

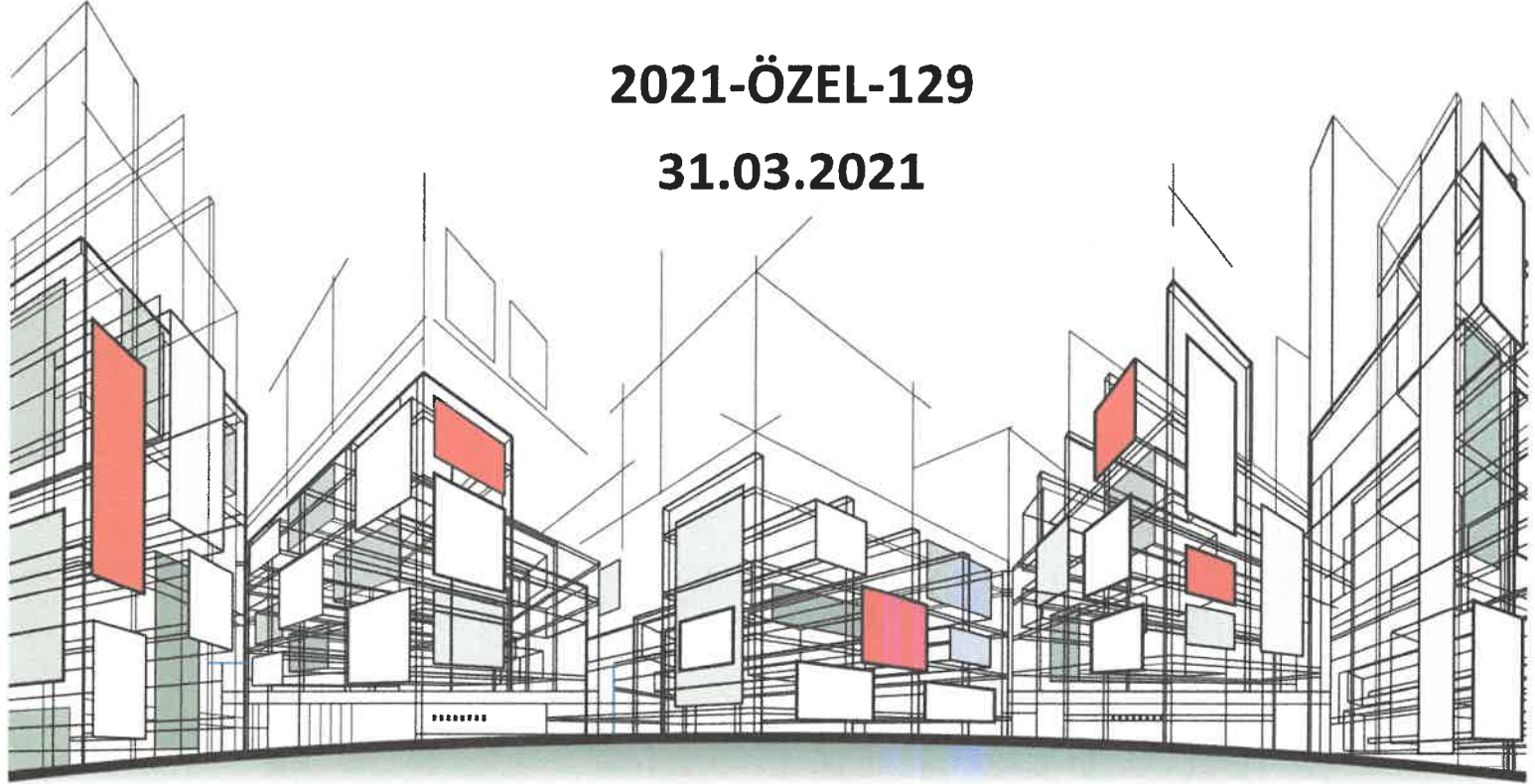
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA – MARMARİS – MARTI MARİNA & YACHT CLUB

2021-ÖZEL-129

31.03.2021



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

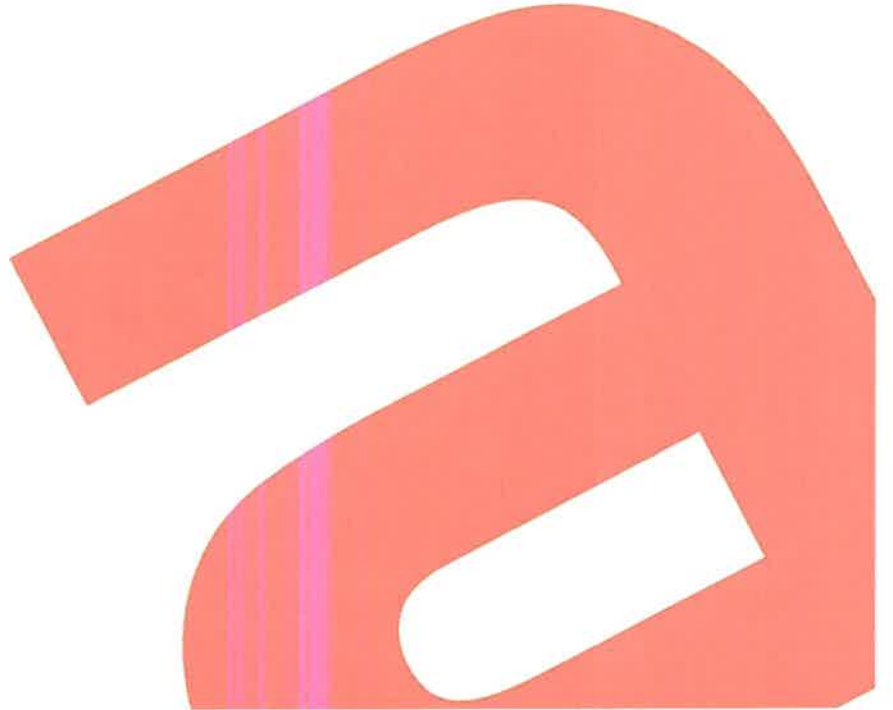
1.	RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2.	KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3.	EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1.	DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2.	TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2.	GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3.	GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4.	GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 21 -
4.5.	GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 22 -
4.6.	GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 27 -
4.6.1.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 27 -
4.7.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 28 -
4.8.	GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 29 -
5.	MARİNA SEKTÖRÜ	31
6.	DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 43 -
6.1.	DEĞER TANIMLARI	- 43 -
6.1.1.	FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 43 -
6.1.2.	PAZAR DEĞERİ	- 43 -
6.1.3.	TASFIYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 44 -
6.2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 44 -
6.2.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	- 44 -
6.2.2.	GELİR YAKLAŞIMI	- 44 -
6.2.3.	MALİYET YAKLAŞIMI	- 45 -
7.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 47 -
7.1.	EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 47 -
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 47 -
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 47 -
7.3.1.	MALİYET YAKLAŞIMI	- 49 -
7.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI	- 51 -
7.4.	DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 58 -
7.5.	SWOT ANALİZİ	- 59 -
8.	SONUÇ	- 61 -
8.1.	ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 61 -
8.2.	ASGARI HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 61 -
8.3.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 61 -
8.4.	NIHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 61 -
9.	RAPOR EKLERİ	- 63 -
9.1.	FOTOĞRAFLAR	- 63 -
9.2.	İMAR DURUM BELGESİ	- 68 -
9.3.	RESMİ BELGELER	- 71 -
9.4.	BDDK YETKİLENDİRME	- 187 -
9.5.	SPK LİSTEYE ALINMA	- 188 -
9.6.	RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 189 -
9.7.	LİSANS BELGELERİ	- 190 -
9.8.	MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 193 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar" da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 29.03.2021/A065
Değerleme Tarihi	: 31.03.2021
Rapor Tarihi	: 31.05.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-129
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi'nde yer alan; 23.10.2058 tarihine kadar üst hakkına konu 84.64 m ² büyüklüğündeki 103 Ada 9 Parsel; 21.02.2059 tarihine kadar kullanma izni sözleşmesine konu Devlet Hükmü ve Tasarrufu Altındaki 68,203.24 m ² yüzölçümlü deniz yüzeyi, dolgu alanı ve iskele; tam mülkiyet hakkına sahip 4,647.56 m ² büyüklüğündeki 103 Ada 6 Parsel, 5,709.84 m ² büyüklüğündeki 103 Ada 10 Parsel ve 6,097.61 m ² büyüklüğündeki 103 Ada 12 Parsel üzerinde geliştirilmiş "Martı Marina & Yacht Club"ın 31.03.2021 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespitinde bulunulmuştur. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak, "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile de gelir getiren mülklerin müşteriden temin edilen eski yıllara ait verileri ile güncel verileri dikkate alınarak gelir kapitalizasyon ile değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 201.077.000-TL İkiYüzBirMilyonYetmişYediBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 237.271.000-TL İkiYüzOtuzYediMilyonikiYüzYetmişBirBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 24.107.640-USD YirmiDörtMilyonYüzYediBinAltıYüzKırk-Amerikan Doları
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 28.447.015-USD YirmiSekizMilyonDörtYüzKırkYediBinOnBeş -Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.03.2021 tarih, saat 15:30'da belirlenen USD alış kuru 8.3258 TL, USD satış kuru 8.3408 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlenmesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkullerle ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



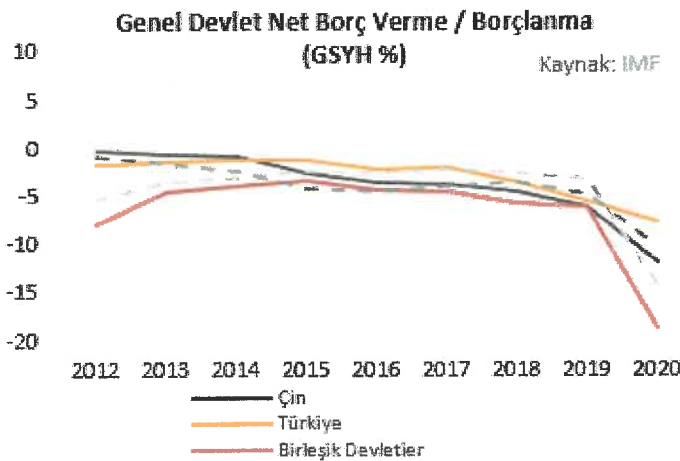
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

2019 yılında kırılğınlıktan yeni çıkmaya başlayan küresel ekonomi, 2020 yılında salgın nedeniyle çok daha fazla belirsizlik içeren bir ortamda faaliyet göstermektedir. Gelişmekte olan ülkelerin sağlanan parasal desteklerin boyutu yüksek borçluluk oranları ve yüksek borçlanma maliyetleri nedeniyle, gelişmiş ülkelerin oldukça gerisinde kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık yüzde 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır.

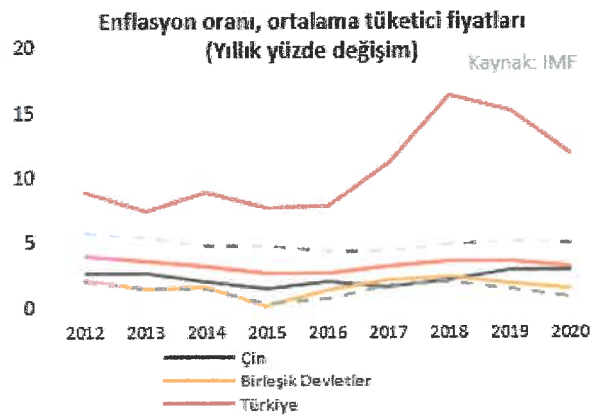
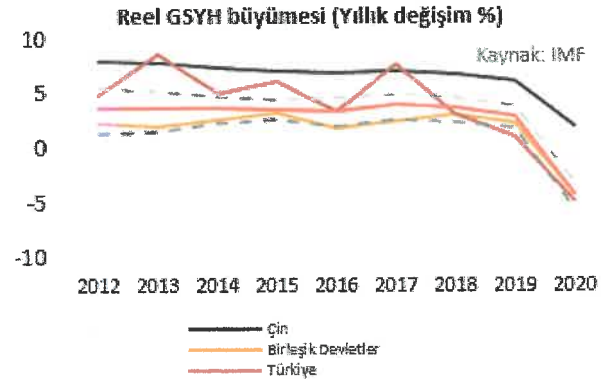
Küresel hasıladaki 2020 yılın görülen daralma ağırlıklı olarak gelişmiş ekonomilerde görülen zayıf ekonomik aktiviteden kaynaklanmıştır. Nitekim 2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9) , Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.



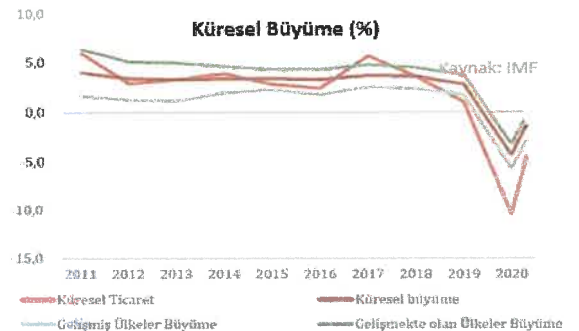
ülkeler aleyhine bozulmuştur.

Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. Ticaret hacmindeki aşağı yönlü eğilim Mayıs ayı itibarıyla sona ermiş, Haziran ayından yıl sonuna kadar kademeli bir iyileşme gözlenmiştir.



Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır.

Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan



²Kaynak: IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 6,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece ilk dokuz aylık GSYH büyümesi yüzde 0,5 oranında gerçekleşirken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi yüzde 2 olmuştur. Yılın üçüncü çeyreğinde tarım sektörü yüzde 6,2, sanayi sektörü yüzde 8 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 4,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,1 puan katkı vermiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde yüzde 14,7 oranında artarken büyümeye 1,8 puan katkı yapmıştır.

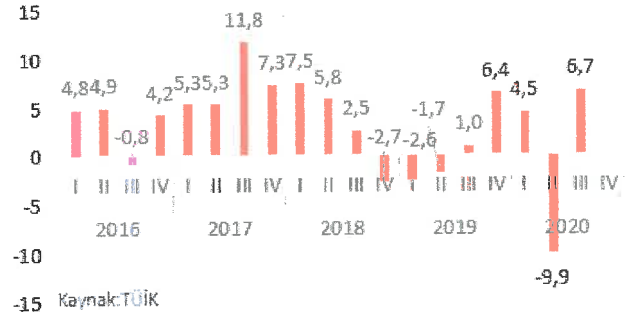
Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 14,03 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,3 olarak kaydedilmiştir. Enflasyon Kasım'da ekonomistlerin beklentilerinin üzerinde gerçekleşerek pandemi etkisiyle geçen 2020 yılının en yüksek seviyesini görmüştür. Kasım ayında yıllık olarak en çok artış yaşayan grup ise yüzde 29,42 ile çeşitli mal ve hizmetler grubu olmuştur. Bu ay içerisinde dayanıklı mallar ve hizmetler grubunda döviz kurundaki geçişkenliğin etkisinin yoğun bir şekilde hissedilmiştir.

Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$

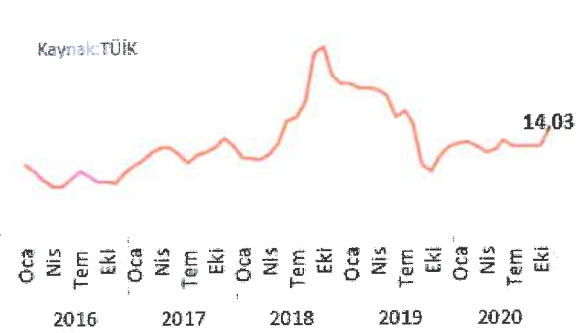


ticaret verilerine göre; ihracat 2020 yılı Ekim ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,6 artarak 17 milyar 329 milyon dolar, ithalat %8,4 artarak 19 milyar 703 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 620 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 495 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 966 milyon dolar ile Irak, 964 milyon dolar ile ABD, 904 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %34,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise aynı ihracatta olduğu gibi Almanya ilk sırayı almıştır. Ekim ayında Almanya'dan yapılan ithalat 2 milyar 256 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 919 milyon dolar ile Çin, 1 milyar 303 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 81 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 58 milyon dolar ile Fransa izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %38,7'sini oluşturmuştur.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)



Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Ekim ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 artarak 1 milyar 766 milyon dolardan, 2 milyar 374 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Ekim ayında %90,3 iken, 2020 Ekim ayında %88,0'a gerilemiştir. Ocak-Ekim döneminde dış ticaret açığı %76,2 artarak 22 milyar 858 milyon dolardan, 40 milyar 272 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Ocak-Ekim döneminde %86,7 iken, 2020 yılının aynı döneminde %77,1'e gerilemiştir. Genel ticaret sistemi kapsamında üretilen geçici dış

3, TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

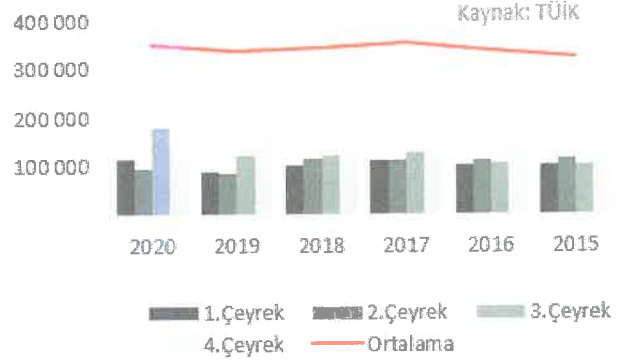
Türkiye genelinde konut satışları 2020 Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,7 azalarak 112 bin 483 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 bin 158 konut satışı ve %18,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 710 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 6 bin 574 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Ardahan, 23 konut ile Hakkâri ve 78 konut ile Bayburt oldu.

Ocak-Kasım döneminde 1 milyon 393 bin 335 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,5 artış gösterdi. Ocak-Kasım döneminde ipotekli konut satışı %98,0 artarak 558 bin 706, diğer satış türlerinde ise %3,4 azalarak 834 bin 629 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %0,8 azalarak 432 bin 842 oldu. İkinci el konut satışları da %35,2 artarak 960 bin 493 olarak gerçekleşti.

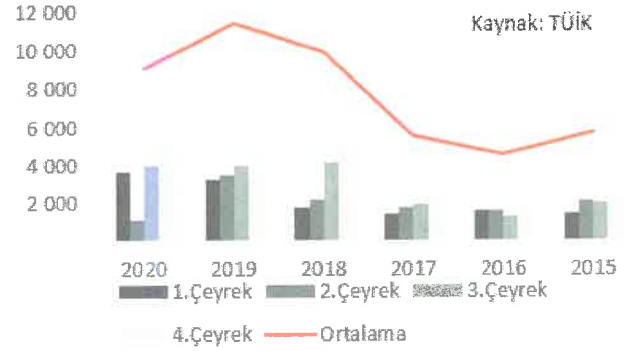
Kasım ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.16 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.82 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.20 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal azalış gerçekleşmiştir.

Ocak-Kasım döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,5 azalarak 36 bin 385 oldu. Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 876 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 860 konut ile İran, 434 konut ile Rusya Federasyonu, 203 konut ile Afganistan ve 202 konut ile Kuveyt izledi.

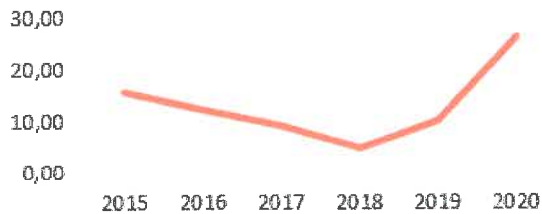
Yıllara Göre Konut Satış Sayıları



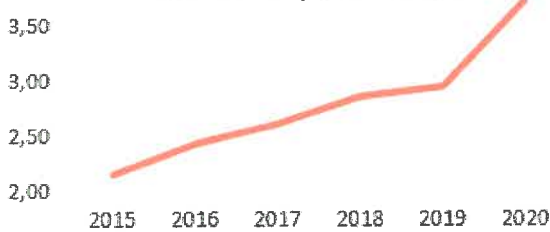
Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



Konut Fiyat Endeksi (KFE)-Yıllık Yüzde Değişim



Konut Birim Fiyatları - TL/m²



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artarak 149,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,2, reel olarak ise yüzde 15,5 oranında artmıştır. Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 2,5, 1,9 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 27,3, 29,1 ve 28,9 oranlarında artış göstermiştir.

⁴KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	4,647.56
Bucağı	-	Tapu Tarihi	12.01.2018
Mahallesi	Orhaniye	Yevmiye No	305
Ada	103	Cilt No	20
Parsel	6	Sayfa No	1905
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (1/1)		
Koordinat	36.7723 ; 28.1275		

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

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

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	49 yıl süre ile 19 cilt 1830 sayfadaki 1831 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	84,63
Bucağı	-	Tapu Tarihi	12.02.2018
Mahallesi	Orhaniye	Yevmiye No	305
Ada	103	Cilt No	20
Parsel	9	Sayfa No	1919
Üst Hakkı Sahibi	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş		
Koordinat	36.7713 ; 28.1279		

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

DHTA	
Yüzölçüm (m ²)	68.203,24m ² /49 Yıl
Kullanım	Deniz Yüzeyi,DolguAlanı&Iskele
Kullanma Hakkı	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (21.02.2059tarihinekadardır)
Yer Teslim Tarihi	22/02/2010

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

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, rehin, şerh ve beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	103 Ada 6 Parsel
İnceleme Tarih ve Saati	18.03.2021 17:51
Beyanlar Bölümü	Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri --Kat Mülkiyetine Ve Kat İrtifakına Konu Edilemez. Lehtar İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü, 25/08/2010 tarih 6009 yevmiye no ile,
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> 302.831,75 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehtar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi 08.05.2007 tarih 3333 yevmiye no ile 290.334,82 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehtar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi 08.05.2007 tarih 3333 yevmiye no ile, İcrai Haciz⁵: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 25.05.2016 tarih 2016/9441 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: EMRE HURDA (TC:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile,

⁵ İcrai Haciz; Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 28.07.2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2016 tarih 2016/37747 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19.06.2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3.037.060,60 TL 28.03.2018 tarih 2897 yevmiye ile
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05/09/2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22.10.2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz⁶: Ortaca İcra Dairesinin 30.07.2019 tarih 2019/2795 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 607. 563,17 (Alacaklı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 30.07.2019 tarih 6246 yevmiye ile,
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Müdürlüğünün 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Müdürlüğünün 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesinin 24.01.2020 tarih 2017/2180 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesinin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi⁷: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezinin 28.02.2020 tarih 3639801

⁶İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak amacıyla, 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.

sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,

- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12941 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25.İcra Müdürlüğü'nün 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18.02.2021 tarih 2148 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2729 yevmiye no ile,
- İİK 150/c Md8. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 07.12.2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı 10.12.2018 tarih 10778 yevmiye no ile.

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 42.500.000,00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4513 yevmiye no ile,
- Deniz Faktoring A.Ş. lehine 2. Dereceden 6.000.000,00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4539 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine 3. Dereceden 11.671.508,00TL tutarındaki ipotek şerhi 14/07/2017 tarih 6100 yevmiye no ile,

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS

Ada/Parsel 103 Ada 10 Parsel

İnceleme Tarih ve Saati 18.03.2021 17:52

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

Şerhler Bölümü

- 205.889,45 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi 08.05.2007 tarih 3333 yevmiye no ile
- 349.168,7 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi 08.05.2007 tarih 3333 yevmiye no ile,
- 264.841,84 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi 08.05.2007 tarih 3333 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz⁹: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 25.05.2016 tarih 2016/9441 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: EMRE HURDA (TC:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08.06.2016 tarih 4754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29.06.2016 tarih 2016/18356 sayılı

⁷İcra-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 Tahsil 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.**

⁸İİK 150/c Şerhi Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğü'nü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü'nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c şerhi tescil edilir. **Bahsi geçen şerhi aslen taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle birlikte doktrinde tartışmalı bir konu olduğu bilinmektedir.**

- haciz yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28.07.2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2016 tarih 2016/37747 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
 - Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3037060,60 TL 28.03.2018 tarih 2897 yevmiye ile
 - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
 - İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile,
 - İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22.10.2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
 - İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesinin 30.07.2019 tarih 2019/2795 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 607. 563,17 (Alacaklı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 30.07.2019 tarih 6246 yevmiye ile,
 - İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Müdürlüğünün 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Müdürlüğünün 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesinin 24.01.2020 tarih 2017/2180 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesinin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
 - Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezinin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12941 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 25.İcra Müdürlüğü'nün 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18.02.2021 tarih 2148 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı

	<p>haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2729 yevmiye no ile,</p> <ul style="list-style-type: none"> • İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 07.12.2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10.12.2018 tarih 10778 yevmiye no ile.
Rehinler Hanesi:	<ul style="list-style-type: none"> • Denizbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 42.500.000,00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4513 yevmiye no ile, • Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine 2. Dereceden 6.000.000,00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4539 yevmiye no ile, • Denizbank A.Ş. lehine 3. Dereceden 11.671.508,00TL tutarındaki ipotek şerhi 14/07/2017 tarih 6100 yevmiye no ile,

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	103 Ada 12 Parsel
İnceleme Tarih ve Saati	18.03.2021 17:50
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> • Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri - Kat Mülkiyetine ve Kat İrtifakına Konu Edilemez. Lehtar İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü, 25/08/2010 tarih 6009 yevmiye no ile,
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> • 299.467 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi 08.05.2007 tarih 3333 yevmiye no ile • 595.359,6 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi 08.05.2007 tarih 3333 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 25.05.2016 tarih 2016/9441 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: EMRE HURDA (TC:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28.07.2016 tarih 5943 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19.06.2017 tarih 5459 yevmiye no ile, • Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3037060,60 TL 28.03.2018 tarih 2897 yevmiye ile • İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile, • İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11.09.2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile, • Kamu Haczi: Marmaris Vergi Dairesi'nin 18.09.2018 tarih 90503 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 79.499,31 TL 19.09.2018 tarih 8069 yevmiye ile, • İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile, • İhtiyati Haciz: istanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.)

22.10.2018 tarih 9190 yevmiye no ile,

- İhtiyati Haciz¹⁰: Ortaca İcra Dairesinin 30.07.2019 tarih 2019/2795 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 607. 563,17 (Alacaklı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 30.07.2019 tarih 6246 yevmiye ile,
 - İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Müdürlüğünün 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Müdürlüğünün 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesinin 24.01.2020 tarih 2017/2180 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesinin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
 - Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezinin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12941 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 25.İcra Müdürlüğü'nün 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18.02.2021 tarih 2148 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2729 yevmiye no ile,
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 42.500.000,00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4513 yevmiye no ile,
- Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine 2. Dereceden 6.000.000,00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4539 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine 3. Dereceden 11.671.508,00TL tutarındaki ipotek şerhi 14/07/2017 tarih 6100 yevmiye no ile,

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS

Ada/Parsel 103 Ada 9 Parsel

İnceleme Tarih ve Saati 18.03.2021 17:49

- Beyanlar Bölümü**
- Müstakil ve daimi nitelikte olan “Üst (İnşaat) Hakkı” tescil edilmiştir. Başlangıç 23.10.2009 Süre 49 yıl, Lehtar Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 23/10/2009 tarih 10803 yevmiye no ile
-
- Şerhler Bölümü**
- İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2016 tarih 2016/37747 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
 - Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3037060,60 TL 28.03.2018 tarih 2897 yevmiye ile
 - İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11.09.2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290.530.264,25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) 11.09.2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz factoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22.10.2018 tarih 9187 yevmiye no ile,
 - İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22.10.2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
 - İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesinin 30.07.2019 tarih 2019/2795 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 607.563,17 (Alacaklı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 30.07.2019 tarih 6246 yevmiye ile,
 - İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Müdürlüğünün 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Müdürlüğünün 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesinin 24.01.2020 tarih 2017/2180 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesinin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
 - Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezinin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12941 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 25.İcra Müdürlüğü'nün 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 18.02.2021 tarih 2147 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2728 yevmiye no ile,
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul

10. İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.

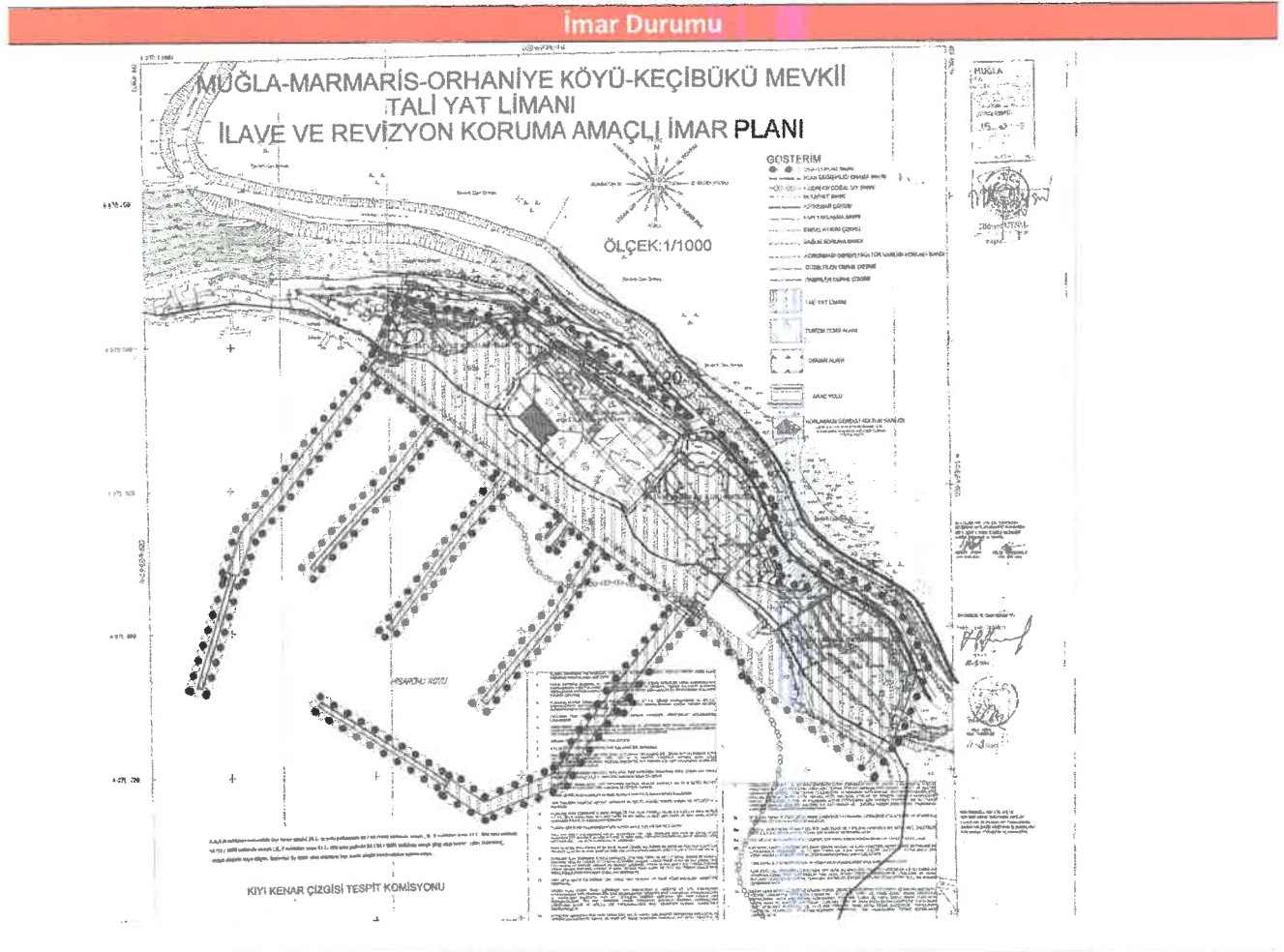
- Rehinler Hanesi:**
- Denizbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 35.000.000,00TL tutarındaki ipotek şerhi 06/07/2015 tarih 4943 yevmiye no ile,
 - Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine 2. Dereceden 10.000.000,00TL tutarındaki ipotek şerhi 06/07/2015 tarih 4953 yevmiye no ile.

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

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

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibarı ile 21.08.2006 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Marmaris Orhaniye Köyü Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında "Tali Yat Limanı" olarak fonksiyonlandırılmıştır. Yapılaşma koşulları E: 0,05 olarak belirlenmiştir. Mülkiyeti 103 ada 9 nolu taşınmaz 103 ada 8 nolu taşınmaz ile şuyuludur.



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

Değerleme konusu gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla 19.01.2005 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Muğla Marmaris Orhaniye Köyü Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kalmakta olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

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

RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ TABLOSU

RUHSATLAR				İSKANLAR			
Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	Kullanım Amacı	Alan (m ²)	İskan Tarihi	İskan No'su	Kullanım Amacı	Alan (m ²)
12.05.2010	13/029	Rıhtımlar ve İskele	16.356,23	9.08.2010	07/088	Rıhtımlar ve İskele	13.557,89
				7.10.2011	09/088	Rıhtımlar ve İskele	2.798,34

RUHSATLAR				
Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacı	Alan (m ²)
-	10.12.2014	243	Ulaşım ve İletişim	16.356,23
1904	29.04.2011	17/013	Liman	849,3
1900	29.04.2011	17/012	Liman	693,42
	29.04.2011	17/011		649,30

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

YAPI KAYIT BELGELERİ			
103 / 6			
Kullanım Amacı	Düzenlenme Tarihi	Yapı Kayıt Belge No	Alan (m ²)
SPA	27.06.2019	D9ZK4C3P	574.44
Havuz	27.06.2019	8A3YTSYR	210.08
Havuz Arkası Kamelya	27.06.2019	V99GCCFB	67.82
Kameriye	27.06.2019	T1C1CRH5	101.05
Bar+Sundurma	27.06.2019	6L87RPBA	36.42
Spa Arkasındaki Kazan	27.06.2019	3NTPGCC8	23.39
Küçük Kamelyalar	27.06.2019	JB9JU5EU	26.Kas
Toplam			1,039.31

103 / 10

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

103 / 12

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

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

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

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

Üst Hakkı Sözleşmesi

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

Sözleşmeye Göre;

- İlk yıl irtifak hakkı bedeli ihale bedeli üzerinden belirlenecek ve takip eden yıllarda TÜİK tarafından açıklanan ÜFE (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) dikkate alınarak artış yapılacaktır.
- Geliştirilen tesisin işletmeye geçmesinden sonra, hak sahibince işletilmesi halinde elde edilecek toplam yıllık hasılatın %1 oranında pay alınacaktır.
- Hak sahibi tarafından üçüncü kişilere kiraya verilmesi halinde hak sahibinden brüt kiranın %1'i oranında, kiracıdan ise tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak sahibine ödenen kira bedeli düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden %1 oranında pay alınacaktır.
- İrtifak hakkı, günün rayicine göre belirlenecek yeni bedel üzerinden yeniden sözleşme yapmak kaydıyla, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilere devredilebilmektedir.

Kullanma İzni Sözleşmesi

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

Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Süresi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Kalan Süre	İlk Yıl Kira Bedeli	Artış Oranı	Yüzölçümü, m ²
22.02.2010	49 yıl	21.02.2059	38 yıl	302,500 TL	TÜİK-ÜFE Oranı	68,203.42

Hasılat Payı Kira Sözleşmesi

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

Hasılat Payı Kira Sözleşmesi Özeti

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

Ek Protokol Tarihleri

Asgari Kira Değişimi	01.09.2010
Süre Uzatımı	Başlangıç: 01.01.2011– Bitiş: 31.12.2015
Süre Uzatımı	Başlangıç: 01.01.2016– Bitiş: 31.12.2020
Süre Uzatımı	Başlangıç: 09.11.2019– Bitiş: 31.12.2030
Güncel Asgari Kira	100,000.- TL + KDV
Güncel Hasılat Payı	Yıllık net hasılat üzerinden 09.11.2019-31.12.2030 aralığında her yıl için %21+KDV
Yenileme Fonu	Hasılatın %3'ü (Kiralayan'ın yükümlülüğündeki harcamalar için)

Ana Sözleşmede,

- Kiralanan yer, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkinde bulunan Pafta 1’de yer alan 6, 7, 8, 10, 11 ve 12 Parseller üzerinde kurulu bulunan yat bağlama yeri, yat çekek yerini de kapsayan tali yat limanı ve kapalı ve açık alanlarda mevcut bulunan her türlü tesisat, mefruşat, demirbaş ve eklentileri olarak belirtilmiştir.
- Sözleşmeye konu tesis, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen 03.05.1989-14 sayılı Turizm Yatırım Belgesi kapsamında üstün nitelikli tali yat limanı olarak belirtilmiştir.
- Asgari kira bedelinden az olmamak koşulu ile, her yıl hasılat kirası ödeneceği, hasılat kira bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın %35’i + KDV olarak hesaplanacağı ve ait olduğu yılı takip eden Ocak ayı içinde ödeneceği belirtilmiştir.
- Asgari kira bedeli ilk kiralama dönemi (01.06.2006-31.05.2007) için 550,000 ABD\$ olarak belirlenmiş, takip eden yıllarda her yıl için bir önceki yılın asgari kira bedelinden %3 oranında artış yapılacağı belirtilmiştir.
- Hasılatın %3’ü tutarında Yenileme Fonu oluşturulacağı ve Kiralayan’ın yükümlülüğündeki harcamaların bu fondan karşılanacağı belirtilmiştir.
- Kiracının Kiralayanın onayladığı bazı mahalleri üçüncü şahıslara kiralayabileceği veya müşterek işletebileceği, ancak konu gayrimenkulü bütünüyle devredemeyeceği belirtilmiştir
- 28.05.2009 tarihli, ilgili tesisin 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmesi üzerine, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) arasında imzalanmış; kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği “Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi” bulunmaktadır.
- 04.10.2006 tarihli, ilgili tesisin 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmesi üzerine, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) arasında imzalanmış sözleşmenin, ek protokol ile 01.01.2011-31.12.2015 tarihleri arasında tekrar aynı kiracı tarafından işletilmesi ile ilgili; kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği “Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi’ne Ek Protokol” bulunmaktadır.
- Taraflar arasında 01.09.2010 tarihinde imzalanan ve aynı tarihte yürürlüğe giren Ek Protokol’de, asgari kira tutarının 01.09.2010 tarihinden, 31.03.2011 tarihine kadar geçen süre için, 480,000 ABD\$ olarak belirlenmesi ve bu tutarın 01.04.2011 tarihinden başlamak üzere her yıl %3 oranında artırılması kararlaştırılmıştır.
- Taraflar arasında, 28.06.2010 tarihinde imzalanan ve 01.01.2011 tarihinde yürürlüğe giren Ek Protokol’de, hasılat kira yeni bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın %32’si + KDV olarak hesaplanacağı, asgari kira tutarının değişmeyeceği, kira süresinin yeni şekliyle 01.01.2011 tarihinde başlayıp 31.12.2015 tarihinde sona ereceği, taraflardan birinin 31.12.2015 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bildirimde bulunmaması halinde, 5 yıllık bir süre için uzatılacağı belirtilmiştir.
- Taraflar arasında, 18.01.2016 tarihinde imzalanan ve 01.01.2016 tarihinden itibaren geçerli olan Ek 2 Protokol’de, hasılat kira bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın 2016 yılı için %22’si, 2017 yılı için %24’ü, 2018 yılı için %26’sı, 2019 yılı için %26’sı ve 2020 yılı için %26’sı + KDV olarak hesaplanacağı, kira süresinin yeni şekliyle 01.01.2016 tarihinde başlayıp 31.12.2020 tarihinde sona ereceği, taraflardan birinin 31.12.2015 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bildirimde bulunmaması halinde, 5 yıllık bir süre için uzatılacağı belirtilmiştir. Ek 2 Protokol’de, Kiralanan Yer yeni şekli ile Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii’nde bulunan Pafta 1’de yer alan 1896, 1900 ve 1904 Parseller, Maliye Hazinesine ait Parsel 1891 ‘e ait üst hakkı ve 68.203,42 m² deniz yüzeyi kullanma hakkı bulunan alanlar üzerinde yat bağlama yeri, yat çekek yerini de kapsayan

tali yat limanı ve mevcut bulunan her türlü tesisat, mefruşat, demirbaş ve eklentileri olarak belirtilmiştir.

- Taraflar arasında, 27.11.2019 tarihinde imzalanan ve 01.11.2019 tarihinden itibaren geçerli olan Ek 3 Protokol'de, hasılat kira bedelinin KDV hariç toplam yıllık net hasılatın 01.11.2019 tarihinden 31.12.2030 tarihleri arasında her yıl için %21'i + KDV olarak hesaplanacağı, asgari kira bedelinin 5 yıl için 100,000 TL.+KDV olarak belirlendiği, 5 yılda bir yapılacak değerlendirme raporuna göre, her 5 yıl için yıllık kira tespiti karşılıklı mutabakat ile tekrar belirleneceği, kira süresinin yeni şekliyle 01.11.2019 tarihinde başlayıp 31.12.2030 tarihinde sona ereceği, taraflardan birinin 31.12.2030 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bildirimde bulunmaması halinde, 5 yıllık bir süre için uzatılacağı belirtilmiştir.

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

Deniz Turizmi Tesisleri Turizm Yatırım Belgesi

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

Kıyı Tesisi İşletme İzin Belgesi

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

Diğer İzin ve Belgeler:

- 03.05.1989 tarihli, 14 sayılı T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına düzenlenmiş "Deniz Turizmi Tesisleri Turizm Yatırımı Belgesi"
- 20.12.2013 tarihinde alınmış, Marmaris Ticaret Odası tarafından, 01.04.2009 oda kayıt tarihli Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş "Faaliyet Belgesi"
- 07.06.2017 tarihli, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, 07.06.2022 tarihine kadar geçerli, "Kıyı Tesisi İşletme İzin Belgesi"
- 05.05.2009 tarihli, 442 sayılı, Muğla İl Özel İdaresi Sağlık İşleri Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "2. Sınıf Gayri Sıhhi Müessese", "Akaryakıt Satış İstasyonu (Marina)" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı"
- 01.04.2013 tarihli, 154 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Market İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı"
- 13.08.2013 tarihli, 233 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Martı Yelken Kulübü ve Kafe İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı"
- 29 Eylül 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 01.05.1990 izin başlangıç tarihli ve 49 yıl izin süreli, 3.450 m2 alan üzerinde, izin konusu "Ulaşım Yolu" olan, Orman Müdürlüğü'nden alınmış ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Turizm Kesin İzin Taahhüt Senedi

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

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı bir çalışma kapsamında değerlemesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Konu gayrimenkuller; 4.647,56 m² büyüklüğündeki 103 Ada 6 Parsel, 84,64 m² 103 Ada 9 Parsel, 5,709.84 m² büyüklüğündeki 103 Ada 10 Parsel, 6,097.61 m² büyüklüğündeki 103 Ada 12 Parsel ile 68,203.24 m² yüzölçümlü deniz yüzeyi, dolgu ve iskele alanıdır. Konu gayrimenkullerin yer aldığı parseller düzgün olmayan çokgen forma sahiptir. Konu gayrimenkullerin yer aldığı parseller sahil şeridinde yer almakta olup, kapanmaz deniz manzarasına sahiptir.

103 ADA 10 PARSEL	
BİNA ADI	ALAN (m ²)
Ofis 1	66,2
Ofis 2	91,4
Kule	572,11
Kule Arkası Merdiven	20
Kule Arkası Depo	30,6
Dükkanlar	308,88
Market	336,25
B Blok	661,23
Güvenlik	11,03
TOPLAM	2.098

103 ADA 6 PARSEL	
BİNA ADI	ALAN (m ²)
SPA	574,44
Havuz	210,08
TOPLAM	785

103 ADA 12 PARSEL	
BİNA ADI	ALAN (m ²)
WC	99,83
Güvenlik	11,26
TOPLAM	111

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

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

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

Değerleme konusu parsellerin tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz, kamu haczi ve 150/C şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği ancak çeşitli kısıtlar ve gereklilikler getirebileceği düşünülmektedir. Üst hakkı ve kullanma hakkı için düzenlenen yasal dokümanlar hakkındaki bilgiler, ekler kısmında Resmi Belgeler bölümünde yer almakta olup kullanma iznine konu deniz alanı üzerinde yer alan tüm yapılar (iskele ve rıhtımlar) için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin geçmiş tarihlerde düzenlenen yapı ruhsatlarının yasal süresi dolmuş olup, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan” Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve marina işletmesine ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır. Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan değerlendirme konusu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Arsaların tapu kaydı, deniz yüzeyinin tahsis amacı ve mevcut kullanım birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kayıt belgesinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uygundur.

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında İİK 150/c şerhi mevcut olup; rapora konu 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 mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831)parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü “Yat Çekme Yeri” nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst Hakkı olarak ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA) “Tali Yat Limanı” nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kullanım Hakkı olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Marmaris – Bozburun Yolu üzerinde Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 48700 Marmaris/Muğla adresinde konumlu halen Martı Marina adı ile işletilmekte olan yat limanıdır.

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

Konumlanmış olduğu Marmaris bölgesinde Netsel Marina, Albatros Marina, ve Marmaris Yacht Marina bulunmaktadır. Değerleme konusu marina alanı, denize yaklaşık 400 m. cepheli olup kuzeyinde orman alanı bulunmaktadır. Marina alanının sınırları tel çitle çevrilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin denize yakın kısımları düz bir topoğrafyaya sahip olup, üzerinde kiralanabilir alanların bulunduğu kısım yüksek eğimli topoğrafyaya sahiptir. Marina alanının konumlu olduğu parseller çok kenarlı geometriye sahiptir. Raporla konu taşınmazlar ile aynı bölgede ve konu taşınmazlarla benzer kullanımda Nester Marina, Albatros Marina Yacht Marina mevcuttur.



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. MARİNA SEKTÖRÜ

Marina Sektörü

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

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

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

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

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

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

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN BELGELİ DENİZ TURİZMİ TESİSLERİ TURİZM YATIRIMI BELGELİ YAT LIMANLARI					
Sayı	LİMAN ADI	TÜRÜ	BULUNDUĞU İL	KAPASİTE	
				DENİZDE	KARADA
1	Alacatur Turistik Tesisleri Yat Limanı	Tali Yat Limanı	Turgutreis / Muğla	40	12
2	Meersea Körmen Yat Limanı	Yat Limanı	Datça / Muğla	246	56
3	Ataport Yat Limanı	Ana Yat Limanı	Zeytinburnu / İstanbul	1000	100
4	Mandalya Yat Yanaşma Yeri	Yat Yanaşma Yeri	Milas / Muğla	50	200
5	Tümsağ Kumkuyu Yat Limanı	5 Çıpalı Yat Limanı	Erdemli/ Mersin	200	368
TOPLAM				1.536	736
GENEL TOPLAM				2.272	

Türkiye'deki nitelikli marinalardan olan D-Marin Turgutreis, Port Bodrum Yalıkavak, Ece Saray (Fethiye)'in yanı sıra Kemer Türkiz, Port Göcek (D-Marin Göcek), Milta Bodrum, Yalancıboynuz Marin, D-Marin Didim, Teos Marina, Martı Marina, Marmaris Yacht Marina, Antalya Çelebi Marina ve Ataköy Marina; TYHA The Yacht Harbour Association tarafından verilen "5 Altın Çıpalı" tesisleri olarak hizmet vermektedir. Bu tesisler sadece bir marina değil; su sporları ve alışveriş merkezi, onarım ve bakım üssü, sosyal ve kültürel aktiviteler merkezi bir "marina village", yani "deniz tatil köyü"dür.

Türkiye'deki Marinalar:

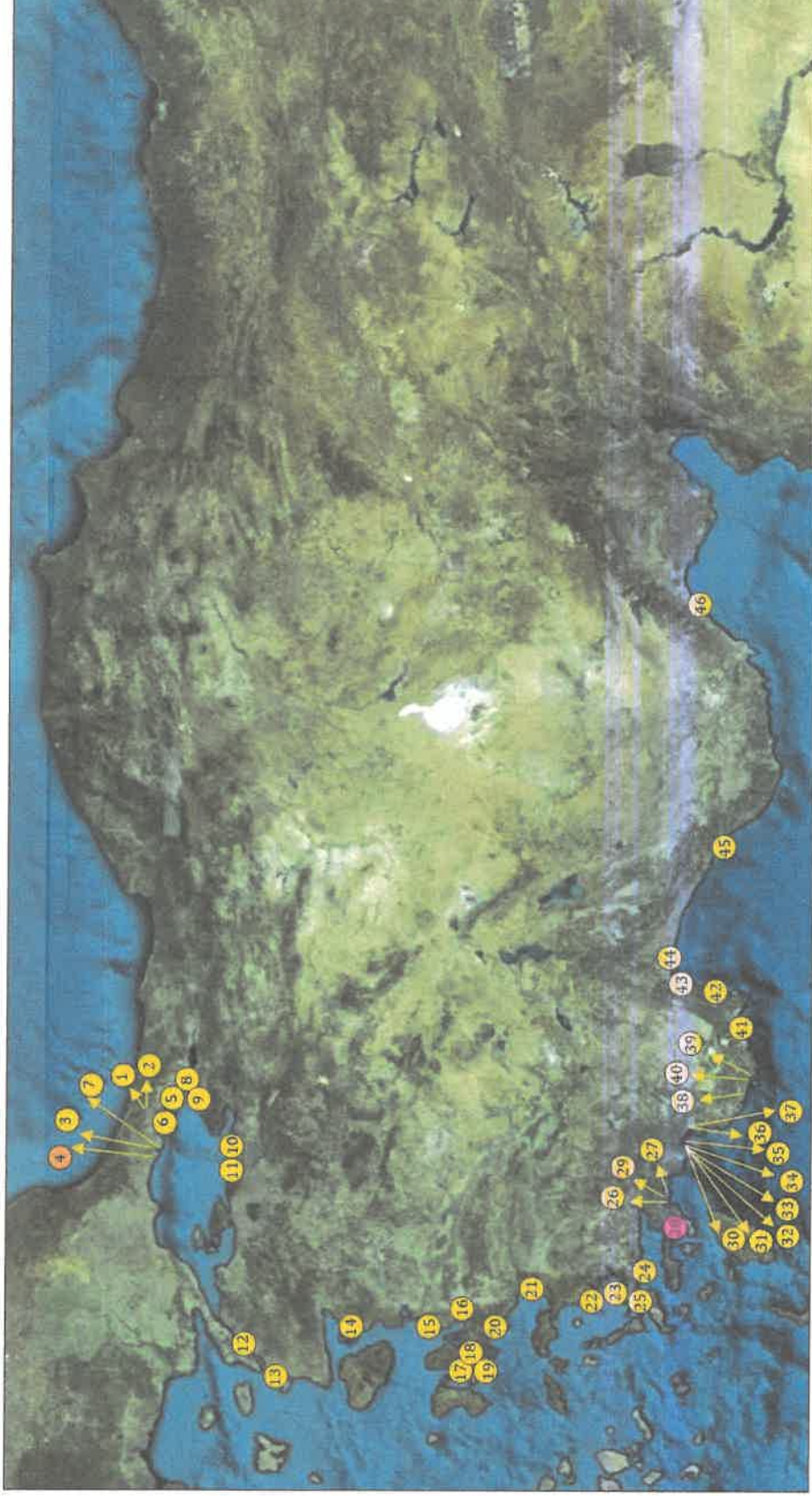
TÜRKİYE'DEKİ MARINALAR					
No	Ad	Konum	Yat Kapasitesi		
			Deniz	Kara	Toplam
1	Tarabya Teknepark	Tarabya, İstanbul	208	-	208
2	İstinye Teknepark	İstinye, İstanbul	180	-	180
3	Marina İstanbul	Büyükkçekmece, İstanbul	600	120	720
4	Güzelce Marina	Kumburgaz, İstanbul	250	100	350
5	Setur Kalamış & Fenerbahçe	Kalamış, İstanbul	1.291	220	1511
6	Ataköy Marina	Ataköy, İstanbul	700	100	800
7	West İstanbul Marina	Beylikdüzü, İstanbul	600	300	900
8	Marintürk İstanbul City Port	Pendik, İstanbul	757	70	827
9	Setur Yalova Marina	Yalova	240	80	320
10	Trilye Yat Limanı	Mudanya, Bursa	50	-	50
11	Arnavutköy Yat Limanı	Mudanya, Bursa	68	-	68
12	Çanakkale Marina	Çanakkale	75	-	75
13	Bozcaada Marina	Bozcaada, Çanakkale	30	-	30
14	Setur Ayvalık Marina	Ayvalık, Balıkesir	200	70	270
15	Foça Marina	Foça, İzmir	100	-	100
16	Levent Marina	İnciraltı, İzmir	70	30	100
17	Setur Çeşme Marina	Çeşme, İzmir	180	60	240
18	Çeşme Marina	Çeşme, İzmir	400	100	500
19	Port Alaçatı Marina	Alaçatı, Çeşme, İzmir	260	100	360
20	Teos Marina	Seferihisar, İzmir	480	80	560
21	Setur Kuşadası Marina	Kuşadası, Aydın	450	150	600
22	D-Marin Didim Marina	Didim, Aydın	580	600	1180
23	Palmarina Bodrum	Yalıkavak, Bodrum, Muğla	400	100	500
24	Milta Bodrum Marina	Bodrum, Muğla	450	50	500
25	D-Marin Turgutreis Marina	Turgutreis, Bodrum, Muğla	550	150	700
26	Marmaris Netsel Marina	Marmaris, Muğla	720	120	840
27	Marmaris Yacht Marina	Yalancıboğaz, Marmaris, Muğla	650	1.000	1650
28	Martı Marina	Orhaniye, Marmaris, Muğla	380	100	480



TÜRKİYE'DEKİ MARİNALAR						
No	Ad	Konum	Yat Kapasitesi			
			Deniz	Kara	Toplam	
29	Albatros Marina	Marmaris, Muğla	40	48	88	
30	Marintürk Göcek Exclusive	Göcek, Fethiye, Muğla	100	-	100	
31	Skopea Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	80	-	80	
32	Göcek Belediye Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	150	-	150	
33	Marintürk Göcek Village Port	Göcek, Fethiye, MUĞLA	170	200	370	
34	Turkey Club Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	195	-	195	
35	D-Marin Göcek Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	380	180	560	
36	Fethiye Belediyesi Yat Limanı	Fethiye, MUĞLA	60	-	60	
37	Ece Marina	Fethiye, MUĞLA	460	-	460	
38	Kalkan Belediye Marina	Kalkan, ANTALYA	40	-	40	
39	Kaş Belediye Marina	Kaş, ANTALYA	100	-	100	
40	Kaş Marina	Kaş, ANTALYA	450	150	600	
41	Setur Finike Marina	Finike, ANTALYA	320	150	470	
42	Kemer Türkiz Marina	Kemer, ANTALYA	225	125	350	
43	Çelebi Marina Antalya	ANTALYA	235	300	535	
44	Kaleiçi Yat Limanı	ANTALYA	50	-	50	
45	Alanya Marina	Alanya, ANTALYA	287	160	447	
46	Mersin Marina	MERSİN	500	500	1000	
47	Göcek Club Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	195	-	195	
48	Port Iasos Marina	Güllük, Bodrum/Muğla	150	-	150	
49	Setur Antalya Marina	Alanya	235	150	385	
50	Setur Kaş Marina	Kaş/Antalya	472	160	632	
51	Viaport Marina	Tuzla/İstanbul	750	-	750	
52	Yalıkavak Marina	Yalıkavak, Bodrum/Muğla	620	-	620	
53	G Marina Kemer	Kemer/Antalya	230	140	370	
54	Setur Çeşme Altinyunus Marina	Çeşme / İzmir	198	150	348	
55	Gökova Ören Marina	Ören, Milas / Muğla	416	130	546	
56	Kairos Marina — Datça	Datça/Muğla	246	256	502	
TOPLAM			18.273	6.499	24.772	

Kaynak : <https://www.yatvitrini.com/antalya?pageID=154>

Kaynak : <https://marinalar.com/konum/>



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

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN BELGELİ DENİZ TURİZMİ TESİSLERİ TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ YAT LİMANLARI					
Sayı	LİMAN ADI	TÜRÜ	BULUNDUĞU İL	KAPASİTE	
				DENİZDE	KARADA
1	Setur Kuşadası Yat Limanı	Ana Yat Limanı	Kuşadası/Aydın	310	-
2	Ataköy Yat Limanı	5 Çıpalı Yat Limanı	Ataköy/İstanbul	1.040	60
3	G-Marina Kemer	3 Çıpalı Yat Limanı	Kemer/Antalya	150	150
4	Marmaris Yat Limanı	Ana Yat Limanı	Marmaris/Muğla	676	122
5	Club Marina	Yat Yanaşma Yeri	Göcek/Muğla	121	-
6	Setur Antalya Marina	3 Çıpalı Yat Liman	Antalya	200	150
7	Kumlubükü Yat Clup	Yat Yanaşma Yer	Marmaris/Muğla	10	-
8	Turgutreis Yat Limanı	Ana Yat Limanı	Bodrum/Muğla	455	100
9	Ece Marina	Yat Yanaşma Yer	Fethiye / Muğla	230	-
10	Milta Bodrum Yat Limanı	3 Çıpalı Yat Limanı	Bodrum / Muğla	425	50
11	My Marina Yat Yanaşma Yeri	Yat Yanaşma Yeri	Marmaris/Muğla	67	15
12	D-Marin Didim Marina	5 Çıpalı Yat Limanı	Didim/Aydın	576	600
13	D-Marin Port Göcek Marina	3 Çıpalı Yat Limanı	Fethiye/Muğla	379	-
14	Alaçatı Yat limanı	3 Çıpalı Yat Limanı	Çeşme/İzmir	260	100
15	Marintürk Göcek Village Port	Tali Yat Limanı	Göcek-Fethiye/Muğla	116	200
16	Yalova Yat Limanı	3 Çıpalı Yat Limanı	Yalova	240	80
17	Alanya Yat Limanı	4 Çıpalı Yat Limanı	Alanya/Antalya	287	160
18	Teos Marina	5 Çıpalı Yat Limanı	Seferihisar/İzmir	480	80
19	Port İasos	Rıhtım ve İskele	Milas/Muğla	100	-
20	Skopea Marina	Rıhtım ve İskele	Fethiye/Muğla	80	-
21	Marmaris Adaköy Marina	Rıhtım ve İskele	Marmaris/Muğla	33	-
22	Çeşme Yat Limanı	4 Çıpalı Yat Limanı	Çeşme/İzmir	377	100
23	West İstanbul Marina	4 Çıpalı Yat Limanı	Beylikdüzü/ İstanbul	600	370
24	Ayvalık Marina	3 Çıpalı Yat Limanı	Ayvalık/Balıkesir	200	150
25	Mersin Yat Limanı	5 Çıpalı Yat Limanı	Mersin	500	500
26	Güllük Yat Marin	Rıhtım ve İskele	Milas/Muğla	270	-
27	Gökova Ören Marina	3 Çıpalı Yat Limanı	Milas/Muğla	416	130
28	Yalıkavak Marina	5 Çıpalı Yat Limanı	Bodrum/Muğla	710	40
TOPLAM				9.308	3.157
GENEL TOPLAM				12.465	

Türkiye'deki 56 marinanın, denizde 18.273 yat, karada 6.499 yat ve toplamda 24.772 yat bağlama kapasitesi bulunmaktadır. Marinaların 11 tanesi Marmara Denizi'nde, 11 tanesi Ege Denizi'nde, 34 tanesi Akdeniz'de konumlanmıştır. Akdeniz'de konumlu marinaların 9 tanesi Fethiye ilçesinde bulunmaktadır.

Marina Sektörüyle İlgili Kurumlar

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

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

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

Marina sektörüyle doğrudan ve dolaylı yolla ilgili olan kurumlar¹¹;

- Devlet Planlama Teşkilatı ve Müsteşarlığı,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı
- Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü
- Denizcilik Müsteşarlığı
- Deniz Ulaştırma Genel Müdürlüğü
- Ulaştırma Bakanlığı
- Maliye Bakanlığı
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü
- Gelirler Genel Müdürlüğü
- Hazine Müsteşarlığı
- Teşvik Uygulama Genel Müdürlüğü
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
- Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
- Çevre ve Orman Bakanlığı
- Çevresel Etki Değerlemesi ve Planlama Genel Müdürlüğü
- Çevre Koruma Genel Müdürlüğü
- Özel Çevre Koruma Kurulu Başkanlığı
- Gümrük Müsteşarlığı
- Gümrükler Genel Müdürlüğü
- Gümrük Muhafaza Genel Müdürlüğü
- İçişleri Bakanlığı
- Emniyet Genel Müdürlüğü
- Sahil Güvenlik Komutanlığı
- Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü
- Sağlık Bakanlığı
- Hudud ve Sahiller Sağlık Genel Müdürlüğü
- Tarım ve Köyişleri Bakanlığı
- Koruma ve Kontrol Genel Müdürlüğü
- Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü
- Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu
- Belediyeler

¹¹ Ali Erkan Bezirgan

Marina işletmelerinin almaları gereken belgeler¹²;

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

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

1. **Başvuru dilekçesi:** Bakanlıkça hazırlanmış matbu dilekçe doldurulur. Turizm işletme belgesi talebinde bulunan gerçek kişi veya temsile yetkili kılınan kişi tarafından isim, tarih ve adres belirtilerek, tüzel kişi ise tüzel kişiliği temsile yetkili kişi veya kişiler tarafından isim, adres, tarih ve tüzel kişilik unvanı belirtilerek imzalanır.
2. **Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi:** Talebin şirket ve adi ortaklık adına yapılması halinde şirket tesciline ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi istenir. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde faaliyet konuları arasında turizm yatırım ve işletmeciliğinin bulunması gerekir. İsim tescili yapılmış ise tescile ilişkin belge istenir.
3. **Mülkiyet belgeleri:** Deniz turizmi tesisinin gerçekleştirileceği kara alanına ilişkin tapu, söz konusu alanın kamu arazisi olması durumunda tahsise ilişkin belge ön izin yazısı, irtifak hakkı ve/veya kullanma izni gibi belge istenir.
4. **İmza sirküleri:** Belge başvurusunun şirket veya adi ortaklık adına yapılması durumunda imza sirküleri verilir. İmza sirküleri noter tarafından düzenlenir ve tüzel kişiliği temsile yetkili kişi veya kişilerin isimleri ile temsil yetkisinin sınırlarını içerir.
5. **İmar plan onay yazısı:** İlgili idaresinden alınmış (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya Kültür ve Turizm Bakanlığı) imar planının onaylandığına ilişkin yazı istenir.
6. **Kıyı yapıları projesi:** Onaylı uygulama imar planına uygun olarak hazırlanacak kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yapılacak kıyı yapıları projelerinin Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne onaylandığına ilişkin yazı istenir.
7. **Vaziyet planı:** Kara alanında ve denizde yapılacak yapıların mahal adlarını ve yerleşim durumlarını gösteren uygun ölçekli vaziyet planı istenir.
8. **Muvafakatname:** Ortaklardan birinin veya birkaçının adına yatırımcı veya işletmeci olarak belge düzenlenmesinin talep edilmesi halinde bu hususta ortaklar arasında düzenlenen muvafakatname istenir.

¹² Ali Erkan Bezirgan

9. **Rapor:** Belge talebinde bulunan yatırımcı tarafından hazırlanacak deniz turizmi tesisi raporunda; yatırımın türü, tür ve sınıfının asgari nitelikleri, adı, adresi, ada, pafta, parsel numarası, mülkiyet durumu hakkında bilgi, mal sahibinin adı, adresi, irtibat telefonu, belge sahibinin adı, adresi, irtibat telefonu, elektronik posta adresi, yatırımın başlama ve yatırımın tamamlanma süresi, toplam liman alanı metrekaresi, toplam inşaat alanı, denizde bağlama, karada park kapasitesi, rıhtım ve iskeleler, konaklama, yeme-içme, spor tesisleri, duş, tuvalet gibi ünitelerin kullanım kapasitesi, limanın yerleşim merkezlerine uzaklığı, ulaşım durumu, akaryakıt ikmal imkanları, elektrik, haberleşme, su temini, yangın ihbar ve ikaz sistemi ve istasyonu, drenaj, otopark, kanalizasyon, katı ve sıvı atıkların imhası, bedensel engellilere ilişkin düzenlemeler, finansman ve pazarlaması ile ilgili bilgiler yer alır. Söz konusu raporda temsile yetkili kişinin imzası bulunur.
10. **Fikir projesi:** Bakanlıkça gerekli görülmesi durumunda, turizm yatırımı belgesi başvurularında tesisin konumu, yakın çevresiyle ilişkisi, mimari kitlemel çözümümü, mekânsal ilişkileri, yapısal özellikleri gibi konularda tesis hakkında genel olarak bilgi verebilecek fikir projesi istenir.
11. **Vekaletname:** Talep sahibi tarafından talebine ilişkin işlemleri yürütmek üzere görevlendirilen kişiye, noter aracılığı ile verilen yetkilendirme yazısı istenir.
12. **İşletme izni ve/veya geçici işletme izni:** Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığında alınacak işletme izni veya geçici işletme izni belgesi ya da yazısı istenir.
13. **İşyeri açma ve çalışma ruhsatı:** Belediye sınırları içerisindeki tesislerde ilgili belediyesinden alınmış, belediye sınırları dışındaki tesislerde ise il özel idaresi tarafından düzenlenmiş tesisin kullanım türü ile uyumlu işyeri açma ve çalışma ruhsatı istenir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı, geçici, süreli, şartlı gibi ifadelerle verilmiş olmamalıdır.
14. **İşletme iç talimatı:** Deniz Turizmi Yönetmeliğinin 17'nci maddesi hükmü gereği, deniz turizmi tesisinin türüne göre işletmecisi tarafından o deniz turizmi tesisi için özel olarak hazırlanarak iki nüsha olarak Bakanlığa verilir. Bakanlık söz konusu talimatı ilgili Yönetmelik hükmüne göre inceleyerek onaylar ve bir nüshasını işletmeciye verir.
15. **Teminat:** Deniz turizmi tesisleri, bu Yönetmeliğin 50'nci maddesi uyarınca, müşterilerine sunacakları hizmetler ve faaliyetleri nedeniyle yapacakları işlemlerinden doğacak yükümlülüklerine karşılık teşkil etmek üzere miktarı Bakanlıkça tespit edilecek miktarda Bakanlık emrine kati ve süresiz banka teminatı mektubunu veya Merkez Bankası Kültür ve Turizm Bakanlığı Merkez Saymanlığı hesabına para bloke edildiğine dair makbuzu Bakanlığa vermek zorundadır.
16. **Sigorta poliçesi:** Deniz turizmi tesisi işletmeleri bu Yönetmeliğin 51 inci maddesi uyarınca 3'üncü şahıs mali mesuliyet veya marina sorumluluk veya liman sorumluluk sigortasını kapsayan sigorta poliçesini vermek zorundadır.
17. **İşletme müdürü:** Deniz turizmi tesisi işletmelerine Yönetmeliğin 19 uncu maddesindeki nitelikleri haiz işletme müdürü atanır. Bu kişilerin Türk vatandaşı olması, 5607 sayılı Kaçakçılıkla Mücadele Kanununa muhalefetten, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 36'nci maddesi veya 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanununun 30 uncu maddesinde yer alan suçlardan ve organize suçlardan cezalı olmadıklarına ilişkin adli sicil kaydı istenir. İşletme müdürünün lise mezunu olması durumunda tahsil belgesinin yanı sıra denizcilik veya turizm sektöründe en az üç yıl çalıştığına ilişkin belgenin ya da yüksek okul mezunu olduğuna dair belgenin ibrazı istenir.

Muğla'da Bulunan Bazı Marinalar

ECE MARİNA

Fethiye/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi

460 yat

Kara Yat Kapasitesi

Karaya yat alınamamaktadır.

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

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

MARİNTÜRK VILLAGE PORT

Göcek/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi

170 yat

Kara Yat Kapasitesi

200 yat

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

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

MARİNTÜRK EXCLUSIVE

Göcek/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi

100 yat

Kara Yat Kapasitesi

Karaya yat alınamamaktadır.

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

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

SKOPEA MARİN

Göcek/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi

80 yat

Kara Yat Kapasitesi

Karaya yat alınamamaktadır.

Doluluk: %100

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

TURKEY CLUB MARİNA

Göcek/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi

195

Kara Yat Kapasitesi

Karaya yat alınamamaktadır.

Doluluk: %100

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

GÖCEK BELEDİYE MARİNASI

Göcek/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi

150 yat

Kara Yat Kapasitesi

Karaya yat alınamamaktadır.

Doluluk: %100 (Kış aylarında kapalıdır.)

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

Marmaris'te Bulunan Marinalar

ALBATROS MARİNA

Marmaris/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi

40 yat

Kara Yat Kapasitesi

48 yat

Doluluk: %100

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

MARMARİS NETSEL MARİNA

Marmaris/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi

720 yat

Kara Yat Kapasitesi

120 yat

Doluluk: %90

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

MARMARİS YACHT MARİNA

Marmaris/Muğla



Deniz Yat Kapasitesi

650 yat

Kara Yat Kapasitesi

1.000 yat

Doluluk: %80

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

BÖLÜM 6

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



6. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

6.1. Değer Tanımları

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

6.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlayabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

6.1.2. Pazar Değeri

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

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

6.2. Değerleme Teknikleri

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

6.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



7. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

7.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

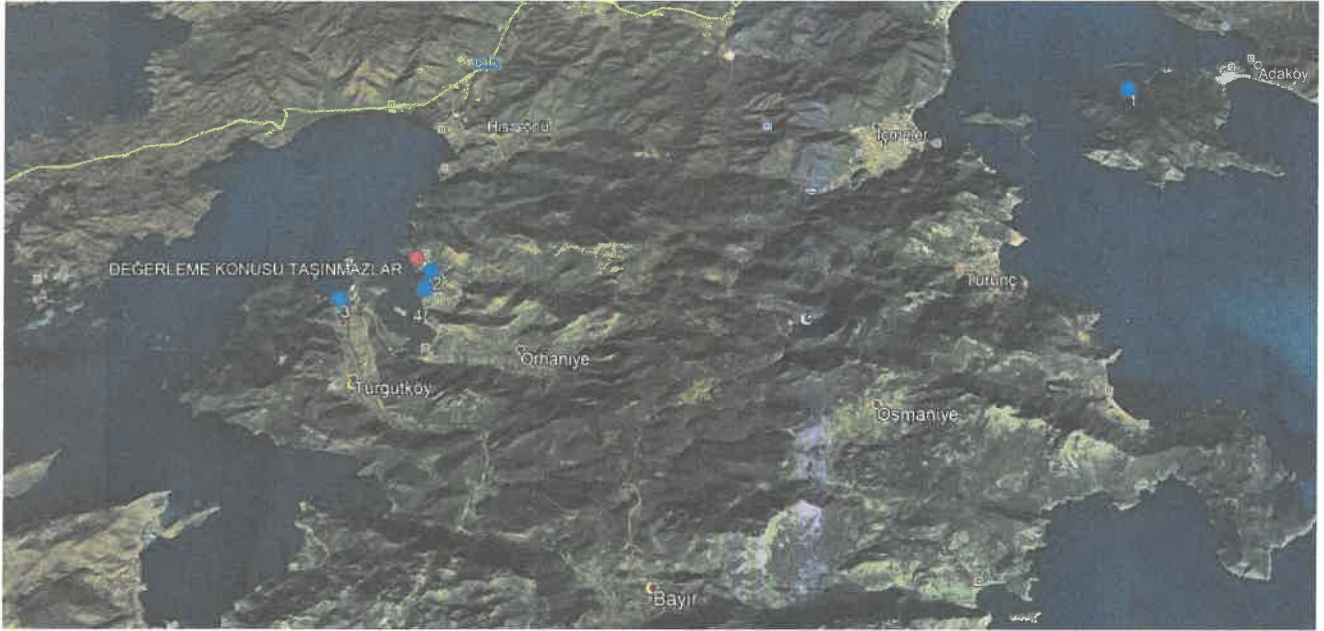
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Ada Mahallesi'nde 157 ada 4 nolu parselde yer alan 4.000 m ² yüz ölçümlü arsa 30.000.000 TL bedel ile satılıktır. 80 m ² iskele izni ve kumsal kiralama izni bulunmaktadır. Deniz cephesi 70 m'dir. İzinlerden dolayı istenen fiyatın oldukça yüksek olduğu düşünülmektedir.	Turizm	4.000	30.000.000	7.500	25.000.000	6.250
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 103 ada 19 nolu parselde yer alan 3098 m ² yüz ölçümlü arsa 18.000.000 TL bedel ile satılıktır. Deniz cephesi bulunmamaktadır.	Turizm	3.098	18.000.000	5.810	15.000.000	4.842
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Turgut Mahallesi'nde 501 nolu parselde yer alan 6.500 m ² yüz ölçümlü arsa 25.000.000 TL bedel ile satılıktır. Deniz cephesi bulunmamaktadır.	Tarla	6.500	25.000.000	3.840	22.000.000	3.379
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Orhaniye Mahallesi'nde 104 ada 54 nolu parselde yer alan 3.760 m ² yüz ölçümlü arsa 10.000.000 TL bedel ile satılıktır. Deniz cephesi bulunmamaktadır.	Tarla	3.760	10.000.000	2.660	9.000.000	2.394

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	6.250	4.842	3.385	2.394
Konum Şerefiyesi (%)				
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)				
Büyüklik Şerefiyesi (%)				
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	0%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	20%	20%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	5%	15%	40%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	5.938	4.842	4.562	3.710
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			4.750	

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **2.394-6.250-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. 1 nolu parselin denize sıfır konumda olması, iskele izinlerinin alınmış olması beach ve yacht club yapımına uygun olması sebebiyle talep değerini yüksek olduğu kanaatine varılmıştır. 2 nolu parselin değerlendirme konusu parsellere yakın olduğu ancak denize cephesinin bulunmaması nedeniyle şerefiyesi düşüktür. 3 ve 4 nolu satışa konu taşınmazların ise tarla vasıflı olmaları nedeniyle şerefiyeleri düşüktür. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Değerleme konusu Martı Marina içerisinde yer alan parseller için **4.750 TL/m²** değer takdirinde bulunulmuştur.

MALİK	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	103	6	4.648	4.750	22.075.910
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	103	10	5.710	4.750	27.121.740
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	103	12	6.098	4.750	28.963.648
DHTA			68.203	-	-
TOPLAM			84.658		78.161.298

Parsel Adı	Mülkiyet	Üst Hakkı (49 Yıl)	Pafta	Parsel	m ²	Birim Fiyat (TL/m ²)	Üst Hakkı Başlangıç ve Bitiş Tarihi	Üst Hakkı Süresi	Kalan Süre	Üst Hakkı Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)
Marina Parseli*	Maliye Hazinesi	84,64	1	1831	84,63	1.500	23.10.2009-22.10.2058	49	37,55	766	64.846
Deniz Yüzeği Dolgu Alanı ve İskele /Kullanım Hakkı**	Maliye Hazinesi	84,64			68.203,42	1.500	22.02.2010-21.02.2059	49	37,55	511	34.839.611
TOPLAM											34.904.457

*Üst hakkı değeri olarak emlak vergi değerinin 2/3'ü alınmıştır.

**Kullanım hakkı değeri olarak üst hakkı bedelinin 2/3'ü alınmıştır.

DEĞER TABLOSU

Arsa Değeri	78.161.298
DHTA Üst Hakkı Bedeli	34.904.457

7.3.1. Maliyet Yaklaşımı

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

103 ADA 10 PARSEL

BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
Ofis 1	66,2	4.250	8%	258.842
Ofis 2	91,4	4.250	8%	357.374
Kule	572,11	5.000	8%	2.631.706
Kule Arkası Merdiven	20	1.250	8%	23.000
Kule Arkası Depo	30,6	1.250	8%	35.190
Dükkanlar	308,88	4.250	8%	1.207.721
Market	336,25	4.250	8%	1.314.738
B Blok	661,23	4.250	8%	2.585.409
Güvenlik	11,03	1.750	8%	17.758
TOPLAM	2.098			8.431.738

103 ADA 6 PARSEL

BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
SPA	574,44	4.750	8%	2.510.303
HAVUZ	210,08	3.750	8%	724.776
TOPLAM	785			3.235.079

DİĞER BİNA MALİYETLERİ

BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
Havuz Arkası Kamelya	67,82	6500	8%	405.564
Kamleya	101,05	5500	8%	511.313
Bar+Sundurma	36,42	6500	8%	217.792
SPA Arkası Kazan	23,39	1500	8%	32.278
4 Adet Küçük Kamelya	26,11	6500	8%	156.138
TOPLAM	1.013			1.323.084

103 ADA 12 PARSEL

BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
WC	99,83	3.000	8%	275.531
Güvenlik	11,26	4.000	8%	41.437
TOPLAM	111			316.968

DİĞER BİNA MALİYETLERİ

BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
Akaryakıt Tankları	100	2000	8%	184.000
11 Adet Konteyner	181,94	4000	8%	669.539
TOPLAM	211			853.539

DHTA

BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
Kazıklı İskele 1 -Polaris	1401,72	2.750	20%	3.083.784
Kazıklı İskele 2 -Mira	303,78	2.750	20%	668.316
Kazıklı İskele 3 -Spica	305,36	2.750	20%	671.792
Kazıklı İskele 4 - Nova	310,01	2.750	20%	682.022
Kazıklı İskele 5 -Venüs	1912,16	2.750	20%	4.206.752
Kazıklı İskele 6	400,52	2.750	20%	881.144
Yüzer İskeleler	1686,26	1.750	20%	2.360.764
Rihtımlar	10036,42	2.250	20%	18.065.556
TOPLAM	16.356			30.620.130

BİNA DIŞI MALİYETLER

103 ADA 6 PARSEL	Maliyet (TL)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
Altyapı Maliyeti	2.050.000	15%	1.742.500
Peyzaj Düzenleme	450.000	8%	414.000
Set Zemin	300.000	8%	276.000
103 ADA 10 PARSEL	Maliyet (TL)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
Altyapı Maliyeti	2.500.000	15%	2.125.000
Peyzaj Düzenleme	450.000	8%	414.000
Set Zemin	375.000	8%	345.000
103 ADA 12 PARSEL	Maliyet (TL)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
Altyapı Maliyeti	2.700.000	15%	2.295.000
Peyzaj Düzenleme	450.000	8%	414.000
Set Zemin	450.000	8%	414.000

BINA DIŞI MALİYETLER	
DHTA	DEĞER (TL)
Marina	710.000
Sabit Varlıklar	
Sökülebilir ve Taşınabilir Nitelikte Tefrişat	5.500.000
Ekipman	1.200.000
Cihazlar	1.900.000
Diğer	300.000
TOPLAM DEĞER (TL)	18.049.500
YAKLAŞIM TOPLAM DEĞER (TL)	18.050.000

DEĞER TABLOSU	
Arsa Değer	78.161.298
DHTA Üst Hakkı Bedeli	34.904.457
Bina Değer	63.147.005
TOPLAM (TL)	176.212.760
TOPLAM (USD)	21.164.664

Değerleme konusu parsellerin “Piyasa Yaklaşımı (Arsa) + Maliyet Yaklaşımı (Bina)” yöntemi ile toplam bina değerı **176.213.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

7.3.2. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Genel Varsayımlar:

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond USD değeri olan tahvillerin USD Bazlı; son 1 yıllık aralığı verilerin tüm günlerine ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
- ✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Net Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan "indirgeme oranı" %10,50 olarak kabul edilmiştir.

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

Müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait veriler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Gelirler	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Satışa Hazır Deniz Bağ. Yeri						
Toplam Satışa Hazır	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200
Toplam Satılan	3696	3696	3360	3318	3150	3024
Toplam Doluluk	88%	88%	80%	79%	75%	72%
Tekne Başına Ortalama Liman Hizmet Geliri (USD)	667	638	624	582	593	617
Birim Fiyat Artış Oranı %						
Toplam Gelir						
Satışa Hazır Kara Park Yeri						
Toplam Satışa Hazır	1.200					
Toplam Satılan						
Toplam Doluluk	26%	25%	23%	24%	16%	
Tekne Başına Ortalama Liman Hizmet Geliri (USD)				124	186	
Birim Fiyat Artış Oranı % ((TEFE+ÜFE)/2))						
Toplam Gelir						

Toplam Liman Geliri (Bağlama-Lift vb.gelirler) (USD)		2.466.631	2.357.044	2.096.126	1.967.194	1.912.987	1.866.883
Toplam Operasyon Dışı Gelirler							
Satış Üniteleri Gelirleri (USD)	3,00%	1.438.878	100.092	12.022	37.570	23.195	65.806
Kira Gelirleri (USD)	4,00%	96.703	90.494	89.644	84.289	96.382	34.491
Diğer Gelirler	8,00%	189.676	142.083	172.975	136.393	142.569	185.959
TOPLAM GELİRLER							
TOPLAM GELİRLER		4.193.406	2.693.658	2.376.286	2.229.665	2.179.544	2.153.139
Giderler							
İşletme Giderleri (USD)	35%	1.569.006	1.087.240	1.039.381	1.315.117	1.017.490	672.388
Bina Sigortası	1,0% 1%	45.000	39.765	35.125	26.480	25.473	
Yenileme Fonu	1,0% 1%						
Üst Hakkı Bedeli Sabit	1,0%					117.206	107652
Üst Hakkı Bedeli Ciro	1,0%				11.289	12.351	
TOPLAM GİDERLER		3.130.317	1.317.132	1.161.593	1.489.586	1.152.027	902.058
Toplam Nakit Akışları (USD)		75%	49%	49%	67%	53%	42%
Dönem Sonu Artık Değeri							
Net Nakit Akışı							

Varsayımlar

- Gelir kalemlerinde deniz bağlama gelirleri, kara park gelirleri, çekme atma gelirleri, satış üniteleri ve kira gelirleri bulunmaktadır. Gelir kalemlerinde geçmiş dönem dolulukları incelenerek gelecek beklentileri öngörülmüştür.
- Satışa hazır deniz bağlama yeri ve kara bağlama yeri kapasitesi, tarafımıza bildirilen bağlama kapasiteleri doğrultusunda yıllık 5.400 (4.200 Deniz+1.200 Kara) olarak alınmıştır.
- Deniz ve kara bağlama yeri için ortalama doluluk oranı 2021 yılı için %86 olarak öngörülmüş, bu değer 2022 yılında %90 seviyesine ulaşacağı ve bu oranın yıllar itibariyle sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Tekne başına liman hizmet geliri; 2021 yılı itibariyle denizde 680 USD, Karada 483 USD olarak alınmış, bu değer %3 oranında yıllar itibariyle arttırılmıştır.
- Operasyon dışı gelirler (Satış üniteleri ve kira gelirleri) geçmiş yıllardaki veriler göz önünde bulundurularak tekne bağlama gelirlerine bağlantılı olarak yıllar itibariyle arttırılmıştır. Satış Üniteleri Gelirlerinin tekne bağlama gelirlerinin %3'ü Kira Gelirleri %4'ü ve Diğer Gelirlerin %8 oranında olacağı öngörülmüştür.
- Maktu ödenen irtifak hakkı bedeli %1 oranında yıllar itibariyle arttırılmıştır.
- Toplam giderlerin %1'lük kısmının yapıların tadilat ve yenileme giderleri için her yıl yenileme fonu adı altında gider olarak ayrılacağı varsayılmıştır.
- İşletme giderlerinin tüm yıllar için %35 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Kullanma izni sözleşmesi kapsamında, Martı GYO A.Ş. adına kira gelirlerinin %1'inin üst hakkı hasılat payı bedeli olarak ödeneceği varsayılmıştır.
- Çalışma sırasında Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan 103 ada 6,10, ve 12 no'lu parsellerin, 49 yıllık projeksiyonun sona ermesi ile elden çıkarılacağı varsayılmıştır. Projeksiyonun tamamlanacağı tarihteki söz konusu arsaların artık değeri hesaplanarak projeksiyona eklenmiştir.

Gelirler	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030
Satışa Hazır Deniz Bağ. Yeri										
Toplam Satışa Hazır	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200
Toplam Satılan	3.612	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.780	3.990	3.990	3.990
Toplam Doluluk	86%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%
Tekne Başına Ortalama Liman Hizmet Geliri (USD)										
Birim Fiyat Artış Oranı %	680	700	721	743	765	788	812	836	861	881
Toplam Gelir	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Satışa Hazır Kara Park Yeri										
Toplam Satışa Hazır	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Toplam Satılan	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
Toplam Doluluk	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Tekne Başına Ortalama Liman Hizmet Geliri (USD)										
Birim Fiyat Artış Oranı %	483	497	512	528	544	560	577	594	612	630
Toplam Gelir	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Toplam Liman Geliri (Bağlama-Lift vb.gelirler) (USD)	173.880	179.096	184.469	190.003	195.703	201.575	207.622	213.850	220.266	226.812
Toplam Operasyon Dışı Gelirler	2.630.040	2.826.608	2.911.407	2.998.749	3.088.711	3.181.373	3.273.325	3.366.894	3.461.910	3.557.962
Satış Üniteleri Gelirleri (USD)	78.901	84.798	87.342	89.962	92.661	95.441	103.420	106.522	109.718	112.914
Kira Gelirleri (USD)	105.202	113.064	116.456	119.950	123.548	127.255	137.893	142.030	146.291	150.652
Diğer Gelirler	210.403	226.129	232.913	239.900	247.097	254.510	275.786	284.060	292.581	301.150
TOPLAM GELİRLER	394.506	423.991	436.711	449.812	463.307	477.206	517.099	532.612	548.590	564.576
Giderler	3.024.546	3.250.600	3.348.118	3.448.561	3.552.018	3.658.579	3.764.423	3.870.267	3.976.111	4.081.955
İşletme Giderleri (USD)	1.058.591	1.137.710	1.171.841	1.206.996	1.243.206	1.280.502	1.387.548	1.429.175	1.472.050	1.514.925
Bina Sigortası	10.586	10.692	10.799	10.907	11.016	11.126	11.237	11.350	11.463	11.576
Yenileme Fonu	10.586	10.692	10.799	10.907	11.016	11.126	11.237	11.350	11.463	11.576
Üst Hakkı Bedeli Sabit	127.959	129.238	130.531	131.836	133.154	134.486	135.831	137.189	138.561	139.943
Üst Hakkı Bedeli Ciro	26.300	26.563	26.829	27.097	27.368	27.642	27.918	28.198	28.480	28.762
TOPLAM GİDERLER	1.234.022	1.314.895	1.350.798	1.387.743	1.425.761	1.464.882	1.573.772	1.617.260	1.662.016	1.706.776
Toplam Nakit Akışları (USD)	1.790.524	1.935.704	1.997.319	2.060.818	2.126.257	2.193.696	2.390.652	2.466.096	2.543.840	2.620.800
Dönem Sonu Artık Değeri										
Net Nakit Akışı	0	1.790.524	1.935.704	1.997.319	2.060.818	2.126.257	2.193.696	2.390.652	2.466.096	2.543.840

Gelirler	31.03.2031	31.03.2032	31.03.2033	31.03.2034	31.03.2035	31.03.2036	31.03.2037	31.03.2038	31.03.2039	31.03.2040
Satışa Hazır Deniz Bağ. Yeri										
Toplam Satışa Hazır	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200
Toplam Satılan	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990
Toplam Doluluk	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Tekne Başına Ortalama Liman Hizmet Geliri (USD)	887	914	941	970	999	1.029	1.059	1.091	1.124	1.158
Birim Fiyat Artış Oranı %	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Toplam Gelir	3.540.111	3.646.314	3.755.703	3.868.374	3.984.426	4.103.958	4.227.077	4.353.890	4.484.506	4.619.041
Satışa Hazır Kara Park Yeri										
Toplam Satışa Hazır	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Toplam Satılan	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
Toplam Doluluk	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Tekne Başına Ortalama Liman Hizmet Geliri (USD)	630	649	669	689	709	731	752	775	798	822
Birim Fiyat Artış Oranı % ((TEFE+ÜFE)/2))	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Toplam Gelir	226.874	233.680	240.691	247.911	255.349	263.009	270.899	279.026	287.397	296.019
Toplam Liman Geliri (Bağlama-Lift vb.gelirler) (USD)	3.766.985	3.879.994	3.996.394	4.116.286	4.239.774	4.366.968	4.497.977	4.632.916	4.771.903	4.915.060
Toplam Operasyon Dışı Gelirler										
Satış Üniteleri Gelirleri (USD)	3,00%	113.010	116.400	119.892	123.489	127.193	131.009	134.939	138.987	143.157
Kira Gelirleri (USD)	4,00%	150.679	155.200	159.856	164.651	169.591	174.679	179.919	185.317	190.876
Diğer Gelirler	8,00%	301.359	310.400	319.712	329.303	339.182	349.357	359.838	370.633	381.752
TOPLAM GELİRLER	565.048	581.999	599.459	617.443	635.966	655.045	674.696	694.937	715.786	737.259
TOPLAM GELİRLER	4.332.032	4.461.993	4.595.853	4.733.729	4.875.740	5.022.013	5.172.673	5.327.853	5.487.689	5.652.320
Giderler										
İşletme Giderleri (USD)	35%	1.516.211	1.561.698	1.608.549	1.656.805	1.706.509	1.757.704	1.810.436	1.864.749	1.920.691
Bina Sigortası	1,0%	11.578	11.693	11.810	11.928	12.048	12.168	12.290	12.413	12.537
Yenileme Fonu	1,0%	11.578	11.693	11.810	11.928	12.048	12.168	12.290	12.413	12.537
Üst Hakkı Bedeli Sabit	1,0%	139.947	141.346	142.760	144.187	145.629	147.085	148.556	150.042	151.542
Üst Hakkı Bedeli Ciro	1,0%	28.764	29.052	29.343	29.636	29.932	30.232	30.534	30.839	31.148
TOPLAM GİDERLER	1.708.078	1.755.483	1.804.271	1.854.485	1.906.166	1.959.358	2.014.106	2.070.455	2.128.455	2.188.153
Toplam Nakit Akışları (USD)	2.623.955	2.706.511	2.791.582	2.879.244	2.969.574	3.062.655	3.158.568	3.257.398	3.359.234	3.464.166
Dönem Sonu Artık Değeri	2.623.955	2.706.511	2.791.582	2.879.244	2.969.574	3.062.655	3.158.568	3.257.398	3.359.234	3.464.166
Net Nakit Akışı	2.623.955	2.706.511	2.791.582	2.879.244	2.969.574	3.062.655	3.158.568	3.257.398	3.359.234	3.464.166

Gelirler	31.03.2041	31.03.2042	31.03.2043	31.03.2044	31.03.2045	31.03.2046	31.03.2047	31.03.2048	31.03.2049	31.03.2050
Satışa Hazır Deniz Bağ. Yeri	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200
Toplam Satışa Hazır	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990
Toplam Satılan	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Toplam Doluluk	1.192	1.228	1.265	1.303	1.342	1.382	1.424	1.466	1.510	1.556
Tekne Başına Ortalama Liman Hizmet Geliri (USD)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Birim Fiyat Artış Oranı %	4.757.613	4.900.341	5.047.351	5.198.772	5.354.735	5.515.377	5.680.838	5.851.263	6.026.801	6.207.605
Toplam Gelir	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Satışa Hazır Kara Park Yeri	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
Toplam Satışa Hazır	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Toplam Satılan	847	872	899	925	953	982	1.011	1.042	1.073	1.105
Tekne Başına Ortalama Liman Hizmet Geliri (USD)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Birim Fiyat Artış Oranı % ((TEFE+ÜFE)/2))	304.900	314.047	323.468	333.172	343.167	353.462	364.066	374.988	386.238	397.825
Toplam Gelir	5.062.512	5.214.388	5.370.819	5.531.944	5.697.902	5.868.839	6.044.904	6.226.252	6.413.039	6.605.430
Toplam Liman Geliri (Bağlama-Lift vb.gelirler) (USD)	3,00%	151.875	156.432	161.125	165.958	170.937	176.065	181.347	186.788	192.391
Toplam Operasyon Dışı Gelirler	4,00%	202.500	208.576	214.833	221.278	227.916	234.754	241.796	249.050	256.522
Satış Üniteleri Gelirleri (USD)	8,00%	405.001	417.151	429.666	442.556	455.832	469.507	483.592	498.100	513.043
Kira Gelirleri (USD)	759.377	782.158	805.623	829.792	854.685	880.326	906.736	933.938	961.956	990.815
Diğer Gelirler	5.821.889	5.996.546	6.176.442	6.361.735	6.552.587	6.749.165	6.951.640	7.160.189	7.374.995	7.596.245
TOPLAM GELİRLER	35%	2.037.661	2.098.791	2.161.755	2.226.607	2.293.406	2.362.208	2.433.074	2.506.066	2.581.248
Giderler	1,0%	12.789	12.917	13.046	13.176	13.308	13.441	13.576	13.711	13.849
İşletme Giderleri (USD)	1,0%	12.789	12.917	13.046	13.176	13.308	13.441	13.576	13.711	13.849
Bina Sigortası	1,0%	154.588	156.134	157.695	159.272	160.865	162.474	164.098	165.739	167.397
Yenileme Fonu	1,0%	31.774	32.091	32.412	32.737	33.064	33.395	33.728	34.066	34.406
Üst Hakkı Bedeli Sabit	2.249.601	2.312.850	2.377.955	2.444.969	2.513.951	2.584.959	2.658.052	2.733.294	2.810.749	2.890.481
Üst Hakkı Bedeli Ciro	3.572.288	3.683.696	3.798.488	3.916.766	4.038.636	4.164.206	4.293.588	4.426.895	4.564.246	4.705.764
TOPLAM GİDERLER	3.572.288	3.683.696	3.798.488	3.916.766	4.038.636	4.164.206	4.293.588	4.426.895	4.564.246	4.705.764
Toplam Nakit Akışları (USD)	3.572.288	3.683.696	3.798.488	3.916.766	4.038.636	4.164.206	4.293.588	4.426.895	4.564.246	4.705.764
Dönem Sonu Artık Değeri	3.572.288	3.683.696	3.798.488	3.916.766	4.038.636	4.164.206	4.293.588	4.426.895	4.564.246	4.705.764
Net Nakit Akışı	3.572.288	3.683.696	3.798.488	3.916.766	4.038.636	4.164.206	4.293.588	4.426.895	4.564.246	4.705.764

Gelirler	31.03.2051	31.03.2052	31.03.2053	31.03.2054	31.03.2055	31.03.2056	31.03.2057	31.03.2058
Satışa Hazır Deniz Bağ. Yeri	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200
Toplam Satışa Hazır	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990	3.990
Toplam Satılan	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Toplam Doluluk	1.602	1.651	1.700	1.751	1.804	1.858	1.913	1.971
Tekne Başına Ortalama Liman Hizmet Geliri (USD)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Birim Fiyat Artış Oranı %	6.393.834	6.585.649	6.783.218	6.986.715	7.196.316	7.412.205	7.634.572	7.863.609
Toplam Gelir	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Satışa Hazır Kara Park Yeri	360	360	360	360	360	360	360	360
Toplam Satışa Hazır	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Toplam Satılan	1.138	1.172	1.208	1.244	1.281	1.320	1.359	1.400
Toplam Doluluk	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Tekne Başına Ortalama Liman Hizmet Geliri (USD)	409.760	422.052	434.714	447.755	461.188	475.024	489.274	503.953
Birim Fiyat Artış Oranı % ((TEFE+ÜFE)/2))	6.803.593	7.007.701	7.217.932	7.434.470	7.657.504	7.887.229	8.123.846	8.367.561
Toplam Gelir	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Toplam Liman Geliri (Bağlama-Lift vb. gelirler) (USD)	210.231	216.538	223.034	229.725	236.617	243.715	251.027	251.027
Toplam Operasyon Dışı Gelirler	280.308	288.717	297.379	306.300	315.489	324.954	334.702	334.702
Satış Üniteleri Gelirleri (USD)	560.616	577.435	594.758	612.600	630.978	649.908	669.405	669.405
Kira Gelirleri (USD)	1.020.539	1.051.155	1.082.690	1.115.170	1.148.626	1.183.084	1.218.577	1.255.134
Diğer Gelirler	7.824.132	8.058.856	8.300.622	8.549.640	8.806.130	9.070.314	9.342.423	9.622.696
TOPLAM GELİRLER	2.820.600	2.905.218	2.992.374	3.082.145	3.174.610	3.269.848	3.367.943	3.367.943
TOPLAM GELİRLER	14.268	14.411	14.555	14.701	14.848	14.996	15.146	15.146
Giderler	14.127	14.268	14.411	14.555	14.701	14.848	14.996	15.146
İşletme Giderleri (USD)	170.762	172.469	174.194	175.936	177.695	179.472	181.267	183.079
Bina Sigortası	35.098	35.449	35.803	36.161	36.523	36.888	37.257	37.630
Yenileme Fonu	2.972.560	3.057.054	3.144.037	3.233.581	3.325.765	3.420.665	3.518.364	3.618.945
Üst Hakkı Bedeli Sabit	4.851.573	5.001.802	5.156.585	5.316.059	5.480.365	5.649.648	5.824.059	6.003.751
Üst Hakkı Bedeli Ciro	4.851.573	5.001.802	5.156.585	5.316.059	5.480.365	5.649.648	5.824.059	6.003.751
TOPLAM GİDERLER	4.851.573	5.001.802	5.156.585	5.316.059	5.480.365	5.649.648	5.824.059	6.003.751
Toplam Nakit Akışları (USD)	4.851.573	5.001.802	5.156.585	5.316.059	5.480.365	5.649.648	5.824.059	6.003.751
Dönem Sonu Artık Değeri	4.851.573	5.001.802	5.156.585	5.316.059	5.480.365	5.649.648	5.824.059	6.003.751
Net Nakit Akışı	4.851.573	5.001.802	5.156.585	5.316.059	5.480.365	5.649.648	5.824.059	6.003.751
Değerleme Tablosu								
Risksiz Getiri Oranı								
Risk Primi	6,50%							
İndirgeme Oranı	4,00%							
Net Bugünkü Değer (USD)	10,50%							
Net Bugünkü Değer (USD)	25.759.144							
Net Bugünkü Değer (USD)	214.465.483							

➤ **Taşınmazın Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Turizm işletmelerinde yıllık kira gelirin tespitinde işletme gelirleri ve giderleri esas alınır. Değerlemeye konu tesisin karlılığı ve işletme protokolleri dikkate alınırsa bir yıllık net gelirin %40 civarındaki değer işletmenin bir yıllık kira bedeline tekabül edeceği varsayılır. Bu yaklaşım ışığında; Kira / Ciro paritesi %25,56 dır.

MARTI MARINA KİRA DEĞERİ ANALİZİ	
Ortalama Yıllık Tekne Bağlama (Adet)	4.200
Tekne Başına Yıllık Ortalama Gelir (USD)	680
Doluluk Oranı (%)	86%
Ortalama Yıllık Tekne Bağlama Kara parkı (Adet)	1.200
Tekne Başına Yıllık Ortalama Gelir (USD)	483
Doluluk Oranı (%)	30%
Yıllık Ortalama Liman Hizmet Gelirleri (USD)	3.024.546
Yıllık Ortalama Satış Ünite Gelirleri (USD)	78.901
Yıllık Ortalama Kiralama Gelirleri (USD)	105.202
Yıllık Ortalama Diğer Gelirler (USD)	210.403
TOPLAM GELİRLER (USD)	3.419.052
Sabit VE Operasyonel Giderler (USD)	1.234.022
Yıllık Brüt Gelir (USD)	2.185.030
Kiraya Ayrılacak Optimal Gelir Oranı (%)	40%
Yıllık Kiralama Değeri (USD)	874.012
Yıllık Kiralama Değeri (TL)	7.276.849
İşletmenin Kira Sonrası Geliri (USD)	1.311.018
KİRA / CİRO ORANI	25,56%

7.4. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

DEĞER TABLOSU	
Arsa + Bina Değeri (Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımına Göre)	176.213.000.-TL
Geliştirme Yaklaşımına Göre	214.465.000.-TL

Nihai değer takdirinde her 2 yöntemle hesaplanan sonuçlar için uyumlaştırma yapılması gerektiği kanaatine varılmıştır. Hali hazırda gelir getiren bir mülk olması ve üst hakkı süresinin devam ediyor olması dikkate alınarak % 65 Gelir Yaklaşımı - % 35 Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı kabulü ile değer takdirinde bulunulmuştur. Buna göre taşınmazın nihai değeri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Değer Takdiri - TL
201.077.000

7.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Tesisin Mavi Tur rotası üzerinde konumlu olmasınedeniyle doluluğunun yüksek olması, + Tesisin Mavi Bayraklı sayılı tesislerden biri olması, + Bilinirliği ve Marka Değeri yüksek tesis olması, + Mevcut fonksiyonuna uygun yapıya sahip olması, + Tesisin bakımlı olması 	<ul style="list-style-type: none"> - Taşınmazların 2. Derece Doğal Sit Alanında kalması - 1. Dereceden deprem bölgesinde konumlu
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Salgın sürecinde yaşanan talebin kalıcı olma olasılığı, 	<ul style="list-style-type: none"> - Ekonomi gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı,

BÖLÜM 8

SONUÇ



8. SONUÇ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

8.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

8.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" + "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Nihai değer takdirinde her 2 yöntemle hesaplanan sonuçlar için uyumlaştırma yapılması gerektiği kanaatine varılmıştır. Hali hazırda gelir getiren bir mülk olması ve üst hakkı süresinin devam ediyor olması dikkate alınarak % 65 Gelir Yaklaşımı- % 35 Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı kabulü ile değer takdirinde bulunulmuştur. Buna göre taşınmazın nihai değeri takdiri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	31.03.2020	
Kur Bilgisi:	31.03.2020- 15:30TCMB verilerine göre USD alış kuru 8.3258 TL, USD satış kuru 8.3408 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	201.077.000	24.107.640
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	201.077.000	24.107.640

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazların yasal ve mevcut durum değeri KDV dâhil 237.271.000 TL (28.498.270 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzman Yardımcısı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
-------------------------------	------------------	-----------------------------



Şefik Ercan KESKİNER
Jeofizik Mühendisi
Lisans No: 408115



Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi
Lisans No: 401823



Erhan SARAÇ
Makine Mühendisi
Lisans No: 402184