

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

MUĞLA / MARMARİS/ ORHANIYE
103 ADA 6(ESKİ 1896), 103 ADA 10 (ESKİ 1900)
ve 103 ADA 12 (ESKİ 1904) PARSELLER
HER BİRİ "ARSA" NİTELİKLİ
3 ADET ANA TAŞINMAZ **MÜLKİYETLERİ** İLE
103 ADA 9(ESKİ 1831 PARSEL) "YAT ÇEKEK YERİ" NİTELİKLİ
ANA TAŞINMAZ **DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI** VE
68.203,24 M² TALİ YAT LİMANI (DHTA) **KULLANIM HAKKI**

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEMEA.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL
Tel:0216361 14 19 Faks:0216361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 31.03.2018 – **REV-25.06.2018**
RAPOR NO: OZL-102- **REV001**



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi	2
1.2.	Değerleme Tarihi	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4.	Rapor Türü	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler	2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3.	Beyanlar	5
3.4.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar	6
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri	6
4.1.3.	Düzenli Likidite Değeri	6
4.1.4.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	7
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	8
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler ⁽²⁾	9
5.2.	Ekonomik Veriler	11
5.3.	Turizm Sektörü Verileri	11
5.4.	Marina Sektörü Verileri	17

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Muğla İli	24
6.2.	Marmaris İlçesi ve Turizm	32
6.3.	Muğla İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı	35

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:	37
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	37
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu	39
7.1.3.	Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri	40
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	42
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	42
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	45
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:	50
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:	50
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	51
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	59
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	60
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	61
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	61

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	62
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	62
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	62
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	63
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	63
8.3.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	64
8.3.3.	Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı)	65
8.3.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	70

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	71
9.1.2.	Nihai Değer Takdiri	71

10. EKLER

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.03.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 14.03.2014 tarihinde başlanmış olup, 30.03.2018 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.03.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 31.03.2018 – **REV-25.06.2018** tarih OZL-102 **REV001** rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada6 (Eski: 1896)parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900)parsel numaralarında kayıtlı 5709.84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904)parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831)parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekerek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (**DHTA**)"Tali Yat Limanı "**KULLANIM HAKKININ** değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Mehmet Hüseyin TEKTAŞ Kamu Yönetimi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407406
	Cem ÖZDEMİR Harita Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35Kartal/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 600.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Erenköy Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Müşteri Adresi	: Ömer Avni Mah.İnönü Cad.Mithatpaşa Apt.No.48 Kat.3 Daire.6 Gümüşsuyu/Beyoğlu/İstanbul
Müşteri İletişim Bilgileri	: +90 2123348850
Vergi Dairesi ve No	: Beyoğlu Vergi Dairesi 8400053857

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 1896 parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 1900 parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 1904 parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 1 Pafta, 1831 parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükmü ve Tasarrufu Altındaki **(DHTA)**"Tali Yat Limanı" **KULLANIM HAKKININ**değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün fiili değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile müşteri, rapor'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- 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 değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Belgeler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
DHTA	Devlet Hükümü ve Tasarrufu
MİA	Merkezi İş Alanı
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Taks	Taban Alan Katsayısı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından 12.05.2017 tarih OZL-052 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazların tamamının toplam değeri KDV Hariç 115.725.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır. ⁽¹⁾

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

4.1.3. 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.

(1) Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.4. 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.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri 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.

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

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı’nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

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

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

4.2.3. Gelir İndirgeme 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 değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽²⁾

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 80.810.525 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında % 13,5 artış göstermişken 2017 yılında bu oran % 12,4 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 73.669.126, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.145.745 kişidir.

Ülke nüfusu 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

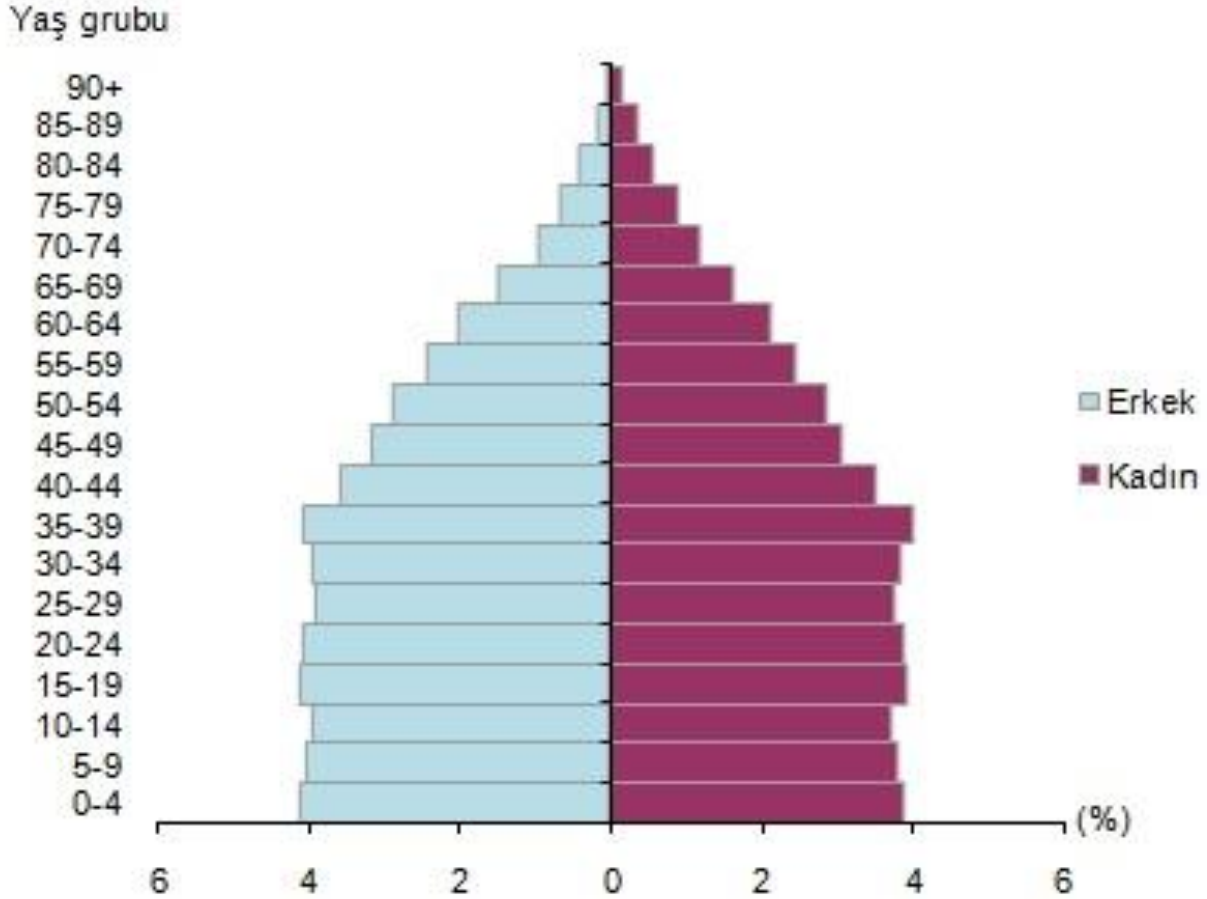
Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	14.804.116	13.710.512	99%
Ankara	5.346.518	4.842.136	98%
İzmir	4.223.545	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. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2016 yılında bu oran %92,3 iken 2017 yılında ise %92,5 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%

Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti.

(2) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

2016 yılı Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH büyümesi ile birlikte Aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası’ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancı ziyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody’s’in Eylül ayında aldığı Türkiye’nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül’de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50’den %8,25’e düşürmüştür ve Mart 2016’dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puanına ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım’da gecelik faiz oranını TL’deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5’e yükselmiştir ve TL’nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin’deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye’nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere’nin AB’den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı’ndan da çıkmayı kapsayabilecek “sert Brexit” ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye’nin GSYİH’sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile 2016 yılı birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH’nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009’dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı’nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı’nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen vedaha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan

enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi irade'nin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıtacağı öngörüldükçe kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Temmuz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da, Temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

Konut satışları da temmuz ayında, hem bir önceki aya göre hem de bir önceki yıla oranla gerilemiştir. Konut satışları 2016 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 oranında azalarak 81.343 gerilemiştir.

Konut, otomotiv ve perakende satışların Temmuz ayında yaşadığı sert daralmaya ile Ağustos ayı ekonomi güven endeksi de tarihi bir düşüşle 72,7 seviyesine gerilemiştir. TÜİK'in 2012'den bu yana yayınladığı ekonomi güven endeksinde ilk kez bu derece bir sert düşüşün olması dikkat çekicidir. Buna göre, ekonomik güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 oranında azalarak 95 953 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 16 247 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9 686 konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 5 965 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 7 konut ile Hakkâri, 8 konut ile Ardahan ve 31 konut ile Bayburt oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27,8 oranında azalış göstererek 27 916 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %29,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 190 konut satışı ve %18,6 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 40,8 ile Amasya oldu. Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki

yılın aynı ayına göre %32,4 artarak 1 729 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Şubat 2018’de ilk sırayı 604 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 415 konut satışı ile Antalya, 134 konut satışı ile Bursa, 84 konut satışı ile Yalova ve 71 konut satışı ile Trabzon izledi.

T.C. Maliye Bakanlığı verilerine göre 2018 yılı Şubat ayı Bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 30,1 oranında artarak 61 milyar TL, bütçe giderleri ise yüzde 17 oranında artarak 62,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu çerçevede bütçe açığı 1,9 milyar TL, faiz dışı fazla ise 4,8 milyar TL olmuştur. Ocak-Şubat döneminde bütçe açığı 201 milyon TL, faiz dışı fazla ise 12,5 milyar TL’dir. Ocak-Şubat döneminde vergi gelirleri yüzde 18,3 oranında artarak 104,6 milyar TL olmuştur. Yeniden yapılandırma kapsamında bu dönemde 2,3 milyar TL gelir elde edilmiş olup, yapılan ödeme tutarı esas alındığında yeniden yapılandırmaya uyum yüksek seviyede seyretmektedir.

Özet olarak İnşaat Sektörünün 2013 yılından bugüne ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde ve 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yaşanan düşüşler dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu görülmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016’nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017’nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı.

2016 ve 2017’de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri, geçtiğimiz yıllara göre daha temkinlidir. Son iki yılda sektörün büyümesinin ana nedeni olan konut üretimi ve konut satışları, özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaştığını göstermektedir. Arz talep dengesizliğinin 2018’de sürmesi durumunda sektör 2016 ve 2017’de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi olasılık dâhilindedir.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönlü eğilime girmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

5.3. Turizm Sektörü Verileri

Türkiye’de turizm sektörü ekonomik gelişmenin kritik unsurlarından biri olarak kabul edilmekte ve bu bağlamda özellikle yabancı kitle turizmi 1960’lı yılların başından beri devletin teşvik politikalarından en fazla yararlandırılan alanlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Turizm sektörünün sosyoekonomik faydalarını yansıtan hususlardan belki de en önemlisi onlarca sayıda başka sektörle girdi-çıkışı ilişkisi içinde bulunmasıdır ki, bu durum sektörün Türkiye ekonomisi için de önemine ışık tutmaktadır.

Özellikle 2000’li yıllarla birlikte ziyaretçi sayısı ve turizm gelirleri açısından dünyada ilk on ülke içine girmeye başlayan Türkiye turizm sektörünün rakamlarla ifade edilen bu başarısı, Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Seyahat ve Turizm Rekabet Endeksi’ne tam anlamıyla yansımamaktadır. 2007 yılından bu yana yayınlanan ilgili endekse göre, Türkiye son yıllarda sektörde rekabetçilik gücünü artırsa da beklenen düzeyin gerisinde kalmakta ve özellikle de Akdeniz çanağında kendisine rakip olabilecek İspanya, İtalya, Portekiz, Yunanistan, Tunus, Mısır gibi ülkelerle karşılaştırıldığında ancak sondan ikinci sırada yer alabilmektedir. Bu durumun dinamikleri, Türkiye turizm endüstrisinin yapısında ve bu yapının uluslararası endüstriyle hangi koşullarda eklemlendiği sorusunda saklıdır.

Turizm sektörü hızla büyüyen ve küresel anlamda en geniş kapsamlı sektörlerden biridir. Sektörün gelişimi yalnızca teknolojik yeniliklerin etkilemesiyle değil aynı zamanda insan gereksinimleriyle de yönlendirilmektedir. Turizm, çeşitli turizm biçimlerini içeren; birçok sektör, pazar, ülke ve coğrafya ile doğrudan ya da dolaylı etkileşim içinde olan geniş bir sektördür.

Günümüzde yapı olarak turizm endüstrisi çok miktarda küçük ve orta ölçekli aile işletmeleriyle, büyük ölçekli uluslararası şirketleri birbirine bağlayan heterojen nitelikli bir endüstri niteliğini taşımaktadır. Turizm endüstrisinin gelişimi sürecinde zaman içinde iki eğilim ortaya çıkmıştır; uluslararasılaşma ve yoğunlaşma. Ortaya çıkan bu eğilimlerin altında, bireysel üründen ziyade paket hizmetlerin satılması, satın alma ve reklamda ölçek ekonomileri, seyahatin uluslararasılaşması ve yoğun rekabet nedeniyle maliyetleri düşürme ihtiyacı yatmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan elde edilen verilere göre, 2015 yılında Türkiye’ye gelen yabancı turist sayısı 35.5 milyon olmuştur. 2016’nın 11 ayı için ise 24 milyon olarak belirlenmiştir. 2016 yılının 11 ayı için Türkiye’ye gelen 24 milyon yabancı turistin %38’i İstanbul’a, %25’i Antalya’ya, %8’i Muğla’ya gelmiştir. Bu üç ili takiben %3 ve %1’lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. 2015 yılında Antalya’ya gelen turistler, toplam gelen turist sayısının %35’ini oluştururken, 2016 yılında bu payda ciddi bir azalma yaşanmıştır.

2016’da, Türkiye’ye gelen turist sayısında 2015 yılına göre yaklaşık %32’lik bir düşüş gözlemlenmektedir. Bu durgunluğun nedenlerinden başlıcaları Rusya’yla ve Avrupa Birliği Ülkelerinin bir kısmı ile olan gerilimli ilişkiler, Suriye iç savaşı ve terör olaylarındaki artıştır.

Özellikle Antalya’daki otellerindeki rezervasyonların çok büyük bir kısmının ferdi değil grup tabanlı olması neticesi, bozulan dış ilişkiler sebebiyle bu tip grup rezervasyonlarının ferdi rezervasyonlara göre daha çok etkilenmesidir.

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %27,7 artarak 6 milyar 109 milyon 187 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %77,7’si yabancı ziyaretçilerden, %22,3’ü ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 5 milyar 59 milyon 897 bin \$’ını kişisel harcamalar, 1 milyar 49 milyon 290 bin \$’ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri 2017 yılında bir önceki yıla göre %18,9 artarak 26 milyar 283 milyon 656 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %77,4’ü yabancı ziyaretçilerden, %22,6’sı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Bu yılki gelirin 21 milyar 461 milyon 603 bin \$'ını kişisel harcamalar, 4 milyar 822 milyon 53 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ziyaretçilerin kişi başına ortalama harcaması 741 \$ oldu. Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 687 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 978 \$ oldu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; kişi başına ortalama harcama 681 \$, yabancıların ortalama harcaması 630 \$, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 903 \$ oldu.

Turizm geliri ve gideri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2017

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)		
		Turizm geliri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2016	Yıllık	22 107 440	31 365 330	705	5 049 793	7 891 909	640
	I	4 066 384	5 107 553	796	1 537 627	1 825 187	842
	II	4 981 318	7 495 035	665	1 509 693	2 035 818	742
	III	8 277 009	12 063 311	686	1 131 773	2 234 774	506
	IV	4 782 729	6 699 430	714	870 700	1 796 130	485
2017	Yıllık	26 283 656	38 620 346	681	5 137 244	8 886 916	578
	I	3 369 753	4 844 761	696	855 786	1 897 554	451
	II	5 413 048	8 863 391	611	1 386 362	2 294 588	604
	III	11 391 668	16 663 265	684	1 560 756	2 514 317	621
	IV	6 109 187	8 248 929	741	1 334 340	2 180 457	612
	Ekim	3 012 571	3 913 759	770	462 570	759 030	609
	Kasım	1 667 008	2 293 847	727	417 340	683 622	610
	Aralık	1 429 608	2 041 323	700	454 430	737 805	616

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %23,1 arttı. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2017 yılı IV. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %23,1 artarak 8 milyon 248 bin 929 kişi oldu. Bunların %83,2'sini 6 milyon 861 bin 894 kişi ile yabancılar, %16,8'ini ise 1 milyon 387 bin 35 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2017 yılında bir önceki yıla göre %23,1 artarak 38 milyon 620 bin 346 kişi oldu. Bunların %83,1'ini 32 milyon 79 bin 527 kişi ile yabancılar, %16,9'unu ise 6 milyon 540 bin 819 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %53,2 arttı. Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %53,2 artarak 1 milyar 334 milyon 340 bin \$ oldu. Bunun 1 milyar 153 milyon 599 bin \$'ını kişisel, 180 milyon 740 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; turizm gideri, geçen yıla göre %1,7 artarak 5 milyar 137 milyon 244 bin \$ oldu. Bunun 4 milyar 95 milyon 120 bin \$'ını kişisel, 1 milyar 42 milyon 124 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2016 yılı IV. çeyreğine göre %21,4 arttı. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,4 artarak 2 milyon 180 bin 457 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 612 \$ olarak gerçekleşti.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yıla göre %12,6 artarak 8 milyon 886 bin 916 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 578 \$ olarak gerçekleşti.

01.01.2014 tarihinden itibaren incelendiğinde Türkiye'ye gelen Yabancı Turistlerin yıllara ve aylara göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI TURİSTLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2014 - 2018)					
AYLAR	2014	2015	2016	2017	2018
OCAK	1 146 815	1.250.941	1 170 333	1 055 474	1 461 570
ŞUBAT	1 352 184	1.383.343	1 240 633	1 159 833	1 527 070
MART	1 851 980	1.895.940	1 652 511	1 587 007	2 139 766
NİSAN	2 652 071	2.437.263	1 753 045	2 070 322	
MAYIS	3 900 096	3.804.158	2 485 411	2 889 873	
HAZİRAN	4 335 075	4.123.109	2 438 293	3 486 940	
TEMMUZ	5 214 519	5.480.502	3 468 202	5 075 961	
AĞUSTOS	5 283 333	5.130.967	3 183 003	4 658 463	
EYLÜL	4 352 429	4.251.870	2 855 397	4 076 630	
EKİM	3 439 554	3.301.194	2 449 948	2 992 947	
KASIM	1 729 803	1.720.554	1 353 280	1 652 795	
ARALIK	1 580 041	1.464.791	1 302 157	1 703 789	
TOPLAM	36 837 900	36 244 632	25 352 213	32 410 034	5 128 406

Tablodan da anlaşılacağı üzere 2018 yılı ilk çeyrek verileri Ülke Turizminin yeniden canlanma eğilimli olduğu görülmektedir.

Kaynak: TÜİK

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

5.4. Marina Sektörü Verileri

Dünyanın küreselleşmesinde önemli rolü olan denizler, son yıllarda önemi hızla artan deniz turizmi, özellikle turizm endüstrisi için temel bir faktör, dünya ülkeleri için bir cazibe merkezi olmuştur. Denize dönük bir eğlence ve dinlenme endüstrisi olan deniz turizmi, turizm aktiviteleri içerisinde son yıllarda hızla gelişme göstermiştir. Yoğun kent yaşamının getirdiği baskıyla, insanların deniz ve doğa özelemlerinin giderek artması, aktif uğraşlarda bulunma isteği, standart yaşama olan tepkisi, ekonomik refah düzeyinin yükselmesi ve teknolojik gelişmeler, yatçılık ve ona bağlı olarak da yat limanı (marina) endüstrisini hızla geliştirmiştir.

Ülkemizin bulunduğu coğrafi konum, doğası ve iklimi başka sektörlerde olduğu gibi deniz turizmi alanında uluslararası pazarlardaki önem ve çekiciliğini arttırmaktadır. Yatçılık ve yat turizmi son yıllarda hızlı bir gelişme sergilemekle birlikte, katma değeri yüksek turizm aktivitelerinden olan deniz turizminin, mevcut potansiyel dikkate alındığında, bölgesinde bu konuda önde gelen ülkelerle kıyaslandığında, yeterli pay alamadığı sonucuna varılmıştır.

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de büyüme ve gelişme gösteren deniz turizminin ana unsuru olan yatçılık ve buna bağlı olarak gelişen yat limanı işletmeciliğine (marinacılık) Türkiye penceresinden bakıldığında; alt ve üst yapı yatırımlarının eksikliği ile konu hakkındaki ilgili mevzuatın geç çıkmasından dolayı gelişim diğer ülkelere göre daha geç başlamıştır.

Türkiye’de yat turizmi; 1960’lı yıllarda Yunanistan’ın Ege kıyılarını kapsayan yat turları düzenlemesiyle yeni bir turizm çeşidi olarak gündeme gelmiş, Yunanistan’dan gelen ilk turist taşıyan tekneler 1965 yılında görülmüş, Türkiye’ye gelen ilk tekneler günübirlik gezilerinde Çeşme, Datça, Marmaris, Bodrum ve Ege’deki diğer yerleşim merkezlerine uğramışlar, daha sonra Yunanlı tur operatörleri tur programlarına Türkiye’yi de dahil etmişlerdir. 1967 yılında “Bakanlıklar Arası Yat Limanlarını Planlama Tetkik Komisyonu” kurularak yat limanları konusunda çalışmalar yapılmış, İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972) döneminde bir yat limanları zinciri kurulması öngörülmüş ve bu tesislerin en verimli şekilde işletilmesinin de Ulaştırma Bakanlığı tarafından gerçekleştirileceği düşünülmüştür. 1970’li yılların sonunda Turizm Bakanlığı bünyesinde yat turizmi gündeme alınarak, çeşitli yat limanı yerleri tespit edilmiş, mülga Devlet Planlama Teşkilatı tarafından gelişme planları hazırlanmış, 1976 yılında Bodrum, 1977’de Kuşadası Yat Limanları işletmeye alınmış, Çeşme Yat Limanı da aynı yıllarda hizmete açılmıştır. Kalkınma Planlarında; (1973-1977) yat limanlarının ve yat yamaşma yerlerinin işletilmesinin Turizm ve Tanıtma Bakanlığı ve Ulaştırma Bakanlığı iş birliği ile düzenlenmesi, (1978-1983) Turizm Teşvik Çerçeve Kararı’nda, yat turizmi ve yat limanı işletmeciliğinin geliştirilmesi esas alınmış, 1981 yılı icra planında, yat turizminin gelişmesini sağlayacak bir kanun tasarısının hazırlanması kabul edilmiştir. Yatçılık ve yat turizmi alanındaki düzenlemeler ilk defa 1982 yılında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun yürürlüğe girmesi ile yapılmış, yat limanı yatırım ve işletmeciliği, yat yatırım ve işletmeciliğine ilişkin düzenlemeler ise bu Kanuna bağlı olarak 1983 yılında yayımlanan Yat Turizmi Yönetmeliği ile hayata geçirilmiştir. Yat Turizmi Yönetmeliği 2009 yılında Deniz Turizmi Yönetmeliği olarak yeniden düzenlenmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca yat turizmi açısından öncelikli yatırım alanlarını belirlemek, bu konudaki sorunlara çözüm getirmek ve sektöre yön vermek amacıyla Yat Turizmi Master Planı hazırlanmıştır. Bahse konu master plan önerileri çerçevesinde Yat Turizmi Fiziksel Planı çalışması tamamlanmıştır. Bu projede ülkemizin tüm kıyıları elverişlilik açısından incelenmiş ve en uygun konumlar tespit edilmiştir. Bunun sonucu olarak gerek kamu sektörünün, gerekse özel sektörün

yat limanları ile ilgili yatırımlarını yönlendirecek alanlar elde edilmiştir. 1990 sonrasında yatçılığa ilişkin benimsenen politikalar talebi karşılayacak arzın oluşturulmasına yönelik olmuş ve planlama kararları bu bağlamda alınmaya başlamıştır.

1980 sonrası turizm sektöründe izlenen sıçramanın bir benzeri de yat turizmi alanında gerçekleştirilmeye çalışılmış, Türkiye kıyılarında yat limanlarının kapasitelerinin artırılması, böylece mevcut talebin karşılanması öngörülmekle birlikte, yat limanları mastır planı ile kapasite artırımına yönelik mekânsal öncelikler belirlenmiştir. Dünyada yatçılık sektöründe Akdeniz çanağına karşı iştah artmış olup, yatçılık ve yat turizmi açılarından en önemli bölge haline gelmiştir. Ülkemiz sahillerinde oluşan yat trafiğine bakıldığında, Batı Akdeniz’den (İspanya, Fransa, İtalya üzerinden) Yunanistan’a gelen tekneler çoğunlukla Marmaris ve Bodrum’dan giriş yaparak, güneye doğru Fethiye’ye kadar inmektedir. Yoğun olmamakla beraber, oluşan ikinci bir güzergâhı da İsrail’den çıkış yaparak Kıbrıs üzerinden gelen ve güney sahillerimizi dolaşarak Rodos üzerinden geri dönen veya Yunanistan yoluyla Batı Akdeniz’e ulaşan tekneler oluşturmaktadırlar. Genel olarak bakıldığında, Bodrum-Finike arasındaki bölge tekne trafiğinin en yoğun olduğu, Bodrum’dan kuzeyde Kuşadası, Finike’den güneyde Antalya’ya kadar uzanan kesim aynı yoğunlukta olmamakla beraber, ikinci derecede yoğun bölge olarak öne çıkmaktadır. Deniz Ticaret Odası tarafından hazırlanan “2012 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-2012 verilerine göre sayı 42’dir.) bulunmaktadır.

Dünya genelinde 19.000 adet marina/yat limanı mevcut olup, sadece Avrupa genelinde 5.000 adet marina/yat limanı mevcuttur. Türkiye’deki 42 marinanın, denizde 14.314 yat, karada 5.537 yat ve toplamda 19.851 yat bağlama kapasitesi bulunmaktadır.

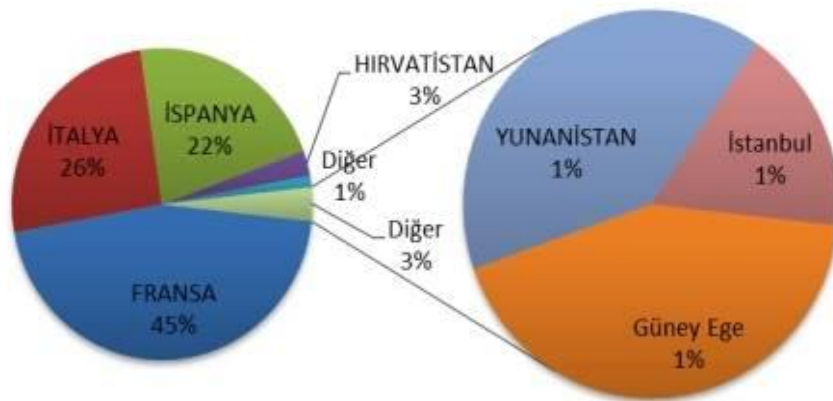
Ülkemizdeki yat hareket sayılarına bakıldığında, 2011 Ocak- 2012 Ağustos zaman dilimi arasındaki 20 metreden küçük yatların yat kayıt belgesi (trasitlog) kayıtlarından derlenen bilgilerle yapılan analiz sonucunda; 20 metreden küçük yatların toplam yat kayıt belgesi hareket sayısı 61.853 olup, 12.776 yat hareketi ile Marmaris %15’lik pay ile en yoğun limandır. Marmaris limanını sırasıyla Bodrum, Göcek, İstanbul, Fethiye limanları takip etmektedir. Bununla beraber Kuşadası Limanında görülen yat hareketleri de azımsanamayacak derecededir.

Ülkemizde son yıllarda büyüme eğilimi gösteren deniz turizmi ve buna bağlı olarak gelişen yat turizmi yeni yat limanı ihtiyacını da beraberinde getirmektedir. Bukapsamda, mevcut yat limanlarının günümüz koşullarına uygun olarak modernize edilmesi yanında, yeni yat limanı ihtiyacının karşılanması amacıyla, bilimsel verilere dayalı analizler sonucunda planlama yapılarak, doğru yer seçimi ve nereler yeni yat limanlarının ne şekilde inşa edileceğinin belirlenmesi büyük önem arz etmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’nün, turizm işletmelerinin faaliyetlerini denetlemek, ülkenin turizme tahsis edilebilecek kaynaklarını araştırmak, önceliklerini belirlemek, turizm sektöründe kullanılabilecek doğal kaynakların korunması ve değerlendirilmesiyle ilgili çalışmaları yürütmek, bu konuyla ilgili olarak diğer kamu kurum/kuruluşları ve özel kuruluşlarla işbirliği yapmak gibi görevleri bulunmaktadır. Bu çerçevede, yeni yatırım noktasında yatırımcıların karşı karşıya kaldıkları, uzun zaman alan bürokratik işlemler, izinler, onaylar ve bunlarla ilgili kurum/kuruluşların fazlalığı ile yetki karmaşası, daha yatırım tamamlanmadan üstlenilmek zorunda kalınan mali yükümlülükler vs. gibi hususlar yatırımların gerçekleşme süresini uzatmaktadır. Bu itibarla, Türkiye’nin yatçılık ve yat

limanı işletmeciliğinde yakaladığı rüzgârı iyi değerlendirebilmesi, sürdürülebilir gelişmeyi sağlayabilmesi için, yatırımların önünü tıkayan izin ya da görüş alınan kurum/kuruluşların sayıca azaltılması, mümkün olduğunca yetkilerin tek elde toplanması sayesinde, yatırımcı açısından izin alma sürecinin kısaltılması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle yatçılık ve yat limanı işletmeciliği bir turizm faaliyeti olmasının yanında, gerek yatlar, gerekse de yat limanlarının iş ve işlemlerinin büyük bir kısmı denizcilik faaliyeti kapsamında olduğundan, sektörün düzenleyici ve denetleyici görevlerinin ülkedeki denizcilik otoritesine bırakılmasının sektörün gelişimini ve rekabet edebilirliğini arttıracakları değerlendirilmektedir.

Bağlama Kapasiteleri



Batı Akdeniz ve Güney Ege de bulunan Marinalar

Martı Marina; 1997 yılında hizmete giren marina, Kültür ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından turizm yatırım belgeli yat limanı statüsünde olup tali bir yat limanıdır. Polaris adlı mendirekten başka Mira, Spicia, Nova ve Venus olmak üzere toplam 5 adet rıhtımı ve bunlara bağlı 14 adet parmak iskele bulunmaktadır. Yüzer olarak inşa edilen bu rıhtımlar sayesinde deniz suyunun sirkülasyonu ile deniz suyunun temiz kalması sağlanmıştır. Bu özellikleri ile mavi bayrak almaya hak kazanan marina aynı zamanda The Yacht Harbour Association üyesidir. Marina yine aynı kuruluş tarafından 2005 yılında 5 Altın Çıpalı marina ödülüne layık görülmüştür. Marina ile ilgili teknik özellikler tabloda yer almaktadır.

Marina Teknik Özellikleri	
Koordinatlar	37 02 00 N 27 25 50 E
Fenerler	Fl.G 5s 9M-Fl.R 5s 8M
Hakim Rüzgar	Kuzey- K. Batı
Max uzunluk	100
Max Derinlik	10
Lift Kapasite	100
Karada Kapasite	50
Denizde Kapasite	475
Rıhtım adedi	6 ponton
Mavi Bayrak	Var
5 Altın Çıpa	Var

D-Marin (Turgut Reis);15 Nisan 2003 tarihinde yapımına başlanan marina, sadece bir uğrak limanı değil aynı zamanda bir bakım onarım alışveriş sosyal tesisleri ile modern bir marinadır. Karada 100.000 denizde 110.000 olmak üzere toplam da 210.000 m2 alana sahip olan marinada yat bağlama kapasiteleri denizde 550 kara da 100 adettir. Boyu 15 metre olan çoğunluk tek direkli yelkenliler, ketchler ve motor yatlar için 15 adet parmak iskele 15 metre ve 50 metre arasında olan yelkenli motor yat ve diğer sair deniz araçları için tonoz bağlama sistemleri kullanılmıştır.

Marina Teknik Özellikleri	
Koordinatlar	36 59' 57" N 27 15' 19" E
Fenerler	R.Fl.5.0sn G.Fl.5.0 sn
Hakim Rüzgar	Belirtilmemiş
Max Uzunluk	100
Max Derinlik	8
Lift Kapasite	100
Karada Kapasite	100
Denizde Kapasite	550
Rıhtım adedi	6 ponton
Mavi Bayrak	Var
5 Altın Çıpa	Var

Milita Marin; 1976 yılında hizmete açılan marina önceleri Turban Bodrum Marina İşletmeleri adıyla faaliyet göstermiş, 1997 yılında özelleştirilmiş ve 2002 yılında Doğan Holding bünyesinde bulunan Milta gruba katılmıştır. Önceleri 125 olan yat kapasitesi yapılan eklemeler ve düzenlemeler sonucu bugün 475'i denizde 50'si karada olmak üzere toplam 525'e yükselmiştir. (Kültür ve Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri, 2009) Bu marina Turizm İşletme Belgeli tesisler statüsünde olup yat çekek yeri klasmanında yer almaktadır. En güçlü yönlerinden bir tanesi bir şehir marinası olmasıdır. Marina Bodrum limanın içinde yer almakta ve eşsiz kale manzarasıyla birçok turistin ilgisini çekmektedir. Doğan Holding tarafından işletilmekte olan marina 2008 yılında The Yacht Harbour Organization tarafından dünyanın en iyi limanlarına verilen 5 Altın Çıpa ile ödüllendirilmiştir.

Marina Teknik Özellikleri	
Koordinatlar	37 02 00 N 27 25 50 E
Fenerler	Fl.G 5s 9M-Fl.R 5s 8M
Hakim Rüzgar	Kuzey- K. Batı
Max uzunluk	100
Max Derinlik	10
Lift Kapasite	100
Karada Kapasite	50
Denizde Kapasite	475
Rıhtım adedi	6
Mavi Bayrak	6 ponton
5 Altın Çıpa	Var

Netsel Marina; Marina 1989 yılında kurulmuş olup 2005 yılında yapılan özelleştirme sonucunda Setur Marina ve Torunlar Gayrimenkul ortaklığı tarafından işletilmeye başlanmıştır. Halen ülkemizdeki ilk 3 marinadan biridir. Marmaris merkezde bulunması, yatçıların gümrük ve pasaport işlemleri marina içinde tek elden yapabilecekleri ender marinalardan biri olması, Göcek, Datça, Gökova, Bodrum gibi yerlere olan yakınlığı marinanın tercih edilme nedenleridir. Marina zorlu hava koşullarında dahi her iki taraftan da güvenli mendirekler ile çevrilmiştir. Mendireklere bağlı olarak 9 adet yüzer iskele mevcut olup bunların ortalama boyu yaklaşık 80 metredir. Marina giriş ve çıkışlarına güvenlik amacıyla 2 adet fener yerleştirilmiştir. Marinanın teknik özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Marina Teknik Özellikleri	
Koordinatlar	36 51 02 N 28 16 38 E
Fenerler	Belirtilmemiş
Hakim Rüzgar	Karayel
Max Uzunluk	85
Max Derinlik	18
Lift Kapasite	100
Karada Kapasite	50
Denizde Kapasite	720
Rıhtım adedi	9 adet
Mavi Bayrak	Var
5 Altın Çıpa	-

Albatros Yat Çekek Yeri; Marina, Kültür ve Kültür ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından turizm işletmesi belgeli yat limanı statüsünde olan bir yat çekek yeridir. Albatros Marina, Marmaris'in yalnızca 1.300 metre doğusunda Yıldız Yarımadası'na yakın, Adaköy' de yer almaktadır. Marmaris'ten Fethiye'ye kadar 'Turkuvas Sahil' olarak bilinen bölgede pek çok gizli girinti ve sakin koy bulunmaktadır. İlginç tarihi kalıntılar, plajlar ve dalış alanları tüm bölgeye yayılmış haldedir.

Marina Teknik Özellikleri	
Koordinatlar	37 06' 20" N 27 17 02 E
Fenerler	Fl.G 5s 5M-Fl.R 5s 5M
Hakim Rüzgar	Belirtilmemiş
Max Derinlik	18
Lift Kapasite	20
Karada Kapasite	150
Denizde Kapasite	220
Rıhtım adedi	Belirtilmemiş
Mavi Bayrak	Var
5 Altın Çıpa	Var

Bölgede yer alan belli başlı yat limanlarının teknik özellikleri:

	AYDIN		MUĞLA									
Teknik Özellikler	Setur K.Adası	D-Marin	Yalı kavak	Milta	Yat Lift	Turgut Reis	Marmaris	Marlı	Netsel	Ece Saray	Club Marina	Port Gökcek
Max. Uzunluk	70m	-	100	100	100	100	100	100	85	100	100	100
Derinlik	7m	-	10	10	10	8	10	10	18	8	8	8
Lift Kapasitesi	80 ton	Max 400	100	100	70	100	330	60	100	-	-	-
Denizde	175	580	336	475	-	550	1000	301	720	400	200	400
Rıhtım/Ponton adedi		1	5	6 ponton	-	6 ponton	4 adet	5 adet	9 adet	6 ponton	7	7
5 Altın Çıpa	Var	Var	Var	Var	-	Var	Var	Var	-	Var	Var	Var

Netsel Marina Fiyatlar

M2	24.00	60.00	120.00	180.00
SÜRE	59.99	119.99	179.99	+
Günlük	1.458	1.531	1.680	1.900
1 aylık	0.902	0.948	1.037	1.211
2 aylık	0.697	0.799	0.874	1.064
3 aylık	0.583	0.670	0.729	0.890
4 aylık	0.543	0.570	0.615	0.756
5 aylık	0.507	0.530	0.569	0.703
6 aylık	0.472	0.495	0.528	0.653
7 aylık	0.438	0.459	0.489	0.607
8 aylık	0.409	0.429	0.451	0.565
9 aylık	0.380	0.401	0.417	0.523
10 aylık	0.354	0.371	0.386	0.488
11 aylık	0.329	0.345	0.355	0.453
12 aylık	0.307	0.323	0.331	0.421

Deniz Bağlama Fiyatı Hesaplama

Boy*En*Gün*Birim Fiyat

Fiyat listesi para birimi Avro dur. Fiyatlar ön bilgi niteliğinde olup kesin tutarlar için Önbüro Departmanımızdan bilgi alınız.

Marina Yönetimi fiyatlarda değişiklik yapma hakkına sahiptir.

Mevcut KDV mevzuatına göre karşılığı 100 TL'nin altında kalan bağlama ve çekme - atma ücretlerinde %18 KDV uygulanır, ücret 100 TL'nin üzerindeyse KDV uygulanmaz.

Bağlama ve çekme - atma ücretlerine Damga Vergisi dahil değildir.

Karada kalınan süreyi içerir deniz bağlaması olması zorunludur. Karaya çıkan tekneden yukarıda belirtildiği şekilde metrekare üzerinden çekme - atma ücreti alınır. Karada kalınacak sürenin fiyatı mevcut deniz bağlamasının karada kalınan gün sayısına tekabül eden kısmının % 30'udur. 10 güne kadar karada konaklamalardan karapark ücreti alınmaz, 10 günü geçen konaklamalarda ilk 10 gün de dahil olmak üzere karapark ücreti alınır.

Çekme - Atma Fiyat Hesaplama

≤ 30 Ton ise Boy (m) * En (m) * 13 Euro

≤ 100 Ton ise Boy (m) * En (m) * 17.5 Euro

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Muğla ili



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

Muğla, Ege Bölgesi'nin güneybatı ucunda yer almakta olup; topraklarının bir bölümü Ege Bölgesi'nde, bir bölümü ise Akdeniz Bölgesi'nde kalmaktadır. Muğla, kuzeyde Aydın, doğuda denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir. Şehir merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı, Hamursuz Dağı ile çevrelenmiş olup, Hisar Dağı'ndan ovaya doğru yayılır. 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 engebeleridir. Oyuklu Dağı (1.892 m.), Sandras dağı (Çiçekbaba Tepesinde 2.295 m.), Boncuk Dağı (2.265 m.) ve Akdağ'ın zirvelerinden birini oluşturan Salur Dağı (2.569 m.) bu dağların başlıcalarıdır. İl topraklarının düzlük kesimleri oldukça azdır. Muğla, Milas, Gökova, Köyceğiz ve Dalaman Ovaları ilin başlıca düzlükleridir. Eşen Ovasının batı kesimi il sınırları içerisinde yer almaktadır. Tamamı küçük olan bu düzlüklerden Muğla Ovası bir gölova'dır. İl kıyılarındaki girintiler Güllük Körfezi, Gökova Körfezi ve Fethiye Körfezi; çıkıntılar ise Bodrum, Reşadiye (Datça) ve Bozburun yarımadalarıdır. Bu kıyı göllerinin yer aldığı kesimlerin açıklarında Tersane Adası, Karaada ve Salih Adası yer alır. İl topraklarını Büyük menderes Irmağı'nın kollarından Akçay ve Çine Çayı, Akdeniz'e dökülen Dalaman Çayı ve Eşen Çayı (Kocacay) sulamaktadır. Bafa Gölü'nün doğusu, Akçay üzerindeki Kemer Baraj Gölü'nün



güneydeki küçük bir bölümü ve Köyceğiz Gölü il toprakları içerisinde yer alır. Alansal olarak orta büyüklükte bir il olan Muğla, yüzölçümü itibarıyla 13.338 km²'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin 21. İli olan Muğla, Ege Bölgesi'nin Manisa'dan sonra en büyük 2. ilidir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muğla'nın toplam Nüfusu 938.751 kişidir. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 164.158 kişi ile Bodrum, en az nüfusa sahip ilçesi ise 10.780 kişi ile Kavaklıdere ilçesi olmuştur.

Yıllara göre nüfus;

YILLAR	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
TÜRKİYE	73 722 988	74 724 269	75 627 384	76 667 864	77 695 904	79 814 871	80 810 525
MUĞLA	838 324	851 145	866 665	894 509	908 877	923 773	938 751

Yıllık nüfus artış hızı:

Yıllık Nüfus Artış hızı(%)							
YILLAR	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Türkiye Toplam	13,5	12,0	13,7	13,4	13,5	13,5	12,4
Muğla	2,55	1,53	1,82	3,21	1,61	1,64	1,62

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

Nüfus yoğunluğu									
YILLAR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Türkiye Toplam	96	97	98	100	101	101	102	104	105
Muğla	62	63	65	66	67	69	70	71	72

Muğla'nın ekonomisi çok yönlü olup, tarım, turizm, sanayi ve ticarete dayanır. Orman, turuncgiller ve sanayi ürünleri bakımından zengindir. Muğla ili dağlık bir arazi olduğu için ekime uygun arazisi azdır. Buna rağmen ülkenin önemli tarım üretim merkezlerinden biridir. Tarımda; gübreleme, sulama, ilaçlama ve modern tarım araçları kullanılmaktadır. Tahıl, pamuk, tütün, arpa buğday gibi tarla ürünleri ile zeytin ildeki başlıca tarımsal ürünlerdir. Bölgede sebzeçilik son yıllarda gelişmekte olup; seracılık ve turfanda sebzeçilik yaygınlaşmaktadır. Türkiye'de kuşkonmazın tamamı Muğla'da yetişir. Yıllık 100 bin tona yakın zeytin, 15 milyona yakın zeytin ağacından elde edilir. Zeytin üretiminin yüzde 80'i Milas ilçesinde yapılmaktadır. Turuncgiller üretiminde ağaç sayısı 2 milyonun üzerinde olup; başta Köyceğiz olmak üzere ağırlıkta kıyı şeridinde yetiştirilmektedir. Muğla susam üretiminde Türkiye'nin ikinci, tütün üretiminde ise İzmir, Manisa ve Samsun'dan sonra dördüncü büyük ilidir.

İl, tarımsal üretim değeriyle ülkedeki diğer iller sıralamasında 16. sırada yer almaktadır. Aynı zamanda arıcılıkta da oldukça gelişmiş olan Muğla İli'nde Marmaris bölgesi çam balı ile ünlüdür. Turizm il genelinde önemli bir ekonomik aktivite rolündedir. Muğla İli'nin coğrafi yapısı ve doğal özellikleri, sezonun uzunluğu ve tarihsel yapısı bölgedeki turizm potansiyelini artırmaktadır. İl sınırları içinde bulunan Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile dünyaca tanınan tatil beldeleri haline gelmeye başlamıştır. Bölgeye gelen turist sayısı her yıl artış göstermektedir. Bölgeye olan ulaşılabilirliğin yüksek olması ve geniş bir kıyı kesimine sahip olması bölgeye olan talebi ve ziyaretçi sayılarını olumlu yönde etkilemektedir.

Muğla ilinde sanayi tarıma dayalıdır olup; sanayi kuruluşlarının % 80'ni devlet kuruluşudur. İmalat Küçük sanayi iş yeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanayi kuruluşları SEKA'nın Dalaman Kâğıt Fabrikası, TARIŞ Çırçır ve Prese Atölyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanayi, gibi kuruluşlar ile Yatağan Termik Santrali'dir. Bölgede tekne, yat ve balıkçı motoru imalatı gelişmektedir. Yatağan Termik Santrali dışında, Milâs ve Yeniköy'de de enerji santralleri mevcuttur.

İlin en önemli gelir kaynaklarından biri turizmdir. Kent temel olarak Ege ve Akdeniz bölgeleri içerisinde yer almaktadır. Bu kesişim noktasında yer alması Muğla'yı diğer destinasyonlardan farklı kılan bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Coğrafik olarak bile kent birçok açıdan kozmopolit bir yapı özelliği göstermektedir.

Bölge'nin iklim özellikleri analiz edildiğinde deniz etkisi mevcut olmakla beraber, yörenin temel yüzeysel şekilleri de kentin iklimsel yapısı üzerinde önemli bir role sahiptir. Ortalama güneşlenme süresi 7 saat 48 dakika olarak hesaplanmıştır. Nem oranı, %61, ortalama yağış miktarı 1196mm, yağışlı gün sayısı 98, karla örtülü gün sayısı 1,6 don tutan gün sayısı ise yaklaşık olarak 34 olarak gerçekleşmiştir. Muğla ilinde Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yani, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Kıyıda içeriyeye gidildikçe kara ikliminin tesiri görülür ve ısı düşmekte olup kıyılarda kar yağışı görülmemektedir. Ancak, iç kısımlarda ise senede 1-2 gün kar görülebilir. Sıcaklık +43,7°C ile -12,6°C arasında seyretmekte ve yağış miktarı 1180 mm ile 775mm arasında bölgelere göre değişmektedir.

Bölge topraklarının %75'e yakını orman ve fundalıklarla kaplıdır. Ormanlar gür ve verimlidir. Dağların büyük kısmı ormanlarla, kıyılardaki yamaçlar makilerle örtülüdür. Ormanlarda çoğunlukla kızılçam, karaçam, fıstıkçamı, sedir, ardıç ve dünyada ender bulunan kokulu günlük ağaçlar bulunmaktadır. Vadi ve su kıyılarında çınar, söğüt ve selvi ağaçları çoktur. İl topraklarının %4,5'i çayır ve meralarla %16'sı ekili dikili alanlarla kaplıdır.

Muğla her bakımdan güçlü ve derin medeniyet zenginliği olan dünyadaki ender destinasyonlardan bir olarak karşımıza çıkmaktadır. Kent insanlık tarihinde büyük medeniyetler üretmiş ve insanlığa her bakımdan birçok alanda önemli değerler katmıştır. Yaklaşık olarak 5500 yıllık bir yerleşim alanı olan Muğla her bakımdan farklı kültürleri ve değerleri yapısında bulunduran kozmopolit bir nitelik göstermektedir.

Muğla kenti tarihsel süreç açısından genel hatları ile ele alındığı zaman süreç olarak derin ve farklı kültürlerin, medeniyetlerin etkisi altında kalan bir nitelik göstermektedir. Bu çok farklı kültür ve medeniyetin etkisi şehirde büyük bir tarihi miras ortaya koymuştur. İnsanlık medeniyetinin geleceğine de ışık tutan bu zengin tarihi altyapı gelecekte Muğla'nın daha değerli bir destinasyon olmasına yol açacağı beklenmektedir.

Temel tarihsel veriler incelendiği zaman kentin temel yapısını oluşturan evrimsel süreçte özellikle Karia, Dor, Lydia, Pers, Makedon, Mısır, Roma, Menteşoğulları, Osmanlı ve Cumhuriyet Dönemi sürecinin kentin gelişiminde büyük bir yere ve öneme sahip olduğu görülmektedir. Bu değerler Muğla'yı bugün her bakımdan dünyada eşsiz bir konuma getirmiştir. İyi bir destinasyon yönetimi kenti her bakımdan dünyanın bir numaralı turizm destinasyonuna dönüştüreceği öngörülmektedir.

Muğla bütün olarak birçok açıdan çok önemli değerlere sahiptir. Kentin temel yapısına baktığımız zaman özellikle her alanda çok yüksek düzeyde sit alanlar ve arkeolojik birikimler bulunmaktadır.

Alansal varlıklar (territorial assets) genel olarak camiler, medreseler, türbeler, kaleler, mezarlık anıt,tiyatrolar, harabeler, müzeler, mesire yerleri, kaplıcalar& doğal kaynaklar şeklinde sıralanabilir.

Kentin tarihi ve kültürel envanterine baktığımız zaman çok önemli camilerin olduğunu görülmektedir. Kentteki camiler incelendiği zaman görüleceği gibi bu yapıtların gerekli yönetim planlarının çıkarılması, yenileme çalışmalarının yapılmasının, turizm açısından büyük bir önemi vardır. Özellikle sektör açısından ürünün zenginleştirilmesi ve müşteri açısından çeşitlendirmeye gidilmesi bu bağlamda önemli potansiyel oluşturmaktadır.Ulu Cami Menteşeoğullarından İbrahim Bey tarafından1344’de yaptırılmıştır.Kurşunlu Cami Esseyid Şucaeddin tarafından 1494’teyaptırılmıştır.Şeyh Cami Şeyh Bedreddin tarafından 1565’teyaptırılmıştır.Pazaryeri Cami Bartıkoğlu Hacı Ahmed Ağa tarafından1843’te yaptırılmıştır. Saburhane Cami Saburhane Dergâhının yerine Tavaslıoğlu Hacı Osman Ağa tarafından1848’de yaptırılmıştır. Şahidi Cami Şeyh Seyyid Kemaleddin adına 1390senesinde yaptırılmıştır. Mustafa Paşa Cami Bodrum ilçesinde kalenin karşısındadır. Kızıl hisarlı Mustafa Paşa tarafından 1723’teyaptırılmıştır.Tepecik Cami Bodrum ilçesinde 1735’te Hasan Ağa tarafından yaptırılmıştır. Hacı İlyas Cami Milas’ta Orhan Bey tarafından 1330’dayaptırılmıştır. Ulu Cami Milas ilçesinin en büyük camı’sidir. Ahmed Gazi tarafından1378’de yaptırılmıştır. Firuz Bey Cami Milas ilçesinde Menteşe valisi Hoca Firuz Bey tarafından 1394’teyaptırılmıştır. Ağa Cami Milas’ın, Toptaşı Tepesinin batısındadır. Hacı Abdülaziz Ağa tarafından 1737’deyaptırılmıştır. Ahmed Gazi Medresesi Milas ilçesinde 1375’te Ahmed Gazi tarafından yaptırılmıştır. Şemsiana Türbesi Muğla’nın Saburhane mahallesindedir.Sarı ana Türbesi Milas’tan Güllük’e giden yol üzerindedir.

Kentin değişik destinasyonlarında yer alan kale, anıt ve tiyatro gibi yapıtlara baktığımız zaman ise uzun geçmişi ve değerleri olan varlıkların olduğunu görmekteyiz. Özellikle bu değerlerin farklı lokasyonlarda olması, farklı kültür ve değerleri içermesi nedeniyle büyük bir anlam ifade etmektedir. Beçin Kalesi Bizans kalıntıları üzerine Menteşeoğulları tarafından yaptırılmıştır. Kale’de Medrese, Menteşeoğlu Gazi Ahmed Bey’in türbesi ve hamamı vardır. Bodrum Kalesi Roma katolik kilisesine bağlı Rodos şövalyeleri tarafından15. asırda havari Petrusadına yapılmıştır. En büyük(aslanlı) kuleyi İngilizler, en yüksek alandakini İspanyollar yaptırmıştır. Asma köprü 5kapısı, 3 kulesi ve 3 kat suru vardır. Keramos Kalesi Muğla’nın 64 km güneydoğusunda Keramos’ta eskiçağlardan kalma bir kaledir. Marmaris Kalesi On altıncı asırda Kanuni Sultan Süleyman Han koydaki yarımada üzerine yaptırmıştır. Mozule Anıtı (Mausoleum) Dünyanın yedi harikasıdan biri sayılan bu anıt Bodrum’dadır. M.S. 353 senesinde Karia Kralı Mausales adına yaptırılmıştır. Çok önemli bir anıttır. Tiyatro Mozulenin karşısında Göktepe denilen yerdedir. Lidya Kaya Mezarları (Amintas Anıtı) Fethiye civarında kayalara oyulmuş mezarlardır. Dördüncü asırda yapılmıştır. Ayrıca Romave Bizans devrine ait kaya mezarlar da vardır. Gümüşkesen Anıtı Milas’tadır. Korent başlıklı sütunlarla süslü Roma mezarıdır. M.Ö. 1. asırda yapılmıştır. Piramit biçimli bir çatıyla örtülüdür. Tavanı geometrik şekiller ve çiçek motifleriyle süslüdür. M.Ö. 6. Asırda yapılmıştır. Akköprü M.S. 3. asırda Romalılar tarafından yapılmıştır. Köyceğiz’e 33 km mesafede 30metre yükseklikte 50 metre uzunlukta tarihi bir köprüdür.Ege’yi Akdeniz’e bağlayan tek köprüdür.

Muğla’nın kentsel olarak derinliğini ortaya koyan diğer çok önemli tarihi değeri de sahip olduğu tarihi kent harabeleridir. Bu kentler her bakımdan önemli bir potansiyele sahiptir. Myndos Şehri Harabeleri Bodrum’a 23 km uzaklıkta bulunan Gümüşlük’tedir. Knidos Şehri Harabeleri Datça’nın batısında M.Ö.7. yy’da Dorlar tarafından kurulmuştur. Tiyatro, surlar ve çeşitli yıkıntılar vardır.Amos Şehri Harabeleri Marmaris yakınlarında M.Ö. 5.asırda kurulan ve korsanların barındığı bir şehirdir. Telmessos Şehri Harabeleri Fethiye yakınlarında Lidyalıların kurduğu bir

liman şehridir. Kakasbos Tapınağı, Aminta, Anıt kabri, kayalara oyulmuş Lidya mezarları, İskender'in komutanlarından Amintas için M.Ö. 4. Asırda yapılmıştır. Caunus Şehri Harabeleri Köyceğiz'in güneyinde Dalyan köyündeki şehir kalıntılarıdır. Yirmi bin kişilik tiyatro, sukemerleri, kayalara oyulmuş mezarlar, saray ve surlar bulunmaktadır. M.Ö. 4. Asırda Giritliler tarafından yapılmış. Ören Harabeleri Eski çağlara ait bir şehir harabeleridir. Milas yakınında deniz kenarındadır. Eski Keranos şehri kalıntılarıdır. Patara Harabeleri Eski çağlara ait bir şehir harabeleridir. Lidya şehridir. Labranda Harabeleri Eski çağlara ait bir şehrin kalıntılarıdır. Milas'a 10km mesafede Kargacık köyü yakınındadır. M.Ö. 4. Asırda kurulmuştur. İki giriş kapısı, tapınak, tepede kale ve oda mezarlar başlıca kalıntılardır. Pınara Harabeleri Eski çağlara ait bir şehir kalıntısıdır. Lidya şehirlerinin en önemlisiydi. Tiyatrosu ve 2500 kaya mezarı ile mağaralar vardır. Kınık (Ksantos) Harabeleri Eski çağlara ait bir şehir kalıntısıdır. Lidya medeniyetinin önemli şehirlerindendir. Ayaklı Köyü Harabeleri Milas-Selimiye yolu üzerindeki Ayaklı köyü eski çağlarda bir Karya şehriydi. Romalılara ait Evromos Tapınağı buradadır. Kapıkırı Köyü Harabeleri Bizans'tan kalma manastır, eski çağlara ait tiyatro ve şehir kalıntıları mevcuttur. Bafa Gölü kuzeydoğusundadır. M.Ö.5. asırda Lamos Körfezinde kurulu bir liman şehridir. Piskoposluk merkezi olarak faaliyet göstermiştir. Kedreia Harabeleri Marmaris'in 18 km kuzeyinde Kerme Körfezinde Sedir Adası üzerindedir. Karia bölgesinin küçük bir şehriydi. Kıyı surları Roma Tapınağı (Bizanslılar Kiliseye çevirmiştir), at nalı şeklinde tiyatro, sarnıçlar, tersane, Roma Metropolü günümüze gelen kalıntılardır. Bargylia Harabeleri Günlük'ün 6 km güneydoğusunda Kemikler köyü yakınındadır. İkitape üzerinde kurulan bir Karia şehridir. Tapınak, tiyatro, surlar, odeon, kapaklı uzuntaş, lahitler vardır. Uydai Harabeleri Karaoğlan Dağı eteğinde Milas'a 7 km mesafede Damlıboğaz köyündedir. Karia şehridir. M.Ö.6.asırda kurulmuştur. 2,5 m yükseklikte surlar, Apollon, Artemis tapınakları, lahit ile 41 kalker mezar vardır. İasos Güllük Koyunda Asun Kurin köyündedir. M.Ö. beşinci asırda kurulmuştur.Karia şehridir. Piskoposluk merkeziydi. Sarnıçlı kale, 21basamaklı tiyatro, kabartmalı sütunlar, mezar odalar, agora ve ana kapı günümüze gelen kalıntılardır. Stratonikeia Harabeleri Yatağan'a 8 km mesafede Eskihisar köyündedir. M.Ö.218'de Suriye Kralı Antiokos karısının ismini vermiştir. Açık hava müzesinde kale, saray kapısı, çiçekli sütunlar, tiyatro sergilenmektedir. Tios-Doger Harabeleri Fethiye'ye 25 km mesafede Döğür bucağındadır. Kabartmalı mezarlar ve sur kalıntıları vardır. Üzümlü Harabeleri Kadyanda şehrinin harabelerinden kabartma resimlerle süslü mağaralar, tiyatro, büyük ev sarnıçları, Lidya dilinde yazılmış anıt vardır. Sidima (Dodurga)Harabeleri Eski Sidima şehri harabeleri, Dodurga köyündedir. Beyaz mermerden yapılmış kitabeli mezarlar vardır. Leton Tapınağı Fethiye yakınlarında Lidya Kralı Sarpedor adına M.Ö.4. asırda yapılmıştır. Zeus Tapınağı: Milas'ta M.S. 2.asırda yapılmıştır. Augustos Tapınağı: Milas'ta M.S. 1.asırda yapılmıştır.

Kentte bulunan diğer önemli bir değer ise müzelerdir. Özellikle yörenin temel birikimlerinin sunulduğu belli başlı müzeler aşağıdaki Tablo'da görülmektedir. Bu müzelerin de özellikle yönetim sisteminin ve anlayışının değiştirilmesi kent için çok önemlidir. Mümkün olduğunca müzede yer alan ürünlerin temel özelliklerine uygun bir şekilde röprodüksiyon yapılması ve gelen ziyaretçilerin ilgilerine sunulması çok büyük önem taşımaktadır. Ayrıca bu tür yerlerin haftanın her günü açık olacak bir şekilde planlanmasının da yararlı olacağı düşünülmektedir.

Bodrum Müzesi Dünyanın en zengin sualtı eserleri bulunan bu müzede, Karyalılara ait zengin eserler de vardır.Fethiye Arkeolojik Müzesi; Bu müzede Lidya, Roma Bizans ve Osmanlı devrine ait eserler sergilenmektedir.Milas Müzesi; bölgenin temel değerlerine ilişkin çok zengin eski eserler sergilenmektedir.

Bölge'nin doğal nitelikleri kentin birçok alanda temel özelliğini bütünleştiren bir özelliğe sahiptir. Gerçekten kent doğal özellikleri bağlamında eşsiz bir niteliğe sahiptir. Doğal olarak birçok

alternatif ve çeşitliliğe sahip olan Muğla'yı diğer kentlerden ayıran en önemli özelliği sahip olduğu bu kopyalanması ve taklit edilmesi imkansız özellikleridir.

Günlük Ormanları Fethiye ile Marmaris arasında "günlük" ağaçlarından meydana gelmiştir. Bu ormanlarda dolaşmak zevkli ve sıhhat faydalıdır. Çok güzel kokan "günlük" ağaçlarından elde edilen sığla yağı, ilâç ve parfüm sanayinde kullanılır. Ula Kapuzu Ula ilçesinin 2 km yakınında 500m yükseklikte bir tepedir. Buradan deniz ufkunun ve bilhassa akşam güneşinin batışını seyretmek çok güzeldir. Sakar Tepesi Muğla-Marmaris yolu üzerinde Muğla'ya 18 km mesafededir. 550 m yükseklikteki bu tepeden Gökova Körfezi, yeşil ormanlar, masmavi denizin görüntüsü büyüleyici bir özellik göstermektedir. Gökova Körfezi Dünyada eşi bulunmayan bu körfezin kıyıları orman ve meyve bahçeleri dantel gibi örülmüştür. Kıyıları, yusuvarlak ve pembe kumlarla kaplı güzel adacıkları ve Muğla'nın ve dünyanın en güzel köşelerinden biridir. Ölü Deniz Fethiye'ye 12 km mesafede kuytu ve gizli bir liman özelliğindedir. Gemiler için emin bir sığınaktır. Çevresi çok çekici bir dinlenme alanıdır. Yatların ölü denize girmesi yasaktır. Kelebekler Vadisi Kızılkaya Plaj Parkının güneyinde, Kötürümsü Koyu'nun iç kısmındadır. Vadide bahar aylarında rengârenk binlerce kelebek görmek mümkündür. Gedova Adası Köyceğiz Gölü'nün ortasında ormanlarla kaplı bir adadır. Küçük iskelesi, plaj ve bungalov tipi evleriyle turizm açısından büyük bir değer oluşturmaktadır. Dalyan Köyceğiz Gölü'nü denize bağlayan tabii kanalın orta kısmındadır. Yakınında tarihi harabeler, kanalın denize döküldüğü yerde Gökbeli ismi verilen yerde 100 m genişliğinde kumsal bulunmaktadır. Gümbet Bodrum'a 2 km mesafededir. Plajın kumu çok incedir. Su sıgıdır. Gelen turistler için eşsiz bir ortam sunmaktadır. Karaağa Bodrum Liman'ına 5 km mesafededir. Fok Mağarası ve Güzellik Ilıcası meşhurdur. Fok Mağarası romatizma hastalığına iyi gelir. Bardakçı Köyü Bodrum yakınındadır. Küçük bir plajı tatlı bir su kaynağı vardır. Mitolojilerde geçen Salmakis Çeşmesi'nden akan su budur. Kara Toprak Turgut Reis Bodrum'a 22 km mesafededir. Plajı ince kumludur. Turgut Reis'in doğduğu yerdir. Anıtı vardır. Gümüşlük Bodrum'a 24 km mesafededir. Doğal özellikleri ile birçok turisti çekmektedir. Demir Torba kıyılarının yanında İkiz Adaların karşısında deniz ve kumu nefis bir koydur. Torba Kıyıları Bodrum'a 9 km mesafededir. Balçık Koyu adı verilen bu yer balık avcılığı için çok uygundur. Milas Göller ile Güllük Plajı sakın ve doğal manzaralı bir yerdir. Ören Plajı balıkçılığı ile meşhurdur. Bodrum Sayısız tabii güzellikleri bünyesinde taşıyan bir ilçedir. Her yeri eşsiz güzelliklerle oya gibi işlenmiş kıyıları tabii kumsallarla doludur. Marmaris adeta bir dantel gibi işlenmiş koyların süslediği Marmaris çok güzel bir ilçedir. Sahillerinde laos, mercan, barbunya, lüfer ve trança balığı avlanır. Kara avcılığı ise tavşan, dağkeçisi, ayı, keklik ve çeşitli kuşlar vardır. Fethiye Dağların denize kadar sokulduğu, çok güzel manzaralı kumsalların uzadığı Fethiye civarında 19 antik şehir harabesi vardır. Fethiye civarında 19 antik şehir harabesi vardır. Datça İlçe bir yarımada'nın ortasındadır. Roma devri eserleri vardır. Burgaz, Gebekum, Kara incir, Palamut, Tekir ve Kargı dinlenme yerleridir. Gökova Muğla-Marmaris yolu üzerinde Muğla'ya 30 km, Ula'ya 19 km, Marmaris'e 25 km mesafededir. Sedir Adası, Turnalı Koyu, Akbük Mal Deresi, Gelibolu Bük gibi yerler vardır. Paşalimanı Volkanik bir bölge olan bu yerden limana bakılınca, çevredeki adalarla burasının sulara gömülmüş bir krater ağzını andırdığı görülür. Bafa Gölü Balık bakımından zengin bir mesire yeridir. Zeytin ağaçları, eflatun ve pembe renkli zakkum çiçekleri ve katırtırnakları etrafını süsler. Köyceğiz 20-35 km'lik bir çevre içinde deniz, göl, ormanlar, dağlar ve yaylaları iç içedir. He çeşit spora ve dinlenmeye müsaittir.

Kentin her noktası yüzyılları hatta bin yılları aşan bir mirasa sahiptir. Dünyada eşi benzeri olmayan bu değerler Muğla ili ve ilçelerini gerek Türkiye'de gerekse de bütün dünyada eşsiz bir kent yapmaktadır. Özellikle büyük medeniyetlerin yarattığı değerler ve birikimler bize yüzyılları aşan farklı kültürler ve yaşam biçimleri ile ilgili olarak büyük bir bilgi birikimi sunmaktadır. Tarihi mirasın çok derin ve zengin olmasına rağmen gerçek değerini yansıtan bir noktada olmadığı da

özellikle yapılan alan gezilerinde görülmüştür. Bu derin potansiyel ve nitelik her bakımdan mutlaka yeniden gözden geçirilerek kentin yapısına uygun bir model ile değerlendirilmek durumundadır. Kentin tarihi ve arkeolojik zenginliği çok farklı kültürlerin birikimi ve devaluasyonu ile oluştuğu için ayrıca büyük bir değer taşımakta ve tek (unique) olma özelliği göstermektedir. Bu nitelik dünyada birçok insanın ilgisini çekmekte ve bölgeyi özellikle küresel alanda ilgi odağı haline getirmektedir.

Kent uzun yıllardan beri Türk kültürü ve değerlerine beşiklik eden bir yapıda olduğu için güçlü yörük kültüründen söz etmek mümkündür. Ayrıca geçmişten günümüze sahip yaratılan farklı kurumsal ve yaşam biçimine ilişkin temel değerlerde Muğla'nın diğer bir önemli özelliği olarak karşımıza çıkmaktadır.

Zaman içerisinde Muğla'nın sahip olduğu doğal ve coğrafi konum nedeniyle hem geçmişten gelen birikimler hem de günümüzde güçlü bir şekilde gelişen turizm sektörü Muğla'yı bir dünya kenti konumuna getirmiştir. Dünyanın farklı kültürlerini bu ender coğrafyaya çeken temel değerler destinasyonun bir dünya kenti olmasının yolunu açmıştır.

Muğla sahip olduğu farklı destinasyonları itibarı ile çok çekici iklim ve doğal değerle sahiptir. Bu yapı kenti her bakımdan çekici kılan bir diğer önemli özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle nem oranının belirli lokasyonlarda uygun seviyede olması, her sezonda optimal yaşam koşullarını destekleyen bir yapısının olması kenti farklılaştıran diğer önemli özellik olarak karşımıza çıkmaktadır.

Muğla İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü verilerine göre 2017 yıllarında Muğla iline giriş yapan yabancı turist sayıları ve oranları;

2017 YILINDA MUĞLA İLİ GÜMRÜK KAPILARINDAN ÜLKEMİZE GİRİŞ YAPAN TURİSTLERİN AYLARA VE HUDUT KAPILARINA GÖRE DAĞILIMI															
HUDUT KAPISI	DALAMAN HAVALIMANI	MİLAS-BODRUM HAVALIMANI	MARMARİS LİMANI	BOZBURUN LİMANI	BODRUM LİMANI	MANTARBURNU LİMANI	FETHİYE LİMANI	DATÇA LİMANI	GÜLLÜK LİMANI	TURGUT REİS LİMANI	YALI KAVAK LİMANI	AYLIK	AYLIK ARTIŞ %	AYLARIN TOPLAMI	GENEL ARTIŞ %
OCAK	830	1.541	394	0	1.770	733	57	3	240	12	0	5.580	-3%	5.580	-3%
ŞUBAT	515	26	2.392	0	1.650	502	30	21	212	11	2	5.361	-36%	10.941	-22%
MART	3.270	366	3.590	0	2.127	786	89	56	275	2	0	10.561	-45%	21.502	-36%
NİSAN	43.078	13.823	9.166	0	4.463	5.398	708	210	293	15	26	77.180	9%	98.682	-5%
MAYIS	148.052	50.067	14.425	595	16.341	15.159	1.531	648	331	2.324	282	249.755	6%	348.437	2%
HAZİRAN	199.205	85.166	13.381	2.598	13.492	16.849	2.608	892	261	7.043	1.031	342.526	25%	690.963	13%
TEMMUZ	232.494	110.414	19.322	3.065	24.099	22.230	3.262	1.748	249	4.970	1.959	423.812	17%	1.114.775	14%
AĞUSTOS	227.043	107.579	19.643	4.400	21.333	24.240	3.736	2.285	373	12.295	2.586	425.513	18%	1.540.288	15%
EYLÜL	203.225	80.633	20.631	2.751	17.581	25.027	3.076	1.336	284	10.122	1.364	366.030	19%	1.906.318	16%
EKİM	89.776	33.640	11.988	261	12.245	15.053	1.548	514	221	2.503	128	167.877	1%	2.074.195	15%
KASIM	1.918	160	3.604	22	1.940	1.223	195	615	114	138	42	9.971	1%	2.084.166	15%
ARALIK	995	16	784	0	1.967	1.046	194	21	155	131	28	5.337	25%	2.089.503	15%
TOPLAM	1.150.401	483.431	119.320	13.692	119.008	128.246	17.034	8.349	3.008	39.566	7.448	2.089.503			

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2016 yılı Turizm İstatistikleri'ne göre Turizm geliri 2016'da yüzde 30 düşerek 22.1 milyar dolarda kaldı. 2015 yılında bu rakam 31.5 milyar dolar seviyesindeydi. Böylece bir yılda turizm geliri 9.4 milyar dolar düşüş yaşadı.

TÜİK'in verilerine göre; turizm geliri 2016 yılında bir önceki yıla göre yüzde 29,7 azalarak 22 milyar 107 milyon 440 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) yüzde 72,8'i yabancı ziyaretçilerden, yüzde 27,2'si ise yurt dışında ikamet eden

vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Gelirin 18 milyar 495 milyon 978 bin dolarını kişisel harcamalar, 3 milyar 611 milyon 462 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.4. Çeyrekte daralma yüzde 27 oldu. Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan 4. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 27,2 azalarak 4 milyar 782 milyon 729 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) yüzde 71,9'u yabancı ziyaretçilerden, yüzde 28,1'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 4 milyar 30 milyon 717 bin dolarını kişisel harcamalar, 752 milyon 12 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Muğla İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü'nün verilerinden anlaşılacağı üzere 2016 yılında Muğla ili 2015 yılına oranla % 40,85 oranında oldukça büyük bir turist kaybı ile karşılaştı.

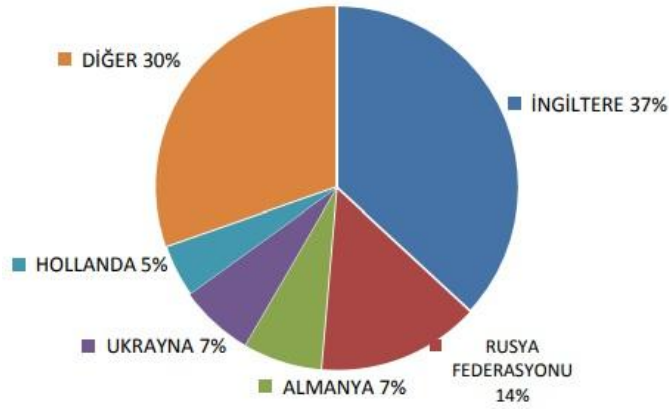
Büyük gerileme yaşayan Muğla turizmi 8 aylık dönemde 1 milyon dolayında turist kaybetti. En büyük kayıp İngiltere'de yaşandı. Muğla turizmi 2016 yılı analizine göre, Muğla 8 aylık dönemde 1 milyon dolayında turist kaybetti.

Muğla'nın turist sayısında yaşadığı bu kaybın yüzde 35'i İngiltere pazarında yaşandı. İle İngiltere'den gelen turist sayısı 928 binden 600 bine düştü. Diğer yandan Muğla turizminin kaybettiği turistlerin yüzde 18'i de Rusya pazarından kaynaklandı. Muğla'ya Rusya'dan gelen turist sayısı da 8 ayda 181 binden 7 bine kadar geriledi. Muğla turizmi, 2016'nın 8 aylık döneminde; Almanya, Hollanda, Polonya ve Belçika gibi önemli pazarlarda ciddi kayıplar yaşadı.

2016'da Muğla turizminin artış yakaladığı tek Pazar ise Ukrayna oldu. Yılın 8 aylık döneminde Muğla'ya Ukrayna'dan gelen turist sayısı yüzde 120 artarak 35 binden 80 bin dolayına çıktı.

2016 yılında büyük düşüşler ve dalgalanmalar yaşayan sektör 2017 yılında toparlanma ve yenilenme dönemine girmiştir. 2017 yılında ilin hudut kapılarından ile giriş yapan ilk beş ülke dağılımı aşağıdaki gibi olmuştur.

MİLLİYETİ	TOPLAM
İNGİLTERE	769.940
RUSYA FEDERASYONU	303.300
ALMANYA	147.247
UKRAYNA	139.140
HOLLANDA	95.953
DİĞER	633.923
TOPLAM	2.089.503



6.2. Marmaris İlçesi ve Turizm

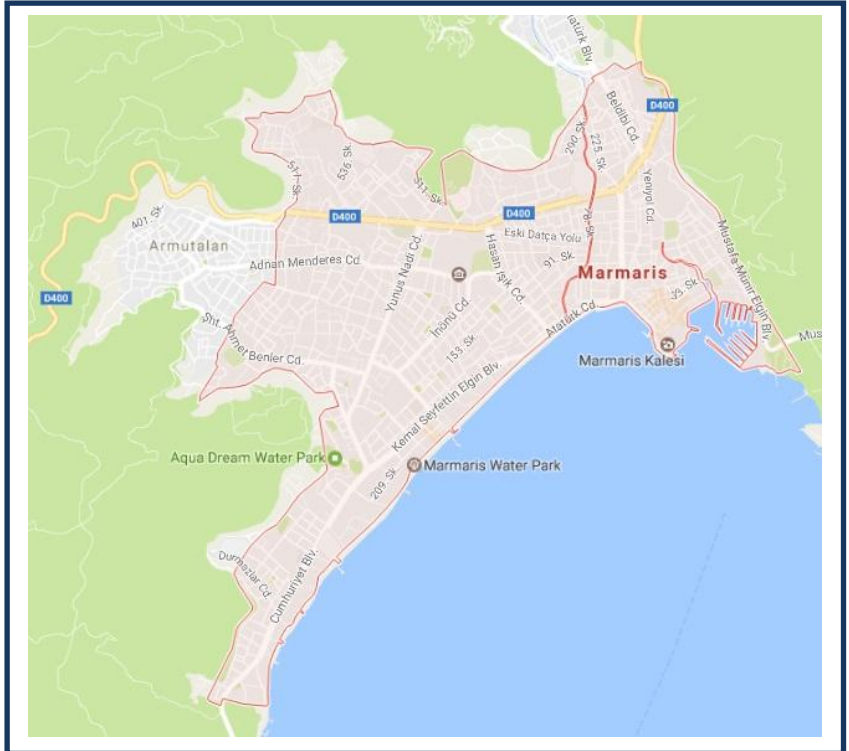
Marmaris Coğrafi konumu nedeniyle Akdeniz ve Ege Denizinin kavuştuğu yerde, önemli bir liman ve sahil kentidir. Bu nedenle ilk çağdan günümüze kadar Ege ve Akdeniz arasında önemli bir geçiş noktası olmuştur. Gerek Marmaris'in gerekse çevresinin kıyı yapısının çok girintili çıkıntılı olması, iyi korunmuş koyları ve limanları bulunması bu bölgenin Asya, Avrupa ve Afrika arasında önemli bir bağlantı noktası olmasını sağlamıştır.

Yüzyıllar süren Karya tarihi içinde yer alan Marmaris ve çevresi, Rodos ve Mısır arasındaki ticari yol nedeniyle bir deniz üssü haline gelmiş, zaman zaman diğer Ege limanlarına rakip olabilmektedir. Hatta bu konumu yüzünden

sahillerden uzak ve denize ulaşmak isteyen kentlerin istilalarıyla da karşı karşıya kalmıştır.

İlçenin, konumu nedeniyle bir çok medeniyetin beşiği konumda olması neticesi, günümüzde Ülke turizminin en önemli destinasyonlarından biri haline gelmiştir.

Muğla ilinin güneybatısında bulunan Marmaris, batıdan Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyden Ula, doğudan Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyden Akdeniz'le çevrilmiştir. Akdeniz iklimi nedeniyle çok nemli bir havaya sahiptir. Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise bol yağışlı geçmektedir. Marmaris Milli Parkı, Marmaris Merkez, İçmeler, Armutalan, Nimara Yarımadası, Yalancıboğaz, Turunç, Kumlubük, Günnücek ve Aksaz geniş bir alanı kapsar. Ayrıca iki özel çevre koruma bölgesi vardır; Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi ve Datça-Bozburun Yarımadası Özel Çevre Koruma Bölgesi'dir. Marmaris Milli Parkı ve özel çevre koruma bölgeleri bitki varlığı açısından Türkiye'nin en zengin bölgelerindendir



Marmaris Coğrafi konumu nedeniyle Akdeniz ve Ege Denizinin kavuştuğu yerde, önemli bir liman ve sahil kentidir. Bu nedenle ilk çağdan günümüze kadar Ege ve Akdeniz arasında önemli bir geçiş noktası olmuştur. Gerek Marmaris'in gerekse çevresinin kıyı yapısının çok girintili çıkıntılı olması, iyi korunmuş koyları ve limanları bulunması bu bölgenin Asya, Avrupa ve Afrika arasında önemli bir bağlantı noktası olmasını sağlamıştır

Marmaris denizi, kumu, ormanı, plajları, meşhur çam balı, Physkos, Loryma, Amos, Hydas gibi antik yerleşimleriyle dikkat çekmektedir. Marmaris'in turizm varlıkları incelendiğinde hem doğal hem de kültürel özelliklerin bir arada bulunduğunu görmek mümkündür.

Marmaris Kalesi: Marmaris'in simgelerinden olan Marmaris Kalesi, yat limanının hemen arkasında yer almaktadır. 1991 yılında restore edilmiş ve Marmaris Müzesi olarak ziyarete açılmıştır. Müzede Hellenistik, Roma ve Bizans dönemlerine ait arkeolojik eserler sergilenmektedir.

Hafsa Sultan Kervansarayı: Osmanlı Dönemi'ne ait yapılardan olan Hafsa Sultan Kervansarayı, 1545 yılında inşa edilmiştir. Kale yolu üzerinde bulunan kervansaray, günümüzde özel mülkiyette olup, turistik ve hediyeleşik eşya satan dükkânlar olarak kullanılmaktadır.

Halıcı Ahmet Urkay Müzesi: Marmaris'e 10 km uzaklıkta, Muğla yolu üzerinde yer alan Halıcı Ahmet Urkay Müzesi, özel bir müze olup 3 bin m2'lik bir alan üzerine kurulu olan müze etnografya ve arkeoloji olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır.

Plajlar: Marmaris'te hem merkezde hem de çevre beldelerde plajlar bulunmaktadır. İçmeler Plajı, Turunç Halk Plajı, Cennet Adası Plajı, Sedir Adası Plajı, Uzunyalı Plajı, Boncuk Koyu Plajı sayılmaktadır.

Koylar: Bördübet, Kumlubük, Abdi Reis Koyu, Ayın Koyu, Kızkumu, Amos Koyu, Marmaris Boncuk Koyu, Turunç, Hisarönü, Selimiye Marmaris'in koylarına örnek olarak verilmektedir.

Antik Kentler: Marmaris'in antik kentleri arasında Physkos, Loryma (Bozukkale), Amos, Cedrae, Hydas, Erine, Castabus (Pazarlık), Saranda (Söğüt), Bybassios, Euthenna (Altinsivrisi) yer almaktadır.

Dünyada turizm endüstrisine hala kitle turizmi anlayışı egemen olmakla ve toplam turizm gelirleri içinde büyük paya sahip olmakla birlikte; kültür, macera, otantiklik ve bozulmamış bir çevre arayışı içindeki yükselen yeni orta sınıfların taleplerine yönelik alternatif turizm anlayışı yaygınlaşmakta ve bu tür turizmden elde edilen gelirler hızla artmaktadır.

Turizm sektörü ulusal gelir içindeki payı, cari işlemler dengesi üzerindeki etkisi, sağladığı doğrudan ya da dolaylı istihdam olanakları, 55 sektörle etkileşim halinde olması ve ülke tanıtımındaki rolü gibi faktörler nedeniyle Türkiye ekonomisi için çok önemli bir konumdadır.

Dünyada turistik amaçlarla seyahat edenlerin sayısı 2015 yılında 2014 yılına göre %4,4 artarak 1.184 milyon kişiye ulaşmıştır. Seyahat eden kişi sayısı açısından 2010-2015 döneminde ortalama %4,9 hızla büyüyen turizm sektörünün, gelişmiş ülkelerdeki büyüme hızı gelişmekte olan ülkelerin üzerinde gerçekleşmiştir. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Güven Endeksi

sonuçlarına göre sektörün 2016 yılında da canlı bir seyir izlemesi beklenmekle birlikte, son dönemde dünyanın çeşitli yerlerinde yaşanmakta olan güvenlik sorunlarının sektörün büyümesini bir miktar sınırlandırabileceği düşünülmektedir.

Ekonomik büyüklük bakımından önemli bir potansiyel taşıyan turizm sektörü, farklı faktörlerden kolaylıkla etkilenebilen, hassas bir yapıya sahiptir. Siyasi ve ekonomik krizler, bulaşıcı hastalıkların oluşturduğu riskler, turizm destinasyonunda veya çevresindeki asayiş olayları gibi faktörler turizm sektörünün belirli dönemlerdeki performansını olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

2006-2014 döneminde Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayısı sürekli artmıştır. 2015 yılında Türkiye'yi ziyaret eden kişilerin %32'si ilk 3 ülkeden, yaklaşık%50'si ilk 6 ülkeden gelmiştir. Gelen ziyaretçilerin belli başlı ülkelerde yoğunlaşması sektörü bu ülkelerdeki gelişmelere karşı kırılgan hale getirmektedir. Nitekim 2015 yılında Rusya ekonomisindeki sıkıntılar nedeniyle Türkiye'ye gelen Rus turist sayısı %18,5 azalmıştır. Kasım 2015'te Türkiye'nin sınır ihlali gerekçesiyle Rus savaş uçağını düşürmesinin ardından ülkenin uygulamaya koyduğu bir takım kısıtlamalar nedeniyle gelecek Rus turist sayısının 2016 yılında da önemli ölçüde azalacağı tahmin edilmektedir. Son dönemde yurt içinde yaşanmakta olan güvenlik sıkıntıları Türkiye'ye gelen ziyaretçilerin yarısını oluşturan Avrupa pazarını da olumsuz etkilemeye başlamıştır. 2006 yazında Almanya'da düzenlenmiş olan Avrupa Futbol Şampiyonası'nın ilgili yılda Türkiye'ye gelen turist sayısını azalttığı göz önüne alındığında, 10 Haziran - 10 Temmuz tarihleri arasında Fransa'da gerçekleştirilecek 2016 Avrupa Futbol Şampiyonası'nın da aynı etkiyi yaratabileceği düşünülmektedir.

Türkiye'ye gelen turistlerin en fazla ziyaret ettikleri şehirler İstanbul, Antalya, Muğla ve İzmir'dir. Avrupalı ve Rus turist sayısındaki azalmanın en fazla Antalya'yı olumsuz etkileyeceği, çok farklı ülkelere ziyaretçi alan ve son yıllarda İran ve Irak başta olmak üzere Orta Doğu ve Arap ülkelerinden ziyaretçilerce daha fazla tercih edilen İstanbul'un ise söz konusu olumsuzlukları nispeten daha az yaşayacağı düşünülmektedir. Muğla'nın ziyaretçi profilinin farklılığı ve daha çok yat turizmine konu olduğu dikkate alındığında, şehrin mevcut konjonktürden nispeten daha az etkilenebileceği öngörülmektedir. Türkiye'ye gelen ziyaretçilerden sadece %3,2'since tercih edilen İzmir'in ise hali hazırda potansiyelinin oldukça altında turist ağırladığı düşünülmektedir.

Sektörde yatırım teşvik belgeleri kapsamında yapılan yatırımlar 2011-2014 döneminde sürekli artış kaydederek 2014 yılında 6,9 milyar TL ile en yüksek düzeyine ulaşmıştır. Sektörde kapasitenin oldukça artmış olması ve talebe ilişkin ortaya çıkan sıkıntılar yatırımların 2015 yılında %19 düşmesine neden olmuştur. Mevcut tesislerin doluluk oranlarının düşük seyretmesi nedeniyle 2016 yılında sektörde bakım ve yenileme yatırımları haricinde yeni tesis yatırımlarının önemli ölçüde düşmesi beklenmektedir.

Turizm sektörünün kârlılığı sektörün iç ve dış pek çok faktöre duyarlı olması nedeniyle oldukça istikrarsız bir yapı sergilemektedir. Sektörün son yıllarda finansman ihtiyacının arttığı, bu gelişmeyle birlikte firmaların ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmaya yöneldiği gözlenmektedir. Yabancı kaynaklar içinde banka kredilerinin payı artarken takipteki krediler oranında önemli bir bozulma oluşmamıştır. 2016 yılında mali yapısı güçlü işletmelerin çeşitli önlemler alarak

faaliyetlerini sürdürebileceği, küçük işletmelerde ise çok sayıda el değiştirmenin veya kapanmanın gündeme gelebileceği düşünülmektedir.

İlçe, Avlana Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çamdibi Mahallesi, Çıldır Mahallesi, Hatipirimi Mahallesi, İskele Mahallesi, Kemeraltı Mahallesi, Merkez Mahallesi, Sarıana Mahallesi, Sinan Mahallesi, Siteler Mahallesi, Tepe Mahallesi ve Yeşilova Mahallesi olmak üzere toplam onüç mahalleden oluşmaktadır.

İlçe, yaz nüfusu yüksek yerleşim bölgelerinden biridir. 2017 yılı “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi”ne göre nüfusu 91.871’dir.

İlçenin yıllara göre değişen nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.

Yıl	Marmaris Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	91.871	48.749	43.122
2016	90.187	47.567	42.620
2015	89.630	47.476	42.154
2014	88.621	46.995	41.626
2013	85.801	45.744	40.057
2012	83.081	44.557	38.524
2011	81.910	44.132	37.778
2010	77.390	41.158	36.232
2009	75.350	40.095	35.255
2008	76.820	41.982	34.838
2007	73.461	40.366	33.095

6.3. Muğla İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

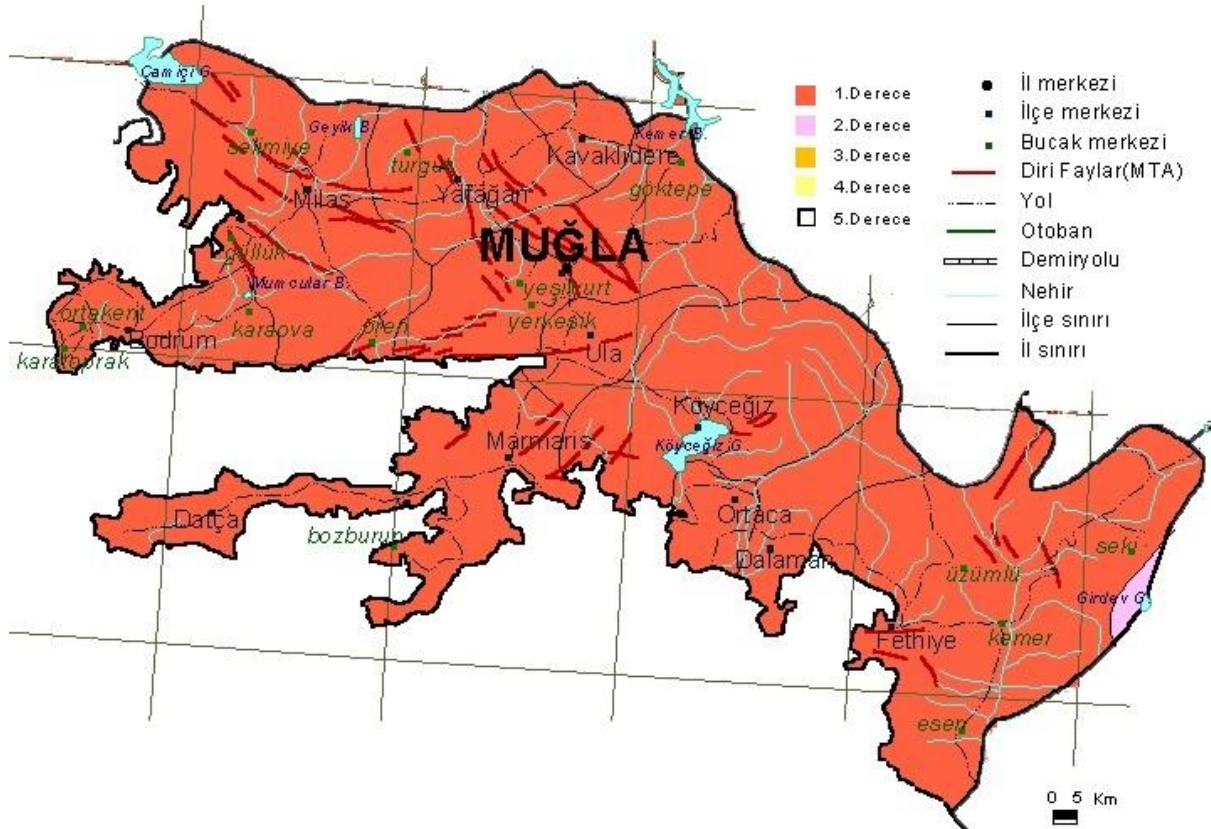
Muğla sismotektonik yöresi, depremsellik bakımından yakın çevresiyle birlikte 36°00' - 37.50°N paralelleri ile 26.00° - 30.00°E meridyenleri arasında kalan sahayı kapsar. Bu Sismotektonik yöre, Türkiye ile birlikte jeolojik yapısı ve morfo-tektonik özelliği itibarıyla Asor adalarından Endonezya'ya kadar uzanan Alpin Kuşak' ta yer tutmaktadır. Muğla deprem yöresi, özellikle Ege-Hellen Hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı ile Ege graben sistemini içeren Batı Anadolu çekme rejiminin denetimi altındadır. Anadolu'nun batıya hareketi, doğu-batı yönlü sıkışmalara, kuzey-güney yönlü genişlemeye ve dolayısıyla da yöredeki fay sistemlerinin domino taşları gibi kıpırdanmasına neden olmaktadır. Bilindiği üzere, Muğla'nın da içinde bulunduğu Batı Anadolu, Post Alpin dönemde Akdeniz Tetoniği/Neotektonik olarak bilinen dikey tektonik hareketlere maruz kalarak parçalanmış, horst-graben sistemleri gelişmiş ve bu arada körfezleriyle birlikte Ege Denizi oluşmuştur. Nitekim Afrika levhasının Anadolu altına daldığı Ege-Hellen hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı, Ege graben sisteminin aktif fayları, depremlerin tarih boyunca yoğunlaştığı alanlar olarak dikkati çekmektedir.

Türkiye'nin birinci derece deprem bölgesinde yer alan yöredeki Karaova-Milas, Muğla-Yatağan, Ula-Ören ve Gölhisar-Çameli fay zonlarının aktif fayları ile kaydedilen depremlerin episantr koordinatları arasındaki uyumluluk, faylar ile depremler (özellikle büyük depremler) arasındaki yakın ilişkiyi yansıtmaktadır. Yerleşme birimlerinin aktif fay zonlarında yer alması nedeniyle yörede yaşayanlar, deprem tehlikesiyle karşı karşıyadır.

Muğla sismotektonik yöresi, tektonik bakımdan oldukça aktif bir özellik taşımaktadır. Deprem üreten fayların çoğu kısa olmakla birlikte, nispeten daha uzun doğrultu atımlı faylarında varlığı, Muğla deprem yöresi için büyük bir risk oluşturmaktadır. Özellikle, potansiyel sivilaşma tehlikesi taşıyan ovalık alanlarda söz konusu risk daha çok yükselmektedir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre Muğla ili tamamı 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir. Muğla bu sıralamada 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır

Muğla ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Marmaris ilçesinin tamamı 1'inciderecedeprem bölgesinde yer almaktadır. Bu bağlamda rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumlanmaktadır.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

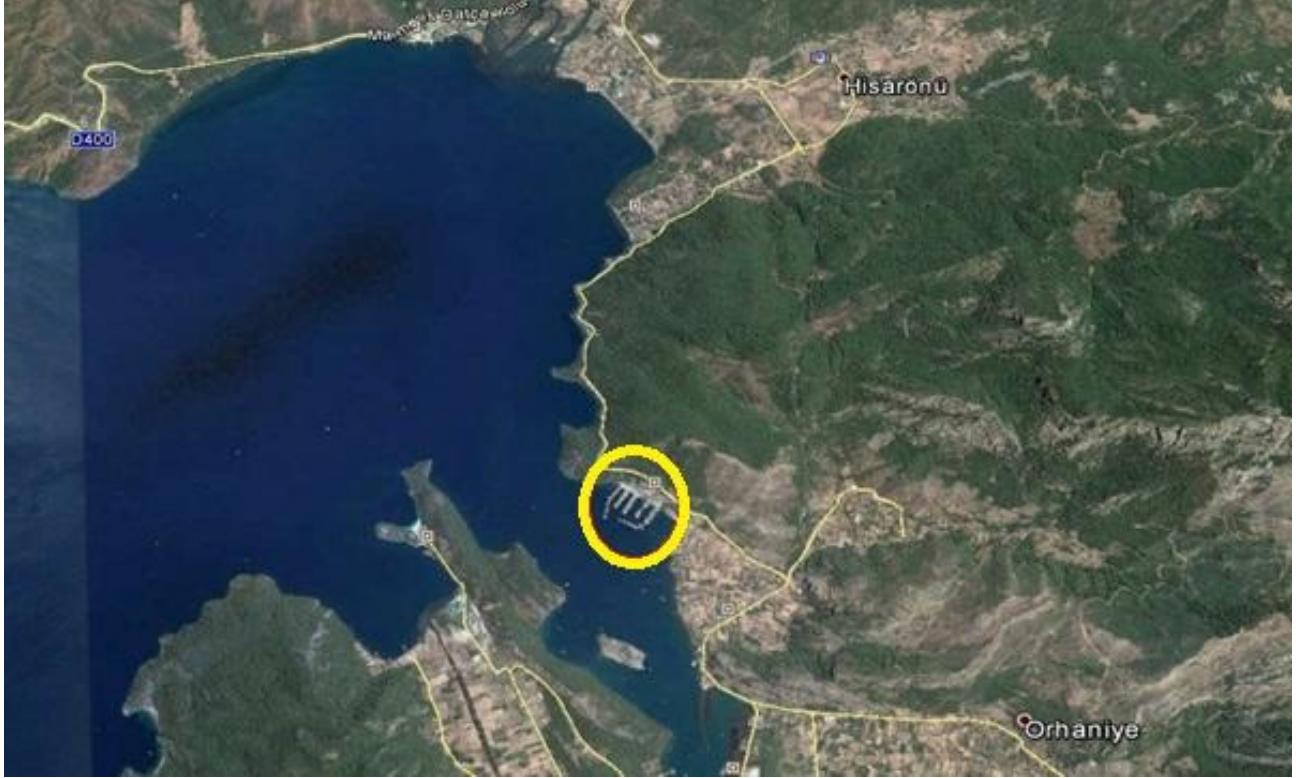
7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan taşınmazlar Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Mahallesi, Marmaris – Bozburun Yolu üzerinde konumlu, halen Martı Marina adı ile işletilmekte olan yat limanıdır. Raporu konu taşınmazlar Tapu Kayıtlarında Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 (Eski: 1896) parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü “Arsa”, 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m² yüzölçümlü “Arsa” ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831) parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü “Yat Çekme Yeri” nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki **(DHTA)** “Tali Yat Limanı” deniz parsellerinin **KULLANIM HAKKININ** birlikte yapılanması ve kullanılması suretiyle **Martı Marina** adı ile işletilen Tesislerdir.

Muğla’nın Orhaniye Koyu’nda, yerleşik alan dışında konumlu tesisin yer aldığı bölge geneli Turizm Bölgesidir.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge yerleşim alanları dışında olup karayolu kullanılarak özel araçlarla ve minibüs taşımacılığı ile ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz deniz kıyısında düz bir topografyaya sahip olup arka plandaki ormanlık alana gidildikçe rakım artmakta, oldukça eğimli ve engebeli bir yapı söz konusudur. Taşınmaz Orhaniye merkeze 5 km, Datça-Marmaris yol kavşağına 6,5 km, Marmaris Merkezi 26 km, Dalaman Havaalanına 115 km yaklaşık mesafededir. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede ve konu taşınmazlarla benzer kullanımda Nester Marina, Albatros Marina Yatch Marina mevcuttur.





7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerleme konusu gayrimenkuller, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 (Eski: 1896) parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831) parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekerek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki **(DHTA)"Tali Yat Limanı" KULLANIM HAKKININ** birlikte yapılması ve kullanılması suretiyle **Martı Marina** adı ile işletilen Tesistir.

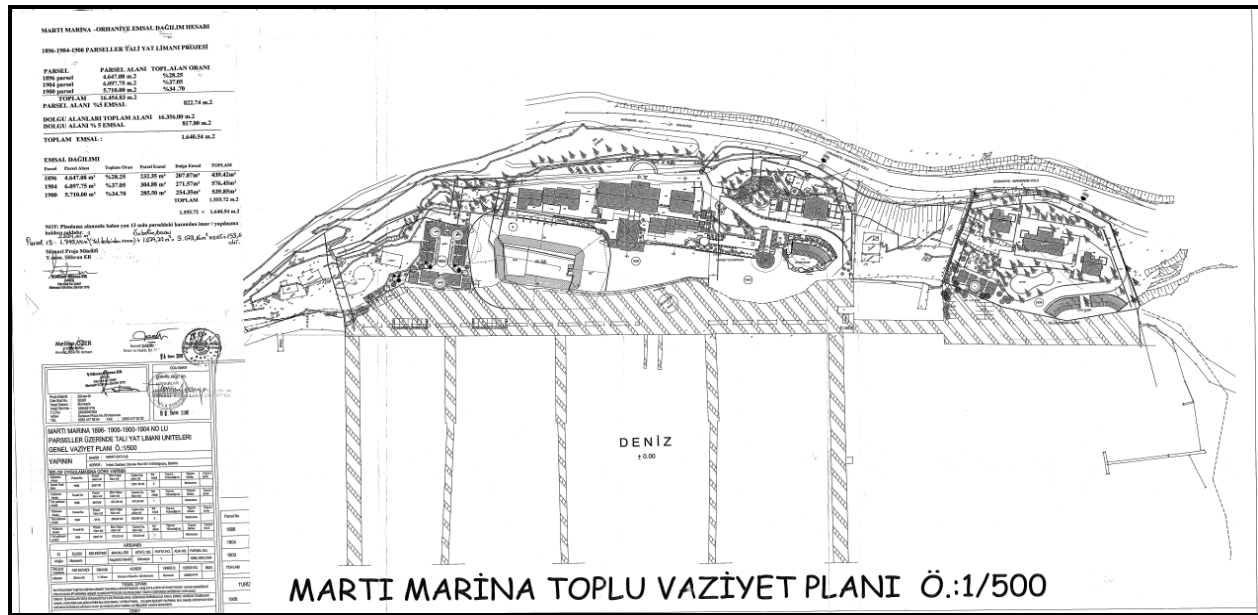
Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 (Eski: 1896) parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan L benzer amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde, mimari projesine göre wc-duş ve soyunma bölümü niteliğindeki, mahallen mevcut durumda wc-duş, soyunma bölümü ve SPA merkezi olarak kullanımda olan bina ile vaziyet planına işli havuz-kamelya bulunmaktadır. Ayrıca mimari projede yer alan çamaşırhane ve fitness center binası mahallen inşa edilmemiş olduğu tesbit edilmiştir.

Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan kareye yakın amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde, mimari projeye göre market, resepsiyon, ofis ve dükkan niteliğindeki, mahallen mevcut durumda market, resepsiyon, 3 Otel Odası, Toplantı Odası, Yönetim ve dükkan olarak kullanımda olan A Blok ile mimari projeye göre "restoran" niteliğindeki, mevcut

durumda sağlıklı birimi, depo, berber, çamaşırhane, wc-duş ve yemekhane olarak kullanımda olan B Blok bulunmaktadır.

Değerleme konusu Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan kareye yakın amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde, mimari projeye göre wc-duş ve lavaboniteliğindeki, mahallen mevcut durumda depo kullanımında olan yapılar ile mimari projeye vemevcut duruma göre Atölye niteliğindeki binalar bulunmaktadır. Mimari projede yer alan Gözlem Ünitesi, Yat Kulübü ve Sağlık Birimi binaları ile havuzun ise mahallen inşa edilmemiş olduğu tesbit edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerden Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 1 Pafta, 1831 parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ve 68.203,42 m²'lik alan üzerinde 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır.



7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

103 Ada 6 (Eski: 1896)Nolu Parsel

Taşınmaz üzerinde zemin kattan oluşan, U formunda 385,30 m²alanı olan SPA merkezi bulunmaktadır. Binada sauna, hamam, buhar banyosu, duş ve şoklama ünitesi 7 adet tuvalet, 8 duş, 1 adet engelli tuvaleti 2 adet masaj odası ve giriş salonu yer alır. İç zeminleri seramik dış zeminler ahşap, bina cephesi dekoratif taş kaplamadır. Parsel üzerinde emsal harici olarak 179,00 m² alanlı yüzme havuzu, 49,00 m² alanlı süs havuzu yer bulunmaktadır. Mimari projede yer alan çamaşırhane-fitness center binasının ise mahallen inşa edilmemiş olduğu tespit edilmiştir.

103 Ada 10 (Eski: 1900)Nolu Parsel

Parsel üzerinde 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.

103 Ada 12 (Eski: 1904)Nolu Parsel

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 havuzun ise mahallen inşa edilmemiş olduğu tesbit edilmiştir. Parsel üzerinde ayrıca 3 tank, 5 pompa (3 motorin, 2 benzin) kapasiteli benzinlik mevcuttur.

103 Ada 9 (Eski: 1831)Nolu Parsel

1831 no'lu parsel ve 68.203,42 m²'lik alan üzerinde 6 adet toplam alanı 4.328 m² olan kazıklı iskele, 5 adet toplam alanı 1686 m² olan yüzer iskele, 10.036 m² toplam büyüklüğü olan rıhtım alanı yer almaktadır.

İSKELELER

Tesis'te Venüs, Spica, Nova, Myra ve Polaris olarak adlandırılan 5 adet iskele mevcuttur. Bu iskeleler üzerinde bulunan pedestal aracılığı ile bağlanan teknelere elektrik ve su verilmektedir.

PEDESTALLAR

Venüs isimli iskelede 55, Nova isimli iskelede 26, Spica isimli iskelede 30, Myra isimli iskelede 30, Polaris isimli iskelede ise 32 adet pedestal olmak üzere toplam 173 adet pedestallar mevcuttur. Bu pedestallar üzerinde;

- Marina'da 180,60 ve 40 tonluk olmak üzere 3 adet içme suyu deposu ve 1 adet 180 tonluk bahçe sulama deposu mevcuttur. Su şebekesi Orhaniye muhtarlığından gelen sisteme bağlı çalışmaktadır.
- Sezon içerisinde günlük tüketim ortalama 160 ton olup sezon sonlarında 30 ton olmaktadır.

SULAMA-ARITMA SİSTEMİ

Tesis'te 2 adet Biyolojik 1 adette Kimyasal olmak üzere 3 adet arıtma sistemi mevcuttur.

Arıtma sisteminde üretilen sular bahçe sulaması olarak kullanılmakta olup arıtmadan çıkan sular 180 tonluk bahçe sulama deposunda biriktirilmektedir.

ISITMA SİSTEMLERİ

Tesis'te 1 adet 200.000 kcal/h SPA ve Hemithea oteli ve SPA merkezini besleyen, 1 adette 100.000 kcal/h kapasiteye sahip Kule ve personel wc lerini besleyen motorin ile çalışan kazan mevcuttur.

YANGIN SİSTEMİ

Tesis'te iskeleler dahil tüm noktalara ulaşabilecek yangın dolapları, su topları ve hidranlar mevcut olup, aynı zamanda tüm kapalı mekanları kontrol altında tutan siren, duman detektörü ve panik butonlarına sahip 1 adedi Otel ön büro içerisinde, 1 adedi de Güvenlik A kapıda olan 2 adet kontrol paneline sahip Yangın ikaz sistemi mevcuttur. İskelelerdeki yangın istasyonları 40 metre aralıklarla sabit, 20 metre aralıklarla portatif istasyonlar kurularak yönetmeliğe uygun hale getirilmiştir.

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ORHANIYE 103ADA 6 (ESKİ: 1896) PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	24.03.2008 / 2506
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1905
ADA/PARSEL NO	103 / 6 (Eski 1896)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	4.647,56 m ²		KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ1/1		

ORHANIYE 103 ADA 10 (ESKİ: 1900)PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	24.03.2008 / 2508
PAFTA NO	1	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1909
ADA/PARSEL NO	103 / 10 (Eski1900)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	5.709,84 m ²		KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ1/1		

ORHANIYE 103 ADA 12 (ESKİ: 1904)PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

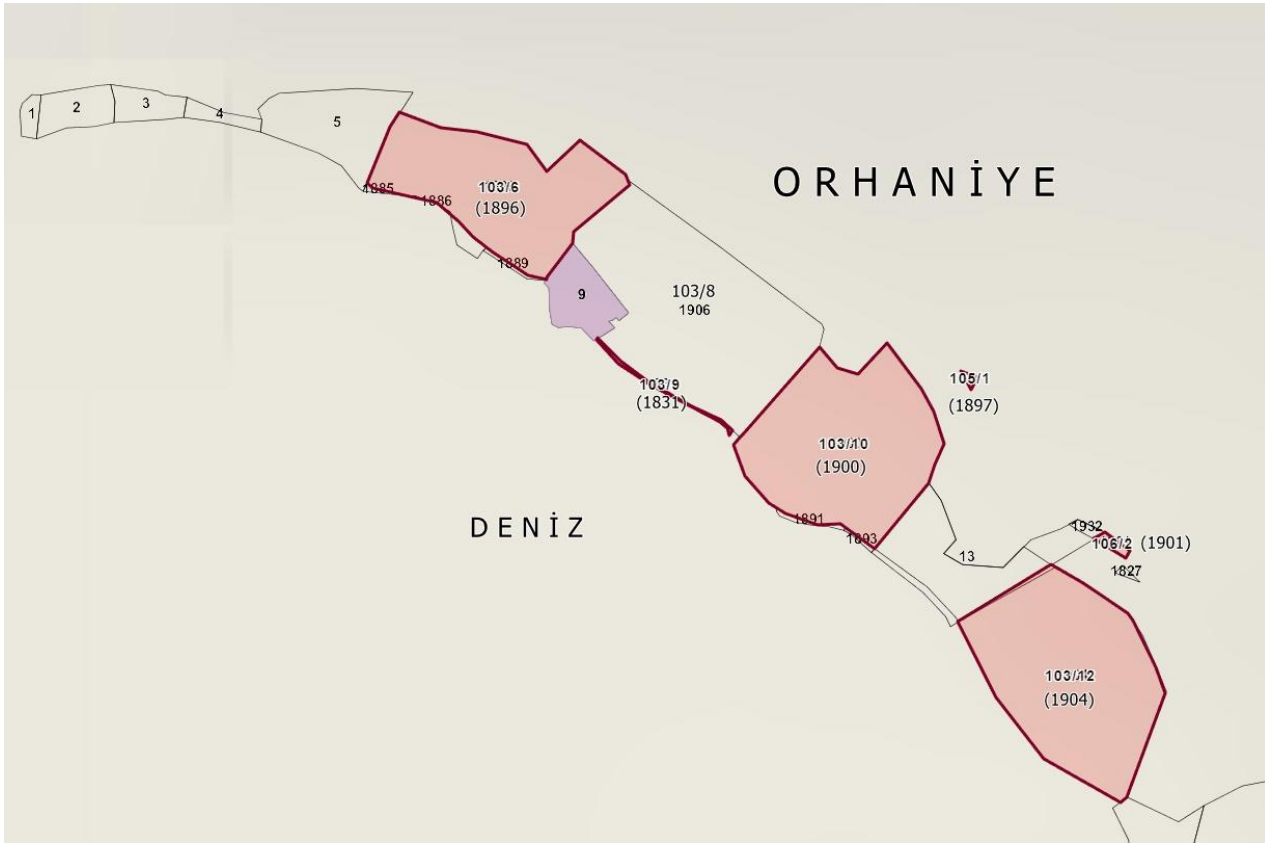
ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	18.12.2007 / 9367
PAFTA NO	1	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1912
ADA/PARSEL NO	103 / 12 (Eski 1904)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	6.097,61 m ²		KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ1/1		

ORHANIYE 103 ADA 9 (ESKİ: 1831)PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	29.03.1991 / 750
PAFTA NO	1	CİLT/ SAHİFE NO	19 / 1830
ADA/PARSEL NO	103 / 9 (Eski 1831)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	ANAGAYRİMENKUL
VASFİ	YAT ÇEKEK YERİ		KAT İRTİFAKİ
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	84,64 m²		KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MALİYE HAZİNESİ1/1		

ORHANIYE 103 ADA 9 (ESKİ: 1831)PARSEL ÜST HAKKI KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	23.10.2009 / 10803
PAFTA NO	1	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1919
ADA/PARSEL NO	103 / 9 (Eski 1831)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	ANAGAYRİMENKUL
VASFI	49 YIL SÜRE İLE 19. CİLT 1830. SAYFADAKİ 1831 PARSEL ÜZERİNDEKİ "ÜST (İNŞAAT) HAKKI"		KAT İRTİFAKİ
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	84,64 m ²		KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ1/1		



DEĞİŞEN PARSEL NUMARALARI

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Muğla İli, Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 13.03.2018 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatların mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

103 Ada 6 (ESKİ: 1896) Parsel ArsaNitelikli Ana Taşınmaz

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri --Kat Mülkiyetine Ve Kat İrtifakına Konu Edilemez. Lehdar İmar Ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü, 25/08/2010 tarih 6009 yevmiye no ile,

Teferruat Bilgileri:

- Toplam 414,00 TL Bedelinde 74 Kalem Taşınıra Ait Teferruat Listesi Orhaniye At 1905 Nolu Dosyadadır. 138.00TL 29/08/2016 tarih 6835yevmiye no ile,

Şerhler Hanesi:

- 302.831,75 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333 yevmiye no ile
- 290.334,82 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333yevmiye no ile,

- İcra Haciz: İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİNİN 28/04/2016 tarih 2016/10283 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19599.24 TL bedelile Alacaklı: exotic gıda sanayi ve ticareta. ş. lehine haciz işlenmiştir. 09/05/2016 tarih 3864 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı : EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 10/06/2016 tarih 2016/16140 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93970.10 TL bedelile Alacaklı: SAS FİNANSAL DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 16/06/2016 tarih 5014 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 14/06/2016 tarih 2016/16868 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 89452.50 TL bedelile Alacaklı: sas finansal danışmanlık hizmetleri Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. 17/06/2016 tarih 5060 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: ANTALYA 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 15/07/2016 tarih 2016/6585 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 66.853.15 TL. (Alacaklı: PAMUKKALE ŞARAPÇILIK PAZ. TİC.A. Ş. 26/07/2016 tarih 5860 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: emre hurda lehine haciz işlenmiştir. 28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: bilgi gayrimenkul değerlendirme a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: ANTALYA 9. İCRA Müdürlüğü'nün 18/01/2017 tarih 2016/9457 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22641.10 TL bedel ile Alacaklı: YENİ TİCARET ÜNVANI PAMUKKALE ŞARAPÇILIK PAZ. TİC. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 22/06/2017 tarih 5599 yevmiye no ile

Rehinler Hanesi:

- DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 42500000.00 TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4513 yevmiye no ile,
- DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 2. Dereceden 6000000.00 TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4539 yevmiye no ile,
- DENİZBANK A.Ş. lehine 3. Dereceden 11671508.00 TL tutarındaki ipotek şerhi 14/07/2017 tarih 6100 yevmiye no ile,

103 Ada 10 (ESKİ: 1900) Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri --Kat Mülkiyetine Ve Kat İrtifakına Konu Edilemez. Lehdar İmar Ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü, 25/08/2010 tarih 6009 yevmiye no ile,

Teferruat Bilgileri:

- Toplam 414,00 TL Bedelinde 74 Kalem Taşınıra Ait Teferruat Listesi Orhaniye At 1905 Nolu Dosyadadır. 138.00 TL 29/08/2016 tarih 6835 yevmiye no ile,

Şerhler Hanesi:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

- 205.899,45 YTL. bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333 yevmiye no ile,
- 349.168,70YTL. bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333 yevmiye no ile,
- 264.841,84YTL. bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz: İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİNİN 28/04/2016 tarih 2016/10283 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19599.24 TL bedel ile Alacaklı: exotıc gıda sanayi ve ticareta.ş. lehine haciz işlenmiştir. 09/05/2016 tarih 3864 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı : EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz: İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 10/06/2016 tarih 2016/16140 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93970.10 TL bedel ile Alacaklı: SAS FİNANSAL DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 16/06/2016 tarih 5014 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz: İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 14/06/2016 tarih 2016/16868 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 89452.50 TL bedel ile Alacaklı: sas finansal danışmanlık hizmetleri ltd.şti. lehine haciz işlenmiştir. 17/06/2016 tarih 5060 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: ANTALYA 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 15/07/2016 tarih 2016/6585 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 66853.15 TL. (Alacaklı: PAMUKKALE ŞARAPÇILIK PAZ. TİC.A. Ş. 26/07/2016 tarih 5860 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz: İSTANBUL 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: emre hurda lehine haciz işlenmiştir. 28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz: İSTANBUL 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: bilgi gayrimenkul değerlendirme a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz: ANTALYA 9. İCRA Müdürlüğü'nün 18/01/2017 tarih 2016/9457 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22641.10 TL bedel ile Alacaklı: YENİ TİCARET ÜNVANI PAMUKKALE ŞARAPÇILIK PAZ. TİC. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 22/06/2017 tarih 5599 yevmiye no ile,

Rehinler Hanesi:

- DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 42500000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4513 yevmiye no ile,
- DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 2. Dereceden 6000000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4539 yevmiye no ile,
- DENİZBANK A.Ş. lehine 3. Dereceden 11671508.00TL tutarındaki ipotek şerhi 14/07/2017 tarih 6100 yevmiye no ile,

103 Ada 12 (ESKİ: 1904) Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri --Kat Mülkiyetine Ve Kat İrtifakına Konu Edilemez. Lehdar İmar Ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü, 25/08/2010 tarih 6009 yevmiye no ile,

Teferruat Bilgileri:

- Toplam 414,00 TL Bedelinde 74 Kalem Taşınıra Ait Teferruat Listesi Orhaniye At 1905 Nolu Dosyadadır. 138.00TL 29/08/2016 tarih 6835yevmiye no ile,

Şerhler Hanesi:

- 299.467 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333 yevmiye no ile,
- 595.359,60YTL. bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333yevmiye no ile,
- İcraiHaciz: İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİNİN 28/04/2016 tarih 2016/10283 E. sayılı HacizYazısı sayılı yazıları ile 19599.24 TL bedelile Alacaklı: exotic gıda sanayi ve ticareta.ş. lehine haciz işlenmiştir. 09/05/2016 tarih 3864 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı : EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz: İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10/06/2016 tarih 2016/16140 E. sayılı HacizYazısı sayılı yazıları ile 93970.10 TL bedelile Alacaklı: SAS FİNANSAL DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 16/06/2016 tarih 5014 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz: İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 14/06/2016 tarih 2016/16868 E. sayılı HacizYazısı sayılı yazıları ile 89452.50 TL bedelile Alacaklı: SAS finansal danışmanlık hizmetleri ltd.şti. lehine haciz işlenmiştir. 17/06/2016 tarih 5060 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: ANTALYA 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 15/07/2016 tarih 2016/6585 E. sayılı HacizYazısı sayılı yazıları ile. Borç: 66853.15 TL. (Alacaklı: PAMUKKALE ŞARAPÇILIK PAZ. TİC.A.Ş. 26/07/2016 tarih 5860 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz: İSTANBUL 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: emre hurda lehine haciz işlenmiştir. 28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz: İSTANBUL 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: bilgi gayrimenkul değerleme a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz: ANTALYA 9. İCRA Müdürlüğü'nün 18/01/2017 tarih 2016/9457 E. sayılı HacizYazısı sayılı yazıları ile 22641.10 TL bedel ile Alacaklı: YENİ TİCARET ÜNVANI PAMUKKALE ŞARAPÇILIK PAZ. TİC. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 22/06/2017 tarih 5599 yevmiye no ile,

Rehinler Hanesi:

- DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 42500000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4513 yevmiye no ile,
- DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 2. Dereceden 6000000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4539 yevmiye no ile,
- DENİZBANK A.Ş. lehine 3. Dereceden 11671508.00TL tutarındaki ipotek şerhi 14/07/2017 tarih 6100 yevmiye no ile,

103 Ada9 (ESKİ: 1831 Parsel)Yat Çekmek Yeri Nitelikli Ana Taşınmaz

Beyanlar Hanesi:

- Müstakil ve daimi nitelikte olan “Üst (İnşaat) Hakkı” tescil edilmiştir. Başlangıç 23.10.2009 Süre 49 yıl, Lehdar ÖARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 23/10/2009 TARİH 10803 yevmiye no ile

103 Ada9 (ESKİ: 1831 Parsel)Üst Hakkı

Beyanlar Hanesi:

- 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.21/02/2017 - 1649

Şerhler Hanesi:

- 299.467 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ08/05/2007 tarih 3333 yevmiye no ile,
- 595.359,60 YTL .bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333yevmiye no ile,
- İcraiHaciz : İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİNİN28/04/2016 tarih 2016/10283 E. sayılı HacizYazısı sayılı yazıları ile 19599.24 TL bedelile Alacaklı : exotic gıda sanayi ve ticareta.ş. lehine haciz işlenmiştir.09/05/2016 tarih 3864 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısısayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ileAlacaklı : EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehinehaciz işlenmiştir.08/06/2016 tarih 4754 yevmiye noile,
- İcraiHaciz : İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN10/06/2016 tarih 2016/16140 E. sayılı HacizYazısı sayılı yazıları ile 93970.10 TL bedelile Alacaklı : SAS FİNANSAL DANIŞMANLIKİZMETLERİ LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 16/06/2016 tarih 5014 yevmiye noile,
- İcraiHaciz : İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN14/06/2016 tarih 2016/16868 E. sayılı HacizYazısı sayılı yazıları ile 89452.50 TL bedelile Alacaklı : sas finansal danışmanlıkhizmetleri ltd.şti. lehine haciz işlenmiştir. 17/06/2016 tarih 5060 yevmiye noile,
- İhtiyati Haciz : ANTALYA 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN15/07/2016 tarih 2016/6585 E. sayılı HacizYazısı sayılı yazıları ile. Borç : 66853.15 TL. (Alacaklı : PAMUKKALEŞARAPÇILIK PAZ.TİC.A.Ş. 26/07/2016 tarih 5860 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz : İSTANBUL 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısısayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ileAlacaklı : emre hurda lehine haciz işlenmiştir. 28/07/2016 tarih 5943 yevmiye noile,
- İcraiHaciz : İSTANBUL 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısısayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ileAlacaklı : bilgi gayrimenkul değerleme a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
- İcraiHaciz : ANTALYA 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN 18/01/2017 tarih 2016/9457 E. sayılı HacizYazısı sayılı yazıları ile 22641.10 TL bedel ileAlacaklı : YENİ TİCARET ÜNVANI PAMUKKALE ŞARAPÇILIK PAZ. TİC. A.Ş.lehinehaciz işlenmiştir. 22/06/2017 tarih 5599 yevmiye noile,

Rehinler Hanesi:

- DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 42500000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4513 yevmiye no ile,
- DENİZ FAKTORİNGANONİM ŞİRKETİ lehine 2. Dereceden 6000000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4539 yevmiye no ile,
- DENİZBANK A.Ş. lehine 3. Dereceden 11671508.00TL tutarındaki ipotek şerhi 14/07/2017 tarih 6100 yevmiye no ile,

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Rapora konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:

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

Bu bağlamda, rapora konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada6 (Eski: 1896)parcel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900)parcel numaralarında kayıtlı 5709.84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904)parcel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831)parcel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekerek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (**DHTA**) "Tali Yat Limanı" **KULLANIM HAKKININ** üzerinde çeşitli finans kurumları (her gayrimenkul için ayrı, bazısında tek, bazısında birden fazla) lehine muhtelif miktarlarda ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Şirketten alınan ve raporumuzun fotoğraflar bölümüne ilave edilen 20.06.2018 tarih YÇ-878 sayılı yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen "Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı" olduğu beyan edilmiş olup; yazıya istinaden rapora konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada6 (Eski: 1896)parcel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900)parcel numaralarında kayıtlı 5709.84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904)parcel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831)parcel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekerek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst Hakkı olarak ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA) "Tali Yat Limanı" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kullanım Hakkı olarak **GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

7.2.5.1 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana

Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İmar Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.2 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **14.04.2017 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan 103 Ada 6(1896), 103 Ada 10 (1900) ve 103 Ada 12 (1904)parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların;

- 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 kapsamında,
 - *İmar Lejantı: Tali Yat Limanı*
 - *Emsal: 0,05*
 - *II. Derece Doğal Sit Alanı*

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **14.04.2017 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan 103 Ada 9(1831)parsel numarasında kayıtlı taşınmazın;

- 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 kapsamında,
 - *İmar Lejantı: Tali Yat Limanı*
 - *1906 numaralı parsel nolu taşınmaz ile şuyuludur.*

İmar Kanununun 18 maddesine göre idarece yapılan işlem "şuyulandırma " olarak isimlendirilen imar uygulamasıdır. Belediyeler aşağıdaki maddede de yazılı olduğu gibi, müstakil olsun veya paylı olsun uygun parselleri birleştirmeye, yeni ada ve parsellere ayırmaya yetkilidir. Burada müstakil parsel, paylı parsel ayırımı mevcut değildir. Müstakil de olsa şuyulandırma işlemine dahil edilir. Dolayısı ile paylı taşınmazın ortaklığın giderilmesi davası sonucu müstakil taşınmaza dönüşmesi imar uygulamasını etkileyen bir olay değildir.

Madde 18 -"İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır."

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nden 16.08.2013 tarihli yazısına göre 01.12.2010 tarihli plan revizyonu ile değiştirilen kısımları dışında, 21.08.2006 tarihli planın kısmen yürürlükte olduğu ve 1906 parselin bulunduğu alanın ise hâlihazırda 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 dayanağı olan 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 olmamasından dolayı, 01.12.2010 tarihinde onaylanan Planın yürütmesinin durdurulması ve planın iptal edilmesi kararı bulunmaktadır.

PLAN NOTLATINA GÖRE;

1. Planda öngörülen yol ve otopark, yeşil alan vb. kamu yararına ayrılan yerler kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.
2. Teknik altyapıya (elektrik, su, arıtma, haberleşme vb.) ilişkin projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı ile birlikte, tesisin kullanım alanında düzenlenmesi gereken peyzaj düzenlemesi ve otopark gibi alanlarda bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Planlama alanına ilişkin mimari projeler Muğla K.T.V.K. Bölge Kurulu’ndan ve Ö.Ç.K.K. Başkanlığı’ndan onaylanmadan ve Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan Turizm Yatırım Belgesi alınmadan İnşaat Ruhsatı verilemez.
4. Yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
5. Gerektiğinde alana ilişkin hazırlanacak jeolojik ve jeoteknik etütü raporu hazırlanarak onaylatıldıktan sonra bu raporda belirtilen hususlar da dikkate alınarak inşaat uygulamasına geçilecektir. Söz konusu raporun olumsuz çıkması halinde plan iptal edilecektir.
6. “Sığınak Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
7. Atık su arıtma sistemi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
8. Binalara verilecek azami kot bina köşe kotlarının ortalamasıdır. Zemin kat su basman kotu ile bahçe kotu arasındaki fark 2.00 metreyi geçtiği takdirde yapının buna göre kademelendirmesi mecburidir. Kademelendirmede her kademe için kot, kademelerin oturduğu arazi ortalamasından verilir. Hmax değeri aşılmamak kaydıyla yapılacak tüm yapılarda subasman kotu 0.00 kotu ile 1.00 kotu arasında inşa edilebilir.
9. Bir parselde birden fazla yapılması halinde binalar arasında en az 6 m. mesafe olacaktır. Bina cephe boyu her durumda 30 metreyi aşamaz.
10. Parsel içi yollar, otoparklar ve yeşil alanlar vaziyet planında gösterilecektir.
11. Yapı yaklaşma mesafesi metruk kiliseden 20 m., komşu parsellerden ve yollardan 5 m.dir.
12. Planlama alanı içerisinde 9 no’lu parselde yer alan tescilli kilise ile ilgili olarak Muğla K.T.V.K. bölge Kurulu’nun 18.11.2004 tarih ve 284 sayılı ve 02.07.2004 tarih ve 3451 sayılı kurul kararında belirtilen hususlar geçerlidir.
13. “Turizm Tesis Alanı” kullanımında kalan alanlarda Maks Emsal:0,30, h:6,50 m ve 2 kattır. Tali Yat Limanı kullanımında kalan alanlarda üst yapı tesisleri için toplam emsal kara alanının %5’ini, yükseklik (1) katı, h:4,50 m’yi, asma katlı yapılması halinde h:5,50 m’yi geçemez. Satış üniteleri için emsal kara alanının %1’ini geçemez. Kara alanı ise;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 tesis alanı ve yat çekek yeri kullanımına ait yapılar, ruhsat ve ruhsat eklerine uygun olmak şartı ile tamamlanırlar. Yıkılıp yeniden yapılması halinde planda “Turizm Tesis Alanı” ve “Tali Yat Limanı” kullanımına yönelik belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.
14. 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.
15. Uygulama aşamasında başlamak üzere can, mal ve yangın için emniyet sistemleri kurulacak ve gerçekleştirilecektir. İnşaat ve hafriyat işlemi sırasında parlayıcı, patlayıcı, tehlikeli ve toksit madde kullanılmayacaktır. Seyir güvenliği açısından mahmuz ve batık dalga kıranların, şamandıra ve fenerler ile

markalandırmaları gerekmektedir. Ayrıca, tesisin inşa ve kullanım aşamalarında seyir emniyeti, can, mal ve deniz güvenliğinin sağlanması açısından gece ve gündüz uygun işaretlerle markalanması gerekmektedir.

16. 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, anrojan veya beton perde gibi yapısal önlemler alınacaktır.
17. 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.
18. 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 onayliuygulama projesi bulunmayan deniz yapılarının inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır. İnşaat bitimini müteakip Denizcilik Müsteşarlığından işletme izni alınması zorunludur.
19. 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.
20. Tesislerin inşaatı ve işletimi sırasında deniz çevresinde kazı ve dolgu yapılmaması, marina yönetimince 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 taşınmazın tamamen engellenmesi gerekmektedir.
21. 26.12.2004 tarih ve 25682 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Gemilerde Atık Atılması ve Kontrolü Yönetmeliği"ne uyulması zorunludur.
22. Tescilli korunması gerekli Kültür Varlığı ve Yapılara herhangi bir müdahale öncesinde Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden izin alınması gerekmektedir.
23. 3386 ve 5226 sayılı kanunlara değişik 2863 sayılı kanun hükümlerine uyulması zorunludur.
24. 5491 sayılı kanunla değişik, 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerigerekleri yerine getirilmeden uygulamaya geçilemez.16.12.2003 tarih ve 25318 sayılıResmi Gazete'de yayımlanan ÇED Yönetmeliği hükümleri yerine getirilmedenuygulamaya geçilemez.
25. 1380 sayılı Su Ürünleri Koruma ve Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
26. 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 uyulmasıve deniz suyunda çözünen ve zararlı kimyasal maddeler içeren dolgu malzemelerinininkullanılmaması gerekmektedir.
27. İnşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından2872 sayılı "Çevre Kanunu"na istinaden çıkarılan 02.11.1986 tarih ve 19269 sayılı resmigazetede yayınlanan "Hava Kalitesinin Korunması", 04.09.1988 tarih ve 19919 sayılıresmi gazetede yayınlanan "Su Kirliliği Kontrolü" ve 11.12.1986 tarih ve 19308 sayılıresmi gazetede yayınlanan "Gürültü Kontrolü" yönetmeliklerinde belirtilen tüm hususlaryerine getirilmesi gereklidir.
28. Bu plan ve koşullarında belirtilmeyen konularda, konusu ve ilgisine göre;
 - a. 1/25000 ölçekli Datça –Bozburun Çevre Düzeni Planı hükümleri
 - b. "3194 sayılı "İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri"
 - c. "618 sayılı "Limanlar Kanunu"
 - d. "3348 sayılı "Ulaştırma Bakanlığı'nın teşkilat ve görevleri hakkında kanun"
 - e. "10.08.2005 gün ve 25902 sayılı resmi gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik"
 - f. "4857 sayılı "İş kanunun ve ilgili tüzük ve yönetmelikleri" hükümleri geçerlidir.

olduğu tesbit edilmiştir.

Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri:

- 29.04.2011 tarih, 17 cilt 011sayfa nolu 649,30 m² kapalı kullanım alanı Liman Binası ve ortak alanları için alınmış Yapı Ruhsatı
- 29.04.2011 tarih, 17 cilt 012sayfa nolu 693,42 m² kapalı kullanım alanı Liman Binası ve ortak alanlar için alınmış Yapı Ruhsatı
- 29.04.2011 tarih, 17 cilt 013sayfa nolu 849,30 m² kapalı kullanım alanı Liman Binası ve ortak alanlar için alınmış Yapı Ruhsatı
- 10.12.2014 tarih, 243 nolu 16.356,23 m² kapalı kullanım alanı Rıhtım ve İskeleler için alınmış Yapı Ruhsatı

Mimari Projeler:

- 1896 No'lu Parsel 02.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; zemin kattan ibaret wc-duş-soyunma binası brüt 291,30 m² ve çamaşırhane-fitness center binası brüt 94,00 m² olmak üzere toplam brüt 385,30 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Parsel üzerinde ayrıca emsal harici brüt 179,00 m² alanlı yüzme havuzu, 49,00 m² alanlı süs havuzu yer bulunmaktadır.
- 1900 No'lu Parsel 02.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; A Blok zemin katı brüt 290,32 m² (market + resepsiyon + 7 adet dükkan), 1. normal katı brüt 39,40 m² (wc + 1 adet ofis + hol), 2. normal katı brüt 39,40 m² (2 adet ofis + hol), 3. normal katı brüt 20,80 m² (teras + hol) olmak üzere toplam brüt 389,92 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. B Blok (restoran) zemin katı brüt 8,90 m², 1. normal katı brüt 61,30 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. A ve B Blok toplam brüt 460,12 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Parsel üzerinde emsal harici olarak brüt 60,00 m² alanlı personel wc-duş bölümü ile güvenlik kulübesi, jeneratör, trafo, su deposu, arıtma tesisi yer almaktadır.
- 1904 No'lu Parsel 02.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; meteoroloji ve gözlem evi brüt 75,70 m², zemin kattan ibaret yat kulübü brüt 156,70 m², zemin kattan ibaret sağlık birimi brüt 75,70 m², zemin kattan ibaret wc-duş-lavabolar brüt 79,00 m², zemin kattan ibaret atölyeler brüt 185,20 m² olmak üzere toplam brüt 572,30 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Parsel üzerinde emsal harici olarak brüt 196,00 m² alanlı havuz yer bulunmaktadır.

Diğer İzin ve Belgeler:

- 03.05.1989 tarihli, 14 sayılı T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına düzenlenmiş "Deniz Turizmi Tesisleri Turizm Yatırımı Belgesi"
- 20.12.2013 tarihinde alınmış, Marmaris Ticaret Odası tarafından, 01.04.2009 oda kayıt tarihli Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş "Faaliyet Belgesi"
- 07.06.2017 tarihli, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, 07.06.2022 tarihine kadar geçerli, "Kıyı Tesis İşletme İzin Belgesi"

- 05.05.2009 tarihli, 442 sayılı, Muğla İl Özel İdaresi Sağlık İşleri Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "2. Sınıf Gayri Sıhhi Müessese", "Akaryakıt Satış İstasyonu (Marina)" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı "
- 01.04.2013 tarihli, 154 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Market İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı "
- 13.08.2013 tarihli, 233 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Martı Yelken Klübü ve Kafe İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı "
- 29 Eylül 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 01.05.1990 izin başlangıç tarihli ve 49 yıl izin süreli, 3.450 m2 alan üzerinde, izin konusu "Ulaşım Yolu" olan, Orman Müdürlüğü 'nden alınmış ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Turizm Kesin İzin Taahhüt Senedi

Akit ve Sözleşmeler;

- 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.
- 28.05.2009 tarihli, ilgili tesisin 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmesi üzerine, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) arasında imzalanmış; kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği "Tali Yat Limanı Tesis Kira Sözleşmesi" bulunmaktadır.
- 04.10.2006 tarihli, ilgili tesisin 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmesi üzerine, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) arasında imzalanmış sözleşmenin, ek protokol ile 01.01.2011-31.12.2015 tarihleri arasında tekrar aynı kiracı tarafından işletilmesi ile ilgili; kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği "Tali Yat Limanı Tesis Kira Sözleşmesi'ne Ek Protokol" bulunmaktadır.

[illegible]

7.2.5.3 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde İmar Durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazın kayıtlarına şerh edilmiş ihtiyati ve icrai Hacizlerin olduğu görülmüştür.

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

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

İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını

almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar.İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK’da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

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

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. 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 getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla ili, Marmaris ilçesi sınırları içerisinde, Turizm Bölgesi olarak tanımlanan bölge içerisinde konumludur. 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 getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazların konum ve ulaşım durumu, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satış arzların sonuçlanma süreçleri açısından, halen kullanılmakta olan modeller YAT LİMANI – MARİNA olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde mevcut 10.12.2014 tarihinde yenilenen “ Rıhtım ve İskeleler” için

- Ünvanı: AltinkumYapı Denetim Limited Şirketi
- Adres: Konacık Mah. Atatürk Cad. No:88/10 Bodrum/MUĞLA
- Şirketin İzin Belge Numarası: 2159 olduğu tesbit edilmiştir.

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde mevcut diğer binalar ise 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesinde inşa edilmiş olduğundan Yapı Denetim Şirketi yoktur.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

- 1896 parsel üzerindeki WC, Duş, Soyunma, Fitness, Çamaşırhane binası için ruhsat alınmış olduğu görülmüş olup, fitness-çamaşırhane binası henüz inşa edilmemiştir.
- 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 alınması gereklidir.
- 1904 parsel üzerinde inşaatı kısmen tamamlanmış olan Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü Sağlık Ünitesi WC Duş Yat Limanı Atölyeleri binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiştir. Binanın inşaatına henüz başlanmamıştır. İnşaatlarının tamamlanması durumunda yapı kullanma izin belgelerinin alınması gereklidir.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Deniz cephesinin uzunluğu,
- Tesisin Mavi Tur rotası üzerinde konumlu olması nedeniyle doluluğunun yüksek olması,
- Bilinirliği yüksek Marka Değeri oluşmuş tesis olması,
- Turizm Bölgesi içerisinde konumlu olması,
- Mevcut fonksiyonuna uygun yapıya sahip olması,
- Tesisin bakımlı olması
- Tesisin Mavi Bayraklı olması,

OLUMSUZ ETKENLER

- Taşınmazların 2. Derece Doğal Sit Alanında kalması
- 15 Temmuz 2016 tarihinde yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri,
- 2015 ve 2016 yılında Ülke Siyaseti ve Ekonomisinde yaşanan gelişmelerin Turizm sektöründe olumsuz etkileri
- 2016 yılının Sektörel bazda gerileme yönlü eğilimi
- 2017 yılı için Sektör temsilcilerinin olumsuz görüşleri
- 1. Dereceden deprem bölgesinde konumlu

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

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

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları”detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tesbitinde bu yöntemlerden;

- Arsa değer tesbiti için Piyasa Değeri Yaklaşımı
- Parselin üzerindeki bina için Maliyet Oluşumları Yaklaşımıkullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgeve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşmıştır.

Satılık Arsalar:

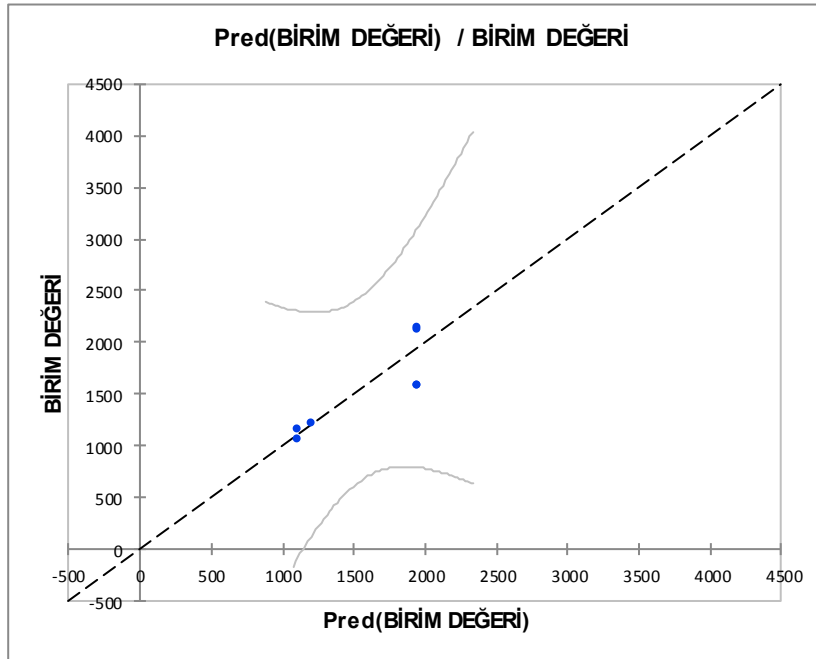
EMSAL 1	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, konu taşınmaza yakın konumlu, denize cepheli, D'Marin Otel karşısında konumlu, Turizm İmarlı olduğu beyan edilen 25.136 m ² yüzölçümlü arsa 15.000.000 USD satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumlu olduğu bölge, gerek denize cepheli olması itibariyle rapora konu taşınmazla benzer şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. USD/TL Paritesi: 3,9489 kabul edilmiştir. (Birim m² satış değeri: 597.-USD = ~2.357 TL) Sahibinden: Ahmet ERKOÇ
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Orhaniye köyü deniz cephesinde, denize cepheli ve Turizm İmarlı olduğu beyan edilen 4.034 m ² yüzölçümlü arsa 1.800.000 USD satılıktır. Emsal taşınmaz konumlu olduğu bölge ve denize cephesi olması itibariyle rapora konu taşınmazla benzer şerefeliyeli, yüzölçümü itibariyle ise daha düşük şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. USD/TL Paritesi: 3,9489 kabul edilmiştir. (Birim m² satış değeri: 446.-USD = ~1.762 TL) Remax Can 2: 0 (532) 6780550
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, konu taşınmazın bitişiğinde konumlu, denize cepheli, Turizm İmarlı olduğu beyan edilen 4.540 m ² yüzölçümlü arsa içinde 90 m ² iki katlı evi bulunan, 30 metre deniz cephesinde toplam 85 m ² ecrimisil ödemeli iskelesi mevcut arsa10.800.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumlu olduğu bölge, gerek denize cepheli olması, gerek ecrimisil ödemeli iskelesinin olması itibariyle rapora konu taşınmazla benzer şerefeliyeli, yüzölçümü ve üzerinde mevcut bina kapalı alanı itibariyle ise daha düşük şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m² satış değeri: 2.379 TL) Turk Gayrimenkul: 0 (544) 4408666
EMSAL 4	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Hisarönü köyü deniz cephesinde, denize yaklaşık 150 metre konumunda, içinde Tapuya tescilli mevcut 2 ev ve 2 müştemilat bulunan, İmarsız olduğu beyan edilen 1.528 m ² yüzölçümlü tarla içinde 1.950.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumlu olduğu bölge, gerek İmarsız olması, gerek yüzölçümü, gerekse denize cephesi olmaması ve üzerinde mevcut bina kapalı alanı itibariyle rapora konu taşınmazlardan daha düşük şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m² satış değeri: 1.276 TL) Sahibinden Alparslan YILDIRIM: 0 (532) 3649073
EMSAL 5	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Selimiye köyü deniz cephesinde, İmarsız ancak Turizm İmarı alabilecek olduğu beyan edilen, bir yönden yol diğer yönden denize cepheli 1.700 m ² yüzölçümlü arsa 2.000.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz konumlu olduğu bölge ve denize cepheli olması itibariyle rapora konu taşınmazla benzer şerefeliyeli, yüzölçümü ve İmarsız olması itibariyle ise daha düşük şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m² satış değeri: 1.176 TL) Ceylan Emlak Danışmanlık: 0 (532) 5804067
EMSAL 6	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Selimiye köyü deniz cephesinde, Konut İmarlı olduğu beyan edilen, denize cepheli 1.571 m ² yüzölçümlü arsa 2.100.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz konumlu olduğu bölge ve denize cepheli olması itibariyle rapora konu taşınmazla benzer şerefeliyeli, yüzölçümü ve İmar durumu itibariyle ise daha düşük şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m² satış değeri: 1.337 TL) Su Gayrimenkul: 0 (532) 4910077

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, denize sıfır ya da yakın konumda olan imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların imar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Regresyon tablosu düzenlenip XLSTAT programı ile regresyon denklemi elde edilmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu doğrusal denklem ile ulaşılmıştır.

MARİNA ARSALARI "REGRASYON YÖNTEMİ" İLE ÇÖZÜMÜ

DATA	ARSA ALANI	SATIŞ DEĞERİ	İMAR	İMAR PUANI	KONUM PUANI	BİRİM DEĞERİ
EMSAL1	25136	₺ 53,100,000	TURİZM	5	5	2,113 TL/m2
EMSAL2	4034	₺ 6,390,000	TURİZM	5	5	1,584 TL/m2
EMSAL3	4540	₺ 9,720,000	TURİZM	5	5	2,141 TL/m2
EMSAL4	1528	₺ 1,755,000	İMARSIZ	1	4	1,149 TL/m2
EMSAL5	1700	₺ 1,800,000	İMARSIZ	1	4	1,059 TL/m2
EMSAL6	1571	₺ 1,890,000	KONUT	2	4	1,203 TL/m2
103/6	4647.56	₺ 10,457,010	TURİZM	5	6	2,250 TL/m2
103/10	5709.84	₺ 12,847,140	TURİZM	5	6	2,250 TL/m2
103/12	6097.61	₺ 13,719,623	TURİZM	5	6	2,250 TL/m2
103/9	84.64	₺ 190,440	TURİZM	5	6	2,250 TL/m2
103/9	68203.42	₺ 102,305,130	MARİNA	4	4	1,500 TL/m2

$$\text{BİRİM DEĞERİ} = -774.438434804561 + 99.3635093217339 * \text{İMAR PUANI} + 444.691698725188 * \text{KONUM PUANI}$$



8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2017 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir.

Ayrıca binanın teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, elektrik, yangın, trafo ve benzeri donanımı, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binanın inşaat maliyetleri ve ilave teknik donanım ile çevre duvarı, saha betonu, çevre ve bahçe peyzajının tamamı ise “Harici Müteferrik” başlığı altında tek kalem olarak hesaplanmış ve ilave edilmiştir. Binadaki yıpranma oranları ise, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir. Yapıların aşınma değerleri ve kalan üst hakkı süresine oranla değerleri indirgenmiştir. Arsalar ise Pazar değerlerinin 2/3 oranı alınarak kalan üst hakkı süresine oranla değerleri “Üst Hakkına” indirgenmiştir.

MARTI MARİNA MALİYET

ARSALAR		ALAN M2		DEĞER TL/m2	ARSA DEĞERİ		
103 Ada 6 PARSEL	MARTI GYO MÜLKİYETİNDE	4,647.56	2,250	10,457,010 TL			
103 Ada 10 Parsel	MARTI GYO MÜLKİYETİNDE	5,709.84	2,250	12,847,140 TL			
103 Ada 12 Parsel	MARTI GYO MÜLKİYETİNDE	6,097.61	2,250	13,719,623 TL			
103 Ada 9 Parsel	HAZİNE (ÜST HAKKI) (2/3) * (43/49)	84.64	2,250	108,823 TL			
DHTA PARSELİ	HAZİNE (ÜST HAKKI) (2/3) * (43/49)	68,203.42	1,500	58,460,074 TL			
TOPLAM				95,592,670 TL			
İSKELELER	KAZIKLI İSKELE ALANI	YÜZER İSKELE ALANI	SINIF I	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
Polaris	1,402	297	V-B	6	0.1	1764	2,847,452 TL
Mira	304	326	V-B	6	0.1	1764	1,054,698 TL
Spica	310	325	V-B	6	0.1	1764	1,064,418 TL
Nova	1,912	332	V-B	6	0.1	1764	3,760,948 TL
Venus	401	406	V-B	6	0.1	1764	1,351,499 TL
TOPLAMI	1,402	297					10,079,015 TL
RIHTIM ALANLARI	ALAN M2/M		SINIF I	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2-M	DEĞER
Mevcut Rihtım	2193		IV-A	6	0.1	882	1,740,534 TL
Ek Rihtım (A)	3378		IV-A	6	0.1	882	2,681,782 TL
Ek Rihtım (B)	2068		IV-A	6	0.1	882	1,641,205 TL
Ek Rihtım (C)	2398		IV-A	6	0.1	882	1,903,390 TL
TOPLAMI							7,966,910 TL
BİNALAR	ALAN M2/M		SINIF I	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2-M	DEĞER
Fitness-Soyunma Çamaşırhane -Duş	649		IV-A	6	0.1	800	467,496 TL
Market-satış-Yönetim yemekhane	693		IV-A	6	0.1	800	499,262 TL
TOPLAMI							966,758 TL
Müteferrik işlerin maliyetleri		YERALTIVE YERÜSTÜ DÜZENLERİ -EKİPMANLAR					3,850,000 TL
ARSALAR							95,592,670 TL
İSKELELER							10,079,015 TL
RIHTIMLAR							7,966,910 TL
BİNALAR							966,758 TL
MÜTEFERRİK							3,850,000 TL
TOPLAM DEĞER							118,455,354 TL

8.3.3. Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı)

Turizm tesislerinin değerlemelerinde; indirgenmiş nakit akımı yaklaşımı ile net bugünkü değerine ulaşılmaktadır. İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır. Gelecek yıllarla ilgili olarak elde edilen nakit akımları, Otel sektörünün ve ekonomik verilerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir indirim oranı ile bugüne indirgenmekte ve değeri hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan değer Otel'in gelecek yıllardaki piyasa şartlarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Otel'in Değerlemesinde genel olarak yaygın kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmış olmakla birlikte, oda - Yatak ve diğer gelir satış fiyatları hesaplanırken Emsal Karşılaştırma Yöntemiyle de desteklenmiştir.

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

PROJEKSİYON VERİLERİ VE VARSAYIMLAR

- Marina kompleksi çerçevesinde deniz ve kıyı parsellerinde "Daimi Üst Hakkı" Tesis edildiği kalan kullanım hakkı 42 Yıl olduğundan projeksiyon süresi 42 Yıl alınmıştır.
- 30.03.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9489.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9560.-TL, Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
- Yıllık gelir artış oranı % 2 olarak kabul edilmiştir.
- Tekne Bağlama kapasitesi Deniz 380 adet, kara 100 adettir. 5760 yıllık bağlama kapasitesi mevcuttur. İşletme 365 gün hizmet vermektedir. Marinarın 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Ortalama satış gelirleri 750 \$ + KDV / TEKNE dir. (Tekne Başına ortalama Aylık Liman hizmet ve bağlama geliri)
- Müşteriden temin edilen son beş yıllık gelir gider verilerine göre İşletmenin operasyonel giderlerinin gelire oranı %32, Satılan malların maliyetinin %90 olduğu tespit edilmiştir. Gelecek yıllardaki akımlarda bu oranların sabit olacağı varsayılmıştır.
- Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2018 yılı için % 85, olup diğer yıllar içinde aynı doluluk oranı kabul edilmiştir.
- İşletici firma sözleşme gereği Maliye Hazinesine; yıllık cirodan %23.5 ciro kirası düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden %1 pay ödemektedir.
- Değerleme çalışmasında uzun vadeli dolar bazlı "Euro Bond" tahvili oranı olan %5.60 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,093 kabul edilmiştir.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. TARAFINDAN VERİLEN 2012- 2018 YILLARINA AİT GELİR - GİDER TABLOLARI AŞAĞIDAKİBİDİR;

	GERÇEKLEŞEN 2012	GERÇEKLEŞEN 2013	GERÇEKLEŞEN 2014	GERÇEKLEŞEN 2015	GERÇEKLEŞEN 2016	GERÇEKLEŞEN 2017
Doluluk Oranları	65%	69%	74%	88%	86%	80%
Tekne başına Aylık ort. liman hizmet geliri	\$412	\$587	\$660	\$571	\$568	\$751
Toplam Liman gelirleri (bağlama-Lift-v.s.)	\$1,401,228	\$2,028,599	\$2,394,094	\$2,466,043	\$2,353,712	\$2,316,700
Satış Üniteleri Gelirleri	\$1,589,436	\$1,795,786	\$1,905,752	\$1,438,534	\$99,950	\$14,438
Diğer Gelirler	\$106,743	\$111,603	\$125,804	\$191,148	\$145,823	\$212,749
Kira Gelirleri	\$71,880	\$83,981	\$69,868	\$96,680	\$90,366	\$99,260
1896-1900-1904 parsellerin Marjinal Değeri						
TOPLAM GELİRLER	\$3,169,287	\$4,019,969	\$4,495,518	\$4,192,406	\$2,689,850	\$2,643,146
GİDERLER						
GOP (HASILAT ÖDEMESİ ÖNCESİ)	-19%	5%	10%	23%	49%	29%
SABİT GİDERLER (KİRA VE BAKIM GİDERLERİ DAHİL)	\$1,062,167	\$1,007,524	\$1,060,465	\$816,758	\$443,695	\$957,039
OPERASYONEL GİDERLER	\$1,325,810	\$1,223,661	\$1,226,011	\$1,044,806	\$837,938	\$919,641
KİRA HASILAT (GYO HASILAT PAYI)	\$877,020	\$772,652	\$951,136	\$784,849	\$461,320	\$0
SATILAN MALLARIN MALİYETİ	\$1,393,480	\$1,588,109	\$1,779,722	\$1,362,149	\$85,391	\$7,315
TOPLAM GİDERLER	\$3,781,456	\$3,819,294	\$4,066,199	\$3,223,713	\$1,367,024	\$1,883,995
NAKİT AKIM	-\$612,169	\$200,675	\$429,319	\$968,693	\$1,322,827	\$759,151

MARTI MARİNA -VERİLER

KALAN ÜST HAKKI SÜRESİ (YIL)	42
BRÜT ARSA ALANI (m2) 1896-1900-1904 parsellerin Toplamı	16505,43
TOPLAM AYLIK SATIŞA HAZIR (380 DENİZ-100 KARA KAPASİT)	5,760
TEKNE BAŞINA AYLIK ORT. LİMAN HİZMET GELİRİ	\$600
YILLIK ARTIŞ ORANI	2.00%
FAALİYET GÜN SAYISI	365
DİSCOUNT RATE	9.30%
OPERASYONEL GİDERLERİN GELİRE ORANI	32%
SATILAN MALLARIN MALİYET ORANI	90%
1 USD (Alış Kuru)	3.9489 ₺

İNA

	1 2018	2 2019	3 2020	4 2021	5 2022
Doluluk Oranları	85%	85%	85%	85%	85%
Tekne başına Aylık ort. liman hizmet geliri	\$750	\$765	\$780	\$796	\$812
Toplam Liman gelirleri (bağlama-Lift-v.s.)	\$3,672,000	\$3,745,440	\$3,820,349	\$3,896,756	\$3,974,691
Satış Üniteleri Gelirleri	\$1,140,000	\$1,162,800	\$1,186,056	\$1,209,777	\$1,233,973
Diğer Gelirler	\$157,000	\$160,140	\$163,343	\$166,610	\$169,942
Kira Gelirleri	\$88,000	\$89,760	\$91,555	\$93,386	\$95,254
1896-1900-1904 parsellerin Marjinal Değeri					
TOPLAM GELİRLER	\$5,057,000	\$5,158,140	\$5,261,303	\$5,366,529	\$5,473,859
GİDERLER					
GOP (HASILAT ÖDEMESİ ÖNCESİ)	31%	31%	31%	31%	31%
SABİT GİDERLER (KİRA VE BAKIM GİDERLERİ DAHİL)	\$857,000	\$874,140	\$891,623	\$909,455	\$927,644
OPERASYONEL GİDERLER	\$1,604,849	\$1,636,946	\$1,669,685	\$1,703,078	\$1,737,140
KİRA HASILAT (GYO HASILAT PAYI)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
SATILAN MALLARIN MALİYETİ	\$1,025,126	\$1,045,629	\$1,066,541	\$1,087,872	\$1,109,630
TOPLAM GİDERLER	\$3,486,975	\$3,556,715	\$3,627,849	\$3,700,406	\$3,774,414
NAKİT AKIM	\$1,570,025	\$1,601,425	\$1,633,454	\$1,666,123	\$1,699,445

6	7	8	9	10	11	12	13	14
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
\$828	\$845	\$862	\$879	\$896	\$914	\$933	\$951	\$970
\$4,054,185	\$4,135,268	\$4,217,974	\$4,302,333	\$4,388,380	\$4,476,148	\$4,565,670	\$4,656,984	\$4,750,124
\$1,258,652	\$1,283,825	\$1,309,502	\$1,335,692	\$1,362,406	\$1,389,654	\$1,417,447	\$1,445,796	\$1,474,712
\$173,341	\$176,807	\$180,344	\$183,951	\$187,630	\$191,382	\$195,210	\$199,114	\$203,096
\$97,159	\$99,102	\$101,084	\$103,106	\$105,168	\$107,272	\$109,417	\$111,605	\$113,837
\$5,583,337	\$5,695,003	\$5,808,903	\$5,925,081	\$6,043,583	\$6,164,455	\$6,287,744	\$6,413,499	\$6,541,769
31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%
\$946,197	\$965,121	\$984,424	\$1,004,112	\$1,024,194	\$1,044,678	\$1,065,572	\$1,086,883	\$1,108,621
\$1,771,883	\$1,807,320	\$1,843,467	\$1,880,336	\$1,917,943	\$1,956,302	\$1,995,428	\$2,035,336	\$2,076,043
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$1,131,822	\$1,154,459	\$1,177,548	\$1,201,099	\$1,225,121	\$1,249,623	\$1,274,616	\$1,300,108	\$1,326,110
\$3,849,902	\$3,926,900	\$4,005,438	\$4,085,547	\$4,167,258	\$4,250,603	\$4,335,615	\$4,422,328	\$4,510,774
\$1,733,434	\$1,768,103	\$1,803,465	\$1,839,534	\$1,876,325	\$1,913,852	\$1,952,129	\$1,991,171	\$2,030,995
15	16	17	18	19	20	21	22	23
2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
\$990	\$1,009	\$1,030	\$1,050	\$1,071	\$1,093	\$1,114	\$1,137	\$1,159
\$4,845,126	\$4,942,029	\$5,040,869	\$5,141,686	\$5,244,520	\$5,349,411	\$5,456,399	\$5,565,527	\$5,676,837
\$1,504,206	\$1,534,290	\$1,564,976	\$1,596,275	\$1,628,201	\$1,660,765	\$1,693,980	\$1,727,860	\$1,762,417
\$207,158	\$211,301	\$215,527	\$219,838	\$224,235	\$228,719	\$233,294	\$237,960	\$242,719
\$116,114	\$118,436	\$120,805	\$123,221	\$125,686	\$128,199	\$130,763	\$133,379	\$136,046
\$6,672,604	\$6,806,056	\$6,942,177	\$7,081,021	\$7,222,641	\$7,367,094	\$7,514,436	\$7,664,725	\$7,818,019
31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%
\$1,130,793	\$1,153,409	\$1,176,477	\$1,200,007	\$1,224,007	\$1,248,487	\$1,273,457	\$1,298,926	\$1,324,905
\$2,117,564	\$2,159,915	\$2,203,114	\$2,247,176	\$2,292,119	\$2,337,962	\$2,384,721	\$2,432,415	\$2,481,064
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$1,352,632	\$1,379,685	\$1,407,279	\$1,435,424	\$1,464,133	\$1,493,415	\$1,523,284	\$1,553,749	\$1,584,824
\$4,600,990	\$4,693,009	\$4,786,870	\$4,882,607	\$4,980,259	\$5,079,864	\$5,181,462	\$5,285,091	\$5,390,793
\$2,071,615	\$2,113,047	\$2,155,308	\$2,198,414	\$2,242,382	\$2,287,230	\$2,332,974	\$2,379,634	\$2,427,227
24	25	26	27	28	29	30	31	32
2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
\$1,183	\$1,206	\$1,230	\$1,255	\$1,280	\$1,306	\$1,332	\$1,359	\$1,386
\$5,790,374	\$5,906,182	\$6,024,305	\$6,144,791	\$6,267,687	\$6,393,041	\$6,520,902	\$6,651,320	\$6,784,346
\$1,797,665	\$1,833,618	\$1,870,291	\$1,907,697	\$1,945,851	\$1,984,768	\$2,024,463	\$2,064,952	\$2,106,251
\$247,573	\$252,525	\$257,575	\$262,727	\$267,981	\$273,341	\$278,808	\$284,384	\$290,071
\$138,767	\$141,542	\$144,373	\$147,261	\$150,206	\$153,210	\$156,274	\$159,400	\$162,588
\$7,974,380	\$8,133,867	\$8,296,545	\$8,462,475	\$8,631,725	\$8,804,359	\$8,980,447	\$9,160,056	\$9,343,257
31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%
\$1,351,403	\$1,378,431	\$1,405,999	\$1,434,119	\$1,462,802	\$1,492,058	\$1,521,899	\$1,552,337	\$1,583,384
\$2,530,685	\$2,581,299	\$2,632,925	\$2,685,583	\$2,739,295	\$2,794,081	\$2,849,962	\$2,906,961	\$2,965,101
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$1,616,521	\$1,648,851	\$1,681,828	\$1,715,465	\$1,749,774	\$1,784,770	\$1,820,465	\$1,856,874	\$1,894,012
\$5,498,608	\$5,608,581	\$5,720,752	\$5,835,167	\$5,951,871	\$6,070,908	\$6,192,326	\$6,316,173	\$6,442,496
\$2,475,771	\$2,525,287	\$2,575,792	\$2,627,308	\$2,679,854	\$2,733,451	\$2,788,120	\$2,843,883	\$2,900,760

33 2050	34 2051	35 2052	36 2053	37 2054	38 2055	39 2056	40 2057	41 2058
85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
\$1,413	\$1,442	\$1,471	\$1,500	\$1,530	\$1,561	\$1,592	\$1,624	\$1,656
\$6,920,033	\$7,058,434	\$7,199,602	\$7,343,594	\$7,490,466	\$7,640,276	\$7,793,081	\$7,948,943	\$8,107,922
\$2,148,376	\$2,191,344	\$2,235,171	\$2,279,874	\$2,325,472	\$2,371,981	\$2,419,421	\$2,467,809	\$2,517,165
\$295,873	\$301,790	\$307,826	\$313,983	\$320,262	\$326,668	\$333,201	\$339,865	\$346,662
\$165,840	\$169,156	\$172,539	\$175,990	\$179,510	\$183,100	\$186,762	\$190,498	\$194,307
\$9,530,122	\$9,720,724	\$9,915,139	\$10,113,441	\$10,315,710	\$10,522,025	\$10,732,465	\$10,947,114	\$11,166,057
31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%	31%
\$1,615,051	\$1,647,352	\$1,680,299	\$1,713,905	\$1,748,183	\$1,783,147	\$1,818,810	\$1,855,186	\$1,892,290
\$3,024,403	\$3,084,891	\$3,146,589	\$3,209,520	\$3,273,711	\$3,339,185	\$3,405,969	\$3,474,088	\$3,543,570
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1	\$2	\$3	\$4
\$1,931,892	\$1,970,530	\$2,009,940	\$2,050,139	\$2,091,142	\$2,132,965	\$2,175,624	\$2,219,137	\$2,263,519
\$6,571,346	\$6,702,773	\$6,836,828	\$6,973,565	\$7,113,036	\$7,255,298	\$7,400,405	\$7,548,414	\$7,699,383
\$2,958,776	\$3,017,951	\$3,078,310	\$3,139,876	\$3,202,674	\$3,266,726	\$3,332,060	\$3,398,700	\$3,466,673

42 2059	TOPLAM
85%	
\$1,689	
\$8,270,080	\$238,174,084
\$2,567,509	\$73,942,935
\$353,595	\$10,183,369
\$198,194	\$5,707,876
\$26,957,486	\$26,957,486
\$38,346,864	\$354,965,749
31%	
\$1,930,136	\$55,586,925
\$3,614,977	\$104,094,598
\$0	\$10
\$2,308,790	\$66,491,968
\$7,853,903	\$226,173,502
\$30,492,961	\$128,792,247

DEĞER

(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ \$
 (NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ TL
 MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER

DEĞER

20,971,177 USD
82,810,000 TRL
118,455,000 TRL

8.3.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

Değerleme Yöntemi	Taşınmazın Değeri (TL)
Gelir Yöntemi (İNA)	82.810.000
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi (Arsa + Bina) (*)	118.455.000

(*) Maliyet Yaklaşımı Yöntemi'nde arsa değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda; Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan taşınmaz değeri, Maliyet Yaklaşımı Sonucu ulaşılan değerden aşağıda kalmıştır. Bu tür kırılğan pazar ortamlarında; Otelin nihai değerinin maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan değer altınd kalmaması gerektiğinden, "**Maliyet Yaklaşımı**" sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

8.3.5. Taşınmazın Kira değeri analizi ve kullanılan veriler

Turizm işletmelerinde yıllık kira gelirinin tespitinde işletme gelirleri ve giderleri esas alınır. Değerlemeye konu tesisin karlılığı ve işletme protokolleri dikkate alınırsa bir yıllık net gelirin %50 civarındaki değer işletmenin bir yıllık kira bedeline tekabül edeceği varsayılır. Bu yaklaşım ışığında;

MARTI MARİNA KİRA DEĞERİ ANALİZİ	
Ortalama yıllık Tekne bağlama&Kara parkı (Adet)	5038
Tekne başına yıllık ortalama gelir	\$ 750
Doluluk Oranı	85%
Yıllık Ortalama Liman Hizmet gelirleri	\$ 3.672.000
Yıllık Ortalama Satış Ünite gelirleri	\$ 1.140.000
Yıllık Ortalama Kiralama gelirleri	\$ 88.000
Yıllık Ortalama Diğer gelirler	\$ 157.000
TOPLAM GELİRLER	\$ 5.057.000
SABİT VE OPERASYONEL GİDERLER	\$ 3.486.975
Yıllık Brüt Gelir	\$ 1.570.025
Kiraya ayrılacak optimal gelir oranı	50%
Tesisin yıllık Kiralama değeri	\$ 785.000
İşletmenin Kira sonrası geliri	\$ 785.025
KİRA / CİRO ORANI	22,51%

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazlardan Muğla, Marmaris, Orhaniye mahallesinde konumlu Martı Marina adı ile işletilmekte olan taşınmazların, bölgesinde bilinirliği-tanınırlığı yüksek, marka değeri oluşmuş yüksek nitelikli Yat Limanı olması ve bölgenin turizm potansiyelinin ileriki dönemlerde de taşınmaza olumlu yönde etki edeceği düşünülmekle birlikte, turizm sektöründe 2016 ve 2017 yıllarında cirolarda önemli ölçüde düşüş yaşanmıştır.

Sektör temsilcileri 2016 yılında Türkiye'ye gelen turist sayısında 2015 yılına göre yaklaşık %32'lik bir düşüş gözlemlenmekte olduğunu, bu durgunluğun nedenlerinden başlıcalarının Rusya'yla ve Avrupa Birliği Ülkelerinin bir kısmı ile olan gerilimli ilişkiler, Suriye iç savaşı ve terör olaylarındaki artış, konu taşınmazın yer aldığı Antalya bölgesindeki otellerindeki rezervasyonların çok büyük bir kısmının tabanlı olması neticesi, bozulan dış ilişkiler sebebiyle bu tip grup rezervasyonlarının çok daha kolay farklı ülkelere yönlendirilebilir olmasını işaret etmektedirler.

2018 yılının, hem iç hem de dış gündem sebebiyle 2017 yılı gibi stabil geçeceği öngörülmekte ancak; iyi niyetli bir yaklaşımla Ülkemizin, gerek tarihi, gerekse doğal zenginlikleri ile çok önemli bir turizm destinasyonu olduğu göz önünde bulundurularak, durağan görünümü olumluya çevirme olasılığı da mevcuttur.

Neticede, Türkiye Turizm Sektöründe 2018 yılında durgunluğun devam edeceği öngörülmekte olup, Siyasi iradenin, iç ve dış politikadaki istikrarı sağlandığı takdirde, Türkiye'nin Turizm Sektöründe eski performansını hızla yakalayacağı da unutulmamalıdır.

9.1.2. Nihai Değer Takdiri

Değerlemesi yapılan, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 1896 parsel numaralarında kayıtlı 4.647,68 m² yüzölçümlü "Arsa", 1900 parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84m² yüzölçümlü "Arsa" ve 1904 parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 1 Pafta, 1831 parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün**DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (**DHTA**) "Tali Yat Limanı" **KULLANIM HAKKININ** tamamı birlikte bir tesisi oluşturduğundan birlikte değerlendirilmiştir.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 1896 parsel numaralarında kayıtlı 4.647,68 m² yüzölçümlü "Arsa", 1900 parsel numaralarında kayıtlı 5.710,00 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 1904 parsel numaralarında kayıtlı 6.097,75 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 1 Pafta, 1831 parsel numaralarında kayıtlı 84,63 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün**DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (**DHTA**) "Tali Yat Limanı" **KULLANIM HAKKININ**tamamının birlikte yasal durum değeri için;

118.455.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

10. EKLER