı (%1) (TL)	-98.307	-103.222	-108.383	-113.802	-119.492	-125.467	-131.740	-138.327	-145.244	-152.506	-160.131	-168.138	-176.544	-185.372	-324.440
Marina Net Nakit Akışı	6.847.173	7.189.531	7.549.008	7.926.458	8.322.781	8.738.920	9.175.866	9.634.660	10.116.393	10.622.212	11.153.323	11.710.989	12.296.539	12.911.366	2.259.489
1896, 1900 ve 1904 Parsel No'lu Arsaların Artık Değeri (TL)															4.882.375.859
Toplam Nakit Akışları (TL)	6.847.173	7.189.531	7.549.008	7.926.458	8.322.781	8.738.920	9.175.866	9.634.660	10.116.393	10.622.212	11.153.323	11.710.989	12.296.539	12.911.366	4.884.635.348
İnşaat Maliyeti - ilave planlanan															
Net Nakit Akışı	6.847.173	7.189.531	7.549.008	7.926.458	8.322.781	8.738.920	9.175.866	9.634.660	10.116.393	10.622.212	11.153.323	11.710.989	12.296.539	12.911.366	4.884.635.348

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	7,18%
Risk Primi	7,32%
İndirgeme Oranı	14,50%
Net Bugünkü Değer (TL)	29.213.469

“Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımına” göre gayrimenkulün değeri (KDV Hariç) **29.213.469 TL** olarak takdir edilmiştir.

8.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu Martı Marina prestijini ve marina sektörü için cazibesini yapıldığı ilk yıldan itibaren devam ettirmektedir. Marinanın en önemli avantajları olarak konumu, prestijli bir noktada yer alması, gelir seviyesi yüksek bir kitleye hitap etmesi olarak sayılabilir.

Değerleme çalışması sırasında değer takdiri sırasında üç farklı yöntem kullanılmıştır. Arsa değeri ve arsa üst hakkı değeri tespiti için “Emsal Karşılaştırma Analizi” ve “Emlak Rayiç Bedel Yaklaşımı”, kara ve deniz yapılarının değer tespiti için ise “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Üçüncü yöntem olarak ise “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” kullanılmıştır:

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yöntemine Göre Değeri (KDV Hariç)*	42.322.494 TL
Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı ve Kira Sözleşmesine Göre Değeri * (KDV Hariç)	29.213.469 TL

Marinaların gelir getiren mülkler olması sebebi ile, gelir kapitalizasyonu yöntemi ile değerlendirilmesi uygun görülse de, gelir kapitalizasyonu yöntemi kira sözleşmesine ve çok fazla varsayıma dayandığından dolayı, gayrimenkulün piyasa değeri olarak emsal karşılaştırma+maliyet yöntemine göre hesaplanan **KDV Hariç 42.322.494 TL (Kırkikimilyonüçyüzirmiikibindörtüyüzdoksandört Türk Lirası)**’nin nihai değer olarak takdir edilmesinin uygun olduğu düşünülmektedir.

*Değerleme konusu 1896, 1900 ve 1904 parsel no’lu gayrimenkullerin SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Buna karşılık yapı ruhsatı ve iskan belgeleri iptal edilmiş bulunan rıhtım ve iskelelerin ruhsatlandırma ile ilgili süreci sonuçlandırılıncaya kadar SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu kanısına varılmıştır.

Değerleme konusu mülkler bir bütün olarak değer ifade etmektedir ayrıca uzun zamandır GYO portföyünde bulunmaktadır. Yasal süreç devam ettiği için mülklere Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı’na göre değer verilmiştir.

Taşınmazların KDV uygulaması ile ilgili olarak aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

- “2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Oluşumu Analizine göre (KDV Dahil) **49.941.000 TL (Kırkdokuzmilyondokuzyüzkırkbirbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm fiziki özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Marina Alanı olarak kullanılan, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevki, 1 pafta 1831 parsel no'lu "Yat Çekek Yeri" vasıflı üst hakkı, 68.203,42 m²'lik "Tali Yat Limanı" vasıflı kullanım hakkı ve 1 pafta 1896, 1900, 1904 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, detaylı bilgileri 5.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve 5.2.1 Gayrimenkullerin Üst Hakkına ve Kullanma Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri bölümünde verilen gayrimenkullerin;

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE MALİYET
YAKLAŞIMINA GÖRE MÜLKİYET, ÜST
HAKKI VE KULLANIM HAKLARININ
31.12.2013 TARİHLİ
TOPLAM PİYASA DEĞERİ
(KDV HARİÇ) (*)⁷**

42.322.000 TL
(Kırkikimilyonüçyüzirmiikibin.-Türk Lirası)

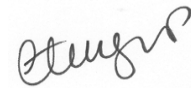
**EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE MALİYET
YAKLAŞIMINA GÖRE MÜLKİYET, ÜST
HAKKI VE KULLANIM HAKLARININ
31.12.2013 TARİHLİ
TOPLAM PİYASA DEĞERİ
(KDV DAHİL)(*)⁸**

49.941.000 TL
(Kırkdokuzmilyondokuzyüzkırkbirbin.-Türk Lirası)

(*)Gelir kapitalizasyonu yöntemi kira sözleşmesine ve çok fazla varsayıma dayandığından dolayı, gayrimenkullerin piyasa değeri olarak "emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi"nden elde edilen değer takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Cansel Turgut YAZICI
Lisans No: 400112, FRICS

⁷ Değerleme konusu 1896, 1900 ve 1904 parsel no'lu gayrimenkullerin SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Buna karşılık plansız durumda olan 1831 parselin ve yapı ruhsatı ve iskan belgeleri iptal edilmiş bulunan rıhtım ve iskelelerin ruhsatlandırma ile ilgili süreci sonuçlandırılıncaya kadar SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu kanısına varılmıştır. Yasal süreç devam ettiği için mülklere Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı'na göre değer verilmiştir.

⁸ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

EKLER

1	Takyidat Listesi
2	Resmi İmar Durumu Yazısı
3	21.08.2006 Onay Tarihli Tali Turizm Yat Planı Örneği
4	01.12.2010 Onay Tarihli Tali Yat Limanı Revizyon Planı Örneği (İptal Edilen)
3	Yapı Ruhsatları
4	İptal Edilen Yapı Ruhsatı ve İskan Belgeleri
4	Resmi Yazışmalar ve Kararlar
5	İzin Belgeleri
6	Vaziyet Planı
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	Lisans Belgeleri