

**TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. (PAZAR DEĞERİ)**

MUĞLA / MARMARİS/ ORHANIYE

103 ADA 6,103 ADA 10

ve 103 ADA 12 PARSELLER

HER BİRİ "ARSA" NİTELİKLİ

3 ADET ANA TAŞINMAZ
MÜLKİYETLERİ İLE

103 ADA 9 "YAT ÇEKEK YERİ" NİTELİKLİ

ANA TAŞINMAZ DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI VE
68.203,24 M² TALİ YAT LİMANI (DHTA) KULLANIM HAKKI





İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI	4
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	4
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	6
2.3.2 MAKUL DEĞER	6
2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ	6
2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER	7
2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	7
2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI	7
2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	8
2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	8
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	9
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	9
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	9
TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ	9
DEMOGRAFİK VERİLER	10
DEMOGRAFİK VERİLER	11
3.1.2 EKONOMİK VERİLER	12
3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	13
3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
3.2.1 MUĞLA İLİ	15
MUĞLA İLİ	15
3.2.2 MARMARİS İLÇESİ	16
YATÇILIK VE MARİNA SEKTÖRÜ	17
3.2.3 MUĞLA İLİ VE MARMARİS İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	18
DEPREM RİSKİ	18
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	19
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	19
4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	20
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ VARSA DEĞİŞİKLİKLER	25
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	25



4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	34
4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.	34
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	35
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	35
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	37
103 ADA 6 NOLU PARSEL	37
103 ADA 10 NOLU PARSEL	37
103 ADA 12 NOLU PARSEL	37
5.3 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	38
5.3.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	38
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE AİT TEKNİK ÖZELLİKLER RAPOR'UN 5. BÖLÜMLERİNDE DETAYLI OLARAK TANIMLANMIŞTIR.	38
RAPORA KONU TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI PARSEL İLE İLGİLİ VERİLER İSE RAPOR İÇERİĞİNDE VE ÖZELLİKLE "4.3 ANA BAŞLIĞINDA PARSELİN İMAR DURUM BİLGİLERİ, BİNANIN YASAL İZİN VE BELGELERİ" BÖLÜMÜNDE DETAYLANDIRILMIŞTIR.	38
BU TANIMLAR DIŞINDA TÜRKİYE CUMHURİYETİ MERKEZ BANKASI DÖVİZ KURLARI VE TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU RESMİ VERİLERİ DE DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA BAZ ALINAN VERİLER ARASINDADIR.	38
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	38
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	38
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	39
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	39
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	39
6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	40
DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	40
6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	43
6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	43
6.8 GELİR YAKLAŞIMI	45
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	48
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	48
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	49
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	49
7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	49
7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	50
7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	50
7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	51
YAPILAN ARŞİV İNCELEMELERİNDE; GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ HERHANGİ BİR DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI KARARI İLE İLGİLİ BİR KAYIT BULUNMAMAKTADIR.	51
7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	51
7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	51



7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	52
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	53
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	53
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	53
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)	54



BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 01.04.2024 Rapor No: 202-SMK-058

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor " MARTI GAYRİMENKUL YATIRIMORTAKLIĞI A.Ş." Mülkiyetindeki Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada6 (Eski: 1896)parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900)parsel numaralarında kayıtlı 5709.84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün MÜLKİYETİNİN, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831)parsel numaralarında kayıtlı 84,63 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün DAİMİ ÜST HAKKININ ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükmü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA)"Tali Yat Limanı "KULLANIM HAKKI"nın 01.04.2024 tarihindeki değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Osman N. ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145)

Hayrettin Eldemir (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238)

Senem DOĞAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402434)

Raporu hazırlayanlar ve kontrol edenlerin lisans ve tecrübe belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 29.03.2024'dür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 18.03.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı 31.08.2019 tarihli "Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları hakkında tebliğ" hükümleri kapsamında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlara uygun olarak hazırlanmıştır

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin 15.03.2024 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümleri ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce, Rapor tarihi; 03.09.2023 ve 2023-SMK-029 rapor numarası ile hazırlanan raporda Taşınmazın Tümü için Pazar değeri; 1.465.060.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.



1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.
- Bağımsızlık ilkesi, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme çalışmasının tüm süreçlerinde çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalındığını, dürüstlük ve tarafsızlığı etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan verilmediğini, inceleme sonucunda ulaştığımız görüşlerin, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporda açıklandığını ve bağımsızlık ilkesine sadık kaldığımızı beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tahtakale Mahallesi Fırat 1 Caddesi No:4/2 İç Kapı No:25 AVCILAR/İSTANBUL

Kuruluş Tarihi	:	11.07.2014
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	04.03.2022
Ticaret Sicil Numarası	:	259125-5
Mersis No	:	0491032456200017
Sermayesi	:	1.000.000 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No	:	BAŞAKŞEHİR / 4910324562

Faaliyet Konusu: Şirketimiz, konusunda yetkin ve deneyimli uzman kadrosuyla, özel şahıs/şirketlere, kamu kurum/kuruluşlarına, bankalara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, gayrimenkul geliştirme firmalarına, hukuk bürolarına, finansal kiralama şirketlerine, sigorta ve reasürans şirketlerine, belediyelere, bağımsız denetim şirketlerine, aracı kurumlara, vakıflara ve SPK mevzuatına tabi olan şirketlere uluslararası standartlarda raporlama ve danışmanlık hizmeti sunmaktadır.



Akreditasyonlar: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere şirketimiz 09/07/2021 tarihinde Kurulca listeye alınmıştır. Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmış olup, yetkili kuruluşlar listesine (<https://www.spk.gov.tr/kurumlar/makine-ve-ekipmanlari-degerlemeye-yetkili-kuruluslar>) adresinden ulaşılabilmektedir.

Şirketimiz 11.08.2021 tarihi itibarı ile TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) Tüzel Kişi Üyeliğine alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 21.10.2021 tarih ve 9881 sayılı Kararı ile şirketimize Bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46-3 Gümüşsuyu

Beyoğlu İstanbul – TEL: 0 212 334 88 50

BEYOĞLU V.D. 8400053857

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PAZAR DEĞERİ

Bir 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 (UDES 1, paragraf 3.1)

2.3.2 MAKUL DEĞER

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır. Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir. Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

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



2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır. OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır. Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir. (UDES 104-90)

2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

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

2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI

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

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



2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

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

2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.



- *Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut pazar koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen pazar koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.*
- *Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir tazyikat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır.*
- *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.*
- *Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.*

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

Türkiye ya da resmî adıyla Türkiye Cumhuriyeti, topraklarının büyük bölümü Anadolu'da, küçük bir bölümü ise Balkan Yarımadası'nın güneydoğu uzantısı olan Trakya'da yer alan ülke. Kuzeybatıda Bulgaristan, batıda Yunanistan, kuzeydoğuda Gürcistan, doğuda Ermenistan, İran ve Azerbaycan'ın ekslav toprağı Nahcivan, güneydoğuda ise Irak ve Suriye komşusudur. Güneyini Akdeniz, batısını Ege Denizi ve kuzeyini Karadeniz çevreler. Marmara Denizi ise İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı ile birlikte Anadolu'yu Trakya'dan yani



Asya'yı Avrupa'dan ayırır. Türkiye, Avrupa ve Asya'nın kavşak noktasında yer alması sayesinde önemli bir jeostratejik güce sahiptir.

Türkiye, başkanlık sistemiyle yönetilen demokratik, laik ve üniter bir anayasal cumhuriyettir. Resmî dili, nüfusun %85'inin anadili olan Türkçedir. Ülkenin %70-80'ini Türkler, geriye kalanını Lozan'a göre yasal olarak tanınan (Ermeniler, Rumlar ile Yahudiler) ve diğer halklar (Kürtler, Arnavutlar, Boşnaklar, Çerkezler, Gürcüler ile Lazlar vb.) oluşturmaktadır. Nüfusunun büyük bölümü Müslümandır. Avrupa Konseyi, NATO, OECD, AGİT ve G-20 topluluklarına üye olan Türkiye, Batı dünyasıyla bütünleşmiştir. 1963'te Avrupa Ekonomik Topluluğu ortak üyesi olmuş, 1995'te AB Gümrük Birliği'ne katılmış ve Avrupa Birliği'ne tam üyelik müzakerelerine 2005'te başlamıştır. Ülke ayrıca Türk Keneşi, Uluslararası Türk Kültürü Teşkilatı, İslam İş Birliği Teşkilatı ve Ekonomik İş Birliği Teşkilatı gibi örgütlere de üyedir. Günümüzde Türkiye, büyüyen ekonomisi ve diplomatik girişimleri sayesinde bölgesel güç olarak kabul edilmektedir.

Türkiye, idari açıdan üniter bir yapıya sahiptir ve bu durum Türk kamu yönetimine şekil veren en önemli etkenlerdendir. Devletin temel işleyişindeki üç güç olan yasama, yürütme ve yargı dikkate alındığında, yerel yönetimlerin hemen hemen herhangi bir gücü yoktur. İllerin ve diğer birimlerin yönetimi, merkezi yönetimden sonra gelir. Yerel yönetimler yalnızca buldukları yerde hizmet vermek amacıyla kurulmuşlardır. İllerin başında valiler, ilçelerin başında kaymakamlar yönetici olarak görevlidir. Vali ve kaymakamın yanı sıra, merkezi yönetimi ve belediye başkanları tarafından atanan diğer üst düzey yetkililer Türkiye'nin başkenti Ankara'dır. Ülkenin en büyük idari birimleri illerdir ve 81 il vardır. Bu iller ilçelere ayrılmıştır, toplamda 973 ilçe mevcuttur. Ayrıca ülke coğrafi, demografik ve ekonomik koşullar göz önüne alınarak 7 bölge ve 21 alt bölgeye ayrılmıştır ancak bu bölgeler herhangi bir idari yapıyı temsil etmemektedir.

Türkiye'de turizm, ekonominin önemli bir kısmını teşkil etmektedir ve son yirmi yılda hızlı bir büyüme yakalamıştır. 2014'te 39,8 milyon turist tarafından ziyaret edilen Türkiye, Dünyanın 6. Avrupa'nın 4. en büyük turizm merkezi olarak yer aldı ve ziyaretçilerden 29,5 milyar dolar gelir elde etmiştir. 2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etmiştir.

DEMOGRAFİK VERİLER

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşmiştir.

DEMOGRAFİK VERİLER

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi. Yüz ölçümü



büyükliğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşti.

3.1.2 EKONOMİK VERİLER

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

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

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

Türkiye'nin her yıl büyüyen bir enflasyon ve döviz ihtiyacı sorunu mevcut 2006 2017 döneminde ortalama yıllık 8,4 olan enflasyon, 2018 2021 döneminde ortalama yıllık 18 'in üzerine çıktı Son bir yıllık dönemde enflasyon ortalama 25 seviyesinde Şubat sonu ise 55 TÜFE, 105 ÜFE enflasyonu var Para politikasında dönem dönem gelen erken faiz indirimleri, bazı dönemlerde de geciken faiz artırımları sonucunda ekonomide fiyat istikrarı çıpasının kalmadığı bir süreç mevcut Bunlara ek olarak Eylül 2021 itibari ile benimsenen iktisadi çerçeve, ülke ekonomisinin içinden bir türlü çıkmadığı «enflasyon kur faiz» sarmalını daha da derinleştirmekte Yeniden global tarafta savaş gibi bir arz şoku ve fiyat artışları ile karşı karşıya kalındığı için, özellikle yılın ikinci çeyreğinde yıllık 70 enflasyon görme riski ortaya çıktı Her ne kadar piyasada, baz etkisi kaynaklı, yıl sonunda 40-45 civarı bir yıllık enflasyon hesaplanıyor olsa da öncelikli sorumuz enflasyonu hangi seviyeden aşağı çevirebileceğimize Risklerin yılbaşına kıyasla daha da arttığı ve enflasyonu bundan sonrasında kontrol etmemizin çok daha zor olduğu bir global ortamda ilerliyoruz. Dış finansman ihtiyacı yani ekonomideki toplam 2022 'ye düşen döviz ihtiyacı ise 190 200 milyar dolara yakın Bunun 170 milyar doları bu yıla denk düşen dış borç ödemesi, geriye kalan kısmı ise cari açık Son dönemde genişleyen dış ticaret açığı, bu yıl cari açık tarafında temennilerin aksine azalma ile değil artışla sonuçlanacağına işaret ediyor Özellikle global tarafta, FED'in öncülüğündeki finansal koşulların sıkılaşması hem dövize erişimi zorlaştırıyor hem de maliyetini yükseltiyor Bunun üzerine Türkiye'nin kendi kırılabilirlikleri da eklendiğinde ihtiyaç olan dövize erişim hem miktar hem de fiyat olarak pahalı hale geliyor bu da ister istemez TL üzerinde baskı ve bir kere daha değer kaybıyla enflasyon yaratıyor. Bu sarmaldan çıkmak içinse doğru para politikası, maliye politikası ve gerekli sektörel yapısal değişimlerden oluşan kapsamlı bir iktisat politikası dizaynına ihtiyaç var Yılın geri kalanında da var olan para politikasının devamını öngördüğümüz için hem enflasyon hem de dış finansman tarafında risklerin devamını olası görüyoruz

Bu kapsamda da ekonomik büyümede özellikle yatırım ve ihracat kanalının 2022 'de büyümeyi desteklemesi bir miktar zorlaşabilir.

Son dönemde yaşadığımız artan belirsizlikler, kurdaki değer kaybı ve yeniden yükselen risk primi çerçevesinde yılbaşında 2022 için yapmış olduğumuz yıllık reel 3 büyüme tahminimize ilişkin yeni riskler ortaya çıkmıştır Bu çerçevede 2022 'de

- Yatırımların belirgin yavaşlaması olası Özellikle yüksek enflasyonla beraber halen yatırım kredi faizlerinin oldukça yüksek seyretmesi yatırımların bu yıl da fonlamasını zorlaştırıyor



• İhracat tarafında ise, yılbaşında yıllık 20 büyüme ile çalışmamıza rağmen, özellikle Avrupa'ya olan ihracatımızda savaş ile beraber belirgin riskler ortaya çıkmıştır Bu da 2022 'de ihracatın büyümeye katkısını sınırlandıracaktır

• Tüketimin, özellikle hanehalkı tüketiminin, ise büyümeyi kısmen desteklemesini bekliyoruz Yine de artış trendinde olan enflasyonun azalan gelir etkisi ile bir dönem sonra tüketimi de baskılayarak riski mevcut.

Artan belirsizliklere rağmen, bu aşamada 2022 için yıllık 3 seviyesindeki büyüme tahminimizi koruyoruz Büyümenin 4 puanı iç talepten gelirken, net dış talebin 1 puan düşürücü etkisi olacağını hesaplıyoruz

2022 'de toplam kredi büyümesinde, geçtiğimiz 10 yıllık ortalama büyüme seviyesi olan yıllık 15 20 bandının altında bir seyir beklerken net sermaye (net döviz) girişinin büyümenin finansmanı üzerinde bir miktar baskı oluşturmamasını beklenmektedir.

3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür. 2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır.

Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun

Üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırmaya başlayacağı ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan



'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96.4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, tespitler

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır.
4. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir.
6. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
7. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabılır yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
8. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 MUĞLA İLİ

MUĞLA İLİ



Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 24. Şehridir. Nüfusu;

MUĞLA
Nüfus: 1.048.185

Muğla nüfusu bir önceki yıla göre 27.044 artmıştır. Muğla nüfusu 2022 yılına göre 1.048.185 kişidir. Bu nüfus, 533.368 erkek ve 514.817 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: % 50,88 erkek, % 49,12 kadındır. Muğlada, 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 569 mahalle bulunmaktadır.

Muğla ili, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'ne dahil olan, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren Ortaca, Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile ünlü ildir.

Coğrafya; Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu olup, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü: Toplam 12.655 km² dir ve km²'ye 79 kişi düşmektedir. 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 569 mahalle bulunmaktadır.

Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla, Ülkemizin en uzun sahil şeridinde sahip ildir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar, Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırlarının içine de giren Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Endüstri; İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bunların en önemlileri, Yatağan linyit kömürü ve Fethiye krom yataklarıdır. Bunların yanında Muğla, önemli bir mermercilik merkezidir. İlin ekonomisi, büyük ölçüde turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kâğıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.

Ayrıca Dalaman'da askeri ve sivil havaalanı bulunmaktadır. Bu havaalanının yıllık 10 milyon kapasiteli dış hatlar terminalinin bulunması yurtdışından ulaşım için de önemli bir imkân sağlar.

Tarım ve Hayvancılık; Muğla ili tarım ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem çiçek hem de çam balı üretimi yapılmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal,

limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün, günlük ağacından elde edilen ve eczacılıkta kullanılan sığla yağıdır. Zeytincilik de il genelinde gelişmiştir. Muğla deniz, göl, dağ ve ormanın içiçe bulunduğu; balı, balığı, kumsalları ve tarihî zenginliğiyle şöhret yapan; Türkiye'nin en uzun deniz kıyısına sahip ili olup 36° 17' ve 37° 33' kuzey enlemleri ile 27° 13' ve 29° 46' doğu boylamları arasında yer alır. Fethiye, Bodrum, Marmaris gibi turistik beldeleriyle meşhur ilin topraklarının büyük kısmı Ege'de, küçük bir kısmı ise Akdeniz'de yer alıyor.

Dalaman Havalimanı ve Milas-Bodrum Havalimanı ile iki havalimanına sahip sayılı illerimizden biri olan Muğla, 2012 yılından bu yana büyükşehir unvanına sahip.

Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi dünyaca ünlü turistik merkezleriyle dikkati çeken ilin en önemli geçim kaynakları turizm ve tarıma dayanıyor. Ayrıca çam balı üretiminde de ülkemizde çok büyük bir paya sahip olduğunu belirtmek gerek.

3.2.2 MARMARİS İLÇESİ



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

Muğla'ya 56 km. uzaklıktaki ilçenin denizden yüksekliği 10 m'dir. Yüzölçümü 866 km.² olup, "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre ilçenin toplam nüfusu 2023 yılına göre 96.778 kişidir.

Bu nüfus, 50.607 erkek ve 46.171 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %52,29 erkek, %47,71 kadındır. Yüzölçümü; 906 km² dir ve km² ye yaklaşık 107 kişi düşmektedir.

İlçeye havayolu ile ulaşmak için Dalaman ve Bodrum Milas Havaalanları kullanılabilir.

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

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

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

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



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

YATÇILIK VE MARİNA SEKTÖRÜ

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

Ülkemizde yat turizmi, yat ve yat limanı ile marina işletmeciliği, 24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan "Deniz Turizmi Yönetmeliği" ile belirli kurallar altına alınmıştır. Bu yönetmelikte deniz turizm tesisleri; Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı, münhasıran deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım hizmetleri, bu araçlarla gelen yolculara yeme, içme, dinlenme, eğlence, konaklama gibi hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan kurvaziyer gemi limanı, yat limanı, çekek yeri, rıhtım ve iskele gibi turizm tesislerini ifade ederek, bu limanların ve çekek yerlerinin taşınması gereken fiziki koşullarıyla bunlarda bulunması gereken imkân ve tesisler sıralanmıştır. "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" de ise yat limanı; yatlara güvenli bir bağlama, her yata doğrudan yürüyerek çıkılmasına olanak sağlayan, yeterli derinlikte su bulunan ve yatlara teknik ve sosyal alt yapı, yönetim, destek, bakım ve onarım hizmetlerini sunan, rüzgâr ve deniz tesisinden korunmuş Başbakanlık Denizcilik Müsteşarlığı'ndan işletme belgesi almış, turizm belgeli kıyı yapıları, yat çekek yeri ise; yatlara; kışlama, güvenli bir şekilde karaya çekme, denize indirme, karada muhafaza, bakım-onarım (tersane ve büyük onarım tesisleri hariç) teknik altyapı ve yönetim hizmetleri sunan kıyı yapılarıdır olarak tanımlanmıştır. Marmaris bölgesinde Netsel Marina, Albatros Marina ve Marmaris Yacht Marina bulunmaktadır.

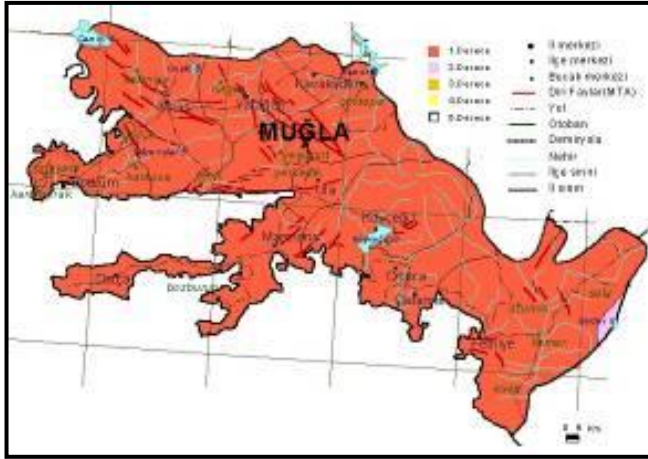
Çeşitli merkezlere uzaklıklar:

Muğla: 56 km, Bodrum: 173 km, Dalaman: 88 km, Ula: 41 km, Datça: 75 km, Köyceğiz: 57 km, İçmeler: 10 km, Gökova: 32 km, Kumlubük: 24 km, Turunç: 21 km, Orhaniye: 30 km, Selimiye: 70 km, Bozburun: 75 km, Söğüt: 60 km, Karacasöğüt: 35 km, Çamlı: 25 km

3.2.3 MUĞLA İLİ VE MARMARİS İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI

DEPREM RİSKİ

Muğla sismotektonik yöresi, depremsellik bakımından yakın çevresiyle birlikte 36°00' - 37.50°N paralelleri ile 26.00° - 30.00°E meridyenleri arasında kalan sahayı kapsar. Bu Sismotektonik yöre, Türkiye ile birlikte jeolojik yapısı ve morfo-tektonik özelliği itibariyle Asor adalarından Endonezya'ya kadar uzanan Alpin Kuşak' ta yer tutmaktadır. Muğla deprem yöresi, özellikle Ege-Hellen Hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı ile Ege graben sistemini içeren Batı Anadolu çekme rejiminin denetimi



altındadır. Anadolu'nun batıya hareketi, doğu-batı yönlü sıkışmalara, kuzey-güney yönlü genişlemeye ve dolayısıyla da yöredeki fay sistemlerinin domino taşları gibi kıpırdanmasına neden olmaktadır. Bilindiği üzere, Muğla'nın da içinde bulunduğu Batı Anadolu, Post Alpin dönemde Akdeniz Tetoniği/Neotektonik olarak bilinen dikey tektonik hareketlere maruz kalarak parçalanmış, horst-graben sistemleri gelişmiş ve bu arada körfezleriyle birlikte Ege Denizi oluşmuştur. Nitekim Afrika levhasının Anadolu altına daldığı Ege-Hellen hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı, Ege graben sisteminin aktif fayları, depremlerin tarih

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

Muğla sismotektonik yöresi, tektonik bakımdan oldukça aktif bir özellik taşımaktadır. Deprem üreten fayların çoğu kısa olmakla birlikte, nispeten daha uzun doğrultu atımlı faylarında varlığı, Muğla deprem yöresi için büyük bir risk oluşturmaktadır. Özellikle, potansiyel sıvılaşma tehlikesi taşıyan ovalık alanlarda söz konusu risk daha çok yükselmektedir. Rapor konusu Taşınmazlar Muğla ilinin tamamının 1. Derece deprem alanında olmasından dolayı tamamı 1. Derece deprem kuşağında yer almaktadırlar.



BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

103 ADA – 6 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	-	BLOK	
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	KEÇİBÜKÜ	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	12.01.2018 / 305
PAFTA NO	O20-A-23-C-1-A	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1905
ADA/PARSEL NO	103 / 6	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	4.647,56 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1/1

103 ADA – 10 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	-	BLOK	
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	KEÇİBÜKÜ	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	12.01.2018 / 305
PAFTA NO	O20-A-23-C-1-A	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1909
ADA/PARSEL NO	103/10	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	5.709,84 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1/1

103 ADA – 12 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	-	BLOK	
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	KEÇİBÜKÜ	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	12.01.2018 / 305
PAFTA NO	O20-A-23-C-1-A	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1912
ADA/PARSEL NO	103/12	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	6.097,61 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1/1



103 ADA –9 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	-	BLOK	
KÖYÜ	ORHANİYE	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	KEÇİBÜKÜ	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	23.10.2009 / 10803
PAFTA NO	O20-A-23-C-1-A	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1919
ADA/PARSEL NO	103/9	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	YAT ÇEKEK YERİ		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	84,63 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1/1

DHTA (DENİZ ALANI)

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	49 Yıllık Üst hakkı
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	-	BLOK	
KÖYÜ	ORHANİYE	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	KEÇİBÜKÜ	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	
PAFTA NO	O20-A-23-C-1-A	CİLT/ SAHİFE NO	
ADA/PARSEL NO	-	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	49 YIL SÜRE İLE 19. CİLT 1830. SAYFADAKİ 1831 PARSEL ÜZERİNDEKİ "ÜST (İNŞAAT) HAKKI"		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	68.203,24 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.*		1/1

*Kullanma Hakkı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (22.02.2010 tarih ile 49 yıl süreli "Tali Yat Limanı" kullanma 21.02.2059 tarihine kadar izni anlaşması vardır.)

4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

103 ADA – 6 PARSEL

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat: 19,31 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri --Kat Mülkiyetine ve Kat İrtifakına Konu Edilemez.) (Tarih:- Sayı: -) (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) (25/08/2010- 6009)
- Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Korumu ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 24.09.2022, Bitiş Tarih: 24.09.2022- Süre:) (Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) (26.09.2022-13208)

TEFERRUAT BİLGİLERİ

- Bu rapor ekinde tefferruat bilgileri takyidatlar içinde verilmiştir.

ŞERHLER BÖLÜMÜ

- 302.831,75 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007- 3333)



- 290.334,82 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007- 3333)
- İcrai Haciz5: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 25.05.2016 tarih 2016/9441 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı: EMRE HURDA (TC:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. (08/06/2016- 4754)
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (28.07.2016-5943)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3037060,60 TL (28.03.2018- 2897)
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (05/09/2018-7532)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) (11/09/2018-7754)
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22/10/2018- 9187)
- İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513 TL . (Alacaklı : deniz faktoring A.Ş.) 22.10.2018-9190
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı : Maliye Bakanlığı lehine (16.09.2019--7729)
- İcrai Haciz : İstanbul 6. İcra Dairesi nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı : Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019- 9071)
- Kamu Haczi : BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 28/02/2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 482543.98 TL (Alacaklı : 0) (28.02.2020 -2799)
- Serh İcrai Haciz : İstanbul 6. İcra Dairesi nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı : Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020 – 2889)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020- 12941)
- İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021- 2729)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4.İcra Müdürlüğü'nün 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktöring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021- 5009)
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15.12.2022 – 17227)
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15.12.2022 – 17228)

REHİNLER BÖLÜMÜ

- Denizbank A.Ş. lehine, 42.500.000,00 TL tutarında, 1.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4513)
İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı. 10.12.2018-10778
İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı. 17.12.2018 -10993
- Deniz Faktoring A.Ş. lehine, 6.000.000.00 TL tutarında, 2.0 derece, % 36 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4539)
İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı. 10.12.2018-10778
İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı. 17.12.2018 -10993
- Denizbank A.Ş. lehine, 11.671.508.00TL tutarında, 3.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14/07/2017- 6100) İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı.
İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı. 10.12.2018-10778



İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı. 17.12.2018 -10993

103 ADA – 10 PARSEL

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 19:28 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri --Kat Mülkiyetine ve Kat İrtifakına Konu Edilemez. Lehtar İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü, (25/08/2010- 6009)
- Diğer: (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ. 06.09.2022 -13208

TEFERRUAT BİLGİLERİ

- TOPLAM 414,00 TL BEDELİNDE 74 KALEM TAŞINIRA AİT TEFERRUAT LİSTESİ ORHANIYE AT 1905 NOLU DOSYADADIR. TOPLAM 414,00 TL BEDELİNDE 74 KALEM TAŞINIRA AİT TEFERRUAT LİSTESİ ORHANIYE AT 1905 NOLU DOSYADADIR. 29.08.2016 -6835

ŞERHLER BÖLÜMÜ

- 205.899,45 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. 08.05.2007-333
- 349.168,7 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. 08.05.2007-333
- 264.841,84 YTL. bedel karşılığında kira şerhi. 08.05.2007-333
- İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı : EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08.06.2016 – 4754
- İcrai Haciz : İSTANBUL 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı : emre hurda lehine haciz işlenmiştir. 28-07-2016 – 5943
- Kamu Haczi : BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3037060.60 TL (Alacaklı : 0) 28-03-2018 10:24 -2897
- İcrai Haciz : İSTANBUL 6. İCRA DAİRESİ nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı : atako destek araç kiralama ve ticaret anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018- 7532
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) (11/09/2018-7754)
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22/10/2018- 9187)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) (22.10.2018- 9190)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2019- 7729)
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019- 9071)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezinin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL (Alacaklı: 0) (28.02.2020-2799)
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020- 2889)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020- 12941)



- İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021- 2729)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4.İcra Müdürlüğü'nün 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021- 5009)
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15.12.2022 – 17227)

REHİNLER BÖLÜMÜ

- Denizbank A.Ş. lehine, 42.500.000.00TL tutarında, 1.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4513)
- Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine, 6.000.000.00 TL tutarında, 2.0 derece, %36 faizli, fbk müddetli ipote bulunmaktadır. (18/06/2015- 4539)
- Denizbank A.Ş. lehine, 11.671.508.00 TL tutarında, 3.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14/07/2017- 6100),

103 ADA – 12 PARSEL

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 19:30 da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri --Kat Mülkiyetine ve Kat İrtifakına Konu Edilemez. Lehtar İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü, (25/08/2010- 6009)
- Diğer (Konusu: Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih: 24.09.2022, Bitiş Tarih: 24.09.2022- Süre:) Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) (26.09.2022- 13208)
- Diğer (Konusu: Muğla Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Md. 11/03/2024 tarih ve 9000168 sy. yz. mevcuttur.) Tarih: Sayı: -(Şablon: Diğer) (SN:8337689) MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ. 11-03-2024 -330

TEFERRUAT BİLGİLERİ

- TOPLAM 414,00 TL BEDELİNDE 74 KALEM TAŞINIRA AİT TEFERRUAT LİSTESİ ORHANIYE AT 1905 NOLU DOSYADADIR. TOPLAM 414,00 TL BEDELİNDE 74 KALEM TAŞINIRA AİT TEFERRUAT LİSTESİ ORHANIYE AT 1905 NOLU DOSYADADIR. 29.08.2016 -6835

ŞERHLER BÖLÜMÜ

- 299.467 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehtar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007- 3333)
- 595.359,6 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehtar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007- 3333)
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 25.05.2016 tarih 2016/9441 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: EMRE HURDA (TC:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. (08/06/2016- 4754)
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.(28.07.2016- 5943)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3037060,60 TL (28.03.2018- 2897)
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (05.09.2018- 7532)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11.09.2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) (11/09/2018- 7754)
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22/10/2018- 9187)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) (22.10.2018- 9190)



- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2019- 7729)
 - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019- 9071)
 - Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezinin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 482.543,98 TL (28.02.2020- 2799)
 - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020- 2889)
 - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020- 12941)
 - İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021- 2729)
 - İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021- 5009)
 - İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15/12/2022 – 17226)
- **REHİNLER BÖLÜMÜ**
- Denizbank A.Ş. lehine, 42.500.000,00 TL tutarında, 1.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4513)
 - Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine, 6.000.000,00 TL tutarında, 2.0 derece, % 36 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4539)
 - Denizbank A.Ş. lehine, 11.671.508,00 TL tutarında, 3.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14/07/2017- 6100)

103 ADA – 9 PARSEL

TKGM Portalından 30.03.2024 tarihinde, saat; 10:04 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

BEYANLAR BÖLÜMÜ

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

ŞERHLER BÖLÜMÜ

- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3037060,60 TL (28.03.2018- 2897)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11.09.2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290.530.264,25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) (11.09.2018- 7754)
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22.10.2018-9187)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) (22.10.2018- 9190)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2019- 7729)
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019- 9071)
- Kamu Haczi : BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 28/02/2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 482.543,98 TL (Alacaklı : 0)28.02.2020-2799



- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020- 2889)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020- 12941)
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4.İcra Müdürlüğü'nün 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktöring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021- 5008)
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. MARTI GAYRİMENKU L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN Marmaris - 15-12-2022 14:53 – 17229

REHİNLER BÖLÜMÜ

- Denizbank A.Ş. lehine, 35.000.000,00 TL tutarında, 1.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (06/07/2015-4943) İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı
- Deniz Faktöring Anonim Şirketi lehine, 10.000.000,00 TL tutarında, 2.0 derece, %36 değişken faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (06/07/2015- 4953) İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ VARSA DEĞİŞİKLİKLER

Rapora konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır. Taşınmazlar 21.08.2006 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Muğla Marmaris Orhaniye Köyü Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kalmakta olup 24.09.2022 tarihinde "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" kapsamına alınmıştır. Ayrıca tapu kayıtlarında 21.12.2020 02.03.2021 19.04.2021 15/12/2022 tarihli haciz kayıtları bulunduğu görülmüştür.

4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,

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

- ❖ İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, "kamu haczi"adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.
- ❖ **İcrai Haciz;** Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların



kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

- ❖ **İhtiyati haciz;** para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar. İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK’da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

- ❖ İİK 150/c Şerhi Kanun’un “Tapu idaresine haber verme” başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil 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.

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut İhtiyati ve İcrai Hacizler ile 150/C şerhi dışında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

- ❖ **“Kamu Haczi”** adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

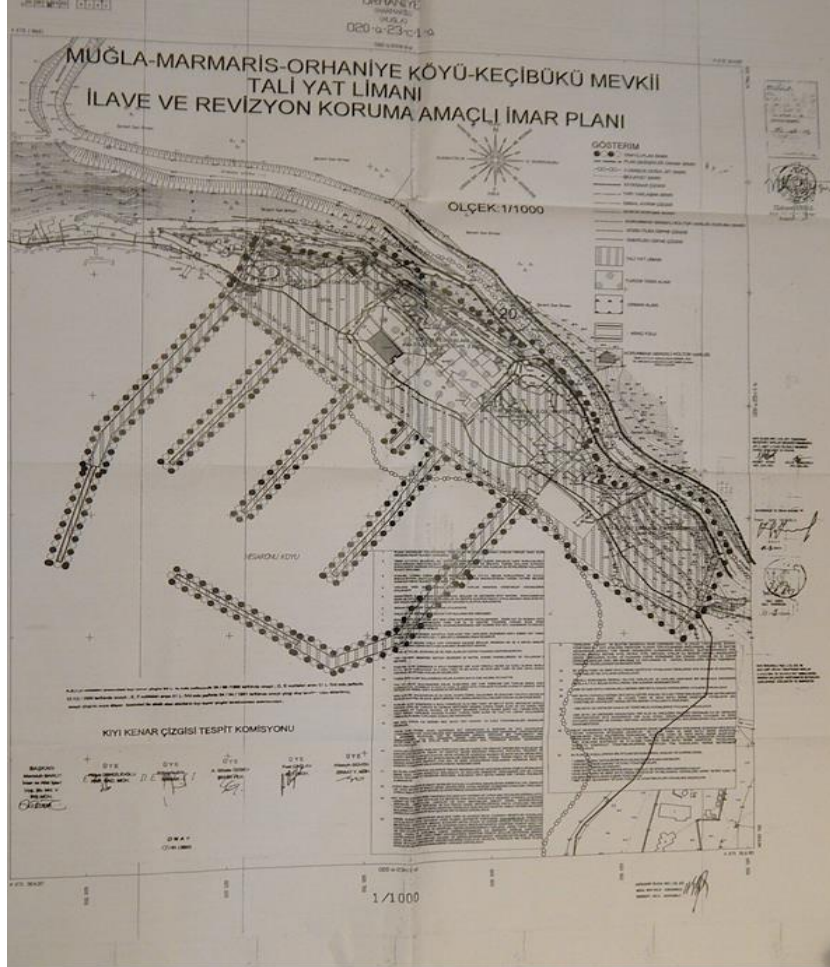
Rapor konusu tüm taşınmazların Tapu Kayıtlarında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyünde, 103 ada 6, 10, 12 ve 9 parsel numarasında kayıtlı; ana taşınmazların, 29.03.2024 ve 30.03.2024 tarihli Tapu Takyidatlarında belirtilen;

*** Kamu Haczi: BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 28/02/2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 482543.98 TL (Alacaklı : 0) (28.02.2020 -2799)**

*** Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü’nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3037060,60 TL (28.03.2018- 2897)**

“Kamu Haczi Şerhleri” olduğu görülmüştür. Mevcut Kamu Haczi konu taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup; bunun dışında taşınmazların devirleri ile ilgili hukuki anlamda başka bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER



Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 28.09.2023 Tarihli Resmi İmar Durumu yazısında rapora konu taşınmazlardan 103 Ada 6, 103 Ada 10 ve 103 Ada 12 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların; Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca 21.08.2006 tarih ve 4242 sayı ile onaylı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, İmar Lejantı: Tali Yat Limanı Emsal: 0,05 dir. Rapora konu taşınmazlardan 103 Ada 9 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın; Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca 21.08.2006 tarih ve 4242 sayı ile onaylı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, İmar Lejantı: Tali Yat Limanı ve Emsal: 0,05 yapılaşma hakkı olduğu tesbit edilmiştir. Resmi yazı raporun 26. sayfasındadır.

NOT: Marmaris Belediyesinde 2024 yılı yerel seçimleri dolayısı ile ve ayrıca Belediye Binasının taşınma aşamasında olması ile Müşteri tarafından "Parselerin Resmi İmar Durum Bilgi Yazısı" alınmadığı tarafımıza iletilmiş olup 28.09.2023 tarihli Resmi İmar Durum Bilgi Yazısı kullanılmıştır.



Parsellerin Resmi İmar Durum Bilgi Yazısı



T.C.
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-804.01-67987
Konu : Bilgi ve Belge Talebi

28.09.2023

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
ÖMER AVNİ MAH.İNÖNÜ CAD.DERSAN HAN NO:46/3 GÜMÜŞSUYU / BEYOĞLU / İSTANBUL

İlgi : 20.09.2023 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi başvurunuz ile, İlçemiz Orhaniye Mahallesi 103 ada 6,9,10,12 parseller ile,Karaca Mahallesi 228 ada 1 parsel,229 ada 6 parsel,229 ada 7 parsel,229 ada 12 parsel,232 ada 1 parsel,232 ada 2 parsel,233 ada 1 parsel,233 ada 4 parsel,233 ada 7 parsel numaralı taşınmazların güncel imar durumlarına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

İlgi başvurunuzda bahse konu, mülkiyeti Maliye Hazinesi, üst (İnşaat) hakkı 23.10.2009 tarihi itibarıyla 49 yıllığına Martı Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilen Orhaniye mahallesi,103 ada 9 parsel nolu taşınmaz 21/08/2006 onay tarihli Marmaris-Orhaniye-Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı'nda,"Tali Yat Limanı "fonksiyonunda kalmakta olup,103 ada 8 parsel nolu taşınmaz ile şuyuludur. Mülkiyeti Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına kayıtlı, Orhaniye mahallesi 103 ada 6 parsel ,103 ada 10 parsel ve 103 ada 12 parsel nolu taşınmazlar 21/08/2006 onay tarihli Marmaris Orhaniye-Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı'nda, max.E=0.05 yapılaşma koşullarında "Tali Yat Limanı "fonksiyonunda kalmaktadır.

İlgi dilekçenizde bahsi geçen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına kayıtlı Karaca Mahallesi 232 ada 1 parsel,233 ada 1 parsel,232 ada 2 parsel,233 ada 7 parsel,233 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar ile,Karaca Mahallesi, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına kayıtlı 228 ada 1 parsel,229 ada 7 parsel,229 ada 12 parsel ve 229 ada 6 parsel nolu taşınmazlar, Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca onaylı 1/25000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planı sınırları içinde bulunmakta iken, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "yürütmesinin durdurulması ve bilhare iptali" talebi ile Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin 2020/1105 esasına kayden durdurulması ve bilhare iptali" talebi ile ilgili işlemin iptaline" karar verilmiş olup, plansızdır.

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AAqQNC-gjMyGM-uTegE8-pP464P-48GdmLYn Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/iciisleri-belediyee-cbxx>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Muğla
Telefon No: 4445548 Faks No: (252)333 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi için: Çiğdem GÜR
Şehir Plancısı
Telefon No:



İMAR PLAN NOTLARI:

- 1) PLANDA ÖNGÖRÜLEN YOL VE OTOPARK, YEŞİL ALAN VB. KAMU YARARINA AYRILAN YERLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 2) TEKNİK ALTYAPIYA (ELEKTRİK, SU, ARITMA, HABERLEŞME VB.) İLİŞKİN PROJELER İLGİLİ KURULUŞLARCA ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI, BU TESİSLERİN TAMAMI İLE BİRLİKTE, TESİSİN KULLANIM ALANINDA DÜZENLENMESİ GEREKEN PEYZAJ DÜZENLEMESİ VE OTOPARK GİBİ ALANLARDA BİTİRİLMEDEN KULLANMA RUHSATI VERİLEMEZ.
- 3) PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MİMARİ PROJELER MUĞLA K.T.V.K. BÖLGE KURULU'NDAN VE Ö.Ç.K.K. BAŞKANLIĞI'NDAN ONAYLANMADAN VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NDAN TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 4) YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5) GEREKTİĞİNDE ALANA İLİŞKİN HAZIRLANACAK JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜDÜ RAPORU HAZIRLANARAK ONAYLATILDIKTAN SONRA BU RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLAR DA DİKKATE ALINARAK İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLECEKTİR. SÖZ KONUSU RAPORUN OLUMSUZ ÇIKMASI HALİNDE PLAN İPTAL EDİLECEKTİR.
- 6) "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7) ATIK SU ARITMA SİSTEMİ YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.
- 8) BİNALARA VERİLECEK AZAMİ KOT BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR. ZEMİN KAT SU BASMAN KOTU İLE BAHÇE KOTU ARASINDAKİ FARK 2.00 METREYİ GEÇTİĞİ TAKDİRDE YAPININ BUNA GÖRE KADEMELENDİRMESİ MECBURİDİR. KADEMELENDİRMEDE HER KADEME İÇİN KOT, KADEMELERİN OTURDUĞU ARAZİ ORTALAMASINDAN VERİLİR. HMAX DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA YAPILACAK TÜM YAPILARDA SUBASMAN KOTU 0.00 KOTU İLE 1.00 KOTU ARASINDA İNŞA EDİLEBİLİR.
- 9) BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASINDA EN AZ 6 M. MESAFE OLACAKTIR. BİNA CEPHE BOYU HER DURUMDA 30 METREYİ AŞAMAZ.
- 10) PARSEL İÇİ YOLLAR, OTOPARKLAR VE YEŞİL ALANLAR VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.
- 11) YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ METRUK KİLİSEDEN 20 M., KOMŞU PARSELLERDEN VE YOLLARDAN 5 M. DİR.
- 12) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 9 NO' LU PARSELDE YER ALAN TESCİLLİ KİLİSE İLE İLGİLİ OLARAK MUĞLA K.T.V.K. BÖLGE KURULU'NUN 18.11.2004 TARİH VE 284 SAYILI VE 02.07.2004 TARİH VE 3451 SAYILI KURUL KARARINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR GEÇERLİDİR.
- 13) "TURİZM TESİS ALANI" KULLANIMINDA KALAN ALANLARDA MAKS EMSAL: 0,30, H:6,50 M VE 2 KATTIR. TALİ YAT LİMANI KULLANIMINDA KALAN ALANLARDA ÜST YAPI TESİSLERİ İÇİN TOPLAM EMSAL KARA ALANININ %5' İNİ, YÜKSEKLİK (1) KATI, H:4,50 M'Yİ, ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE H:5,50 M'Yİ GEÇEMEZ. SATIŞ ÜNİTELERİ İÇİN EMSAL KARA ALANININ %1' İNİ GEÇEMEZ. KARA ALANI İSE; DALGAKIRANLAR DA DAHİL OLMAK ÜZERE, DOLDURMA VE KURUTMA YOLUYLA KAZANILAN ARAZİLER İLE KIYIDA VE SAHİL ŞERİTLERİNDE YAT LİMANLARININ KULLANILDIĞI TOPLAM ALANI İFADE EDER.
- 14) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 8 NOLU PARSELDE 22.10.1990 TARİH VE 90/1117 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARINA GÖRE BU TARİHTE SU BASMAN SEVİYESİNİN GEÇMİŞ TURİZM TESİSİ ALANI VE YAT ÇEKEK YERİ KULLANIMINA AİT YAPILAR, RUHSAT VE RUHSAT EKLERİNE UYGUN OLMAK ŞARTI İLE TAMAMLANIRLAR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE PLANDA "TURİZM TESİS ALAN" VE "TALİ YAT LİMANI" KULLANIMINA YÖNELİK BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- 15) 3830 SAYILI KANUN İLE DEĞİŞİK 3621 SAYILI "KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. DOLGU ALANI ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KIYI KANUNUNUN 6. MADDESİ VE "KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA" DAİR YÖNETMELİĞİN BAZI MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞİNİN 4. MADDESİNDE BELİRTİLEN YAPI VE TESİSLERİN DIŞINDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEKTİR. TALİ YAT LİMANINDA TEKNİK YAPILANMA ZORUNLULUĞUNDAN KAYNAKLANAN GÖZETLEME KULESİ VE ATÖLYE GİBİ YAPILANMALARDA MAX YÜKSEKLİK RUHSAT AŞAMASINDA BELİRLENECEKTİR.
- 16) UYGULAMA AŞAMASINDA BAŞLAMAK ÜZERE CAN, MAL VE YANGIN İÇİN EMNİYET SİSTEMLERİ KURULACAK VE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. İNŞAAT VE HAFRİYAT İŞLEMİ SIRASINDA PARLAYICI, PATLAYICI, TEHLİKELİ VE TOKSİT MADDE KULLANILMAYACAKTIR. SEYİR GÜVENLİĞİ AÇISINDAN MAHMUZ VE BATIK DALGA KIRANLARIN, ŞAMANDIRA VE FENERLER İLE MARKALANDIRMALARI GEREKMEKTEDİR. AYRICA, TESİSİN İNŞA VE KULLANIM AŞAMALARINDA SEYİR EMNİYETİ, CAN, MAL VE DENİZ GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI AÇISINDAN GECE VE GÜNDÜZ UYGUN İŞARETLERLE MARKALANMASI GEREKMEKTEDİR.



17) BU PLANA GÖRE YAPILACAK DOLGUNUN İNŞAATI SIRASINDA DOLGU MALZEMELERİNİN ÇEŞİTLİ ETKENLERLE DENİZ İÇİNE YAYILMAK SURETİYLE SİĞLAŞMAYA VE KİRLİLİĞE SEBEBİYET VERİLMEMESİ İÇİN EN UYGUN DOLGU MALZEMESİ VE TEKNİĞİN SEÇİLMESİ, ANROŞMAN VEYA BETON PERDE GİBİ YAPISAL ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

18) UYGULAMA PROJELERİ VE İNŞAAT İŞLEMLERİ İLE İLGİLİ ULAŞTIRMA BAKANLIĞI'NIN (DEMİRYOLLARI, LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAATI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAZ. AYRICA İNŞAAT, ADI GEÇEN MÜDÜRLÜK DENETİMİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

19) KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA BULUNAN KIYI YAPISINA AİT UYGULAMA PROJELERİ (GEREKLİ ETÜT, HESAP VE TÜM TEKNİK DETAYLARI İLE BİRLİKTE) 3348 SAYILI KANUNUN 9. MADDESİ UYARINCA ULAŞTIRMA BAKANLIĞI DEMİRYOLLARI, LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAATI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANMAK ÜZERE VERİLECEK VE DLH İNŞAATI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLI UYGULAMA PROJESİ BULUNMAYAN DENİZ YAPILARININ İNŞAATINA KESİNLİKLE BAŞLANMAYACAKTIR. İNŞAAT BİTİMİNİ MÜTEAKİP DENİZCİLİK MÜSTEŞARLIĞINDAN İŞLETME İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

20) GENELKURMAY BAŞKANLIĞI'NIN 05.09.2003 GÜN VE 31310016 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. PROJE SAHASININ 1/1000 ÖLÇEKLİ BATİMETRİ HARİTASININ (WWW.SHODB.GOV.TR) ADRESİNDE BELİRTİLEN "HİDROGRAFIK MESAHA STANDARTLARI" 'NA UYGUN VE ÖRNEĞİ VERİLEN RAPOR İLE BİRLİKTE HAZIRLANMASI, FAALİYET SAHASI VE CİVARININ SIKINTI SİRKÜLASYONUNUN TESPİTİNE YÖNELİK AKINTI HIZ VE YÖN ÖLÇÜM SONUÇLARI VE GRAFIKSEL DEĞERLENDİRİLMESİNİN YAPILMASI, DENİZ TABANI SEDİMENT CİNSİ, YAPISI VE DAĞILIMINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER İLE SEDİMENT DAĞILIM HARİTASININ HAZIRLANMASI, DENİZ TABANI DÜŞEY DEVAMLILIĞIN TESPİTİNE YÖNELİK JEOLJİK-JEOFİZİKSEL (SİSMİK VEYA SONDAJ UYGULAMALARI) ÇALIŞMA VE DEĞERLENDİRMELERİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ, BÖLGEDE DENİZ SUYUNUN OŞİNOGRAFI PARAMETRELERİNE (TUZLULUK, SICAKLIK, YOĞUNLUK VB.) İLİŞKİN ÖLÇÜM SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

21) TESİSLERİN İNŞAATI VE İŞLETİMİ SIRASINDA DENİZ ÇEVRESİNDE KAZI VE DOLGU YAPILMAMASI, MARİNA YÖNETİMİNCE KATI ATIKLARIN PERİYODİK OLARAK TOPLATILMASININ SAĞLANMASI, İNŞAAT VE İŞLETİM AŞAMASINDA GEREKLİ TÜM TEKNİK ÖNLEMLERİNİN ALINMASININ SAĞLANMASI, İŞLETME SIRASINDA SÖZ KONUSU SAHADA SİNTİNE ATIĞI, PETROL ATIĞI, KİMYASAL ATIKLAR İLE BENZERİ ZARARLI MADDELERİN DENİZE DÖKÜLEREK FLORA VE FAUNANIN GÖRMEMESİ İÇİN ZEMİNİN TOPRAĞA EN AZ ZARAR VERECEK ŞEKİLDE ÖZEL MALZEME İLE KAPLANMASI VE ZARARLI MADDELERİN DENİZE TAŞIMININ TAMAMEN ENGELLENMESİ GEREKMEKTEDİR.

22) 26.12.2004 TARİH VE 25682 SAYILI RESMİ GAZETE 'DE YAYINLANAN "GEMİLERDE ATIK ATILMASI VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

23) TESCİLLİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI VE YAPILARA HERHANGİ BİR MÜDAHALE ÖNCESİNDE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

24) 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

25) 5491 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEREKLERİ YERİNE GETİRİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. 16.12.2003 TARİH VE 25318 SAYILI RESMİ GAZETE 'DE YAYIMLANAN ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ YERİNE GETİRİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

26) 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KORUMA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

27) 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU'NDA YER ALAN SU KİRLİLİĞİNİ ÖNLEYİCİ HÜKÜMLER İLE SU ÜRÜNLERİ YÖNETMELİĞİ'NİN EK-6 MADDESİNDE YER ALAN ATIKSU DEŞARJ DEĞERLERİNE UYULMASI VE DENİZ SUYUNDA ÇÖZÜNEN VE ZARARLI KİMYASAL MADDELER İÇEREN DOLGU MALZEMELERİNİN KULLANILMAMASI GEREKMEKTEDİR.

28) İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" NA İSTİNADEN ÇIKARILAN 02.11.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN "HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI", 04.09.1988 TARİH VE 19919 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ" VE 11.12.1986 TARİH VE 19308 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN "GÜRÜLTÜ KONTROLÜ" YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN TÜM HUSUSLAR YERİNE GETİRİLMESİ GEREKLİDİR.

29) BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA, KONUSU VE İLGİLİSİNE GÖRE;

- 1/25000 ÖLÇEKLİ DATÇA –BOZBURUN ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ

- "3194 SAYILI "İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ"



- "618 SAYILI "LİMANLAR KANUNU"
- "3348 SAYILI "ULAŞTIRMA BAKANLIĞI'NIN TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN"
- "10.08.2005 GÜN VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETE 'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK"
- "4857 SAYILI "İŞ KANUNUN VE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Rapora konu taşınmazın Yasal İzin ve Belgeleri

*Marmaris İmar Müdürlüğü'nde yapılan çalışmada; Değerlemeye konu 103 ada 11 nolu parsel için "54 cilt, 7 sahife ve 3826 dosya" no.lu, 09.01.1985 tarihli, ruhsat ve iskân yerine geçen 2981 sayılı imar affi yasası kapsamında 119 m² yapı için alınmış Yapı Kullanma Belgesi" temin edilmiştir. Söz konusu belge mevcut yapı ile uyumlu olup rapor ekinde yer almaktadır.

*Değerlemeye konu 106 ada 1 nolu parsel üzerinde hiçbir yapı bulunmadığı için dosyasında herhangi bir belge görülememiştir.

Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri:

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

Mimari Projeler:

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



brüt 75,70 m², zemin kattan ibaret wc-duş-lavabolar brüt 79,00 m², zemin kattan ibaret atölyeler brüt 185,20 m² olmak üzere toplam brüt 572,30 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Parsel üzerinde emsal harici olarak brüt 196,00 m² alanlı havuz yer bulunmaktadır.

Diğer İzin ve Belgeler:

- 03.05.1989 tarihli, 14 sayılı T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına düzenlenmiş "Deniz Turizmi Tesisleri Turizm Yatırımı Belgesi"
- 20.12.2013 tarihinde alınmış, Marmaris Ticaret Odası tarafından, 01.04.2009 oda kayıt tarihli Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş "Faaliyet Belgesi"
- 07.06.2017 tarihli, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, 07.06.2022 tarihine kadar geçerli, "Kıyı 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 Klübü ve Kafe İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı "
- 29 Eylül 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 01.05.1990 izin başlangıç tarihli ve 49 yıl izin süreli, 3.450 m² alan üzerinde, izin konusu "Ulaşım Yolu" olan, Orman Müdürlüğü 'nden alınmış ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Turizm Kesin İzin Taahhüt Senedi

Yapı Kayıt Belgeleri;

- 27.06.2019 Tarih D9ZK4C3P Belge Nolu 574.44 m² SPA
- 27.06.2019 Tarih 8A3YTSYR ²Belge nolu 210.08 m² Havuz
- 27.06.2019 Tarih V99GCCFB Belge nolu 67.82 m² Havuz Arkası Kamelya
- 27.06.2019 Tarih T1C1CRH5 Belge nolu 101.05 m² Kameriye
- 27.06.2019 Tarih 6L87RPBA Belge nolu 36.42²m² Bar ve Sundurma
- 27.06.2019 Tarihli 3NTPGCC8 Belge nolu 23.39 ²m² Spa Arkasındaki Kazan
- Ofis 7.02.2019 PGBE2P7F 66.20 m²
- Ofis 7.02.2019 L78JK214 91.40 m²
- Kule 7.02.2019 BA8EU51E 572.11
- Kule Arkası 7.02.2019 N6FUC8TS 20.00 m²
- Kule Arkası Depo 7.02.2019 JJ7Z5Y3G 30.60 m²
- Dükkanlar 7.02.2019 GB5LKC8M 308.88 m²
- Market 7.02.2019 CZ59F5F7 336.25 m²
- B Blok 7.02.2019 A4MRE73V 661.23 m²
- WC Binası 15.05.2019 J1B54C67 99.83 m²
- Güvenlik Kulubesi 15.05.2019 FNSJVK1A 11,03 m²
- Akaryakıt Tankları 15.05.2019 9LM4UM26 100.00 m²
- Konteyner 15.05.2019 RZY8MEAT 16.54 m²



- Konteyner 15.05.2019 EC3MNA8G 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 4KHJL7UJ 16.54. m²
- Konteyner 15.05.2019 1YAZSJ9F 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 M438DR7D 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 DUN8R8MA 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 52R1NM7J 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 NSMSYTR4 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 849DJGY8 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 4S8FNB7F 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 9L4LSVA4 16.54 m²

Akit ve Sözleşmeler;

- 22 Şubat 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ve 49 yıl izin süreli, 68.203,42 m² alan üzerinde ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Kullanma İzni Sözleşmesi bulunmaktadır. 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.
- 07 Nisan 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ve 49 yıl izin süreli, 84,63 m² alan üzerinde, kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, İrtifak Hakkı Sözleşmesi bulunmaktadır.
- 22.02.2010 tarihli, Maliye Bakanlığı'nın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) ilgili yazılarında belirtilen devletin hüküm ve tasarrufu altındaki 68.203,42 m²'lik kara ve deniz yüzeyi için alınmış, hudutları haritasında belirtilen, yer teslim tutanağı bulunmaktadır.
- 28.05.2009 tarihli, ilgili tesisin 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmesi üzerine, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) arasında imzalanmış; kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği "Tali Yat Limanı 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.
- Konu gayrimenkuller Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olup, işletmeye esas Hasılat Payı Sözleşmesi bulunmaktadır. 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.*

4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

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

4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.

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

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde mevcut 10.12.2014 tarihinde yenilenen "Rıhtım ve İskeleler" için Ünvanı: AltinkumYapı Denetim Limited Şirketi

Adres: Konacık Mah. Atatürk Cad. No:88/10 Bodrum/MUĞLA

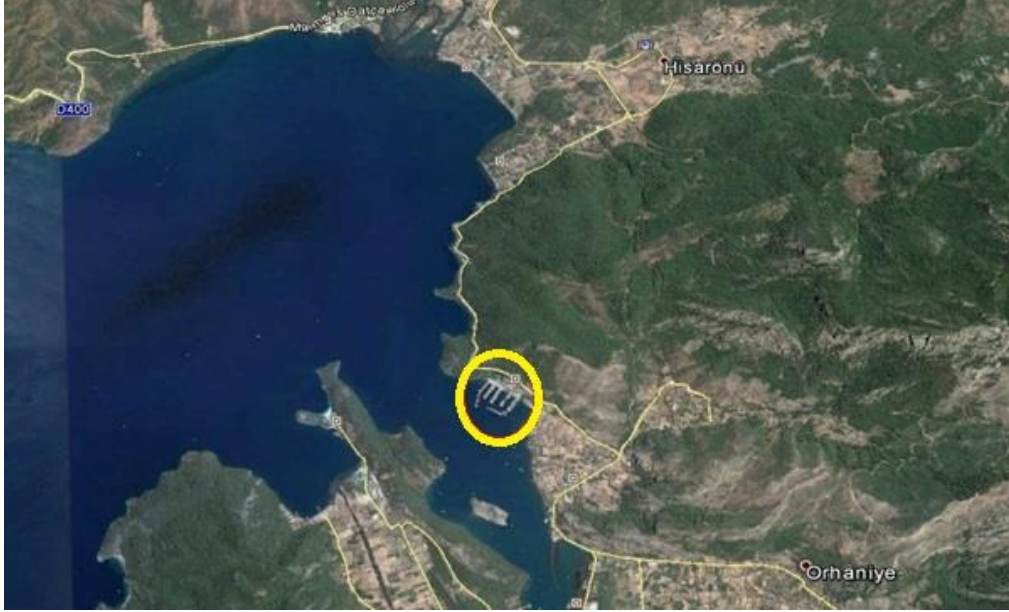
Şirketin İzin Belge Numarası: 2159 olduğu tesbit edilmiştir.

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

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



Değerleme konusu gayrimenkuller, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 (Eski: 1896) parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün MÜLKİYETİNİN, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831) parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün DAİMİ ÜST HAKKININ ve 68.203,24



m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA)“Tali Yat Limanı” KULLANIM HAKKININbirlikte yapılması ve kullanılması suretiyle Martı Marina adı ile işletilen Tesistir.

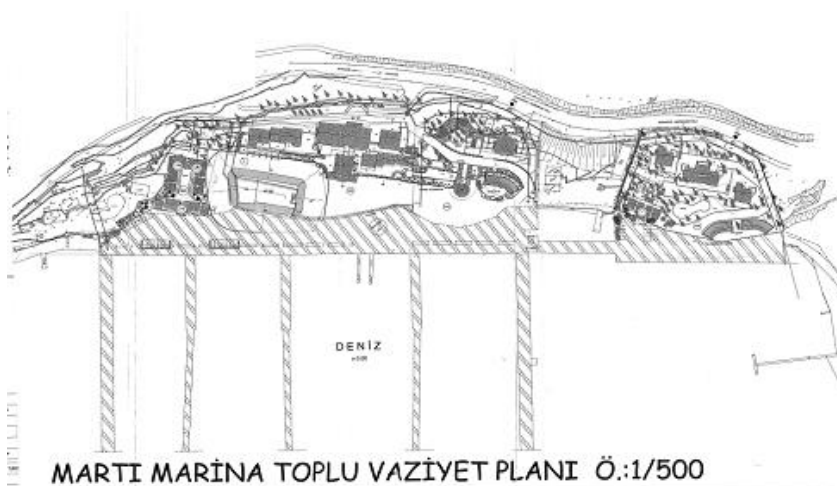
Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan L benzer amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde, mimari projesine göre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

Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 10 parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan kareye yakın amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde, mimari projeye göre market, resepsiyon, ofis ve dükkan niteliğindeki, mahallen mevcut durumda market, resepsiyon, 3 OtelOdası, ToplantıOdası, Yönetim ve dükkan olarak kullanımda olan A Blok ile mimari projeye göre“restoran” niteliğindeki, mevcut durumda sağlık birimi, depo, berber, çamaşırhane, wc-duş ve yemekhane olarak kullanımda olan B Blok bulunmaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazların denize yakın kısımları düz bir topoğrafya sahip olduğu halde sahilden geri plandaki ormanlık alana gidildikçe rakım artmakta olup eğimli bir form oluşmaktadır.



Konumlanmış olduğu Marmaris bölgesinde Netsel Marina, Albatros Marina, ve Marmaris Yacht Marina bulunmaktadır. Değerleme konusu marina alanı, denize yaklaşık 400 m cepheli olup kuzeyinde orman alanı bulunmaktadır. Marina alanının sınırları tel çitle çevrilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkullerin denize yakın kısımları düz bir topoğrafyaya sahip olup, üzerinde kiralanabilir alanların bulunduğu kısım yüksek



eğimli topoğrafyaya sahiptir. Marina alanının konumlu olduğu parseller çok kenarlı geometriye sahiptir. Rapora konu taşınmazlar ile aynı bölgede ve konu taşınmazlarla benzer kullanımda Nester Marina, Albatros Marina Yatch Marina mevcuttur.

Taşınmazlar;

Orhaniye Merkeze ~5,0 km.

Datça – Marmaris yol kavşağına ~7,5 km.

Marmaris merkeze ~26,0 km.

Dalaman Havaalanına ~115 km. mesafededir.

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

103 Ada 6 Nolu Parsel

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

103 Ada 10 Nolu Parsel

Parsel üzerinde A Blok zemin katı 290,32 m² (market + resepsiyon + 7 adet dükkan), 1. normal katı 39,40 m² (wc + 1 adet ofis + hol), 2. normal katı 39,40 m² (2 adet ofis + hol), 3. normal katı 20,80 m² (teras + hol) olmak üzere toplam 389,92 m²'dir. B Blok (restoran) zemin katı 8,90 m², 1. normal katı 61,30 m²'dir. A ve B Blok toplam inşaat alanı 460,12 m²'dir. Parsel üzerinde emsal harici olarak 60,00 m² alanlı personel wc-duş bölümü ile güvenlik kulübesi, jeneratör, trafo, su deposu, arıtma tesisi yer almaktadır.

103 Ada 12 Nolu Parsel

Parsel üzerinde mimari projeye göre wc-duş-lavabo niteliğindeki, mevcut durumda depo kullanımında olan yapılar ile mimari projeye ve mevcut duruma göre "atölye" niteliğindeki binalar bulunmaktadır. Mimari projede yer alan Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü – SağlıkBirimi binaları ile havuzun ise mahallen inşa edilmemiş olduğu tesbit edilmiştir. Parsel üzerinde ayrıca 3 tank, 5 pompa (3 motorin, 2 benzin) kapasiteli benzinlik mevcuttur.

103 Ada 9 Nolu Parsel

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

İSKELELER

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

PEDESTALLAR

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



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

SULAMA-ARITMA SİSTEMİ

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

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

ISITMA SİSTEMLERİ

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

YANGIN SİSTEMİ

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

5.3 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; konumu, imar şartları, mimari özelliği altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları baz alınmıştır.

5.3.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 5. bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "4.3 Ana başlığında Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

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

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılması



olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Raporun bu Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirilmesi esnasında konu taşınmazın değer tesbitinde bu yöntemlerden temel iki yönetime göre sonuca ulaşılmıştır.



• Parselin üzerindeki bina için **Maliyet Oluşumları** Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Arsa değer tesbiti için Pazar Değeri Yaklaşımı

• **Gelir Yaklaşımı (İNA)**

6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki satılık emsal taşınmaz verilerine ulaşılmıştır.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Analiz Tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsellerin birim değerlerine bu analiz tablosu sonucunda ulaşılmıştır.

PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSALAR)

Bölgeden elde edilen emsal örneklerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki sunulan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Analiz tablosunun amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre seçilen parametreler çerçevesinde karşılaştırmak ve yüzde puanla değerlendirmektir. Bu analizde emsal taşınmaz Rapora konu olan taşınmazdan her bir parametre için “Daha avantajlı” ise (+) yüzde oranı ile “Daha dezavantajlı” (-) yüzde oranı ile düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları ve taşınmaza indirgenmesi tabloda belirtilmiştir.

Örneğin, emsal taşınmazın konumu değerlendirilmesi yapılan taşınmazın konumundan daha iyi (Avantajlı) ise konuma ilişkin yapılacak düzeltme (+) yüzde oranı olmaktadır. Düzeltme oranı belirlenirken de yine parametrelerin özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirket arşiv verileri, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır. Seçilen emsallerin indirgenmiş değerleri sonuca yansıtılırken uç değerlerden (aşırı sapmalardan) arındırmak için medyan (ortanca değer) kullanılmıştır. Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m² değeri hesaplanmıştır.



31.03.2024 TEKİROVA EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	103/6	103/10	103/12	103/9
EMSA 1	(Birim m ² satış değeri: 24.532 TL/m ²) R. B. ARYA EMLAK 0 (532) 052 7275 Rapora konu taşınmaz ile Orhaniye de aynı bölgede 103 ada-19 parselde konumlu olup Turizm İmar izni olduğu beyan edilen brüt 3.098 m ² parsel 76.000.000 TL fiyatla satılıktır Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	76.000.000 TL	76.000.000 TL	76.000.000 TL	76.000.000 TL
		Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%
		Uygun bedel	64.600.000 TL	64.600.000 TL	64.600.000 TL	64.600.000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%	0%
		İmar Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
		Arsa Form Düzeltmesi	5%	5%	5%	50%
		Alanı	3.098 m ²	3.098 m ²	3.098 m ²	3.098 m ²
		Birim değeri TL/m ²	23.980 TL/m ²	23.980 TL/m ²	23.980 TL/m ²	10.426 TL/m ²
		Sapma	22%	22%	22%	2%
EMSA 2	(Birim m ² satış değeri: 12.230 TL/m ²) SEVDAĞ HN: 0(506) 511 9737 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-33 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt toplam 1.022 m ² parsel, 12.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	12.500.000 TL	12.500.000 TL	12.500.000 TL	12.500.000 TL
		Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
		Uygun bedel	11.875.000 TL	11.875.000 TL	11.875.000 TL	11.875.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-30%	-30%	-30%	-30%
		Alan Düzeltmesi	-55%	-55%	-55%	-10%
		İmar Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%	0%	50%
		Alanı	1.022 m ²	1.022 m ²	1.022 m ²	1.022 m ²
		Birim değeri TL/m ²	22.077 TL/m ²	22.077 TL/m ²	22.077 TL/m ²	11.038 TL/m ²
		Sapma	12%	12%	12%	8%
EMSA 3	(Birim m ² satış değeri: 12.100 TL/m ²) GOLD PRESTIJ EMLAK: 0(532) 355 5507 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-153 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 2.810 m ² parsel, 34.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	34.000.000 TL	34.000.001 TL	34.000.002 TL	34.000.003 TL
		Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
		Uygun bedel	32.300.000 TL	32.300.001 TL	32.300.002 TL	32.300.003 TL
		Konum Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%	-20%
		Alan Düzeltmesi	-40%	-40%	-40%	0%
		İmar Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	0%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%	0%	40%
		Alanı	2.810 m ²	2.811 m ²	2.812 m ²	2.813 m ²
		Birim değeri TL/m ²	18.966 TL/m ²	18.959 TL/m ²	18.953 TL/m ²	9.186 TL/m ²
		Sapma	-4%	-4%	-4%	-10%
EMSA 4	(Birim m ² satış değeri: 13.540 TL/m ²) GOLD PRESTIJ EMLAKI: 0 (532) 355 5507 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 104 ada-204 parselde konumlu brüt 2.245 m ² olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 30.400.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	30.400.000 TL	30.400.000 TL	30.400.000 TL	30.400.000 TL
		Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
		Uygun bedel	28.880.000 TL	28.880.000 TL	28.880.000 TL	28.880.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-20%	-20%	-20%	-20%
		Alan Düzeltmesi	-40%	-40%	-40%	0%
		İmar Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%	0%	40%
		Alanı	2.245 m ²	2.245 m ²	2.245 m ²	2.245 m ²
		Birim değeri TL/m ²	21.226 TL/m ²	21.226 TL/m ²	21.226 TL/m ²	10.935 TL/m ²
		Sapma	8%	8%	8%	7%
EMSA 5	(Birim m ² satış değeri: 8.780 TL/m ²) GOLD PRESTIJ EMLAKI: 0 (532) 355 5507 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-59 parselde konumlu brüt 2.870 m ² olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 25.200.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	25.200.000 TL	25.200.000 TL	25.200.000 TL	25.200.000 TL
		Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
		Uygun bedel	23.940.000 TL	23.940.000 TL	23.940.000 TL	23.940.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-25%	-25%	-25%	-25%
		Alan Düzeltmesi	-40%	-40%	-40%	-15%
		İmar Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%	0%	30%
		Alanı	2.870 m ²	2.870 m ²	2.870 m ²	2.870 m ²
		Birim değeri TL/m ²	14.180 TL/m ²	14.180 TL/m ²	14.180 TL/m ²	9.593 TL/m ²
		Sapma	-28%	-28%	-28%	-6%
EMSA	(Birim m ² satış değeri: 15.767 TL) MERT BE7: 0 (536) 572 4079	Sürüm/Satış Değeri	45.000.000 TL	45.000.000 TL	45.000.000 TL	45.000.000 TL

	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-128 parselde konumlu brüt 2.854 m ² olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 45.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerhifeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	
		Uygun bedel	42.750.000 TL	42.750.000 TL	42.750.000 TL	42.750.000 TL	
		Konum Düzeltmesi	-25%	-25%	-25%	-25%	
		Alan Düzeltmesi	-40%	-40%	-40%	-5%	
		İmar Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%	0%	60%	
		Alanı	2.854 m ²	2.854 m ²	2.854 m ²	2.854 m ²	
		Birim değeri TL/m²	25.464 TL/m²	25.464 TL/m²	25.464 TL/m²	11.234 TL/m²	
		Sapma	29%	29%	29%	10%	
		EMSAL 7	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-70 parselde konumlu brüt 521 m ² olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 4.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerhifeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	(Birim m² satış değeri: 8.637 TL/m²) TOLGA BEY: 0 (232) 232 9875	Sürüm/Satış Değeri	4.500.000 TL	4.500.000 TL
Pazarlık Payı	5%			5%	5%	5%	
Uygun bedel	4.275.000 TL			4.275.000 TL	4.275.000 TL	4.275.000 TL	
Konum Düzeltmesi	-25%			-25%	-25%	-25%	
Alan Düzeltmesi	-70%			-70%	-70%	0%	
İmar Düzeltmesi	-5%			-5%	-5%	-5%	
Arsa Form Düzeltmesi	0%			0%	0%	20%	
Alanı	521 m ²			521 m ²	521 m ²	521 m ²	
Birim değeri TL/m²	16.411 TL/m²			16.411 TL/m²	16.411 TL/m²	9.026 TL/m²	
Sapma	-17%			-17%	-17%	-12%	
EMSAL 8	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-52 parselde konumlu brüt 1.838 m ² olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 16.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerhifeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	(Birim m² satış değeri: 8.705 TL/m²) KONUM GAYRİMRNKUL 0 (530) 173 94 93	Sürüm/Satış Değeri	16.000.000 TL	16.000.000 TL	16.000.000 TL	16.000.000 TL
		Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	
		Uygun bedel	15.200.000 TL	15.200.000 TL	15.200.000 TL	15.200.000 TL	
		Konum Düzeltmesi	-25%	-25%	-25%	-25%	
		Alan Düzeltmesi	-55%	-55%	-55%	-20%	
		İmar Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%	0%	30%	
		Alanı	1.838 m ²	1.838 m ²	1.838 m ²	1.838 m ²	
		Birim değeri TL/m²	15.299 TL/m²	15.299 TL/m²	15.299 TL/m²	9.924 TL/m²	
		Sapma	-22%	-22%	-22%	-3%	

DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER (Medyan)

19.500 TL/m²

19.500TL/m²

19.500 TL/m²

10.000 TL/m²

* PUNALAMADA EMSAL, KONU TAŞINMAZDAN DAHA İYİ İSE (+) DAHA KÖTÜ İSE (-) DEĞER VERİLİR

Rapor konusu taşınmazların değerlendirme tarihindeki DEĞERİ için, yukarıdaki tabloda gösterilen Satılık Arsa Emsal Analizi ile rapor tarihinde değerlendirme konusu taşınmazlar için birim değer yukarıdaki tabloda hesaplandığı gibi kabul edilmiştir aşağıda değer tablosunda gösterilmiştir.

103 ADA 6 PARSEL DEĞERİ	19,500 TL/m ²	4,647.56 m ²	90,600,000 TL
103 ADA 10 PARSEL DEĞERİ	19,500 TL/m ²	5,709.84 m ²	111,300,000 TL
103 ADA 9 PARSEL DEĞERİ	10,000 TL/m ²	84.63 m ²	850,000 TL
103 ADA 12 PARSEL DEĞERİ	19,500 TL/m ²	6,097.61 m ²	118,900,000 TL

TOPLAM 321,650,000 TL



Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma oranları, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

MARTI MARİNA MALİYET		35/49 YIL						
ARSALAR		ALAN M2	DEĞER TL/m2	ARSALAR			ARSALAR DEĞERİ	
103 Ada 6 PARSEL	MARTI GYO MÜLKİYETİNDE	4.647,56	19.500				90.627.420 TL	
103 Ada 10 Parsel	MARTI GYO MÜLKİYETİNDE	5.709,84	19.500				111.341.880 TL	
103 Ada 12 Parsel	MARTI GYO MÜLKİYETİNDE	6.097,61	19.500				118.903.395 TL	
103 Ada 9 Parsel	HAZİNE (ÜST HAKKI) (2/3) * (34,59/49)	84,63	10.000				398.279 TL	
DHTA PARSELİ	HAZİNE (ÜST HAKKI) (2/3) * (35,58/49)	68.203,42	10.000				332.665.661 TL	
TOPLAM							653.936.635 TL	
İSKELELER	KAZIKLI İSKELE ALANI	YÜZER İSKELE ALANI	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ	
Polaris	1.402	297	V-B	11	0,15	22250	23.334.209 TL	
Mira	304	326	V-B	11	0,15	22250	8.643.007 TL	
Spica	310	325	V-B	11	0,15	22250	8.722.657 TL	
Nova	1.912	332	V-B	11	0,15	22250	30.820.090 TL	
Venus	401	406	V-B	11	0,15	22250	11.075.221 TL	
TOPLAMI		1.402	297				82.595.184 TL	
RIHTIM ALANLARI	ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	DEĞER		
Mevcut Rihtim	2193	IV-A	11	0,15	15300	20.705.776 TL		
Ek Rihtim (A)	3378	IV-A	11	0,15	15300	31.903.077 TL		
Ek Rihtim (B)	2068	IV-A	11	0,15	15300	19.524.146 TL		
Ek Rihtim (C)	2398	IV-A	11	0,15	15300	22.643.148 TL		
TOPLAMI						94.776.147 TL		
BİNALAR	ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	DEĞER		
Fitness-Soyunma Çamaşırhane -Duş	649	IV-A	11	0,15	15300	6.131.484 TL		
Market-satış-Yönetim yemekhane	693	IV-A	11	0,15	15300	6.548.119 TL		
TOPLAMI						12.679.604 TL		
Müteferrik işlerin maliyetleri		YERALTI VE YERÜSTÜ DÜZENLERİ -EKİPMANLAR				4.850.000 TL		
ARSALAR						653.936.635 TL		
İSKELELER						82.595.184 TL		
RIHTIMLAR						94.776.147 TL		
BİNALAR						12.679.604 TL		
MÜTEFERRİK						4.850.000 TL		
TOPLAM DEĞER						848.840.000 TL		

ADA/PARSEL	ÜST HAKKI SÖZLEŞME	SÜRE SONU	D.T. GÖRE KALAN YIL	DEĞERLEME TARİHİ
103 Ada 9 Parsel	23.10.2009	23.10.2058	34,59	31.03.2024
DHTA PARSELİ	22.10.2010	22.10.2059	35,58	31.03.2024



6.8 GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

PROJEKSİYON VERİLERİ VE VARSAYIMLAR
<ul style="list-style-type: none">Marina kompleksi çerçevesinde deniz ve kıyı parsellerinde "Daimi Üst Hakkı" Tesis edildiği kalan kullanım hakkı 35 Yıl olduğundan projeksiyon süresi 35 Yıl alınmıştır.
<ul style="list-style-type: none">29.03.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.2854 1 EURO = 34.8023 TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.3436.-TL, 1 EURO = 34.7780 TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
<ul style="list-style-type: none">Yıllık gelir artış oranı % 3,5 olarak kabul edilmiştir.
<ul style="list-style-type: none">Tekne Bağlama kapasitesi Deniz 500 adet, kara 100 adettir. 6000 yıllık bağlama kapasitesi mevcuttur. İşletme 365 gün hizmet vermektedir. Marinanın 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
<ul style="list-style-type: none">Ortalama Deniz Bağlama satış gelirleri 1,300 \$ + KDV / TEKNE dir. (Tekne Başına ortalama Aylık Liman hizmet ve bağlama geliri)
<ul style="list-style-type: none">Ortalama Kara Park satış gelirleri 650 \$ + KDV / TEKNE dir. (Tekne Başına ortalama Aylık Liman hizmet ve bağlama geliri)
<ul style="list-style-type: none">Müşteriden temin edilen son beş yıllık gelir gider verilerine göre İşletmenin operasyonel giderlerinin gelire oranı %34 olduğu tespit edilmiştir. Gelecek yıllardaki akımlarda bu oranların sabit olacağı varsayılmıştır.
<ul style="list-style-type: none">Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak Deniz Bağlama 2025 yılı için %80 diğer yıllar tabloda belirtilmiştir, Kara park %30 olup diğer yıllar içinde aynı doluluk oranı kabul edilmiştir.
<ul style="list-style-type: none">İşletici firma sözleşme gereği Maliye Hazinesine; yıllık cirodan %23.5 ciro kirası düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden %1 pay ödemektedir.
<ul style="list-style-type: none">Değerleme çalışmasında uzun vadeli dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %7,80 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,115 kabul edilmiştir.
<ul style="list-style-type: none">Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

**İNA HESAP TABLOSU****MARTI MARİNA - VERİLER**

KALAN ÜST HAKKI SÜRESİ (YIL)	35
BRÜT ARSA ALANI (m2) 1896-1900-1904 parsellerin Toplamı	16505.43
TOPLAM YILLIK SATIŞA HAZIR ÜNİTE DENİZ	6.000
TOPLAM YILLIK SATIŞA HAZIR ÜNİTE KARA	1.200
TEKNE BAŞINA AYLIK ORT. LİMAN HİZMET GELİRİ (DENİZ)	\$1,300
TEKNE BAŞINA AYLIK ORT. LİMAN HİZMET GELİRİ (KARA)	\$650
YILLIK ARTIŞ ORANI	3.5%
FAALİYET GÜN SAYISI	365
DISCOUNT RATE	11.50%
OPERASYONEL GİDERLERİN GELİRE ORANI	34%
1 USD (Alış Kuru) 29.03.2024	32.2854 ₺

GELİRLER	1 31.03.2025	2 31.03.2026	3 31.03.2027	4 31.03.2028	5 31.03.2029
Doluluk Oranları (DENİZ BAĞLAMA)	80%	80%	85%	90%	90%
Doluluk Oranları (KARA PARK)	30%	30%	30%	30%	30%
Tekne başına Aylık ort. liman hizmet geliri DENİZ	\$1,300	\$1,346	\$1,393	\$1,441	\$1,492
Tekne başına Aylık ort. liman hizmet geliri KARA	\$650	\$673	\$696	\$721	\$746
Toplam Liman gelirleri (bağlama-Lift-v.s.)	\$6,474,000	\$6,700,590	\$7,352,888	\$8,042,639	\$8,324,132
Satış Üniteleri Gelirleri	\$200,000	\$207,000	\$214,245	\$221,744	\$229,505
Diğer Gelirler	\$410,000	\$424,350	\$439,202	\$454,574	\$470,484
Kira Gelirleri	\$205,000	\$212,175	\$219,601	\$244,334	\$252,885
103/6-103/10-103/12 parsellerin Marjinal Değeri					
TOPLAM GELİRLER	\$7,289,000	\$7,544,115	\$8,225,937	\$8,963,291	\$9,277,006
GİDERLER					
GOP	62%	62%	63%	63%	63%
SABİT GİDERLER (KİRA VE BAKIM GİDERLERİ DAHİL)	\$265,000	\$274,275	\$283,875	\$293,810	\$304,094
OPERASYONEL GİDERLER	\$2,478,260	\$2,564,999	\$2,796,819	\$3,047,519	\$3,154,182
KİRA HASILAT (GYO HASILAT PAYI)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
TOPLAM GİDERLER	\$2,743,260	\$2,839,274	\$3,080,693	\$3,341,329	\$3,458,276
NAKİT AKIM	\$4,545,740	\$4,704,841	\$5,145,244	\$5,621,962	\$5,818,731

6 31.03.2030	7 31.03.2031	8 31.03.2032	9 31.03.2033	10 31.03.2034	11 31.03.2035	12 31.03.2036	13 31.03.2037	14 31.03.2038
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
\$1,544	\$1,598	\$1,654	\$1,712	\$1,772	\$1,834	\$1,898	\$1,964	\$2,033
\$772	\$799	\$827	\$856	\$886	\$917	\$949	\$982	\$1,017
\$8,615,476	\$8,917,018	\$9,229,114	\$9,552,133	\$9,886,457	\$10,232,483	\$10,590,620	\$10,961,292	\$11,344,937
\$237,537	\$245,851	\$254,456	\$263,362	\$272,579	\$282,120	\$291,994	\$302,214	\$312,791
\$486,951	\$503,995	\$521,634	\$539,892	\$558,788	\$578,345	\$598,588	\$619,538	\$641,222
\$261,736	\$270,897	\$280,379	\$290,192	\$300,349	\$310,861	\$321,741	\$333,002	\$344,657
\$9,601,701	\$9,937,761	\$10,285,583	\$10,645,578	\$11,018,173	\$11,403,809	\$11,802,943	\$12,216,046	\$12,643,607

63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%
\$314,737	\$325,753	\$337,154	\$348,954	\$361,168	\$373,809	\$386,892	\$400,433	\$414,448
\$3,264,579	\$3,378,839	\$3,497,098	\$3,619,497	\$3,746,179	\$3,877,295	\$4,013,001	\$4,153,456	\$4,298,826
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$3,579,315	\$3,704,591	\$3,834,252	\$3,968,451	\$4,107,347	\$4,251,104	\$4,399,892	\$4,553,889	\$4,713,275
\$6,022,386	\$6,233,170	\$6,451,331	\$6,677,127	\$6,910,827	\$7,152,706	\$7,403,050	\$7,662,157	\$7,930,332



15 31.03.2039	16 31.03.2040	17 31.03.2041	18 31.03.2042	19 31.03.2043	20 31.03.2044	21 31.03.2045	22 31.03.2046	23 31.03.2047
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
\$2,104	\$2,178	\$2,254	\$2,333	\$2,415	\$2,499	\$2,587	\$2,677	\$2,771
\$1,052	\$1,089	\$1,127	\$1,167	\$1,207	\$1,250	\$1,293	\$1,339	\$1,385
\$11,742,010	\$12,152,980	\$12,578,335	\$13,018,576	\$13,474,227	\$13,945,825	\$14,433,928	\$14,939,116	\$15,461,985
\$323,739	\$335,070	\$346,797	\$358,935	\$371,498	\$384,500	\$397,958	\$411,886	\$426,302
\$663,665	\$686,893	\$710,934	\$735,817	\$761,571	\$788,226	\$815,813	\$844,367	\$873,920
\$356,720	\$369,205	\$382,127	\$395,502	\$409,344	\$423,671	\$438,500	\$453,847	\$469,732
\$13,086,134	\$13,544,148	\$14,018,193	\$14,508,830	\$15,016,639	\$15,542,222	\$16,086,199	\$16,649,216	\$17,231,939

63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%
\$428,954	\$443,967	\$459,506	\$475,589	\$492,235	\$509,463	\$527,294	\$545,749	\$564,851
\$4,449,285	\$4,605,010	\$4,766,186	\$4,933,002	\$5,105,657	\$5,284,355	\$5,469,308	\$5,660,734	\$5,858,859
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$4,878,239	\$5,048,978	\$5,225,692	\$5,408,591	\$5,597,892	\$5,793,818	\$5,996,602	\$6,206,483	\$6,423,710
\$8,207,894	\$8,495,170	\$8,792,501	\$9,100,239	\$9,418,747	\$9,748,403	\$10,089,598	\$10,442,733	\$10,808,229

24 1.03.2048	25 31.03.2049	26 31.03.2050	27 31.03.2051	28 31.03.2052	29 31.03.2053	30 31.03.2054	31 31.03.2055	32 31.03.2056
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
\$2,868	\$2,968	\$3,072	\$3,180	\$3,291	\$3,406	\$3,525	\$3,649	\$3,777
\$1,434	\$1,484	\$1,536	\$1,590	\$1,646	\$1,703	\$1,763	\$1,824	\$1,888
\$16,003,154	\$16,563,265	\$17,142,979	\$17,742,983	\$18,363,988	\$19,006,727	\$19,671,963	\$20,360,482	\$21,073,098
\$441,223	\$456,666	\$472,649	\$489,192	\$506,313	\$524,034	\$542,376	\$561,359	\$581,006
\$904,507	\$936,165	\$968,930	\$1,002,843	\$1,037,943	\$1,074,271	\$1,111,870	\$1,150,785	\$1,191,063
\$486,172	\$503,189	\$520,800	\$539,028	\$557,894	\$577,420	\$597,630	\$618,547	\$640,196
\$17,835,057	\$18,459,284	\$19,105,359	\$19,774,046	\$20,466,138	\$21,182,453	\$21,923,839	\$22,691,173	\$23,485,364

63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%
\$584,620	\$605,082	\$626,260	\$648,179	\$670,865	\$694,346	\$718,648	\$743,800	\$769,833
\$6,063,919	\$6,276,156	\$6,495,822	\$6,723,176	\$6,958,487	\$7,202,034	\$7,454,105	\$7,714,999	\$7,985,024
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$6,648,540	\$6,881,239	\$7,122,082	\$7,371,355	\$7,629,352	\$7,896,379	\$8,172,753	\$8,458,799	\$8,754,857
\$11,186,517	\$11,578,045	\$11,983,277	\$12,402,691	\$12,836,786	\$13,286,073	\$13,751,086	\$14,232,374	\$14,730,507

24 30.09.2047	25 30.09.2048	26 30.09.2049	27 30.09.2050	28 30.09.2051	29 30.09.2052	30 30.09.2053	31 30.09.2054	32 30.09.2055
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
\$2,096	\$2,169	\$2,245	\$2,324	\$2,405	\$2,489	\$2,576	\$2,666	\$2,760
\$1,544	\$1,598	\$1,654	\$1,712	\$1,772	\$1,834	\$1,898	\$1,965	\$2,034
\$12,502,051	\$12,939,623	\$13,392,509	\$13,861,247	\$14,346,391	\$14,848,514	\$15,368,212	\$15,906,100	\$16,462,813
\$441,223	\$456,666	\$472,649	\$489,192	\$506,313	\$524,034	\$542,376	\$561,359	\$581,006
\$904,507	\$936,165	\$968,930	\$1,002,843	\$1,037,943	\$1,074,271	\$1,111,870	\$1,150,785	\$1,191,063
\$486,172	\$503,189	\$520,800	\$539,028	\$557,894	\$577,420	\$597,630	\$618,547	\$640,196
\$14,333,953	\$14,835,641	\$15,354,889	\$15,892,310	\$16,448,541	\$17,024,240	\$17,620,088	\$18,236,791	\$18,875,079

66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%
\$584,620	\$605,082	\$626,260	\$648,179	\$670,865	\$694,346	\$718,648	\$743,800	\$769,833
\$4,300,186	\$4,450,692	\$4,606,467	\$4,767,693	\$4,934,562	\$5,107,272	\$5,286,026	\$5,471,037	\$5,662,524
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$4,884,806	\$5,055,774	\$5,232,727	\$5,415,872	\$5,605,428	\$5,801,617	\$6,004,674	\$6,214,838	\$6,432,357
\$9,449,147	\$9,779,867	\$10,122,162	\$10,476,438	\$10,843,113	\$11,222,622	\$11,615,414	\$12,021,954	\$12,442,722



33 1.03.2057	34 31.03.2058	35 22.10.2059	TOPLAM
90%	90%	90%	
30%	30%	30%	
\$3,909	\$4,046	\$4,187	
\$1,954	\$2,023	\$2,094	
\$21,810,657	\$22,574,030	\$23,364,121	\$481,648,211
\$601,342	\$622,388	\$644,172	\$13,334,803
\$1,232,750	\$1,275,896	\$1,320,553	\$27,336,345
\$662,603	\$685,794	\$709,797	\$14,645,527
		\$33,131,327	\$33,131,327
\$24,307,352	\$25,158,109	\$59,169,970	\$570,096,213
63%	63%	65%	
\$796,778	\$824,665	\$853,528	\$17,668,613
\$8,264,500	\$8,553,757	\$20,117,790	\$193,832,712
\$0	\$0	\$0	\$0
\$9,061,277	\$9,378,422	\$20,971,318	\$211,501,326
\$15,246,075	\$15,779,687	\$38,198,652	\$358,594,887

MARTI MARİNA DEĞER	31.03.2024 DEĞER
(NPV) NET BUGUNKI DEĞERİ \$	59,600,022 USD
(NPV) NET BUGUNKI DEĞERİ TL	1,924,210,500 TRL
MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TL	848,840,000 TRL
MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER \$	26,291,760 USD

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Merkezi konuma sahip olması,
- Bilinirliği yüksek Marka Değeri oluşmuş tesis olması,
- Turizm Bölgesi içerisinde konumlu olması,
- Yer aldığı bölgenin rapora konu taşınmazlar ile benzer nitelikli yapılanması
- Mevcut fonksiyonuna uygun yapıya sahip olması,
- Ana arter yönünde yol cephelerinin olması,
- Yol cephelerinin taşınmazlara getirdiği reklam kabiliyeti,
- Parselin denize cephesinin olması,
- Tesisin bakımlı olması,

Olumsuz Faktörler

- 1. derece deprem bölgesinde yer alması
- Taşınmazların 2. Derece Doğal Sit Alanında kalması



7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

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

7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

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

Değerleme Yöntemi	Taşınmazın Değeri
Gelir Yöntemi (İNA)	1,924,210,500 TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi (Arsa + Bina) (*)	848.840.000 TL

(*) Maliyet Yaklaşımı Yönteminde arsa değerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Otelin Mevcut işletme gelirlerine göre Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer “Maliyet Yaklaşımı” sonucu ulaşılan değerden yukarıda kalması, bölgedeki otel oda satış gelirleri ile mevsimsel doluluk oranlarının uyumlu olması sebebiyle taşınmazın değerini daha objektif yansıtacağı düşüncesiyle “GELİR YAKLAŞIMI” sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Arsaların tapu kaydı, deniz yüzeyinin tahsis amacı ve mevcut kullanım birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kayıt belgesinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uyumludur. Üst hakkı ve kullanma hakkı için düzenlenen yasal dokümanlar hakkındaki bilgiler, ekler kısmında Resmî Belgeler bölümünde yer almakta olup kullanma iznine konu deniz alanı üzerinde yer alan tüm yapılar (iskele ve rıhtımlar) için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin geçmiş tarihlerde düzenlenen yapı ruhsatlarının yasal süresi dolmuş olup, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan" Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar" kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve marina işletmesine ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır.

7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Yürürlükte olan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ hükümlerine göre GYO'ları kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için halihazırda portföylerinde varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir (Md.30), Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir (Md.22-c). Ayrıca, Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (Md.22-b)

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

Şirketten alınan ve raporumuzun fotoğraflar bölümüne ilave edilen 29.03.2019 tarih YÇ-917 sayılı yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen "Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı" olduğu beyan edilmiştir. Ancak taşınmazın tapu kayıtlarında İİK 150/c şerhi mevcut olup; rapora konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada6 (Eski: 1896)parşel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900)parşel numaralarında kayıtlı 5709.84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904)parşel



numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831) parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst Hakkı olarak ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA) "Tali Yat Limanı" nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Kullanım Hakkı olarak **GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Yapılan arşiv incelemelerinde; Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı kararı ile ilgili bir kayıt bulunmamaktadır.

7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkullerle ilişkin Satış vaadi, Kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi ya da Hasılat Paylaşımına konu herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve buna bağlı olarak çıkartılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, sera gazı salımı seviyesi, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir.

"Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmektedir.

Bu tanıma istinaden 1 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış binaların (yeni binalar), yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınması aşamasında Enerji Kimlik Belgesini ilgili idareye (belediye) sunması gerekmektedir. Aksi takdirde, yapı kullanma izin belgesi kanunen verilmemektedir.

Mevcut binalar ve 1 Ocak 2011 tarihinden önce yapı ruhsatı almış ve inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar için Enerji Verimliliği Kanununun yayımı tarihinden itibaren on yıl içinde Enerji Kimlik Belgesi düzenlenir.

Rapor konusu parselde 1985 yılında yapılmış bir yapı mevcut olup bu yüzden herhangi bir EKB belgesi düzenlenmemiştir.



7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapora konu taşınmazlar bir marina tesisi bütünü olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

7.11 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Konu gayrimenkuller; 4.647,56 m² Yüzölçümlü 103 Ada 6 Parsel, 84,64 m² 103 Ada 9 Parsel, 5.709,84 m² büyüklüğündeki 103 Ada 10 Parsel, 6.097,61 m² Yüzölçümlü 103 Ada 12 Parsel ile 68.203,24 m² yüzölçümlü deniz yüzeyi, dolgu ve iskele alanıdır.

7.12 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 1830 sayfadaki 103 Ada 9 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)

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 68.203,24m² DHTA deniz alanında 22.02.2010 tarih ile 49 yıl süreli "Tali Yat Limanı" kullanma izni anlaşması vardır.



BÖLÜM 8

8. SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak değerlemesi tamamlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın değerlendirilmesi esnasında konu taşınmazın değer Maliyet Değeri Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, yaklaşım ve çalışma hususlarına katılıyorum.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, yapı kalitesi, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın **31.03.2024** tarihindeki pazar değeri;

TAŞINMAZLAR	TL (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL)
Tesisin ve Müstakil Üst Hakkın toplam Pazar Değeri	1,924,210,500 TL	2.309.052.600 TL

(Taşınmazın Pazar değeri; BirMilyarDokuzYüzYirmidörtMilyonİkiYüzOnBinBeşYüzTürk Lirası'dır.)

* 29.03.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.2854 1 EURO = 34.8023 TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.3436.-TL, 1 EURO = 34.7780 TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

**Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

**Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**** İşbu rapor; ekleri ile birlikte 100 adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Hazırlayan

Raporu Onaylayan

Osman N. ULUÖZYURT

Hayrettin Eldemir

Senem DOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145

SPK Lisans No: 400238

SPK Lisans No: 402434

* BELGE 5070 SAYILI ELEKTRONİK İMZA KANUNU UYARINCA ELEKTRONİK OLARAK İMZALANMIŞTIR*