

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

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

**Rapor No:** 2012R173-6  
**Rapor Tarihi:** 31.12.2012

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

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: Martı Marina Alanı
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 48700, Martı Marina, Marmaris/Muğla
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 31.12.2012
Rapor No	: 2012R173-6
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yaklaşımı, rayiç bedel takdiri yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye mahallesi, Keçibükü mevki, 1 pafta 1831 parsel no'lu "Yat Çekek Yeri" vasıflı üst hakkı, 68.203,42 m <sup>2</sup> 'lik "Tali Yat Limanı" vasıflı kullanım hakkı ve 1 pafta 1896, 1900, 1904 parsel no'lu "Arsa" vasıflı parseller
İmar Durumu	: Detaylı bilgi 5.5 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri bölümündedir.
<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE MÜLKİYET, ÜST HAKKI VE KULLANIM HAKLARININ 31.12.2012 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (*)</b>	<b>37.350.000 TL</b> (Otuzyedimilyonüçyüzellibin,-Türk Lirası)
<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE MÜLKİYET, ÜST HAKKI VE KULLANIM HAKKLARININ 31.12.2012 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)(*)</b>	<b>44.073.000 TL</b> (Kırkdörtmilyonyetmişüçbin,-Türk Lirası)

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

### BEYANIMIZ

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

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Cansel Şirin YAZICI**  
Lisans N°: 400112, FRICS

## ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

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

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>5</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>6</b>
<b>DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI</b>	<b>6</b>
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likidite Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	6
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	6
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>8</b>
<b>GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>8</b>
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
3.2.1 Muğla İli	10
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>12</b>
<b>SEKTÖREL VERİLER ve PAZAR ARAŞTIRMASI</b>	<b>12</b>
4.1 Yatçılık ve Marina Sektörü	12
4.1.1 Yatçılık ve Marina Sektörüne Genel Bakış	12
4.1.2 Marina Sektörü	13
4.1.2.1 Türkiye'deki Marinalar:	14
4.1.3 Marina Sektörüyle İlgili Kurumlar	17
4.1.4 Muğla'da Bulunan Bazı Marinalar	20
4.1.5 Marmaris'te Bulunan Marinalar	22
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>24</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>24</b>
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	24
5.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	25
5.2.1 Anagayrimenkule Ait Mülkiyet Bilgileri	25
5.2.2 Gayrimenkullerin Üst Hakkına ve Kullanma Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri	26
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	27
5.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	28
5.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum	29
5.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>36</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>36</b>
6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	36
6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	37
6.2.1 Kara Yapıları	37
6.2.2 Deniz Yapıları	38
6.2.2.1 Kazıklı İskeleler	38
6.2.2.2 Yüzer İskeleler	38
6.2.2.3 Rıhtım Alanları	38
6.3. Harici ve Müteferrik İşler	39
6.4 Gayrimenkul Mahalinde Yapılan Tespitler	39
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>39</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	<b>39</b>
7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	39
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>40</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>40</b>
8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	40
8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	41
8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	41
8.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Emsal Karşılaştırma Analizi Çalışması	41
8.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi	43
8.2.3 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımına Göre Değer Analizi	44
8.2.3.1 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve Değer Analizi Çalışması	44
8.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	49
<b>BÖLÜM 9</b>	<b>50</b>
<b>SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>	<b>50</b>

**1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 07.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihli, 2012R173-6 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

**1.2 Rapor Türü**

Bu rapor, mülkiyeti Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 1896, 1900 ve 1904 no'lu parseller, üst hakkı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 1831 no'lu parsel ile, kullanım hakkı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 68.203,42 m<sup>2</sup>'lik "Tali Yat Limanı" vasıflı, halihazırda kullanılmakta olan gayrimenkullerin 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

**1.3 Raporu Hazırlayanlar**

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

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.12.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi**

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

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.12.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme çalışması sırasında, müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

**1.7 Şirket Bilgileri**

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

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

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	02.01.2012	-	-
Rapor Numarası	2011R167-5	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Cansel Şirin YAZICI	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	31.920.000 TL (KDV hariç)	-	-

### 2.1 Değer Tanımları

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

#### 2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

#### 2.1.2 Düzenli Likidasyon Değeri

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

#### 2.1.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

### 2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

#### 2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

#### 2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

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

### **Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)**

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

### **2.2.3 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

### **2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### 3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2011 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 74 milyon 724 bin 269 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,4 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 57.385.706, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.338.563 kişidir.

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

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	13.624.240	13.483.052	%99
Ankara	4.890.893	4.762.116	%97
İzmir	3.965.232	3.623.540	%91

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

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	%59,0
2000	%64,9
2010	%76,3

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 29,2 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%26,6
15-64 Yaş	%67,2
65 ve üstü	%7,2

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2011 yılı için 92 kişi/km<sup>2</sup> iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.622 kişi/km<sup>2</sup> arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.622 kişi/km <sup>2</sup>
Ankara	190 kişi/km <sup>2</sup>
İzmir	331 kişi/km <sup>2</sup>
Türkiye Ortalaması	92 kişi/km <sup>2</sup>



### 3.1.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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

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

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

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

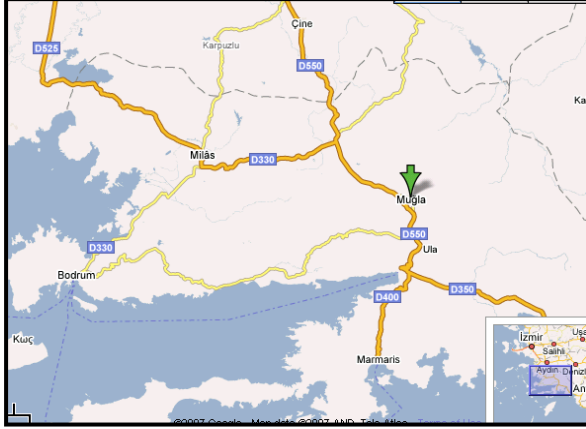
İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Faizlerin yükselmesi, Avrupa’da devam eden Euro krizi, ekonomiyi soğutma hedefleri, cari açık riski ülkemizde iç talep beklentilerinin azalmasına yol açacağı düşünülmektedir. Daha önce Türkiye’ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetleri konusunda daha olumlu ancak yine de temkinli durumdadır.

---

<sup>1</sup> Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 Muğla İli



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

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

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Muğla	838.324	362.513	475.811	12.851 km <sup>2</sup>	65 kişi/km <sup>2</sup>

İlin yüzölçümü 12.851 km<sup>2</sup>, 2011 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre ilin toplam nüfusu 838.324 olarak açıklanmıştır.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2010	2011
Muğla Nüfusu	368.776	438.145	562.809	715.328	817.503	838.324

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

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

### 3.2.2 Marmaris İlçesi



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

Muğla'ya 56 km. uzaklıktaki ilçenin denizden yüksekliği 10 m'dir. Yüzölçümü 866 km<sup>2</sup> olup, 2011 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre ilçenin toplam nüfusu 81.910'dur. 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 noktadır. 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 turunçgiller, tahıl, zeytin, yerfıstığı, susam sebze ve meyvedir. Arıcılık gelişmiştir.

Marmaris yaz aylarında 100.000'i bulan şehir içi nüfusuyla artık devasa bir tatil şehri durumundadır. Otellerin yatak kapasitesi 60.000'i aşmıştır.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü (km <sup>2</sup> )	Yoğunluk
Marmaris	81.910	31.397	50.513	878	93 kişi/km <sup>2</sup>

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

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

#### 4.1 Yatçılık ve Marina Sektörü

##### 4.1.1 Yatçılık ve Marina Sektörüne Genel Bakış<sup>2</sup>

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

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

Denizcilik sektöründe deniz ayağını gemiler, yatlar, tekneler gibi deniz vasıtaları oluştururken, bu sektörün kara ayağını da deniz vasıtalarının yanaştığı, barındığı ve hizmet aldığı liman, yaşama 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 yaşayış barındıkları ve hizmet aldıkları mekanlardır.

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

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

<sup>2</sup> Mehmet Gedik, MBA., BE. Gemi İnşaa ve Mak. Mühendisi

yatlara teknik ve sosyal alt yapı, yönetim, destek, bakım ve onarım hizmetlerini sunan, rüzgar 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.

#### 4.1.2 Marina Sektörü

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

Deniz Ticaret Odası tarafından hazırlanan “**2011 yılı Deniz Sektör Raporu**” verilerine göre, İtalya'nın 6.500 km. uzunluğundaki kıyılarında 380, İspanya'nın 4.964 km uzunluğundaki kıyılarında 96, Hırvatistan'ın 5.835 km uzunluğundaki kıyılarında 50 adet marina varken, Türkiye'nin 8.333 kilometrelik kıyılarında Turizm Bakanlığı belgeli sadece 40 marina (Yacht Türkiye dergisi 2012 verilerine göre sayı 42'dir.) bulunmaktadır. Dünya genelinde 19.000 adet marina/yat limanı mevcut olup, sadece Avrupa genelinde 5.000 adet marina/yat limanı mevcuttur.

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

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

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

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

#### 4.1.2.1 Türkiye'deki Marinalar:

TÜRKİYE'DEKİ MARİNALAR					
No	Ad	Konum	Yat Kapasitesi		
			Deniz	Kara	Toplam
1	Marina İstanbul	Büyükçekmece, İSTANBUL	600	120	720
2	Güzelce Marina	Kumburgaz, İSTANBUL	250	100	350
3	Setur Kalamış & Fenerbahçe	Kalamış, İSTANBUL	1.291	220	1.511
4	Ataköy Marina	Ataköy, İSTANBUL	700	100	800
5	West İstanbul Marina	Beylikdüzü, İSTANBUL	600	300	900
6	Marintürk İstanbul City Port	Pendik, İSTANBUL	757	70	827
7	Setur Yalova Marina	Yalova	240	80	320
8	Çanakkale Marina	Çanakkale	75		75
9	Bozcaada Marina	Bozcaada, ÇANAKKALE	30		30
10	Setur Ayvalık Marina	Ayvalık, BALIKESİR	200	70	270
11	Foça Marina	Foça, İZMİR	100		100
12	Levent Marina	İnciraltı, İZMİR	70	30	100
13	Setur Çeşme Marina	Çeşme, İZMİR	180	60	240
14	Çeşme Marina	Çeşme, İZMİR	400	100	500
15	Port Alaçatı Marina	Alaçatı, Çeşme, İZMİR	260	100	360
16	Teos Marina	Seferihisar, İZMİR	480	80	560
17	Setur Kuşadası Marina	Kuşadası, AYDIN	450	150	600
18	D-Marin Didim Marina	Didim, AYDIN	580	600	1.180
19	Palmarina Bodrum	Yalıkavak, Bodrum, MUĞLA	400	100	500
20	Milta Bodrum Marina	Bodrum, MUĞLA	450	50	500
21	D-Marin Turgutreis Marina	Turgutreis, Bodrum, MUĞLA	550	150	700
22	Marmaris Netsel Marina	Marmaris, MUĞLA	720	120	840
23	Marmaris Yacht Marina	Yalancıboğaz, Marmaris, MUĞLA	650	1.000	1.650
24	Martı Marina	Orhaniye, Marmaris, MUĞLA	439	124	563
25	Albatros Marina	Marmaris, MUĞLA	40	48	88
26	Marintürk Göcek Exclusive	Göcek, Fethiye, MUĞLA	100		100
27	Skopea Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	80		80
28	Göcek Belediye Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	150		150
29	Marintürk Göcek Village Port	Göcek, Fethiye, MUĞLA	170	200	370
30	Turkey Club Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	195		195
31	D-Marin Göcek Marina	Göcek, Fethiye, MUĞLA	380	180	560
32	Fethiye Belediyesi Yat Limanı	Fethiye, MUĞLA	60		60
33	Ece Marina	Fethiye, MUĞLA	460		460
34	Kalkan Belediye Marina	Kalkan, ANTALYA	40		40
35	Kaş Belediye Marina	Kaş, ANTALYA	100		100
36	Setur Kaş Marina	Kaş, ANTALYA	450	150	600
37	Setur Finike Marina	Finike, ANTALYA	320	150	470

38	Kemer Türkiz Marina	Kemer, ANTALYA	225	125	350
39	Çelebi Marina Antalya	ANTALYA	235	300	535
40	Kaleiçi Yat Limanı	ANTALYA	50		50
41	Alanya Marina	Alanya, ANTALYA	287	160	447
42	Mersin Marina	MERSİN	500	500	1.000
<b>TOPLAM</b>			<b>14.314</b>	<b>5.537</b>	<b>19.851</b>
<i>Kaynak: Yacht Türkiye, 2012</i>					

Türkiye'deki 42 marinanın, denizde 14.314 yat, karada 5.537 yat ve toplamda 19.851 yat bağlama kapasitesi bulunmaktadır. Marinaların 7 tanesi Marmara Denizi'nde, 14 tanesi Ege Denizi'nde, 21 tanesi Akdeniz'de konumlanmıştır. Akdeniz'de konumlu marinaların 8 tanesi Fethiye ilçesinde bulunmaktadır.



## Türkiye Marina Haritası





### 4.1.3 Marina Sektörüyle İlgili Kurumlar

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

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

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

Marina sektörüyle doğrudan ve dolaylı yolla ilgili olan kurumlar<sup>3</sup>;

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

---

<sup>3</sup> Ali Erkan Bezirgan

Marina işletmelerinin almaları gereken belgeler<sup>4</sup>;

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

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

**1. Başvuru dilekçesi:** Turizm işletme belgesi talebinde bulunan gerçek kişi veya temsile yetkili kılınan kişi tarafından isim, tarih ve adres belirtilerek, tüzel kişi ise tüzel kişiliği temsile yetkili kişi veya kişiler tarafından isim, adres, tarih ve tüzel kişilik unvanı belirtilerek imzalanır.

**2. Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi:** Talebin şirket ve adi ortaklık adına yapılması halinde şirket tesciline ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi istenir. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde faaliyet konuları arasında turizm yatırım ve işletmeciliğinin bulunması gerekir. İsim tescili yapılmış ise tescile ilişkin belge istenir.

**3. Mülkiyet belgeleri:** Deniz turizmi tesisinin gerçekleştirileceği kara alanına ilişkin tapu, söz konusu alanın kamu arazisi olması durumunda tahsise ilişkin belge ön izin yazısı, irtifak hakkı ve/veya kullanma izni gibi belge istenir.

**4. İmza sirküleri:** Belge başvurusunun şirket veya adi ortaklık adına yapılması durumunda imza sirküleri verilir. İmza sirküleri noter tarafından düzenlenir ve tüzel kişiliği temsile yetkili kişi veya kişilerin isimleri ile temsil yetkisinin sınırlarını içerir.

**5. İmar plan onay yazısı:** İlgili idaresinden alınmış (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı veya Kültür ve Turizm Bakanlığı) imar planının onaylandığına ilişkin yazı istenir.

**6. Kıyı yapıları projesi:** Onaylı uygulama imar planına uygun olarak hazırlanacak kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yapılacak kıyı yapıları projelerinin Demiryollar, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğüne (DLHİGM) onaylandığına ilişkin yazı istenir.

**7. Vaziyet planı:** Kara alanında ve denizde yapılacak yapıların mahal adlarını ve yerleşim durumlarını gösteren uygun ölçekli vaziyet planı istenir.

**8. Muvafakatname:** Ortaklardan birinin veya birkaçının adına yatırımcı veya işletmeci olarak belge düzenlenmesinin talep edilmesi halinde bu hususta ortaklar arasında düzenlenen muvafakatname istenir.

---

<sup>4</sup> Ali Erkan Bezirgan

**9. Rapor:** Belge talebinde bulunan yatırımcı tarafından hazırlanacak deniz turizmi tesisi raporunda; yatırımın türü, tür ve sınıfının asgari nitelikleri, adı, adresi, ada, pafta, parsel numarası, mülkiyet durumu hakkında bilgi, mal sahibinin adı, adresi, irtibat telefonu, belge sahibinin adı, adresi, irtibat telefonu, elektronik posta adresi, yatırımın başlama ve yatırımın tamamlanma süresi, toplam liman alanı metrekaresi, toplam inşaat alanı, denizde bağlama, karada park kapasitesi, rıhtım ve iskeleler, konaklama, yeme-içme, spor tesisleri, duş, tuvalet gibi ünitelerin kullanım kapasitesi, limanın yerleşim merkezlerine uzaklığı, ulaşım durumu, akaryakıt ikmal imkanları, elektrik, haberleşme, su temini, yangın ihbar ve ikaz sistemi ve istasyonu, drenaj, otopark, kanalizasyon, katı ve sıvı atıkların imhası, bedensel engellilere ilişkin düzenlemeler, finansman ve pazarlaması ile ilgili bilgiler yer alır. Söz konusu raporda temsil yetkili kişinin imzası bulunur.

**10. Fikir projesi:** Bakanlıkça gerekli görülmesi durumunda, turizm yatırımı belgesi başvurularında tesisin konumu, yakın çevresiyle ilişkisi, mimari kitlesel çözümü, mekânsal ilişkileri, yapısal özellikleri gibi konularda tesis hakkında genel olarak bilgi verebilecek fikir projesi istenir.

**11. Vekaletname:** Talep sahibi tarafından talebine ilişkin işlemleri yürütmek üzere görevlendirilen kişiye, noter aracılığı ile verilen yetkilendirme yazısı istenir.

**12. İşletme izni ve/veya geçici işletme izni:** Denizcilik Müsteşarlığından alınacak işletme izni veya geçici işletme izni belgesi ya da yazısı istenir.

**13. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı:** Belediye sınırları içerisindeki tesislerde ilgili belediyesinden alınmış, belediye sınırları dışındaki tesislerde ise il özel idaresi tarafından düzenlenmiş tesisin kullanım türü ile uyumlu işyeri açma ve çalışma ruhsatı istenir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı, geçici, süreli, şartlı gibi ifadelerle verilmiş olmamalıdır.

**14. İşletme iç talimatı:** Deniz Turizmi Yönetmeliğinin 17. maddesi hükmü gereği, deniz turizmi tesisinin türüne göre işletmecisi tarafından o deniz turizmi tesisi için özel olarak hazırlanarak iki nüsha olarak Bakanlığa verilir. Bakanlık söz konusu talimatı ilgili Yönetmelik hükmüne göre inceleyerek onaylar ve bir nüshasını işletmeciye verir.

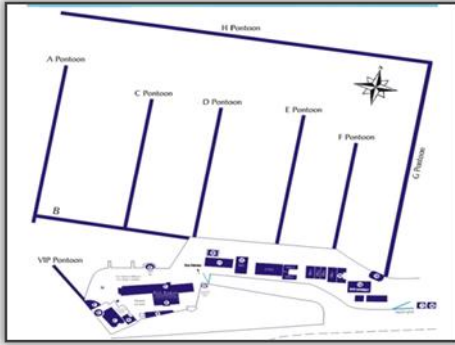
**15. Teminat:** Deniz turizmi tesisleri, müşterilerine sunacakları hizmetler ve faaliyetleri nedeniyle yapacakları işlemlerinden doğacak yükümlülüklerine karşılık teşkil etmek üzere miktarı bakanlıkça tespit edilecek miktarda bakanlık emrine kati ve süresiz banka teminatı mektubunu veya Merkez Bankası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

**16. Sigorta poliçesi:** Deniz turizmi tesisi işletmeleri 3 üncü şahıs mali mesuliyet veya marina sorumluluk veya liman sorumluluk sigortasını kapsayan sigorta poliçesini vermek zorundadır.

**17. İşletme müdürü:** Deniz turizmi tesisi işletmelerine yönetmeliğin 19 uncu maddesindeki nitelikleri haiz işletme müdürü atanır. Bu kişilerin Türk vatandaşı olması, 5607 sayılı Kaçakçılıkla Mücadele Kanununa muhalefetten, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 36 ncı maddesi veya 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanununun 30 uncu maddesinde yer alan suçlardan ve organize suçlardan cezalı olmadıklarına ilişkin adli sicil kaydı istenir. İşletme müdürünün lise mezunu olması durumunda tahsil belgesinin yanı sıra denizcilik veya turizm sektöründe en az üç yıl çalıştığına ilişkin belgenin ya da yüksekokul mezunu olduğuna dair belgenin ibrazı istenir.

#### 4.1.4 Muğla'da Bulunan Bazı Marinalar

##### Adı: ECE MARİNA



**Konum:** Fethiye/Muğla

**Deniz Yat Kapasitesi:** 460 yat

**Kara Yat Kapasitesi:** Karaya yat alınmamaktadır.

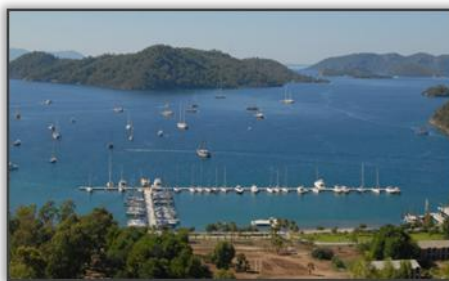
**Doluluk:** %85

**Fiyatlar:**

ECE MARİNA FİYAT LİSTESİ														
HESAPLAMA=EN(cm) X BOY(cm) X Dönem Ücreti(Euro)														
Alan (m <sup>2</sup> )	Günlük	Haftalık	1 Ay	2 Ay	3 Ay	4 Ay	5 Ay	6 Ay	7 Ay	8 Ay	9 Ay	10 Ay	11 Ay	Yıllık
30,00-35,99	0,92	3,94	13,26	24,19	34,58	41,05	49,10	52,83	56,79	61,39	64,71	67,36	70,00	70,03
36,00-44,99			13,91	24,84	34,48	42,43	49,91	54,14	57,48	62,08	66,04	69,78	71,33	70,64
45,00-55,99	1,05	4,79	15,31	26,95	35,88	43,78	51,52	54,86	59,43	64,02	67,36	71,33	72,65	72,61
56,00-67,99			16,04	27,59	37,25	45,08	52,00	55,48	60,13	64,71	68,68	71,95	73,34	73,23
68,00-81,99	1,19	5,46	17,34	28,25	38,63	46,53	53,38	56,79	61,39	66,04	70,04	73,34	75,29	74,56
82,00-97,99			18,01	28,97	39,29	46,53	54,09	57,48	62,08	66,82	71,33	73,96	75,99	75,22
98,00-115,99	1,32	6,03	19,48	30,84	41,40	49,25	54,73	58,12	65,05	68,68	72,65	75,29	76,61	76,50
116,00-139,99			20,29	31,73	42,05	49,91	56,09	59,43	64,71	70,00	73,96	75,94	78,62	77,81
140,00-167,99	1,46	6,79	22,26	33,76	43,51	51,52	57,48	61,39	66,04	70,70	75,29	77,92	79,25	80,41
168,00-199,99			23,65	34,48	44,16	52,31	58,83	62,08	67,36	71,33	76,61	78,63	81,90	81,70
200,00-Max.	1,61	7,55	25,06	35,88	46,27	53,12	60,86	64,02	68,68	73,34	77,92	80,56	82,66	84,29

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

##### Adı: MARİNTÜRK VİLLAGE PORT



**Konum:** Göcek/Muğla

**Deniz Yat Kapasitesi:** 170 yat

**Kara Yat Kapasitesi:** 200 yat

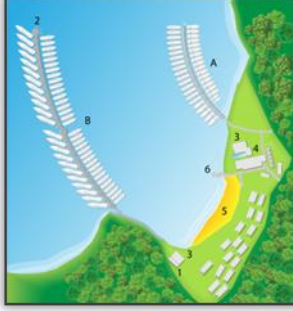
**Doluluk:** %85 ( Yaz aylarında %100 doluluk sağlanmaktadır.)

**Fiyatlar:** Fiyatlar teklif usulü verilmektedir.

**Hizmetler:** 24 saat kameralı güvenlik kontrolü, 24 saat güvenlik elemanı, yangın mücadele

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

#### Adı: MARİNTÜRK EXCLUSIVE



**Konum:** Göcek/Muğla

**Deniz Yat Kapasitesi:** 100 yat

**Kara Yat Kapasitesi:** Karaya yat alınamamaktadır.

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

**Fiyatlar:** Fiyatlar teklif usulü verilmektedir.

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

#### Adı: SKOPEA MARİN



**Konum:** Göcek/Muğla

**Deniz Yat Kapasitesi:** 80 yat

**Kara Yat Kapasitesi:** Karaya yat alınamamaktadır.

**Doluluk:** %100

**Fiyatlar:** Fiyatlar teklif usulü verilmektedir.

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



#### Adı: TURKEY CLUB MARİNA



**Konum:** Göcek/Muğla

**Deniz Yat Kapasitesi:** 195 yat

**Kara Yat Kapasitesi:** Karaya yat alınmamaktadır.

**Doluluk:** %100

**Fiyatlar:** Fiyatlar teklif usulü verilmektedir.

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

#### Adı: GÖCEK BELEDİYE MARİNASI



**Konum:** Göcek/Muğla

**Deniz Yat Kapasitesi:** 150 yat

**Kara Yat Kapasitesi:** Karaya yat alınmamaktadır.

**Doluluk:** %100

**Fiyatlar:** N/A

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

#### 4.1.5 Marmaris'te Bulunan Marinalar

#### Adı: ALBATROS MARİNA



**Konum:** Marmaris/Muğla

**Deniz Yat Kapasitesi:** 40 yat

**Kara Yat Kapasitesi:** 48 yat

**Doluluk:** %100

**Fiyatlar:** N/A

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

**Adı: MARMARİS NETSEL MARİNA****Konum:** Marmaris/Muğla**Deniz Yat Kapasitesi:** 720 yat**Kara Yat Kapasitesi:** 120 yat**Doluluk:** %83**Fiyatlar:**

NETSEL MARİNA FİYAT LİSTESİ													
HESAPLAMA=EN(cm) X BOY(cm) X Dönem Ücreti(Euro)													
Alan (m <sup>2</sup> )	Günlük	1 Ay	2 Ay	3 Ay	4 Ay	5 Ay	6 Ay	7 Ay	8 Ay	9 Ay	10 Ay	11 Ay	Yıllık
24,00-59,99	1,153	0,713	0,551	0,461	0,429	0,401	0,373	0,346	0,324	0,300	0,280	0,260	0,243
60,00-119,99	1,210	0,749	0,632	0,530	0,451	0,419	0,391	0,363	0,339	0,317	0,294	0,273	0,255
120,00-179,99	1,328	0,820	0,691	0,576	0,486	0,450	0,417	0,386	0,356	0,330	0,305	0,281	0,262
180,00+	1,502	0,957	0,841	0,704	0,597	0,555	0,516	0,480	0,446	0,414	0,385	0,358	0,333

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

**Adı: MARMARİS YACHT MARİNA****Konum:** Marmaris/Muğla**Deniz Yat Kapasitesi:** 650 yat**Kara Yat Kapasitesi:** 1.000 yat**Doluluk:** %60**Fiyatlar:** N/A

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

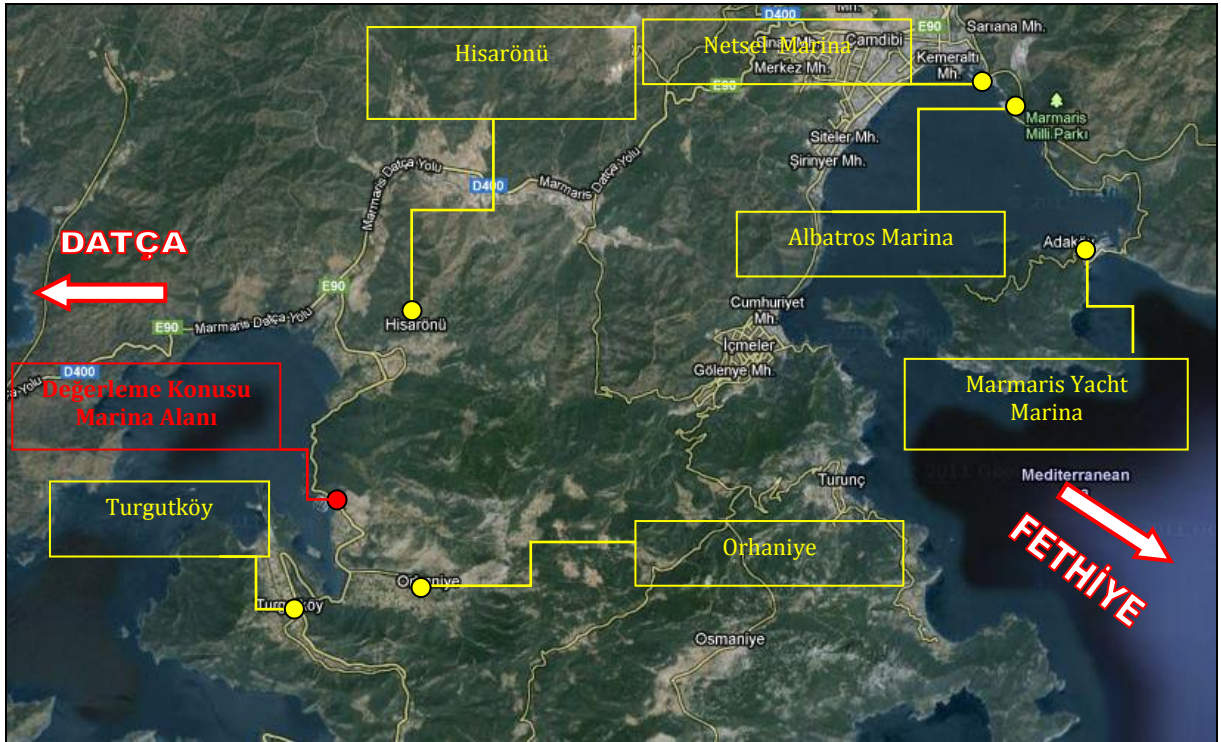
### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu Marmaris bölgesinde Netsel Marina, Albatros Marina, ve Marmaris Yacht Marina gibi marinalar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, denize yaklaşık 400 m. cepheli olup kuzeyinde orman alanı bulunmaktadır. Taşınmazın sınırları tel çitle çevrilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın denize yakın kısımları düz bir topoğrafya sahip olup, üzerinde kiralanabilir alanların bulunduğu kısım yüksek eğimli topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazların bulunduğu parseller çok kenarlı geometriye sahiptir.



#### Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

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



## 5.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

### 5.2.1 Anagayrimenkule Ait Mülkiyet Bilgileri

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

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

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

<b>İli</b>	: Muğla
<b>İlçesi</b>	: Marmaris
<b>Bucağı</b>	: -
<b>Mahallesi</b>	: -
<b>Köyü</b>	: Orhaniye
<b>Sokağı</b>	: -
<b>Mevkii</b>	: Keçibükü
<b>Yüzölçümü</b>	: 5.710,00 m <sup>2</sup>
<b>Pafta No.</b>	: 1
<b>Ada No.</b>	: -
<b>Parsel No.</b>	: 1900
<b>Gayrimenkulün Vasfı</b>	: Arsa
<b>Sahibi</b>	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Hissesi</b>	: Tam

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

### 5.2.2 Gayrimenkullerin Üst Hakkına ve Kullanma Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri

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

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

<b>İli</b>	: Muğla
<b>İlçesi</b>	: Marmaris
<b>Köyü</b>	: Orhaniye
<b>Mevkii</b>	: Keçibükü
<b>Yüzölçümü/Süresi</b>	: 68.203,42 m <sup>2</sup> /49 Yıl
<b>Tapu Tarihi</b>	: DHTA
<b>Kullanma İzni Verilene</b>	: Tali Yat Limanı
<b>Yer ve Amacı</b>	
<b>Yer Teslim Tarihi</b>	: 22/02/2010
<b>Gayrimenkulün Cinsi</b>	: Deniz Yüzeyi, Dolgu Alanı ve İskele
<b>Kullanma İzni</b>	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Hissesi</b>	: Tam

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

### **5.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci**

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

Muğla ili, Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen 11.12.2012 tarihli resmi takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmaktadır. Resmi takyidat belgesinde yer alan bilgiler 12.12.2012 tarihinde, saat 11:40'ta Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nde tapu kütüğü üzerinden teyit edilmiştir. Yapılan incelemeye göre;

#### **1 pafta 1831 no'lu parsel:**

Bu parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### **1 pafta, 1896 parsel:**

Şerhler hanesinde;

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

Beyanlar hanesinde;

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

#### **1 pafta, 1900 parsel:**

Şerhler hanesinde;

- Marmaris Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait Orhaniye 5, 8, 14, 1826, 1896, 1897 parseller 31.12.2010 tarihine kadar süreli, seneliği 734.525 YTL kira bedelli, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine kira şerhi. (08.05.2007 tarih, 3333 yevmiye)

Beyanlar hanesinde;

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

#### **1 pafta, 1904 parsel:**

Şerhler hanesinde;

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

Beyanlar hanesinde;

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

ibareleri tespit edilmiştir.

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

11.12.2012 tarihli resmi takyidat belgesine ve 12.12.2012 tarihinde, saat 11:40'ta Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nde tapu kütüğü üzerinden yapılan incelemeye göre;

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

#### 5.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu gayrimenkullere ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri (iskan), Bölüm 5.5 Tablo 1'deki haliyle mevcuttur.

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

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

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

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

Ayrıca 1900 parsel üzerindeki "Yönetim-Market-Satış Birimleri-Yemekhane-Depo" binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiş olup, binanın inşaatının tamamlanmış olması sebebi ile yapı kullanma izin belgelerinin alınmasıyla birlikte söz konusu yapıların SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

1904 parsel üzerinde inşaatı kısmi olarak tamamlanmış olan "Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Ünitesi-WC-Duş-Lavabolar-Yat Limanı Atölyeleri" binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiştir. Binanın inşaatına henüz başlanmamıştır. Söz konusu parselin SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne (Arsa) olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir. İnşaatlarının tamamlanması durumunda yapı kullanma izin belgelerinin alınması gereklidir.

1831 parselin (84,63 m<sup>2</sup>) ve 49 yıl süre ile irtifak hakkı sözleşmesi ile Tali Yat Limanı Deniz Yüzeyi, Dolgu Alanı ve İskele (68.203,42 m<sup>2</sup>) alanlarının SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

## 5.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum

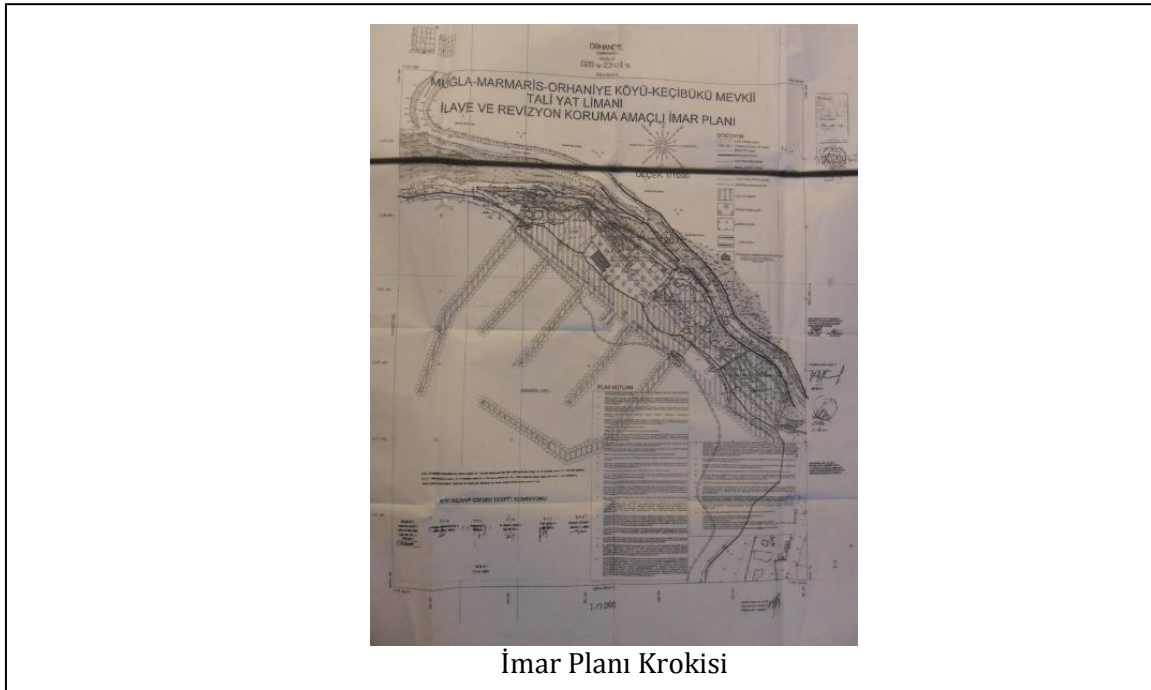
İmar planları ve bağlı yönetmelikleri yapılaşma koşullarını düzenlemektedir. İmar planları konut, ticari ve sanayi vb. gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

### ✓ İmar Durumu:

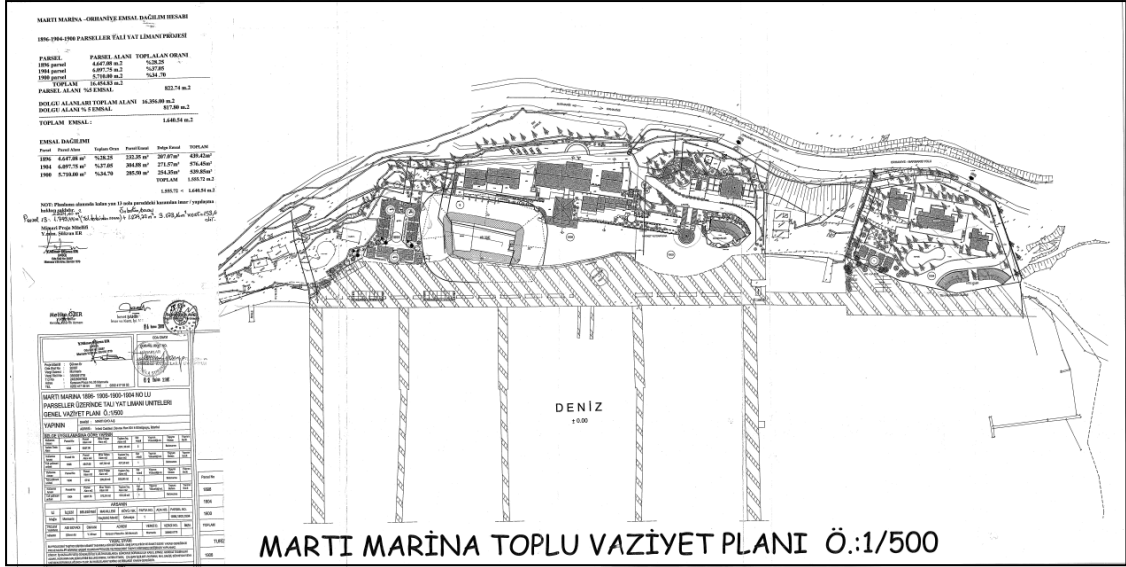
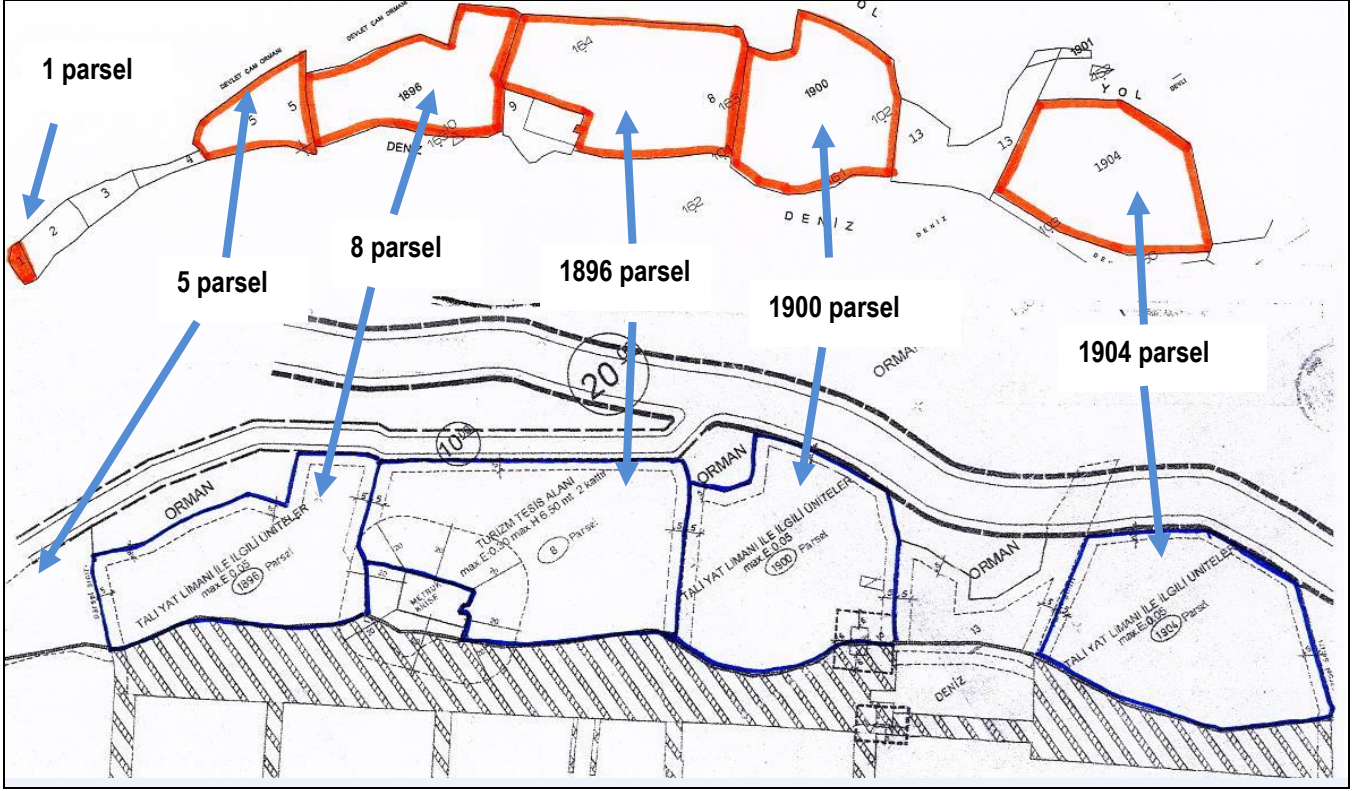
- 1896, 1900 ve 1904 no'lu parseller; 21.08.2006 onay tarihli 1/1000 ölçekli Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır.
- 1896, 1900 ve 1904 parseller 2. Derece Doğal Sit alanı ve Tali Yat Limanı İle İlgili Üniteler alanında kalmakta olup maks Emsal:0.05 yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Ruhsat aşamasında;
- Kıyı yapıları için ilgili mevzuat hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- Zemin etüd raporu hazırlanacak, ilgili odadan onaylatılacaktır.
- Parsel içindeki yapıların yıkım kararı kaldırılmadan ve imara aykırılıkları giderilmeden inşaat ruhsatı verilemez.

Tali Turizm Yat Limanına ait 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İlave ve Revizyon İmar Planı 21.08.2006 tarih ve 1671 sayılı yazı ile Çevre ve Orman Bakanlığı (Özel Çevre Koruma Başkanlığınca ) onanmıştır.

Ada No	Parsel No	Parsel Büyüklüğü	Doğal Sit Alanı Derecesi	İmar Durumu	Yapılaşma Şartları
1	1831	84,63	II. Derece	-	-
1	1896	4.647,68	II. Derece	Tali Yat Limanı İle İlgili Üniteler	maksE=0.05,
1	1900	5.710,00	II. Derece	Tali Yat Limanı İle İlgili Üniteler	maksE=0.05,
1	1904	6.097,75	II. Derece	Tali Yat Limanı İle İlgili Üniteler	maksE=0.05,
Toplam		16.540,06			



İmar Planı Krokisi



### PLAN NOTLARI:

- 1) Planda öngörülen yol ve otopark, yeşil alan vb. Kamu yararına ayrılan yerler kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.
- 2) Teknik altyapıya (elektrik, su, arıtma, haberleşme vb.) ilişkin projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı ile birlikte, tesisin kullanım alanında düzenlenmesi gereken peyzaj düzenlemesi ve otopark gibi alanlarda bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
- 3) Planlama alanına ilişkin mimari projeler Muğla K.T.V.K. Bölge Kurulu'ndan ve Ö.Ç.K.K. Başkanlığı'ndan onaylanmadan ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırım Belgesi alınmadan İnşaat Ruhsatı verilemez.
- 4) Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

- 5) Gerektiğinde alana ilişkin hazırlanacak jeolojik ve jeoteknik etütü raporu hazırlanarak onaylatıldıktan sonra bu raporda belirlenen hususlar da dikkate alınarak inşaat uygulamasına geçilecektir. Söz konusu raporun olumsuz çıkması halinde plan iptal edilecektir.
- 6) "Sığınak Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- 7) Atık su arıtma sistemi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
- 8) Binalara verilecek azami kot bina köşe kotlarının ortalamasıdır. Zemin kat su basman kotu ile bahçe kotu arasındaki fark 2.00 metreyi geçtiği takdirde yapının buna göre kademelendirmesi mecburidir. Kademelendirmede her kademe için kot, kademelerin oturduğu arazi ortalamasından verilir. Hmax değeri aşılmamak kaydıyla yapılacak tüm yapılarda subasman kotu 0.00 kotu ile 1.00 kotu arasında inşa edilebilir.
- 9) Bir parselde birden fazla yapılması halinde binalar arasında en az 6 m. mesafe olmalıdır. Bina cephe boyu her durumda 30 metreyi aşamaz.
- 10) Parsel içi yollar, otoparklar ve yeşil alanlar vaziyet planında gösterilecektir.
- 11)Yapı yaklaşma mesafesi metruk kiliseden 20 m., komşu parsellerden ve yollardan 5 m.dir.
- 12) Planlama alanı içerisinde 9 no'lu parselde yer alan tescilli kilise ile ilgili olarak Muğla K.T.V.K. bölge Kurulu'nun 18.11.2004 tarih ve 284 sayılı ve 02.07.2004 tarih ve 3451 sayılı kurul kararında belirtilen husular geçerlidir.
- 13) "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalan alanlarda Maks Emsal:0,30, h:6,50 m ve 2 kattır. Tali Yat Limanı kullanımında kalan alanlarda üst yapı tesisleri için toplam emsal kara alanının %5'ini, yükseklik (1) katı, h:4,50 m'yi, asma katlı yapılması halinde h:5,50 m'yi geçemez. Satış üniteleri için emsal kara alanının %1'ini geçemez. Kara alanı ise; dalgakıranlar da dahil olmak üzere, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler ile kıyıda ve sahil şeritlerinde yat limanlarının kullanıldığı toplam alanı ifade eder.
- 14) Planlama alanı içerisinde 8 nolu parselde 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre bu tarihte su basman seviyesinin geçmiş turizm tesisi alanı ve yat çekek yeri kullanımına ait yapılar, ruhsat ve ruhsat eklerine uygun olmak şartı ile tamamlanırlar. Yıkılıp yeniden yapılması halinde planda "Turizm Tesis Alan" ve "Tali Yat Limanı" kullanımına yönelik belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.
- 15) 3830 sayılı kanun ile değişik 3621 sayılı "Kıyı Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümleri geçerlidir. Dolgu alanı onama sınırı içerisinde kıyı kanununun 6. maddesi ve "Kıyı Kanununun Uygulanmasına" dair yönetmeliğin bazı maddelerinin değiştirilmesi hakkındaki yönetmeliğinin 4. maddesinde belirtilen yapı ve tesislerin dışında herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Tali yat limanında teknik yapılanma zorunluluğundan kaynaklanan gözetleme kulesi ve atölye gibi yapılanmalarda max. Yükseklik ruhsat aşamasında belirlenecektir.
- 16) Uygulama aşamasında başlamak üzere can, mal ve yangın için emniyet sistemleri kurulacak ve gerçekleştirilecektir. İnşaat ve harfiyat işlemi sırasında parlayıcı, patlayıcı, tehlikeli ve toksit madde kullanılmayacaktır. Seyir güvenliği açısından mahmuz ve batık dalga kıranların, şamandıra ve fenerler ile markalandırmaları gerekmektedir. Ayrıca, tesisin inşa ve kullanım aşamalarında seyir emniyeti, can, mal ve deniz güvenliğinin sağlanması açısından gece ve gündüz uygun işaretlerle markalanması gerekmektedir.
- 17) Bu plana göre yapılacak dolgunun inşaatı sırasında dolgu malzemelerinin çeşitli etkenlerle deniz içine yayılmak suretiyle sığlaşmaya ve kirliliğe sebebiyet verilmemesi için en uygun dolgu malzemesi ve tekniğin seçilmesi, anroşman veya beton perde gibi yapısal önlemler alınacaktır.
- 18) Uygulama projeleri ve inşaat işlemleri ile ilgili Ulaştırma Bakanlığı'nın (Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü) uygun görüşü alınmadan uygulama yapılmaz. Ayrıca inşaat, adı geçen müdürlük denetiminde gerçekleştirilecektir.
- 19) Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında bulunan kıyı yapısına ait uygulama projeleri (gerekli etüt, hesap ve tüm teknik detayları ile birlikte) 3348 sayılı kanunun 9. maddesi uyarınca Ulaştırma Bakanlığı Demiryolları, Limanlar ve Hava meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü'nce onaylanmak üzere verilecek ve DLH İnşaatı Genel Müdürlüğü'nce onaylı

- uygulama projesi bulunmayan deniz yapılarının inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır. İnşaat bitimini müteakip Denizcilik Müsteşarlığından işletme izni alınması zorunludur.
- 20) Genelkurmay Başkanlığı'nın 05.09.2003 gün ve 31310016 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. Proje sahasının 1/1000 ölçekli Batimetri Haritasının (www.shodb.gov.tr) adresinde belirtilen "Hidrografik Mesaha Standartları"na uygun ve örneği verilen rapor ile birlikte hazırlanması, faaliyet sahası ve civarının sızıntı sirkülasyonunun tespitine yönelik akıntı hız ve yön ölçüm sonuçları ve grafiksel değerlendirilmesinin yapılması, deniz tabanı sediment cinsi, yapısı ve dağılımına ilişkin değerlendirmeler ile sediment dağılım haritasının hazırlanması, deniz tabanı düzey devamlılığın tespitine yönelik jeolojik-jeofiziksel (sismik veya sondaj uygulamaları) çalışma ve değerlendirmelerin gerçekleştirilmesi, bölgede deniz suyunun oşinografik parametrelerine (tuzluluk, sıcaklık, yoğunluk vb.) ilişkin ölçüm sonuçları ve değerlendirmelerinin yapılması zorunludur.
- 21) Tesislerin inşaatı ve işletimi sırasında deniz çevresinde kazı ve dolgu yapılmaması, marina yönetiminde katı atıkların periyodik olarak toplatılmasının sağlanması, inşaat ve işletim aşamasında gerekli tüm teknik önlemlerinin alınmasının sağlanması, işletme sırasında söz konusu sahada sızıntı atığı, petrol atığı, kimyasal atıklar ile benzeri zararlı maddelerin denize dökülerek flora ve faunanın görmemesi için zeminin toprağa en az zarar verecek şekilde özel bir malzeme ile kaplanması ve zararlı maddelerin denize taşımınının tamamen engellenmesi gerekmektedir.
- 22) 26.12.2004 tarih ve 25682 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Gemilerde Atık Atılması ve Kontrolü Yönetmeliği"ne uyulması zorunludur.
- 23) Tescilli korunması gerekli Kültür Varlığı ve Yapılara herhangi bir müdahale öncesinde Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden izin alınması gerekmektedir.
- 24) 3386 ve 5226 sayılı kanunlara değişik 2863 sayılı kanun hükümlerine uyulması zorunludur.
- 25) 5491 sayılı kanunla değişik, 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri gerekleri yerine getirilmeden uygulamaya geçilemez. 16.12.2003 tarih ve 25318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ÇED Yönetmeliği hükümleri yerine getirilmeden uygulamaya geçilemez.
- 26) 1380 sayılı Su Ürünleri Koruma ve Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
- 27) 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu'nda yer alan su kirliliğini önleyici hükümler ile Su Ürünleri Yönetmeliği'nin Ek-6 maddesinde yer alan atıksu deşarj değerlerine uyulması ve deniz suyunda çözünen ve zararlı kimyasal maddeler içeren dolgu malzemelerinin kullanılmaması gerekmektedir.
- 28) İnşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı "Çevre Kanunu"na istinaden çıkarılan 02.11.1986 tarih ve 19269 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Hava Kalitesinin Korunması", 04.09.1988 tarih ve 19919 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Su Kirliliği Kontrolü" ve 11.12.1986 tarih ve 19308 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Gürültü Kontrolü" yönetmeliklerinde belirtilen tüm hususlar yerine getirilmesi gereklidir.
- 29) Bu plan ve koşullarında belirtilmeyen konularda, konusu ve ilgisine göre;
- 1/25000 ölçekli Datça -Bozburun Çevre Düzeni Planı hükümleri
  - "3194 sayılı "İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri"
  - "618 sayılı "Limanlar Kanunu"
  - "3348 sayılı "Ulaştırma Bakanlığı'nın teşkilat ve görevleri hakkında kanun"
  - "10.08.2005 gün ve 25902 sayılı resmi gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik"
  - "4857 sayılı "İş kanununun ve ilgili tüzük ve yönetmelikleri" hükümleri geçerlidir.



### ✓ Ruhsat ve İzinler

Ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinin detayları ve diğer bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tablo 1:

DETAYLI RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ TABLOSU									
BELGE NO	PARSEL NO	RUHSATLAR				İSKANLAR			
		Ruhsat Tarihi	Ruhsat No'su	Kullanım Amacı	Alan (m <sup>2</sup> )	İskan Tarihi	İskan No'su	Kullanım Amacı	Alan (m <sup>2</sup> )
1	1896	29.04.2011	17/011	Limn Binası + Ortak Alan (WC-Duş-Soyunma-Fitness-Camaşırhane)	649,30	Binalar henüz tamamlanmamıştır.	-	-	-
2	1900	29.04.2011	17/012	Limn Binası + Ortak Alan (Yönetim-Market-Satış Birimleri-Yemekhane-Depo)	693,42	-	-	-	-
3	1904	29.04.2011	17/013	Limn Binası + Ortak Alan (Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Ünitesi-WC-Duş-Lavabolar-Atölyeler)	849,30	Binalar henüz tamamlanmamıştır.	-	-	-
4	-	12.05.2010	13/029	Rıhtımlar ve İskele	16.356,23	09.08.2010	07/088	Rıhtımlar ve İskele	13.557,89
						07.10.2011	09/088	Rıhtımlar ve İskele	2.798,34

\*Mavi renkli olan satırlar deniz yüzeyindeki yapılardır.

### ✓ İlgili Kurumlardan Alınmış İzinler

- 16 Mayıs 2008 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 07.06.1989 izin başlangıç tarihli ve 49 yıl izin süreli, 1.400 m<sup>2</sup> alan üzerinde, izin konusu "Ulaşım Yolu" olan, Orman Müdürlüğü'nden alınmış ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Turizm Kesin İzin Taahhüt Senedi bulunmaktadır.
- 16 Mayıs 2008 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 03.09.1998 izin başlangıç tarihli ve 49 yıl izin süreli, 15.701,30 m<sup>2</sup> alan üzerinde, izin konusu "Enerji Nakil Hattı" olan, Orman Müdürlüğü'nden alınmış ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Turizm Kesin İzin Taahhüt Senedi bulunmaktadır.
- 29 Eylül 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 01.05.1990 izin başlangıç tarihli ve 49 yıl izin süreli, 3.450 m<sup>2</sup> alan üzerinde, izin konusu "Ulaşım Yolu" olan, Orman Müdürlüğü'nden alınmış ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Turizm Kesin İzin Taahhüt Senedi bulunmaktadır.
- 22 Şubat 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ve 49 yıl izin süreli, 68.203,42 m<sup>2</sup> alan üzerinde ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Kullanma İzni Sözleşmesi bulunmaktadır.
- 07 Nisan 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ve 49 yıl izin süreli, 84,63 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>lik kara ve deniz yüzeyi için alınmış, hudutları haritasında belirtilen, yer teslim tutanağı bulunmaktadır.
- 03.05.1989 tarihli, 14 sayılı T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına düzenlenmiş "Deniz Turizmi Tesisleri Turizm Yatırımı Belgesi" bulunmaktadır.
- 11.07.2012 tarihinde alınmış, Marmaris Ticaret Odası tarafından, 01.04.2009 oda kayıt tarihli Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş "Faaliyet Belgesi" bulunmaktadır.
- 05.05.2009 tarihli, Muğla İl Özel İdaresi Sağlık İşleri Müdürlüğü tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "2. Sınıf Gayri Sıhhi Müessese" için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" bulunmaktadır.

- 31.01.2012 tarihli, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, 31.01.2017 tarihine kadar geçerli, "Kıyı Tesisi İşletme İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Belirtilen resmi evraklar rapor ekinde yer almaktadır.

#### ✓ Diğer Sözleşmeler

- 28.05.2009 tarihli, ilgili tesisin 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmesi üzerine, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) arasında imzalanmış; kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği "Tali Yat Limanı 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.

#### • Mimari Proje

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

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

**1896 No'lu Parsel:** 02.09.2010 tarih, 13/082 no'lu Yapı Ruhsatı eki, 24.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; zemin kattan ibaret wc-duş-soyunma binası 291,30 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret çamaşırhane-fitness center binası 94,00 m<sup>2</sup> olup, toplam inşaat alanı 385,30 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde emsal harici olarak 179,00 m<sup>2</sup> alanlı yüzme havuzu, 49,00 m<sup>2</sup> alanlı süs havuzu yer almaktadır.

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

**1904 No'lu Parsel:** 02.09.2010 tarih, 13/084 no'lu Yapı Ruhsatı eki, 24.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; zemin kattan ibaret meteoroloji ve gözlem evi 75,70 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret yat kulübü 156,70 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret sağlık birimi 75,70 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret wc-duş-lavabolar 79,00 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret atölyeler 185,20 m<sup>2</sup> olup, toplam inşaat alanı 572,30 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde emsal harici olarak 196,00 m<sup>2</sup> alanlı havuz yer almaktadır.

zemin kattan ibaret wc-duş-soyunma binası 291,30 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret çamaşırhane-fitness center binası 94,00 m<sup>2</sup> olup, toplam inşaat alanı 385,30 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde emsal harici olarak 179,00 m<sup>2</sup> alanlı yüzme havuzu, 49,00 m<sup>2</sup> alanlı süs havuzu yer almaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri (iskan), Bölüm 5.5 Tablo 1'deki haliyle mevcuttur.

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

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

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

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

Ayrıca 1900 parsel üzerindeki "Yönetim-Market-Satış Birimleri-Yemekhane-Depo" binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiş olup, binanın inşaatının tamamlanmış olması sebebi ile yapı kullanma izin belgelerinin alınmasıyla birlikte söz konusu yapıların SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

1904 parsel üzerinde inşaatı kısmi olarak tamamlanmış olan "Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Ünitesi-WC-Duş-Lavabolar-Yat Limanı Atölyeleri" binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiştir. Binanın inşaatına henüz başlanmamıştır. Söz konusu parselin SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne (Arsa) olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir. İnşaatlarının tamamlanması durumunda yapı kullanma izin belgelerinin alınması gereklidir.

1831 parselin (84,63 m<sup>2</sup>) ve 49 yıl süre ile irtifak hakkı sözleşmesi ile Tali Yat Limanı Deniz Yüzeyi, Dolgu Alanı ve İskele (68.203,42 m<sup>2</sup>) alanlarının SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

## BÖLÜM 6

## GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

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

#### Mülkiyetler;

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

#### Üst Hakkı ve Kullanım Hakkı;

Parsel Adı	Mülkiyet	Pafta	Parsel	m <sup>2</sup>	Üst Hakkı Başlangıç ve Bitiş Tarihi	Üst Hakkı Süresi	Kalan Süre
Marina Parseli	Maliye Hazinesi	1	1831	84,63	23.10.2009-22.10.2058	49	46
Deniz Yüzeyi Dolgu Alanı ve İskele/Kullanım Hakkı	Maliye Hazinesi			68.203,42	22.02.2010-21.02.2059	49	47

Değerleme konusu parsellerden 1831 no'lu parsel ve 68.203,42 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır.

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

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

Değerleme konusu parsellerden 1904 no'lu parsel üzerinde mimari projeye göre "wc-duş-lavabo" niteliğindeki, mevcut durumda "depo" kullanımında olan, mimari projeye ve mevcut

duruma göre "atölye" niteliğindeki binalar bulunmaktadır. Mimari projede yer alan Güzlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Birimi binaları ile havuz inşa edilmemiştir.

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

## 6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

### 6.2.1 Kara Yapıları

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

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

<b>Bina Adı</b>	<b>: 1904 Parsel: Güzlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Ünitesi-Wc-Duş-Lavabolar- Yat Limanı Atölyeleri</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Wc-Duş-Lavabo ve Atölye-Depo
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Prefabrik Konteyner - Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1 (Zemin Kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	: <u>Yasal Duruma Göre:</u> 264,20 m <sup>2</sup> (264,20 m <sup>2</sup> prefabrik yapı )

<b>Dış cephe</b>	:	Kesme taş (Betonarme Yapı)
<b>Çatı Kaplaması</b>	:	Kiremit (Betonarme Yapı)
<b>Duvar Kaplaması</b>	:	Plastik Boya (Betonarme Yapı)
<b>Zemin Kaplaması</b>	:	Seramik (Betonarme Yapı)
<b>Tavan kaplaması</b>	:	-
<b>Doğrama</b>	:	PVC (Betonarme Yapı)
<b>Aydınlatma</b>	:	-

## 6.2.2 Deniz Yapıları

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

### 6.2.2.1 Kazıklı İskeleler

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

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

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

### 6.2.2.2 Yüzer İskeleler

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

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

### 6.2.2.3 Rıhtım Alanları

Toplam 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır.

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

### 6.3. Harici ve Müteferrik İşler

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

### 6.4 Gayrimenkul Mahalinde Yapılan Tespitler

#### Marina Alanı;

- Bölge halkı tarafından Martı Marina olarak bilinen marina, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmektedir.
- Marinaya giriş Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 1900 no'lu parselden sağlanmaktadır.
- Marina içerisinde yatçıların ihtiyaçlarını karşılayacak süpermarket ve ihtiyaç alanları bulunmaktadır.
- Marina içerisinde 50 araçlık, diğer açık alanlarda 70 araçlık olmak üzere, toplam 120 araçlık otopark yeri bulunmaktadır.
- Marina içerisinde kış aylarında 50, yaz aylarında 80 personel görev yapmaktadır.
- Polaris, Mira, Spica, Nova ve Venus isimleriyle adlandırılmış 5 adet yüzer iskele mevcuttur. Yüzer iskeleler tonoz sistemiyle denizin altına monte edilmiştir.
- Marina 439 kara, 124 deniz olmak üzere, toplam 563 kara ve deniz yat bağlama kapasitesine sahiptir.
- Değerleme günü itibariyle marinada deniz doluluk oranı %55, kara doluluk oranı %56'dır.
- Marina dâhilinde 40.000 lt. mazot, 16.000 lt. benzin kapasiteli akaryakıt tankı bulunmaktadır.
- 1900 parselde yer alan silindir formulu yapıdaki 3 adet otel odası, 1906 parselde konumlu Martı Hemithea Otel tarafından işletilmektedir.
- Mimari projeye göre 1904 parselde yer alması gereken meteoroloji ve gözlem evi, yat kulübü ve sağlık birimi yapıları henüz inşa edilmemiştir.
- Marinanın çevre, peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır.
- Parsel sınırları tel çitle çevrilmiştir.

## BÖLÜM 7

## EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

### 7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

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

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?

- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

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

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

## BÖLÜM 8

## GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

### 8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

#### • GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Değerleme konusu marinanın yat bağlama kapasitesinin yüksek olması,
- ✓ Değerleme konusu parsellerin marina bölgesinde yer alması,
- ✓ Marinanın bulunduğu bölgenin mavi tur rotası üzerinde olması, bilinirliğinin yüksek olması,
- ✓ Değerleme konusu marinaya talebin yüksek olması sebebiyle doluluk oranının yüksek seviyede olması,
- ✓ Mülkün yaklaşık 11 sene önce faaliyete geçmiş olmasına rağmen, düzenli bakım, onarım ve yenileme çalışmalarıyla halen fonksiyonelliğini koruması,
- ✓ Marina alanı içerisinde yat sahiplerinin ihtiyaçlarını (market, yeme-içme, laundry vb) karşılayabilecekleri fonksiyonların bulunması,
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın, deniz suyu temiz, çevre yönetimine duyarlı, öngörülen donanıma sahip ve çevreyi bilinçlendirme konusunda aktif plajlara verilen “Mavi Bayrak” ünvanına sahip olması.

#### • ZAYIF YANLAR

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

#### • FIRSATLAR

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

#### • TEHDİTLER

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin tüm sektörlerle olumsuz yansımaları nedeni ile gayrimenkulün değerini etkileyecek lüks tüketim harcamalarının azalması riski.



## **8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

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

### **8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi**

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

#### **Satılık Tarlalar**

##### **Emsal -1:**

Değerleme konusu taşınmazla Kızkumu Mevkii arasında yer alan, denize 100 m mesafede konumlu, 1.500 m<sup>2</sup> tarla, 2012 başında 220.000 TL bedelle satılmıştır. (147 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal-2:**

Değerleme konusu taşınmazla Kızkumu Mevkii arasında yer alan, denize sıfır konumda bulunan, 3.900 m<sup>2</sup> tarla, 500.000 TL bedelle satılıktır. (128 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal-3:**

Değerleme konusu taşınmazla Köyiçi Mevkii arasında yer alan, denize sıfır konumda bulunan tarla 300 TL/m<sup>2</sup> birim fiyatla satılıktır. (300 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal-4:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kızkumu İskele civarında yer alan, denize sıfır konumda bulunan tarla 400 TL/m<sup>2</sup> birim fiyatla satılıktır. (400 TL/m<sup>2</sup>)

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

#### **Mülkiyet Hakları Değeri Hesabı**

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

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre marina alanındaki arsaların toplam değeri **11.025.138 TL** bulunmuştur.

### Üst Hakkı ve Kullanım Hakları Değeri Hesabı

- Aşağıda tabloda belirtilen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süreyle “Üst Hakkı” kurulmuş olan 1831 no’lu parsel için ise üst hakkı değeri takdir edilmiştir:
  - Piyasa genel kabulü olarak bir gayrimenkulün Üst Hakkı değeri çıplak mülkiyet hakkı değerinin 2/3’ü olarak kabul edilmektedir. Yapılan çalışmada, arsa birim değeri olarak 57,26 TL’ye binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3’ü alınmıştır.
  - “Üst hakkı”nın 49 yıl süreyle kurulmuş olması sebebiyle, kalan sürenin toplam yıla oranı (46/49) 0,94 olarak öngörülmüştür. Üst hakkı değerinin hesaplanmasında bu oran göz önünde bulundurulmuştur.
- Aşağıda tabloda belirtilen, 49 yıllığına Martı Marina’ya “Tali Yat Limanı” olarak kullanma izni verilen 68.203,42 m<sup>2</sup>’lik Deniz Yüzeyi, Dolgu Alanı ve İskele’nin kullanım hakkı değeri takdir edilmiştir.
  - Taşınmazın arsasında, kullanım hakkı değerinin çıplak mülkiyet hakkından ve üst hakkında farklı haklar sağlayacağı ve bu hakların limitli olduğu görülmektedir. Kullanım hakkı değerinin tespitinde, üst hakkı ile kullanım hakkı arasında kurulan ilişkinin, mülkiyet hakkı ile üst hakkı arasındaki ilişki ile benzer olacağı kabul edilmiştir. Şirketimizin daha önce konu ile ilgili yaptığı teknik çalışmalardan bu sonuca varılmıştır.
  - Buradan hareketle kullanım hakkı değeri ile mülkiyet hakkı değeri arasındaki ilişki aşağıdaki gibi kabul edilmiştir:

$$\begin{aligned}
\text{Üst Hakkı Değeri}^5 &= \text{Mülkiyet Hakkı Değeri} * 2/3 \\
\text{Kullanım Hakkı Değeri} &= \text{Üst Hakkı Değeri} * 2/3 \\
\text{ise;} \\
\text{Kullanım Hakkı Değeri} &= \text{Mülkiyet Hakkı Değeri} * 4/9\text{’udur.}
\end{aligned}$$

Yukarıda görüldüğü gibi, 49 yıllık yapılmış sözleşmelerde kullanım hakkı değerinin çıplak mülkiyet hakkı değerinin 4/9’u olarak kabul edilebileceği öngörülmüştür. Değerleme konusu parseller için Milli Emlak Müdürlüğü ve Martı GYO ile 49 yıllık kullanma izni sözleşmesi yapılmıştır. Bu durum göz önünde bulundurularak kalan süre oranı 47/49 olarak kabul edilmiştir.

<sup>5</sup> Genel piyasa kabulü olarak Üst Hakkı değeri çıplak mülkiyet hakkı değerininin 2/3 olarak kabul edilmektedir.

EMLAK RAYİÇ BEDELİ YAKLAŞIMINA GÖRE										
Parsel Adı	Mülkiyet	Pafta	Parsel	m <sup>2</sup>	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Üst Hakkı Başlangıç ve Bitiş Tarihi	Üst Hakkı Süresi	Kalan Süre	Üst Hakkı Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)
Marina Parseli*	Maliye Hazinesi	1	1831	84,63	57,26	23.10.2009-22.10.2058	49	46	36	3.033
Deniz Yüzeyi Dolgu Alanı ve İskele /Kullanım Hakkı**	Maliye Hazinesi			68.203,42	57,26	22.02.2010-21.02.2059	49	47	24	1.664.856
<b>TOPLAM</b>										<b>1.667.889</b>
*Üst hakkı değeri olarak emlak vergi değerinin 2/3'ü alınmıştır.										
**Kullanım hakkı değeri olarak üst hakkı bedelinin 2/3'ü alınmıştır.										

Emlak Rayiç Bedeli Yaklaşımı'na göre marina alanındaki haklarının toplam değeri **1.667.889 TL** bulunmuştur.

## 8.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi

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

BİNA MALİYETLERİ										
ADA NO	PARSEL NO	ÜNİTE ADI	RUHSATA BAZ ALANLAR	MİMARİ PROJEDE BELİRTİLEN ALANLAR	BİRİM DEĞER(TL/m <sup>2</sup> )	TAMAMLANMIŞLIK ORANI (%)	BİNA DEĞERİ (TL)			
-	1896	WC-Duş-Soyunma-Fitness-Camaşırhane(*)	649,30	291,30	2500	100%	728.250,00			
-	1900	Yönetim-Market-Satış Birimleri-Yemekhane-Depo(*)	693,42	460,12	2500	100%	1.150.300,00			
-	1904	Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Ünitesi-Yat Limanı Atölyeleri(**)	849,30	-	800	0%	-			
<b>TOPLAM</b>										<b>1.878.550,00</b>

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

KAZIKLI İSKELE MALİYETİ												
No	İskele İsmi	Uzunluk	Ortalama Genişlik*	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet Değerleri (EURO/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı	Birim Maliyet Değerleri (EURO/m <sup>2</sup> )	Maliyet (EURO)	Maliyet (TL)			
1	Polaris	297,44	2,5	1.401,72	620	6%	582,8	816.922	1.911.598			
2	Mira	133,28	2,3	303,78	620	6%	582,8	177.043	414.281			
3	Spica	133,39	2,3	305,36	620	6%	582,8	177.964	416.435			
4	Nova	132,46	3,0	310,01	620	6%	582,8	180.674	422.777			
5	Venus	159,30	3,0	1.912,16	620	6%	582,8	1.114.407	2.607.712			
6	-	142,82	2,8	400,52	620	4%	595,2	238.390	557.831			
<b>TOPLAM</b>										<b>4.633,55</b>	<b>2.705.399</b>	<b>6.330.635</b>

YÜZER İSKELE MALİYETİ							
No	İskele İsmi	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet Değerleri (EURO/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı	Birim Maliyet Değerleri (EURO/m <sup>2</sup> )	Maliyet (EURO)	Maliyet (TL)
1	Polaris	297,44	360	6%	338,4	100.654	235.530
2	Mira	325,59	360	6%	338,4	110.180	257.820
3	Spica	325,16	360	6%	338,4	110.034	257.480
4	Nova	332,11	360	6%	338,4	112.386	262.983
5	Venus	405,96	360	6%	338,4	137.377	321.462
<b>TOPLAM</b>		<b>1.686,26</b>				<b>570.630</b>	<b>1.335.275</b>

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

RİHTİM ALANLARI MALİYETİ							
No	Alan İsmi	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet Değerleri (EURO/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı	Birim Maliyet Değerleri (EURO/m <sup>2</sup> )	Maliyet (EURO)	Maliyet (TL)
1	Mevcut Rıhtım (Travellift İskele Dahil)	2.192,66	560	10%	504	1.105.101	2.585.935
2	Ek Rıhtım (A)	3.378,41	560	10%	504	1.702.719	3.984.362
3	Ek Rıhtım (B)	2.067,53	560	10%	504	1.042.035	2.438.362
4	İlave Rıhtım (C)	2.397,82	560	6%	526,4	1.262.212	2.953.577
<b>TOPLAM</b>		<b>10.036,42</b>				<b>5.112.067</b>	<b>11.962.236</b>

YASAL DURUM DEĞERİ	MARİNA MALİYETLERİ		TL
	Marina Binaları Maliyeti		1.878.550
	Kazıklı İskele Maliyeti		6.330.635
	Yüzer İskele Maliyeti		1.335.275
	Rıhtım Alanları Maliyeti		11.962.236
	Harici Müteferrik İşler Marina		2.850.000
	Emsal Harici Alanlar Maliyeti		300.000
	<b>TOPLAM</b>		<b>24.656.696</b>
	Arsa Değeri		11.025.138
	Hakların Değeri		1.667.889
<b>TOPLAM</b>		<b>37.349.723</b>	

### 8.2.3 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımına Göre Değer Analizi

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

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

#### 8.2.3.1 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve Değer Analizi Çalışması

- Çalışmalar sırasında gelir ve gider kalemleri 2012 ve sonraki yıllar için ayrı ayrı hesaplanmış ve takip eden yıllarla ilgili öngörüler, müşteri tarafından temin edilen son üç yıla ait gelir gider tablosu ve piyasa verileri dikkate alınarak kurgulanmıştır.

##### **Genel Varsayımlar:**

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

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirme indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının (discount rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiyede uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstruman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "risksiz getiri oranı" (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirme kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlendirme özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır.

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

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

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

### **Gelirler- Giderlere ilişkin varsayımlar**

- Gelir kalemlerinde deniz bağlama gelirleri, kara park gelirleri, çekme atma gelirleri, satış üniteleri ve kira gelirleri bulunmaktadır. Gelir kalemlerinde geçmiş dönem dolulukları incelenerek gelecek beklentileri öngörülmüştür.
- Satışa hazır deniz bağlama yeri ve kara bağlama yeri kapasitesi yıllık 6.756 olarak alınmıştır.
- Deniz ve kara bağlama yeri için ortalama doluluk oranı %70 olarak alınmış ve bu oranın yıllar itibariyle sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Enflasyon oranı 2012 yılsonu itibariyle %7,8 olarak alınmış, bu değer yıllar itibariyle azalarak 2017 yılsonunda %5,0 seviyesinde olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Tekne başına liman hizmet geliri; 2012 yılsonu itibariyle 1.224 TL olarak alınmış, bu değer öngörülen enflasyon oranında yıllar itibariyle arttırılmıştır.
- 2011 yıl geneli toplam işletme gelir ve giderleri incelenmiş, 2012 yıl geneli için toplam işletme gelir ve giderlerinin öngörülen enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Operasyon dışı gelirler (Satış üniteleri ve kira gelirleri) üç yıldaki veriler göz önünde bulundurularak öngörülen enflasyon oranında yıllar itibariyle arttırılmıştır.
- 1904 parsel no'lu arsa üzerinde yapılması planlanan binaların inşaatları henüz başlamadığı için kira geliri öngörülmemiştir.
- 1904 parsel no'lu arsa üzerinde yapılması planlanan binaların inşaatları maliyetleri hesaplanarak, 2013 senesi için inşaat maliyeti kaleminde gösterilmiştir.
- Maktu ödenen irtifak hakkı bedeli 2012 yılı için 372.475 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu bedel öngörülen enflasyon oranında yıllar itibariyle arttırılmıştır.
- Toplam giderlerin %3'lük kısmının yapıların tadilat ve yenileme giderleri için her yıl yenileme fonu adı altında gider olarak ayrılacağı varsayılmıştır.
- İşletmenin kar marjının (GOP), tüm yıllar için %32 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Kullanma izni sözleşmesi kapsamında, Martı GYO A.Ş. adına kira gelirlerinin %1'inin üst hakkı hasılat payı bedeli olarak ödeneceği varsayılmıştır.
- Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) ve Marmari Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kıracı) arasında imzalanan kira sözleşmesine göre Martı GYO'nun gelir gider kalemlerine göre net bugünkü değer hesaplanmış, sözleşme hükümleri ayrıntılı olarak belirtilmiştir.
- 1831 no'lu parsel ve 68.203,42 m<sup>2</sup>'lik deniz yüzeyi, dolgu alanı ve iskelenin ise 49 yıllık kullanım süresinin dolmasıyla kullanım hakkı da sona erecektir. 1896, 1900 ve 1904 no'lu parseller ise Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.
- Çalışma sırasında Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan 1896, 1900 ve 1904 no'lu parsellerin, 49 yıllık projeksiyonun sona ermesi ile elden çıkarılacağı varsayılmıştır. Projeksiyonun tamamlanacağı 21.02.2059 tarihinde söz konusu arsaların artık değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.
- 1896, 1900 ve 1904 no'lu parsellerin 8.2.1.1 Emsal Karşılatırma Yaklaşımına göre değeri 11.025.138 TL olarak hesaplanmış olup, bu değer, %14,50 indirgeme oranı ile 21.02.2059 tarihli gelecekteki değeri 5.590.320.360 TL olarak hesaplanmıştır.

Arsaların Net Bugünkü Değeri (TL)	11.025.138
İndirgeme Oranı	14,50%
<b>Arsaların 21.02.2059 tarihli Gelecekteki Değeri (TL)</b>	<b>5.590.320.360</b>

## KİRA SÖZLEŞMESİ HÜKÜMLERİ

- Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) ve Marmari Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) arasında 04.10.2006 tarihinde imzalanmış ve ekte sunulan “Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi” baz alınarak hazırlanmıştır. Projeksiyonda mülk sahibi olan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin “Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi” sonucunda ortaya çıkan kira gelirleri kullanılmıştır.
- Mart Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) ve Marmari Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) arasında 04.10.2006 tarihinde imzalanmış ve ekte sunulan “Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi’ne Ek Protokol” 31.12.2015 tarihinde sonlanmaktadır. Projeksiyonda kira sözleşmesinin aynı şart ve hükümlerle, sözleşme süresinin bitiminde tekrar imzalanacağı varsayılmıştır.
- Artış oranının yenileme fonunda %3, ön izin ve irtifak hakkı bedelinde öngörülen enflasyon oranında olacağı varsayılmıştır.
- **Sözleşme maddelerine göre:**
  - **1.8 Hasılat:** Madde 7 uyarınca Hasılat kirasının hesaplanmasına esas olacak, katma değer vergisi ve benzeri vergiler hesaba katılmaksızın, Tali yat limanı işletmeciliği ile ilgili her türlü faaliyeti, yat limanı işletmeciliği kapsamında verilen her türlü hizmet bedeli, her türlü oda satışı yiyecek içecek gelirleri ve diğer ekstralarla alt kiralama ve promosyon gelirleri, akaryakıt ve market satışlarından elde edilecek net ticari karın (satışlar-satılan ticari malın maliyeti) ilave edilmesi ve satışlardan iadelerin düşülmesi sonucu bulunan tutarı,
  - **Madde 6. KİRA SÜRESİ (Yeni şekli)** İş bu kira sözleşmesi 01.Ocak.2011 tarihinde başlar ve 31.Aralık.2015 tarihinde sona erer. Taraflardan herhangi birinin 31.Aralık.2015 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bir bildirimde bulunmadığı durumda kira süresi 5 yıllık bir süre için uzatılmış olur. Sözleşme süresi uzatılmadığı takdirde, KİRACI 31.Aralık.2015 tarihinde TESİS'i tamamen tahliye ederek kira kapsamında bulunan tüm unsurları Madde 15/son hükmü uyarınca, tam, eksiksiz ve iyi durumda KİRALAYAN'a geri teslim etmek zorundadır.
  - **Madde 7 / KİRA BEDELİ (Yeni Şekli)** 7.1.1.1. Kiracı her yıl, aşağıda yazılı asgari kira bedelinden az olmamak üzere hasılat kirası ödeyecektir. HASILAT üzerinden kira bedeli (hasıla kira bedeli), Kiracının Kiralananı işletmekle elde edeceği KDV hariç; toplam yıllık (1.Ocak- 31.Aralık dönemi) **hasılatının %32'si+KDV**'dir. Hasılat kira bedeli, ait olduğu yılı takip eden Ocak ayı içinde ödenir. Asgari Kira / Taraflarca belirlenen asgari kira tutarı 480.000 USD/Yıl'dır. 2011 yılından itibaren yıllık %3 oranında artış öngörülmüştür.

İŞLETME GELİRLERİ ve KİRA SÖZLEŞMESİNE GÖRE MARİNA PROJESİYONU (31.12.2012 Tarihli)																	
Gelirler	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Toplam Satışa Hazır	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756
Toplam Satılan	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729
Toplam Doluluk	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

Toplam Liman Gelirleri	7.80%	7.45%	6.5%	6.0%	5.5%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Yıllık Enflasyon (TEFE-ÜFE)/2	1.224	1.315	1.400	1.484	1.566	1.644	1.726	1.813	1.903	1.998	2.098	2.203	2.313	2.429	2.550	2.678	2.812
Tekne Basına Liman Hizmet Geliri (TL)	5.786.318	6.217.399	6.621.530	7.018.821	7.404.857	7.775.099	8.163.854	8.572.047	9.000.650	9.450.682	9.923.216	10.419.377	10.940.346	11.487.363	12.061.731	12.664.818	13.298.059
<b>Toplam Operasyon Dışı Gelirler</b>																	
Satış Üniteleri Gelirleri (TL)	3.255.595	3.498.136	3.725.515	3.949.046	4.166.244	4.374.556	4.593.284	4.822.948	5.064.095	5.317.300	5.583.165	5.862.323	6.155.439	6.463.211	6.786.372	7.125.691	7.481.975
Kira Gelirleri (TL)	158.004	169.775	180.811	191.659	202.201	212.311	222.926	234.072	245.776	258.065	270.968	284.516	298.742	313.679	329.363	345.832	363.123
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>9.199.917</b>	<b>9.885.310</b>	<b>10.527.856</b>	<b>11.159.527</b>	<b>11.773.301</b>	<b>12.361.966</b>	<b>12.980.064</b>	<b>13.629.067</b>	<b>14.310.521</b>	<b>15.026.047</b>	<b>15.777.349</b>	<b>16.566.217</b>	<b>17.394.527</b>	<b>18.264.254</b>	<b>19.177.467</b>	<b>20.136.340</b>	<b>21.143.157</b>

Giderler																	
İşletme Giderleri (TL)	-6.255.943	-6.722.011	-7.158.942	-7.588.478	-8.005.845	-8.406.137	-8.826.444	-9.267.766	-9.731.154	-10.217.712	-10.728.597	-11.265.027	-11.828.279	-12.419.693	-13.040.677	-13.692.711	-14.377.347
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>-6.255.943</b>	<b>-6.722.011</b>	<b>-7.158.942</b>	<b>-7.588.478</b>	<b>-8.005.845</b>	<b>-8.406.137</b>	<b>-8.826.444</b>	<b>-9.267.766</b>	<b>-9.731.154</b>	<b>-10.217.712</b>	<b>-10.728.597</b>	<b>-11.265.027</b>	<b>-11.828.279</b>	<b>-12.419.693</b>	<b>-13.040.677</b>	<b>-13.692.711</b>	<b>-14.377.347</b>
GOP	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%
<b>NAKİT AKISI</b>	<b>2.943.973</b>	<b>3.163.299</b>	<b>3.368.914</b>	<b>3.571.049</b>	<b>3.767.456</b>	<b>3.955.829</b>	<b>4.153.621</b>	<b>4.361.302</b>	<b>4.579.367</b>	<b>4.808.335</b>	<b>5.048.752</b>	<b>5.301.199</b>	<b>5.566.249</b>	<b>5.844.551</b>	<b>6.136.739</b>	<b>6.443.629</b>	<b>6.765.810</b>
<b>Mart GYO Kira Geliri Hasılat Hesabı Nakit Akış Tablosu</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2026</b>	<b>31.12.2027</b>	<b>31.12.2028</b>
Mart GYO Hasılat Hesabı (Hasılat Kira Hesabında Kullanılacak)	6.195.950	6.657.548	7.090.289	7.515.706	7.929.070	8.325.523	8.741.800	9.178.890	9.637.834	10.119.726	10.625.712	11.156.998	11.714.848	12.300.590	12.915.619	13.561.400	14.239.470
Mart GYO Marina Hasılat Payı (%32)	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%
Mart GYO Marina Hasılat Payı (TL)	1.982.704	2.130.415	2.268.892	2.405.026	2.537.302	2.664.168	2.797.376	2.937.245	3.084.107	3.238.312	3.400.228	3.570.239	3.748.751	3.936.189	4.132.998	4.339.648	4.556.631
Asgari Kira (Yıllık Artış %3)	906.433	933.626	961.635	990.484	1.020.198	1.050.804	1.082.328	1.114.798	1.148.242	1.182.689	1.218.170	1.254.715	1.292.357	1.331.127	1.371.061	1.412.193	1.454.559
Kira Değeri (TL)	1.982.704	2.130.415	2.268.892	2.405.026	2.537.302	2.664.168	2.797.376	2.937.245	3.084.107	3.238.312	3.400.228	3.570.239	3.748.751	3.936.189	4.132.998	4.339.648	4.556.631
Yenileme Fonu (%3) (TL)	-187.678	-201.660	-214.768	-227.654	-240.175	-252.184	-264.793	-278.033	-291.935	-306.531	-321.858	-337.951	-354.848	-372.591	-391.220	-410.781	-431.320
İrtifak Hakkı Ödemesi (TL)	-372.475	-400.224	-426.239	-451.813	-476.663	-500.496	-525.521	-551.797	-579.387	-608.356	-638.774	-670.713	-704.248	-739.461	-776.434	-815.256	-856.018
Cirodan Ödenen İrtifak Hakkı (%1) (TL)	-19.827	-21.304	-22.689	-24.050	-25.373	-26.642	-27.974	-29.372	-30.841	-32.383	-34.002	-35.702	-37.488	-39.362	-41.330	-43.396	-45.566
Marina Net Nakit Akışı	1.402.724	1.507.227	1.605.196	1.701.508	1.795.091	1.884.846	1.979.088	2.078.042	2.181.944	2.291.042	2.405.594	2.525.873	2.652.167	2.784.775	2.924.014	3.070.215	3.223.725
1896, 1900 ve 1904 Parsel No'lu Arsaların Artık Değeri (TL)	1.402.724	1.507.227	1.605.196	1.701.508	1.795.091	1.884.846	1.979.088	2.078.042	2.181.944	2.291.042	2.405.594	2.525.873	2.652.167	2.784.775	2.924.014	3.070.215	3.223.725
Toplam Nakit Akışları (TL)	1.402.724	1.507.227	1.605.196	1.701.508	1.795.091	1.884.846	1.979.088	2.078.042	2.181.944	2.291.042	2.405.594	2.525.873	2.652.167	2.784.775	2.924.014	3.070.215	3.223.725
İnşaat Maliyeti - ilave planlanan																	
Net Nakit Akışı	0	1.402.724	827.787	1.605.196	1.701.508	1.795.091	1.884.846	1.979.088	2.078.042	2.181.944	2.291.042	2.405.594	2.525.873	2.652.167	2.784.775	2.924.014	3.070.215

Gelirler	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044
Toplam Satışa Hazır	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756
Toplam Satılan	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729
Toplam Doluluk	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

Toplam Liman Gelirleri	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Yıllık Enflasyon (TEFE-ÜFE)/2	2.952	3.100	3.255	3.418	3.589	3.768	3.957	4.154	4.362	4.580	4.809	5.050	5.302	5.567	5.846	6.138
Tekne Basına Liman Hizmet Geliri (TL)	13.962.962	14.661.110	15.394.165	16.163.873	16.972.067	17.820.670	18.711.704	19.647.289	20.629.654	21.661.136	22.744.193	23.881.403	25.075.473	26.329.247	27.645.709	29.027.994
<b>Toplam Operasyon Dışı Gelirler</b>																
Satış Üniteleri Gelirleri (TL)	7.856.074	8.248.878	8.661.321	9.094.388	9.549.107	10.026.562	10.527.890	11.054.285	11.606.999	12.187.349	12.796.716	13.436.552	14.108.380	14.813.799	15.544.889	16.332.213
Kira Gelirleri (TL)	381.279	400.343	420.360	441.378	463.447	486.620	510.951	536.498	563.323	591.489	621.064	652.117	684.723	718.959	754.907	792.652
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>22.200.315</b>	<b>23.310.330</b>	<b>24.475.847</b>	<b>25.699.639</b>	<b>26.984.621</b>	<b>28.333.852</b>	<b>29.750.545</b>	<b>31.238.072</b>	<b>32.799.976</b>	<b>34.439.975</b>	<b>36.161.973</b>	<b>37.970.072</b>	<b>39.868.576</b>	<b>41.862.004</b>	<b>43.955.105</b>	<b>46.152.860</b>

Giderler																	
İşletme Giderleri (TL)	-15.096.214	-15.851.025	-16.643.576	-17.475.755	-18.349.542	-19.267.020	-20.230.371	-21.241.889	-22.303.984	-23.419.183	-24.590.142	-25.819.649	-27.110.631	-28.466.163	-29.889.471	-31.383.945	
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>-15.096.214</b>	<b>-15.851.025</b>	<b>-16.643.576</b>	<b>-17.475.755</b>	<b>-18.349.542</b>	<b>-19.267.020</b>	<b>-20.230.371</b>	<b>-21.241.889</b>	<b>-22.303.984</b>	<b>-23.419.183</b>	<b>-24.590.142</b>	<b>-25.819.649</b>	<b>-27.110.631</b>	<b>-28.466.163</b>	<b>-29.889.471</b>	<b>-31.383.945</b>	
GOP	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	32.00%	
<b>NAKİT AKISI</b>	<b>7.104.101</b>	<b>7.459.306</b>	<b>7.832.271</b>	<b>8.223.885</b>	<b>8.635.079</b>	<b>9.066.833</b>	<b>9.520.174</b>	<b>9.996.183</b>	<b>10.495.992</b>	<b>11.020.792</b>	<b>11.571.831</b>	<b>12.150.423</b>	<b>12.757.944</b>	<b>13.395.841</b>	<b>14.065.633</b>	<b>14.769.915</b>	
<b>Mart GYO Kira Geliri Hasılat Hesabı Nakit Akış Tablosu</b>	<b>31.12.2029</b>	<b>31.12.2030</b>	<b>31.12.2031</b>	<b>31.12.2032</b>	<b>31.12.2033</b>	<b>31.12.2034</b>	<b>31.12.2035</b>	<b>31.12.2036</b>	<b>31.12.2037</b>	<b>31.12.2038</b>	<b>31.12.2039</b>	<b>31.12.2040</b>	<b>31.12.2041</b>	<b>31.12.2042</b>	<b>31.12.2043</b>	<b>31.12.2044</b>	
Mart GYO Hasılat Hesabı (Hasılat Kira Hesabında Kullanılacak)	14.951.444	15.699.016	16.483.967	17.308.165	18.173.574	19.082.252	20.036.365	21.038.183	22.090.092	23.194.597	24.354.327	25.572.043	26.850.645	28.193.178	29.602.836	31.082.978	
Mart GYO Marina Hasılat Payı (%32)	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	
Mart GYO Marina Hasılat Payı (TL)	4.784.462	5.023.685	5.274.869	5.538.613	5.815.544	6.106.321	6.411.637	6.732.219	7.068.830	7.422.271	7.793.385	8.183.054	8.				



Gelirler	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	21.02.2059
Toplam Satışa Hazır	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756	6756
Toplam Satılan	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	4729	788
Toplam Doluluk	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

Toplam Liman Gelirleri															
Yıllık Enflasyon (TEFE+ÜFE)/2	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Tekne Başına Liman Hizmet Geliri (TL)	6.445	6.767	7.106	7.461	7.834	8.226	8.637	9.069	9.522	9.998	10.498	11.023	11.574	12.153	12.761
Toplam Liman Geliri (Bağlama-Lift vb.gelirler) (TL)	30.479.394	32.003.364	33.603.532	35.283.709	37.047.894	38.900.289	40.845.303	42.887.568	45.031.947	47.283.544	49.647.721	52.130.107	54.736.613	57.473.443	10.057.853
Toplam Onerasvun Dışı Gelirler															
Satış Üniteleri Gelirleri (TL)	17.148.824	18.006.265	18.906.578	19.851.907	20.844.503	21.886.728	22.981.064	24.130.117	25.336.623	26.603.455	27.933.627	29.330.309	30.796.824	32.336.665	5.658.916
Kira Gelirleri (TL)	832.285	873.899	917.594	963.474	1.011.647	1.062.230	1.115.341	1.171.108	1.229.664	1.291.147	1.355.704	1.423.489	1.494.664	1.569.397	274.644
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>48.460.503</b>	<b>50.883.528</b>	<b>53.427.704</b>	<b>56.099.090</b>	<b>58.904.044</b>	<b>61.849.246</b>	<b>64.941.709</b>	<b>68.188.794</b>	<b>71.598.234</b>	<b>75.178.145</b>	<b>78.937.053</b>	<b>82.883.905</b>	<b>87.028.101</b>	<b>91.379.506</b>	<b>15.991.413</b>

Giderler															
İşletme Giderleri (TL)	-32.953.142	-34.600.799	-36.330.839	-38.147.381	-40.054.750	-42.057.487	-44.160.362	-46.368.380	-48.686.799	-51.121.139	-53.677.196	-56.361.056	-59.179.108	-62.138.064	-10.874.161
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>-32.953.142</b>	<b>-34.600.799</b>	<b>-36.330.839</b>	<b>-38.147.381</b>	<b>-40.054.750</b>	<b>-42.057.487</b>	<b>-44.160.362</b>	<b>-46.368.380</b>	<b>-48.686.799</b>	<b>-51.121.139</b>	<b>-53.677.196</b>	<b>-56.361.056</b>	<b>-59.179.108</b>	<b>-62.138.064</b>	<b>-10.874.161</b>
GDP	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%	32,00%
<b>NAKİT AKIŞI</b>	<b>15.507.361</b>	<b>16.282.729</b>	<b>17.096.865</b>	<b>17.951.709</b>	<b>18.849.294</b>	<b>19.791.759</b>	<b>20.781.347</b>	<b>21.820.414</b>	<b>22.911.435</b>	<b>24.057.007</b>	<b>25.259.857</b>	<b>26.522.850</b>	<b>27.848.992</b>	<b>29.241.442</b>	<b>5.117.252</b>
Martü GYO Kira Geliri Hasılat Hesabı Nakit Akış Tablosu															
Martü GYO Hasılat Hesabı (Hasılat Kira Hesabında Kullanılacak)	32.637.127	34.268.983	35.982.433	37.781.554	39.670.632	41.654.164	43.736.872	45.923.715	48.219.901	50.630.896	53.162.441	55.820.563	58.611.591	61.542.171	10.769.880
Martü GYO Marina Hasılat Payı (%32)	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%	32%
Martü GYO Marina Hasılat Payı (TL)	10.443.881	10.966.075	11.514.378	12.090.097	12.694.602	13.329.332	13.995.799	14.695.589	15.430.368	16.201.887	17.011.981	17.862.580	18.755.709	19.693.495	3.446.362
Asgari Kira (Yıllık Artış %3)	2.404.164	2.476.289	2.550.578	2.627.095	2.705.908	2.787.085	2.870.698	2.956.819	3.045.523	3.136.889	3.230.995	3.327.925	3.427.763	3.530.596	606.086
Kira Değeri (TL)	10.443.881	10.966.075	11.514.378	12.090.097	12.694.602	13.329.332	13.995.799	14.695.589	15.430.368	16.201.887	17.011.981	17.862.580	18.755.709	19.693.495	3.446.362
Yenileme Fonu (%3) (TL)	-988.594	-1.038.024	-1.089.925	-1.144.421	-1.201.642	-1.261.725	-1.324.811	-1.391.051	-1.460.604	-1.533.634	-1.610.316	-1.690.832	-1.775.373	-1.864.142	-326.225
İrtifak Hakkı Ödemesi (TL)	-1.962.010	-2.060.110	-2.163.116	-2.271.272	-2.384.835	-2.504.077	-2.629.281	-2.760.745	-2.898.782	-3.043.721	-3.195.907	-3.355.702	-3.523.488	-3.699.662	-647.441
Cirodan Ödenen İrtifak Hakkı (%1) (TL)	-104.439	-109.661	-115.144	-120.901	-126.946	-133.293	-139.958	-146.956	-154.304	-162.019	-170.120	-178.626	-187.557	-196.935	-34.464
<b>Marina Net Nakit Akışı</b>	<b>7.388.838</b>	<b>7.758.280</b>	<b>8.146.194</b>	<b>8.553.503</b>	<b>8.981.179</b>	<b>9.430.238</b>	<b>9.901.749</b>	<b>10.396.837</b>	<b>10.916.679</b>	<b>11.462.513</b>	<b>12.035.638</b>	<b>12.637.420</b>	<b>13.269.291</b>	<b>13.932.756</b>	<b>2.438.232</b>
1896, 1900 ve 1904 Parsel No'lu Arsalarn Artık Değeri (TL)															5.590.320.360
Toplam Nakit Akışları (TL)	7.388.838	7.758.280	8.146.194	8.553.503	8.981.179	9.430.238	9.901.749	10.396.837	10.916.679	11.462.513	12.035.638	12.637.420	13.269.291	13.932.756	5.592.758.592
İnşaat Maliyeti - ilave planlanan															
<b>Net Nakit Akışı</b>	<b>7.388.838</b>	<b>7.758.280</b>	<b>8.146.194</b>	<b>8.553.503</b>	<b>8.981.179</b>	<b>9.430.238</b>	<b>9.901.749</b>	<b>10.396.837</b>	<b>10.916.679</b>	<b>11.462.513</b>	<b>12.035.638</b>	<b>12.637.420</b>	<b>13.269.291</b>	<b>13.932.756</b>	<b>5.592.758.592</b>

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	8,36%
Risk Primi	6,14%
İndirgeme Oranı	14,50%
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>27.528.367</b>

“Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımına” göre gayrimenkulün değeri (KDV Hariç) 27.528.367 TL olarak takdir edilmiştir.

### 8.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

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

<b>Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Yöntemine Göre Yasal Değeri (KDV Hariç)</b>	<b>37.349.723 TL</b>
<b>Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı ve Kira Sözleşmesine Göre Değeri * (KDV Hariç)</b>	<b>27.528.367 TL</b>

Marinaların gelir getiren mülkler olması sebebi ile, gelir kapitalizasyonu yöntemi ile değerlendirilmesi uygun görülse de, gelir kapitalizasyonu yöntemi kira sözleşmesine ve çok fazla varsayıma dayandığından dolayı, gayrimenkulün piyasa değeri olarak emsal karşılaştırma+maliyet yöntemine göre olan **KDV Hariç 37.349.723 TL (Otuzyedimilyonüçyüzkırkdokuzbinyediyüzirmüç Türk Lirası)**'nin nihai değer olarak takdir edilmesinin uygun olduğu düşünülmektedir.

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

#### **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

- “2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Oluşumu Analizine göre (KDV Dahil) **44.073.000 TL (Kırkdörtmilyonyetmişüçbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

## BÖLÜM 9

## SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

Marina Alanı olarak kullanılan, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye mahallesi, Keçibükü mevki, 1 pafta 1831 parsel no'lu "Yat-Çekek Yeri" vasıflı üst hakkı, 68.203,42 m<sup>2</sup>'lik "Tali Yat Limanı" vasıflı kullanım hakkı ve 1 pafta 1896, 1900, 1904 parsel no'lu "Arsa" vasıflı, detaylı bilgisi 5.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve 5.2.1 Gayrimenkullerin Üst Hakkına ve Kullanma Hakkına Ait Mülkiyet Bilgileri bölümünde verilen gayrimenkullerin;

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE  
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE  
31.12.2012 TARİHLİ  
TOPLAM PİYASA DEĞERİ  
(KDV HARİÇ)(\*)**

**37.350.000 TL**  
(Otuzyedimilyonüçyüzellibin,-Türk Lirası)

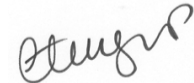
**EMSAL KARŞILAŞTIRMA VE  
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE  
31.12.2012 TARİHLİ  
TOPLAM PİYASA DEĞERİ  
(KDV DAHİL)(\*)**

**44.073.000 TL**  
(Kırkdörtmilyonyetmişüçbin,-Türk Lirası)

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

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

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Cansel Şirin YAZICI**  
Lisans N°: 400112, FRICS

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

EVA, Rapor N°: 2012R173-6, Rapor Tarihi 31.12.2012

## **EKLER**

1	Takyidat Listesi -2012
2	Resmi İmar Durumu Yazısı
3	Yapı Ruhsatları
4	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5	Resmi Yazışmalar
6	İzin Belgeleri
7	Vaziyet Planı
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler