

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

MUĞLA / MARMARİS/ ORHANIYE  
103 ADA 6(ESKİ 1896), 103 ADA 10 (ESKİ 1900)  
ve 103 ADA 12 (ESKİ 1904) PARSELLER  
HER BİRİ "ARSA" NİTELİKLİ  
3 ADET ANA TAŞINMAZ **MÜLKİYETLERİ** İLE  
103 ADA 9(ESKİ 1831 PARSEL) "YAT ÇEKEK YERİ" NİTELİKLİ  
ANA TAŞINMAZ **DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI** VE  
68.203,24 M<sup>2</sup> TALİ YAT LİMANI (DHTA) **KULLANIM HAKKI**

## DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



## RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 31.03.2019

RAPOR NO: OZL-069



# İÇİNDEKİLER

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

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

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

## 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

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

## 4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

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

## 5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler <sup>(2)</sup> .....	9
5.2.	Ekonomik Veriler .....	11
5.3.	Turizm Sektörü Verileri .....	15
5.4.	Marina Sektörü Verileri .....	19

## 6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Muğla İli .....	26
6.2.	Marmaris İlçesi ve Turizm .....	34
6.3.	Muğla İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı .....	37

## 7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: .....	39
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı .....	39
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu .....	41
7.1.3.	Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri .....	42
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi .....	44
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	44
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	47
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı: .....	55
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı: .....	55
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: .....	56
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi: .....	62
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: .....	63
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: .....	64
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: .....	64

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmazla İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler .....	65
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler .....	65
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	65
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	65
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	66
8.3.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı .....	67
8.3.3.	Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı) .....	68
8.3.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	72

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	73
9.1.2.	Nihai Değer Takdiri .....	73

## 10. EKLER

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.03.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 05.03.2019 tarihinde başlanmış olup, 26.03.2019 tarihinde bitirilmiştir.

### 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası




Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.03.2019 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 31.03.2019 tarih OZL-069 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

### 1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada6 (Eski: 1896)parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900)parsel numaralarında kayıtlı 5709.84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904)parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831)parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Yat Çekerek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (**DHTA**)"Tali Yat Limanı "**KULLANIM HAKKI**"nın **31.03.2019 tarihindeki** değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

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

### 1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

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

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

<b>Müşteri Adı</b>	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Müşteri Adresi</b>	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46-3 Gümüşsuyu/Beyoğlu/İstanbul
<b>Müşteri İletişim Bilgileri</b>	: +90 2123348850
<b>Vergi Dairesi ve No</b>	: Beyoğlu Vergi Dairesi 8400053857

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 1896 parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", 1900 parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve 1904 parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 1 Pafta, 1831 parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (**DHTA**) "Tali Yat Limanı" **KULLANIM HAKKI**"nın **31.03.2019 tarihindeki** piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün **31.03.2019 tarihindeki** adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, **31.03.2019** tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

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

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bildide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.

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

### 3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

### 3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından;

- 12.05.2017 tarih OZL-052 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazların tamamının toplam değeri KDV Hariç 115.725.000 TL olarak takdir edilmiştir.
- 31.03.2018 – 25.06.2018 tarih OZL- 0102 – REV001 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazların tamamının toplam değeri KDV Hariç 118.455.000 TL olarak takdir edilmiştir.

## 4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

### 4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

#### 4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

#### 4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

(1) Uluslararası Değerleme Standartları,

#### 4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

#### 4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

### 4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

#### 4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

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

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.



- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

#### 4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

#### 4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

## 5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

### 5.1. Demografik Veriler<sup>(2)</sup>

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 82.003.882 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında % 12,4 artış göstermişken 2018 yılında bu oran % 14,7 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 75.666.497, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.337.385 kişidir.

Ülke nüfusu 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi arttı. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

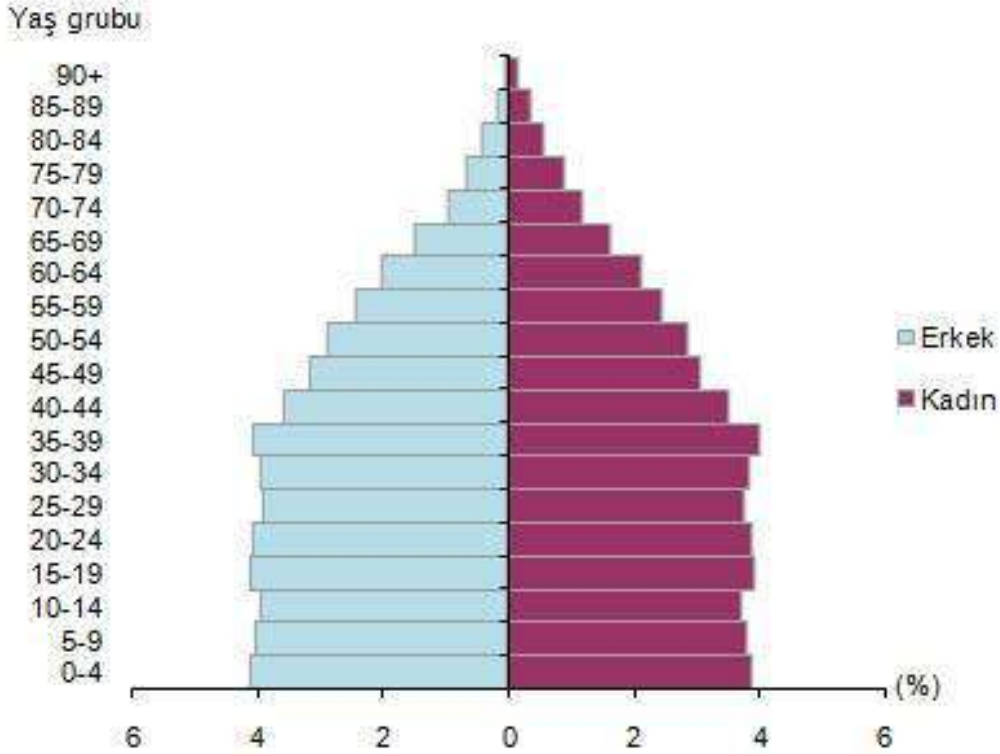
Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Yıllık Nüfus Artış Oranı
İstanbul	15.067.724	15.067.724	% 2,60
Ankara	5.503.985	5.503.985	% 10,8
İzmir	4.320.519	4.320.519	% 9,50

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2017 yılında bu oran % 92,5 iken 2018 yılında ise %92,3 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%
2018	92,30%

Ülkemizde 2017 yılında 31,7 olan ortalama yaş, 2018 yılında önceki yıla göre artış göstererek 32 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,4 iken, kadınlarda 32,7 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,8 ile Şanlıurfa, 20,7 ile Şırnak ve 21,4 ile Ağrı oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşti.

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

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşti.

(2) [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

## 5.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Özet olarak İnşaat Sektörünün 2013 yılından bugüne ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde ve 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yaşanan düşüşler dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu görülmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017'nin

ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı.

2018 küresel ekonomi açısından zorlu ve sıkıntılı bir yıl olmuştur. Ticaret savaşları, Suriye odaklı jeopolitik riskler, Amerika'nın Rusya, Çin ve İran üzerinden başlattığı ambargolar, Avrupa'da Brexit süreci gibi küresel ekonominin gündemini oluşturan dinamikler Türkiye ekonomisini de etkilemiştir. Ülkemiz politik çatışmaların etkisiyle TL'nin dolar ve diğer para birimleri karşısında değer kaybını ve yüksek enflasyonu yaşamıştır. Küresel ve bölgesel yaşanan tüm olumsuzluklara rağmen ekonomimizde hızla alınan tedbirler sayesinde makroekonomik göstergelerde aynı hızda iyileşme yaşanmış, döviz kurlarındaki dalgalanma azalmış, enflasyonla mücadele sonuçlarını göstermeye başlamıştır. Ayrıca ekonomimiz 2018 yılının son aylarında cari fazla veren bir ülke konumuna gelmiştir. Türkiye ekonomisinin büyümesinde daima taşıyıcı güç olan inşaat sektörü ekonomik yavaşlamalardan da hızlı ve derinden etkilenmektedir. Bahsi geçen gelişmelerin etkisiyle 2017 yılında 7,4'lük büyüyen, ilk çeyrekte büyümesini sürdüren inşaat sektörünün üçüncü çeyrek verileri ile 5,3 oranında küçülmüştür. Sonuç olarak 2010-2017 yılları arasında ortalama 10,9 büyüme oranıyla genel ortalamanın üstünde yüksek bir performans gösteren sektörümüzün, kur ve faiz oranlarındaki artışlar ve mali disiplin politikaları nedeniyle geçmiş yıllara göre büyüme hızı düşmüştür.

2018 yılının ilk çeyreğinde Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı %19,0 oranında artarken mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %7,8 oranında artış şeklinde olmuştur. 2018 yılının ikinci çeyreğinde ise Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı 2018 yılı ikinci çeyreğinde %0,8 oranında artarken, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %-0,1 oranında düşüş şeklinde olmuştur. Üçüncü çeyrekte ise Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı 2018 yılı üçüncü çeyreğinde %0,4 oranında artarken, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %-1,4 oranında düşüş şeklinde olmuştur.

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2018 yılı Ekim döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 501 bin kişi artarak 3 milyon 788 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 1,3 puanlık artış ile %11,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 1,3 puanlık artış ile %13,6 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 3 puanlık artış ile %22,3 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 1,4 puanlık artış ile %11,9 olarak gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2018 yılı Ekim döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 225 bin kişi artarak 28 milyon 870 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık azalış ile %47,5 olmuştur. İşgücüne katılma oranı ise 0,6 puan artarak %53,7 olarak gerçekleşmiştir. Ekim 2018 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,2 puan azalarak %33,7 olarak gerçekleşmiştir. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,6 puan artarak %22,4 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 64 bin kişi artarak 28 milyon 863 bin kişi olarak tahmin edildi. İstihdam oranı değişim göstermeyerek %47,4 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 58 bin kişi artarak 3 milyon 742 bin kişi olarak gerçekleşti. İşsizlik oranı 0,2 puan artarak %11,5 olmuştur.

2018 Ekim döneminde inşaat sektöründe 1 milyon 943 bin kişi istihdam edilmiş olup, sektörün tarım dışı istihdam içerisindeki payı %8,38 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış inşaat

sektöründe çalışan işçi sayısı 1 milyon 903 bin kişi olmuştur. Bu dönemde bir önceki Eylül ayına göre 227 bin kişi azalış olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 oranında azalarak 78.450 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 14.462 konut satışı ve %18,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 7.690 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 4.403 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 5 konut ile Hakkari, 12 konut ile Ardahan ve 22 konut ile Bayburt oldu. Türkiye genelinde **ipotekli konut satışları** bir önceki yılın aynı ayına göre %68,2 oranında azalış göstererek 8.890 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1.724 konut satışı ve %19,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %25 ile Ardahan oldu. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 azalarak 32.648 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %41,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6.365 konut satışı ve %19,5 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.527 konut satışı ile Ankara ve 1.800 konut satışı ile İzmir izledi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %12,3 azalış göstererek 45.802 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 8.097 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %56 oldu. Ankara 5.163 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 2.603 konut satışı ile İzmir izledi. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %92,1 artarak 3.321 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Şubat 2019'da ilk sırayı 1.440 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 672 konut satışı ile Antalya, 196 konut satışı ile Ankara, 192 konut satışı ile Bursa ve 138 konut satışı ile Yalova izledi.

T.C. Maliye Bakanlığı verilerine göre 2019 yılı Şubat ayında bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 9,7 oranında artarak 67 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise yüzde 33,2 oranında artarak 83,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Şubat ayında vergi gelirleri geçen yılın aynı ayına göre yüzde 9,4 oranında artarak 57,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Faiz hariç bütçe giderleri ise yüzde 22,8 oranında artarak 69 milyar TL olmuştur. 2018 yılı Ocak-Şubat döneminde 201 milyon TL açık veren bütçe, 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde 11,7 milyar TL açık vermiştir. 2018 yılı Ocak-Şubat döneminde 12,5 milyar TL faiz dışı fazla verilmiş iken 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde 10,3 milyar TL faiz dışı fazla verilmiştir. 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 37,5 oranında artarak 163,9 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise yüzde 47 oranında artarak 175,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde vergi gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 8,2 oranında artarak 113,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Faiz hariç bütçe giderleri ise yüzde 43,9 oranında artarak 153,6 milyar TL olmuştur.

2018 yılı ikinci çeyrekte Türkiye ekonomisi yani GSYH yüzde 5,4 büyürken, inşaat sektörü yüzde 0,8 büyümüş, bunun sonucunda da ekonomimizin göreceli olarak hızlı büyümüş olmasına karşın inşaat sektöründeki büyüme ise durgunlaşmıştır. Yılın ikinci çeyrekleri itibariyle gerçekleşen büyüme oranlarına bakıldığında; 2015 yılında %9,3, 2016 yılında %12,6 ve 2017 yılında %5,1 büyüyen inşaat sektörünün 2018 yılında %0,8 büyüdüğü, bir başka deyişle büyüyemediği görülmektedir.

İnşaat sektörü ile GSYH değerleri arasındaki ilişkiye bakıldığında 2010 - 2013 yılları arasında inşaat sektörü büyümesi GSYH'nin büyümesine göre yaklaşık 2 misli olarak gerçekleşmiştir. 2014 ve 2015 yıllarında bu oranlar yaklaşık olarak aynı değerlerde olmuş, 2016 yılında yeniden inşaat sektörünün büyüme oranı GSYH'nin büyüme oranınının %68 kadar üstüne çıkmış, ancak 2017

yılında inşaat sektörünün büyümesi %22 kadar fazla olabilmektedir. 2017 yılının son çeyreğinde ise bu oran %12 kadar altına indikten sonra, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %10 oranda altında kalmıştır. Son olarak ikinci çeyrekte inşaat sektörü büyümesi GSYH'nin büyümesine göre %85 oranında altında gerçekleşmiştir. Özetle 2018 yılında, inşaat sektörünün büyümesi ile Türkiye ekonomisinin büyümesi arasındaki oransal değerlerindeki paralellik kaybolmuştur. Sonuç olarak, ekonomik büyüme değerlerimizin inşaat sektöründeki durgunluktan etkilenecek gibi görünmektedir.

İnşaat sektörü güven endeksinin 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerleri incelendiğinde son 5 yılın güven endeksi değerlerinin hep 75-79 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 53 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Geçtiğimiz Ağustos ayı değerindeki önemli orandaki azalma 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inen Eylül ayı değeri ile daha da kötü bir durumun oluşmakta olduğu izlenimi vermektedir.

Mevcut inşaat işleri seviyesini ölçen endeksin, 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerleri incelendiğinde son 5 yılda boyunca süreklilik arz ederek 95-105 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 60 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Dolayısıyla Eylül ayında mevcut inşaat işleri seviyesinde çok önemli bir gerileme olmuş ve 2010 yılından bu yana en yüksek aylık gerilemesini yaşamıştır.

Alınan yeni iş siparişleri ölçen endeks ise 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerlerinin son 5 yılda hep 63-68 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 48 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Bu değerler bizlere günümüz için inşaat işlerinde çok önemli bir durgunluk yaşandığını göstermektedir. Bu durgunluğun nedenleri olarak da; öncelikle yeni inşaat yapım talebinin olmaması ve bu konulara yönelik finansman gereksinimlerinin yüksek maliyetler nedeniyle karşılanamaması olarak düşünülebilir. Bunların sonucunda da doğal olarak inşaat malzemesi gereksinimi azalacak ve var olan üretim kapasiteleri kullanılmayacak duruma gelebilecektir.

Yeni Ekonomi Programı'nda yer alan özel tüketim harcamaları ve özel yatırımların büyüme oranlarının %2 olarak açıklanması ile kamu yatırımlarının %36,1 oranında daralma öngörülmesi 2019 yılında inşaat sektöründe alışılmış büyümenin yerini küçülmeye bırakacağına işaretleri olarak da görülebilir.

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

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

### 5.3. Turizm Sektörü Verileri

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



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

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

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

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

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

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

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,1 artarak 6 milyar 540 milyon 434 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %82,6’sı yabancı ziyaretçilerden, %17,4’ü ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 5 milyar 151 milyon 469 bin \$’ını kişisel harcamalar, 1 milyar 388 milyon 965 bin \$’ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri 2018 yılında bir önceki yıla göre %12,3 artarak 29 milyar 512 milyon 926 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %81,8’i yabancı ziyaretçilerden, %18,2’si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Bu yılki gelirin 22 milyar 546 milyon 616 bin \$'ını kişisel harcamalar, 6 milyar 966 milyon 311 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ziyaretçilerin kişi başına ortalama harcaması 678 \$ oldu. Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 649 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 828 \$ oldu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; kişi başına ortalama harcama 647 \$, yabancıların ortalama harcaması 617 \$, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 801 \$ oldu.

#### Turizm geliri ve gideri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2018

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)		
		Turizm geliri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2017	Yıllık	26 283 656	38 620 346	681	5 137 244	8 886 916	578
	I	3 369 753	4 844 761	696	855 786	1 897 554	451
	II	5 413 048	8 863 391	611	1 386 362	2 294 588	604
	III	11 391 668	16 663 265	684	1 560 756	2 514 317	621
	IV	6 109 187	8 248 929	741	1 334 340	2 180 457	612
2018	Yıllık	29 512 926	45 628 673	647	4 896 310	8 383 432	584
	I	4 425 237	6 122 182	723	1 079 008	2 070 534	521
	II	7 044 591	11 067 987	636	1 650 276	2 194 058	752
	III	11 502 665	18 786 765	612	1 209 379	2 265 796	534
	IV	6 540 434	9 651 740	678	957 647	1 853 045	517
	Ekim	3 318 226	4 791 439	693	328 383	634 078	518
	Kasım	1 794 595	2 679 420	670	302 119	592 426	510
	Aralık	1 427 614	2 180 881	655	327 145	626 541	522

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %17 arttı. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2018 yılı IV. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17 artarak 9 milyon 651 bin 740 kişi oldu. Bunların %85,8'ini 8 milyon 283 bin 235 kişi ile yabancılar, %14,2'sini ise 1 milyon 368 bin 505 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,1 artarak 45 milyon 628 bin 673 kişi oldu. Bunların %85,4'ünü 38 milyon 951 bin 902 kişi ile yabancılar, %14,6'sını ise 6 milyon 676 bin 771 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %28,2 azaldı. Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %28,2 azalarak 957 milyon 647 bin \$ oldu. Bunun 820 milyon 747 bin \$'ını kişisel, 136 milyon 901 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; turizm gideri, geçen yıla göre %4,7 azalarak 4 milyar 896 milyon 310 bin \$ oldu. Bunun 3 milyar 936 milyon 986 bin \$'ını kişisel, 959 milyon 324 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2017 yılı IV. çeyreğine göre %15 azaldı. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %15 azalarak 1 milyon 853 bin 45 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 517 \$ olarak gerçekleşti.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yıla göre %5,7 azalarak 8 milyon 383 bin 432 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 584 \$ olarak gerçekleşti.

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

<b>TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI TURİSTLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2014 - 2018)</b>					
<b>AYLAR</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>OCAK</b>	1 146 815	1.250.941	1 170 333	1 055 474	1 461 570
<b>ŞUBAT</b>	1 352 184	1.383.343	1 240 633	1 159 833	1 527 070
<b>MART</b>	1 851 980	1.895.940	1 652 511	1 587 007	2 139 766
<b>NİSAN</b>	2 652 071	2.437.263	1 753 045	2 070 322	2 655 561
<b>MAYIS</b>	3 900 096	3.804.158	2 485 411	2 889 873	3 678 440
<b>HAZİRAN</b>	4 335 075	4.123.109	2 438 293	3 486 940	4 505 594
<b>TEMMUZ</b>	5 214 519	5.480.502	3 468 202	5 075 961	5 671 801
<b>AĞUSTOS</b>	5 283 333	5.130.967	3 183 003	4 658 463	5 383 332
<b>EYLÜL</b>	4 352 429	4.251.870	2 855 397	4 076 630	4 792 818
<b>EKİM</b>	3 439 554	3.301.194	2 449 948	2 992 947	3 755 467
<b>KASIM</b>	1 729 803	1.720.554	1 353 280	1 652 795	1 966 277
<b>ARALIK</b>	1 580 041	1.464.791	1 302 157	1 703 789	1 950 705
<b>TOPLAM</b>	<b>36 837 900</b>	<b>36 244 632</b>	<b>25 352 213</b>	<b>32 410 034</b>	<b>39 488 401</b>

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

Kaynak: TÜİK

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

**RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

#### 5.4. Marina Sektörü Verileri

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

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

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

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

Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca yat turizmi açısından öncelikli yatırım alanlarını belirlemek, bu konudaki sorunlara çözüm getirmek ve sektöre yön vermek amacıyla Yat Turizmi Master Planı hazırlanmıştır. Bahse konu master plan önerileri çerçevesinde Yat Turizmi Fiziksel Planı çalışması tamamlanmıştır. Bu projede ülkemizin tüm kıyıları elverişlilik açısından incelenmiş ve en uygun konumlar tespit edilmiştir. Bunun sonucu olarak gerek kamu sektörünün, gerekse özel sektörün yat limanları ile ilgili yatırımlarını yönlendirecek alanlar elde edilmiştir. 1990 sonrasında yatçılığa

ilişkin benimsenen politikalar talebi karşılayacak arzın oluşturulmasına yönelik olmuş ve planlama kararları bu bağlamda alınmaya başlamıştır.

1980 sonrası turizm sektöründe izlenen sıçramanın bir benzeri de yat turizmi alanında gerçekleştirilmeye çalışılmış, Türkiye kıyılarında yat limanlarının kapasitelerinin artırılması, böylece mevcut talebin karşılanması öngörülmekle birlikte, yat limanları mastır planı ile kapasite artırımına yönelik mekânsal öncelikler belirlenmiştir. Dünyada yatçılık sektöründe Akdeniz çanağına karşı iştah artmış olup, yatçılık ve yat turizmi açılarından en önemli bölge haline gelmiştir. Ülkemiz sahillerinde oluşan yat trafiğine bakıldığında, Batı Akdeniz'den (İspanya, Fransa, İtalya üzerinden) Yunanistan'a gelen tekneler çoğunlukla Marmaris ve Bodrum'dan giriş yaparak, güneye doğru Fethiye'ye kadar inmektedir. Yoğun olmamakla beraber, oluşan ikinci bir güzergâhı da İsrail'den çıkış yaparak Kıbrıs üzerinden gelen ve güney sahillerimizi dolaşarak Rodos üzerinden geri dönen veya Yunanistan yoluyla Batı Akdeniz'e ulaşan tekneler oluşturmaktadırlar. Genel olarak bakıldığında, Bodrum-Finike arasındaki bölge tekne trafiğinin en yoğun olduğu, Bodrum'dan kuzeyde Kuşadası, Finike'den güneyde Antalya'ya kadar uzanan kesim aynı yoğunlukta olmamakla beraber, ikinci derecede yoğun bölge olarak öne çıkmaktadır. Deniz Ticaret Odası tarafından hazırlanan "2012 yılı Deniz Sektör Raporu" verilerine göre, İtalya'nın 6.500 km. uzunluğundaki kıyılarında 380, İspanya'nın 4.964 km uzunluğundaki kıyılarında 96, Hırvatistan'ın 5.835 km uzunluğundaki kıyılarında 50 adet marina varken, Türkiye'nin 8.333 kilometrelik kıyılarında Turizm Bakanlığı belgeli sadece 40 marina (Yacht Türkiye Dergisi-2012 verilerine göre sayı 42'dir.) bulunmaktadır.

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

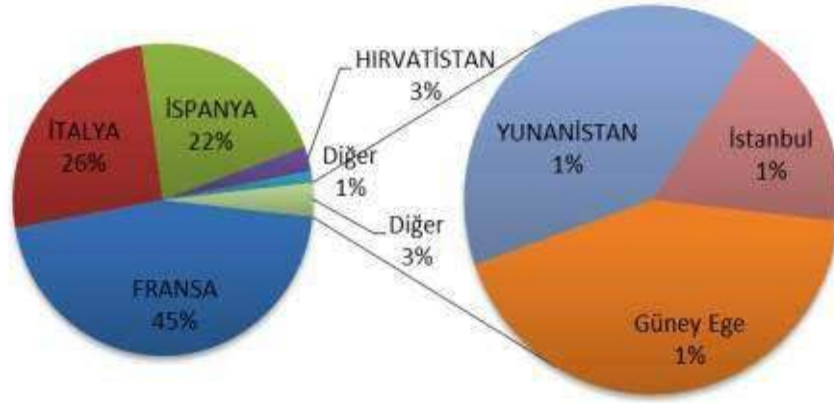
Ülkemizdeki yat hareket sayılarına bakıldığında, 2011 Ocak- 2012 Ağustos zaman dilimi arasındaki 20 metreden küçük yatların yat kayıt belgesi (trasitlog) kayıtlarından derlenen bilgilerle yapılan analiz sonucunda; 20 metreden küçük yatların toplam yat kayıt belgesi hareket sayısı 61.853 olup, 12.776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

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

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

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

## Bağlama Kapasiteleri



### Batı Akdeniz ve Güney Ege de bulunan Marinalar

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### Bölgede yer alan belli başlı yat limanlarının teknik özellikleri:

Teknik Özellikler	AYDIN		MUĞLA									
	Selvi K. Adası	D. Marina	Yat Kovak	MİLA	Yat Lim	Fergat Ek	Marmaris	Mah	Netsel	Ece Saary	Club Marina	Port Gece k
Max. Uzunluk	70m	-	100	100	10	100	100	100	85	100	100	100
Derinlik	7m	-	10	10	10	8	10	10	18	8	8	8
Lift Kapasitesi	80 ton	Max 400	100	100	70	100	330	60	100	-	-	-
Denizde	175	580	336	475	-	550	1000	301	720	400	200	400
Rihtım/Pont on adedi		1	5	6 ponton	-	6 ponton	4 adet	5 adet	9 adet	6 ponton	7	7
5 Altın Çıpa	Var	Var	Var	Var	-	Var	Var	Var	-	Var	Var	Var

### Netsel Marina Fiyatlar

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

## Deniz Bağlama Fiyatı Hesaplama

Boy\*En\*Gün\*Birim Fiyat

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

Marina Yönetimi fiyatlarda değişiklik yapma hakkına sahiptir.

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

Bağlama ve çekme - atma ücretlerine Damga Vergisi dahil değildir.

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

## Çekme - Atma Fiyat Hesaplama

$\leq 30$  Ton ise Boy (m) \* En (m) \* 13 Euro

$\leq 100$  Ton ise Boy (m) \* En (m) \* 17.5 Euro

## 6. ÖZEL VERİLER

### 6.1. Muğla İli



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

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



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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muğla'nın toplam Nüfusu 967.487 kişidir. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2018 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 171.850 kişi ile Bodrum, en az nüfusa sahip ilçesi ise 10.898 kişi ile Kavaklıdere ilçesi olmuştur.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>TÜRKİYE</b>	<b>74 724 269</b>	<b>75 627 384</b>	<b>76 667 864</b>	<b>77 695 904</b>	<b>79 814 871</b>	<b>80 810 525</b>	<b>82 003 882</b>
<b>MUĞLA</b>	<b>851 145</b>	<b>866 665</b>	<b>894 509</b>	<b>908 877</b>	<b>923 773</b>	<b>938 751</b>	<b>967 487</b>

Yıllık nüfus artış hızı:

Yıllık Nüfus Artış hızı(%)							
YILLAR	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018
<b>Türkiye Toplam</b>	<b>12,0</b>	<b>13,7</b>	<b>13,4</b>	<b>13,5</b>	<b>13,5</b>	<b>12,4</b>	<b>14,7</b>
Muğla	1,53	1,82	3,21	1,61	1,64	1,62	3,06

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

Nüfus yoğunluğu									
YILLAR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Türkiye Toplam</b>	<b>97</b>	<b>98</b>	<b>100</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>102</b>	<b>104</b>	<b>105</b>	<b>107</b>
Muğla	63	65	66	67	69	<b>70</b>	71	<b>72</b>	<b>75</b>

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

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

göstermektedir. Bölgeye olan ulaşılabilirliğin yüksek olması ve geniş bir kıyı kesimine sahip olması bölgeye olan talebi ve ziyaretçi sayılarını olumlu yönde etkilemektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Muğla'nın kentsel olarak derinliğini ortaya koyan diğer çok önemli tarihi değeri de sahip olduğu tarihi kent harabeleridir. Bu kentler her bakımdan önemli bir potansiyele sahiptir. Myndos Şehri Harabeleri Bodrum'a 23 km uzaklıkta bulunan Gümüşlük'tedir. Knidos Şehri Harabeleri Datça'nın

batisında M.Ö.7. yy'da Dorlar tarafından kurulmuştur. Tiyatro, surlar ve çeşitli yıkıntılar vardır.Amos Şehri Harabeleri Marmaris yakınlarında M.Ö. 5.asırda kurulan ve korsanların barındığı bir şehirdir. Telmessos Şehri Harabeleri Fethiye yakınlarında Lidyalıların kurduğu bir liman şehridir. Kakasbos Tapınağı, Aminta, Anıt kabri, kayalara oyulmuş Lidya mezarları, İskender'in komutanlarından Amintas için M.Ö. 4. Asırda yapılmıştır. Caunus Şehri Harabeleri Köyceğiz'in güneyinde Dalyan köyündeki şehir kalıntılarıdır. Yirmi bin kişilik tiyatro, sukemerleri, kayalara oyulmuş mezarlar, saray ve surlar bulunmaktadır. M.Ö. 4. Asırda Giritliler tarafından yapılmış. Ören Harabeleri Eski çağlara ait bir şehir harabeleridir. Milas yakınında deniz kenarındadır. Eski Keranos şehri kalıntılarıdır. Patara Harabeleri Eski çağlara ait bir şehir harabeleridir. Lidya şehridir. Labranda Harabeleri Eski çağlara ait bir şehrin kalıntılarıdır. Milas'a 10km mesafede Kargacık köyü yakınındadır. M.Ö. 4. Asırda kurulmuştur. İki giriş kapısı, tapınak, tepede kale ve oda mezarlar başlıca kalıntılardır. Pınara Harabeleri Eski çağlara ait bir şehir kalıntısıdır. Lidya şehirlerinin en önemlisiydi. Tiyatrosu ve2500 kaya mezarı ile mağaralar vardır. Kınık (Ksantos) Harabeleri Eski çağlara ait bir şehir kalıntısıdır. Lidya medeniyetinin önemli şehirlerindedir. Ayaklı Köyü Harabeleri Milas-Selimiye yolu üzerindeki Ayaklı köyü eski çağlarda bir Karya şehriydi. Romalılara ait Evromos Tapınağı buradadır. Kapıkırı Köyü Harabeleri Bizans'tan kalma manastır, eski çağlara ait tiyatro ve şehir kalıntıları mevcuttur. Bafa Gölü kuzeydoğusundadır. M.Ö.5. asırda Lamos Körfezinde kurulu bir liman şehridir. Piskoposluk merkezi olarak faaliyet göstermiştir. Kedreia Harabeleri Marmaris'in 18 km kuzeyinde Kerme Körfezinde Sedir Adası üzerindedir. Karia bölgesinin küçük bir şehriydi. Kıyı surları Roma Tapınağı (Bizanslılar Kiliseye çevirmiştir), at nalı şeklinde tiyatro, sarnıçlar, tersane, Roma Metropolü günümüze gelen kalıntılardır. Bargylia Harabeleri Günlük'ün 6 km güneydoğusunda Kemikler köyü yakınındadır. İkitepe üzerinde kurulan bir Karia şehridir. Tapınak, tiyatro, surlar, odeon, kapaklı uzuntaş, lahitler vardır. Uydai Harabeleri Karaoğlan Dağı eteğinde Milas'a 7 km mesafede Damlıboğaz köyündedir. Karia şehridir. M.Ö.6.asırda kurulmuştur. 2,5 m yükseklikte surlar, Apollon, Artemis tapınakları, lahit ile 41 kalker mezar vardır. İasos Güllük Koyunda Asun Kurin köyündedir. M.Ö. beşinci asırda kurulmuştur.Karia şehridir. Piskoposluk merkeziydi. Sarnıçlı kale, 21basamaklı tiyatro, kabartmalı sütunlar, mezar odalar, agora ve ana kapı günümüze gelen kalıntılardır. Stratonikeia Harabeleri Yatağan'a 8 km mesafede Eskihisar köyündedir. M.Ö.218'de Suriye Kralı Antiokos karısının ismini vermiştir. Açık hava müzesinde kale, saray kapısı, çiçekli sütunlar, tiyatro sergilenmektedir. Tios-Doger Harabeleri Fethiye'ye 25 km mesafede Döğer bucağındadır. Kabartmalı mezarlar ve sur kalıntıları vardır. Üzümlü Harabeleri Kadyanda şehrinin harabelerinden kabartma resimlerle süslü mağaralar, tiyatro, büyük ev sarnıçları, Lidya dilinde yazılmış anıt vardır. Sidima (Dodurga)Harabeleri Eski Sidima şehri harâbeleri, Dodurga köyündedir. Beyaz mermerden yapılmış kitabeli mezarlar vardır. Leton Tapınağı Fethiye yakınlarında Lidya Kralı Sarpedor adına M.Ö.4. asırda yapılmıştır. Zeus Tapınağı: Milas'ta M.S. 2.asırda yapılmıştır. Augustos Tapınağı: Milas'ta M.S. 1.asırda yapılmıştır.

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

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

Bölge'nin doğal nitelikleri kentin birçok alanda temel özelliğini bütünleştiren bir özelliğe sahiptir. Gerçekten kent doğal özellikleri bağlamında eşsiz bir niteliğe sahiptir. Doğal olarak birçok alternatif ve çeşitliliğe sahip olan Muğla'yı diğer kentlerden ayıran en önemli özelliği sahip olduğu bu kopyalanması ve taklit edilmesi imkansız özellikleridir.

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

Kentin her noktası yüzyılları hatta bin yılları aşan bir mirasa sahiptir. Dünyada eşi benzeri olmayan bu değerler Muğla ili ve ilçelerini gerek Türkiye'de gerekse de bütün dünyada eşsiz bir kent yapmaktadır. Özellikle büyük medeniyetlerin yarattığı değerler ve birikimler bize yüzyılları



aşan farklı kültürler ve yaşam biçimleri ile ilgili olarak büyük bir bilgi birikimi sunmaktadır. Tarihi mirasın çok derin ve zengin olmasına rağmen gerçek değerini yansıtan bir noktada olmadığı da özellikle yapılan alan gezilerinde görülmüştür. Bu derin potansiyel ve nitelik her bakımdan mutlaka yeniden gözden geçirilerek kentin yapısına uygun bir model ile değerlendirilmek durumundadır. Kentin tarihi ve arkeolojik zenginliği çok farklı kültürlerin birikimi ve devaluasyonu ile oluştuğu için ayrıca büyük bir değer taşımakta ve tek (unique) olma özelliği göstermektedir. Bu nitelik dünyada birçok insanın ilgisini çekmekte ve bölgeyi özellikle küresel alanda ilgi odağı haline getirmektedir.

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

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

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

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

2017 YILINDA MUĞLA İLİ GÜMRÜK KAPILARINDAN ÖLKEMİZE GİRİŞ YAPAN TURİSTLERİN AYLARA VE HÜDUT KAPILARINA GÖRE DAĞILIMI															
HÜDUT KAPISI	ANLAKLI HAVALİMANI	MİRAZ HEMENLİ HAVALİMANI	MARMARİS LİMANI	BİLECEKÖY LİMANI	BİLECEK LİMANI	MANİTARBU İNÖL LİMANI	İSTİTİT LİMANI	BAĞÇA LİMANI	GÜLLÜK LİMANI	TURGUT ÖRS LİMANI	SAD KAYAK LİMANI	AYLIK	AYLIK ARTIŞ %	AYLARIN TOPLAMI	GENEL ARTIŞ %
OCAK	830	1.541	394	0	1.370	733	57	3	240	12	0	5.540	-3%	5.580	-3%
ŞUBAT	515	76	2.340	0	1.650	902	70	21	212	11	2	5.361	-10%	10.941	-22%
MARÇ	2.270	360	3.500	0	2.327	785	89	56	275	2	0	10.561	-45%	21.502	-36%
NİSAN	43.078	13.823	9.166	0	4.463	3.300	708	210	293	13	26	77.180	9%	98.682	-5%
MAYIS	148.052	50.067	14.425	595	16.341	15.159	1.531	648	331	2.324	282	249.755	6%	348.437	2%
HAZİRAN	199.205	85.166	13.381	2.594	13.492	16.849	2.608	892	261	7.043	1.031	342.526	25%	690.963	13%
TEMMUZ	272.044	110.414	04.322	3.065	24.059	22.730	3.762	1.740	244	4.970	1.994	423.812	17%	1.114.775	14%
AĞUSTOS	227.043	107.379	04.643	4.400	21.333	24.240	3.756	2.283	373	12.295	2.580	425.513	16%	1.540.288	15%
EYLÜL	203.225	80.633	20.611	2.761	17.581	25.027	3.676	1.330	264	10.122	1.368	360.030	19%	1.905.318	16%
EKİM	89.275	33.601	11.388	261	12.245	15.053	1.548	314	221	2.503	128	167.877	1%	2.074.195	15%
KASIM	1.918	160	1.801	22	1.340	1.223	193	615	114	138	42	9.071	1%	2.084.166	15%
ARALIK	995	16	784	0	1.367	1.049	194	21	155	131	28	5.377	25%	2.089.503	15%
<b>TOPLAM</b>	<b>1.150.401</b>	<b>483.431</b>	<b>119.130</b>	<b>13.692</b>	<b>119.808</b>	<b>128.246</b>	<b>17.054</b>	<b>8.349</b>	<b>3.008</b>	<b>39.564</b>	<b>7.448</b>	<b>2.089.503</b>			

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

TÜİK'in verilerine göre; turizm geliri 2016 yılında bir önceki yıla göre yüzde 29,7 azalarak 22 milyar 107 milyon 440 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) yüzde 72,8'i yabancı ziyaretçilerden, yüzde 27,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Gelirin 18 milyar 495 milyon 978 bin dolarını kişisel harcamalar, 3 milyar 611 milyon 462 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.4. Çeyrekte daralma yüzde 27 oldu. Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan 4. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 27,2 azalarak 4 milyar 782 milyon 729 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) yüzde 71,9'u yabancı ziyaretçilerden, yüzde 28,1'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 4 milyar 30 milyon 717 bin dolarını kişisel harcamalar, 752 milyon 12 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

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

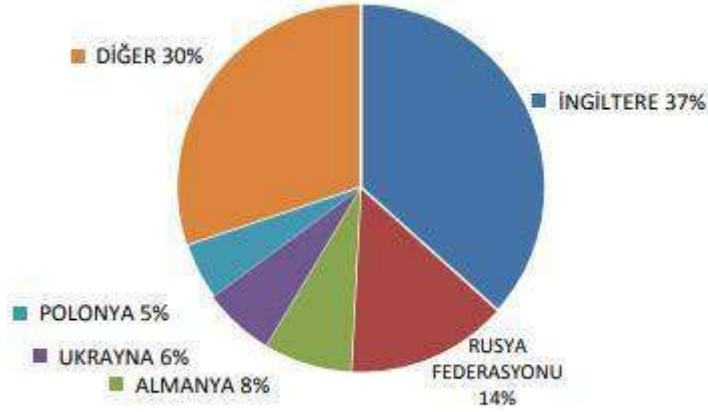
Büyük gerileme yaşayan Muğla turizmi 8 aylık dönemde 1 milyon dolayında turist kaybetti. En büyük kayıp İngiltere'de yaşandı. Muğla turizmi 2016 yılı analizine göre, Muğla 8 aylık dönemde 1 milyon dolayında turist kaybetti.

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

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

2016 yılında büyük düşüşler ve dalgalanmalar yaşayan sektör 2017 yılında toparlanma ve yenilenme yaşanmıştır. 2018 yılında ilin hudut kapılarından ile giriş yapan ilk beş ülke dağılımı aşağıdaki gibi olmuştur.

MİLLİYETİ	TOPLAM
İNGİLTERE	1.027.304
RUSYA FEDERASYONU	398.596
ALMANYA	218.195
UKRAYNA	176.871
POLONYA	138.948
DİĞER	845.201
<b>TOPLAM</b>	<b>2.805.115</b>



## 6.2. Marmaris İlçesi ve Turizm

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

Yüzyıllar süren Karya tarihi içinde yer alan Marmaris ve çevresi, Rodos ve Mısır arasındaki ticari yol nedeniyle bir deniz üssü haline gelmiş, zaman zaman diğEr Ege limanlarına rakip olabilmıştır. Hatta bu konumu yüzünden sahillerden uzak ve denize ulaşmak isteyen kentlerin istilalarıyla da karşı karşıya kalmıştır.

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

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



Marmaris Milli Parkı ve özel çevre koruma bölgeleri bitki varlığı açısından Türkiye'nin en zengin bölgelerindendir

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

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

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

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

Halıcı Ahmet Urkay Müzesi: Marmaris'e 10 km uzaklıkta, Muğla yolu üzerinde yer alan Halıcı Ahmet Urkay Müzesi, özel bir müze olup 3 bin m<sup>2</sup>'lik bir alan üzerine kurulu olan müze etnografya ve arkeoloji olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır.

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

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

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

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

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

Dünyada turistik amaçlarla seyahat edenlerin sayısı 2015 yılında 2014 yılına göre %4,4 artarak 1.184 milyon kişiye ulaşmıştır. Seyahat eden kişi sayısı açısından 2010-2015 döneminde ortalama

%4,9 hızla büyüyen turizm sektörünün, gelişmiş ülkelerdeki büyüme hızı gelişmekte olan ülkelerin üzerinde gerçekleşmiştir. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Güven Endeksi sonuçlarına göre sektörün 2016 yılında da canlı bir seyir izlemesi beklenmekle birlikte, son dönemde dünyanın çeşitli yerlerinde yaşanmakta olan güvenlik sorunlarının sektörün büyümesini bir miktar sınırlandırabileceği düşünülmektedir.

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

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

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

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

Turizm sektörünün kârlılığı sektörün iç ve dış pek çok faktöre duyarlı olması nedeniyle oldukça istikrarsız bir yapı sergilemektedir. Sektörün son yıllarda finansman ihtiyacının arttığı, bu gelişmeyle birlikte firmaların ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmaya yöneldiği gözlenmektedir.

Yabancı kaynaklar içinde banka kredilerinin payı artarken takipteki krediler oranında önemli bir bozulma oluşmamıştır. 2016 yılında mali yapısı güçlü işletmelerin çeşitli önlemler alarak faaliyetlerini sürdürebileceği, küçük işletmelerde ise çok sayıda el değiştirmenin veya kapanmanın gündeme gelebileceği düşünülmektedir.

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

İlçe, yaz nüfusu yüksek yerleşim bölgelerinden biridir. 2018 yılı “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi”ne göre nüfusu 94.247’dir.

İlçenin yıllara göre değişen nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.

Yıl	Marmaris Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	94.247	49.805	44.442
2017	91.871	48.749	43.122
2016	90.187	47.567	42.620
2015	89.630	47.475	42.154
2014	88.621	46.995	41.626
2013	85.801	45.744	40.057
2012	83.081	44.557	38.524
2011	81.910	44.132	37.778
2010	77.390	41.155	36.235
2009	75.350	40.095	35.255
2008	76.820	41.982	34.838
2007	73.461	40.366	33.095

### 6.3. Muğla İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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

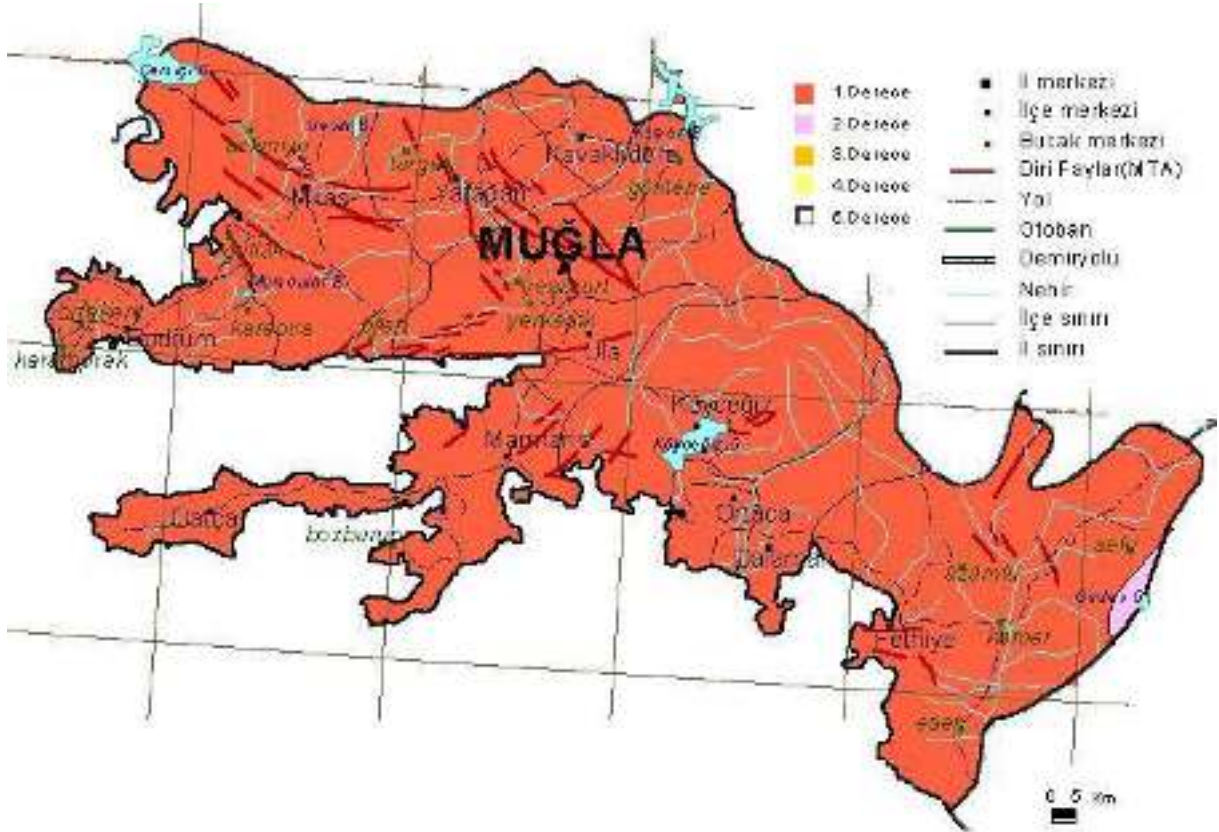
Hellen hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı, Ege graben sisteminin aktif fayları, depremlerin tarih boyunca yoğunlaştığı alanlar olarak dikkati çekmektedir.

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

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

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

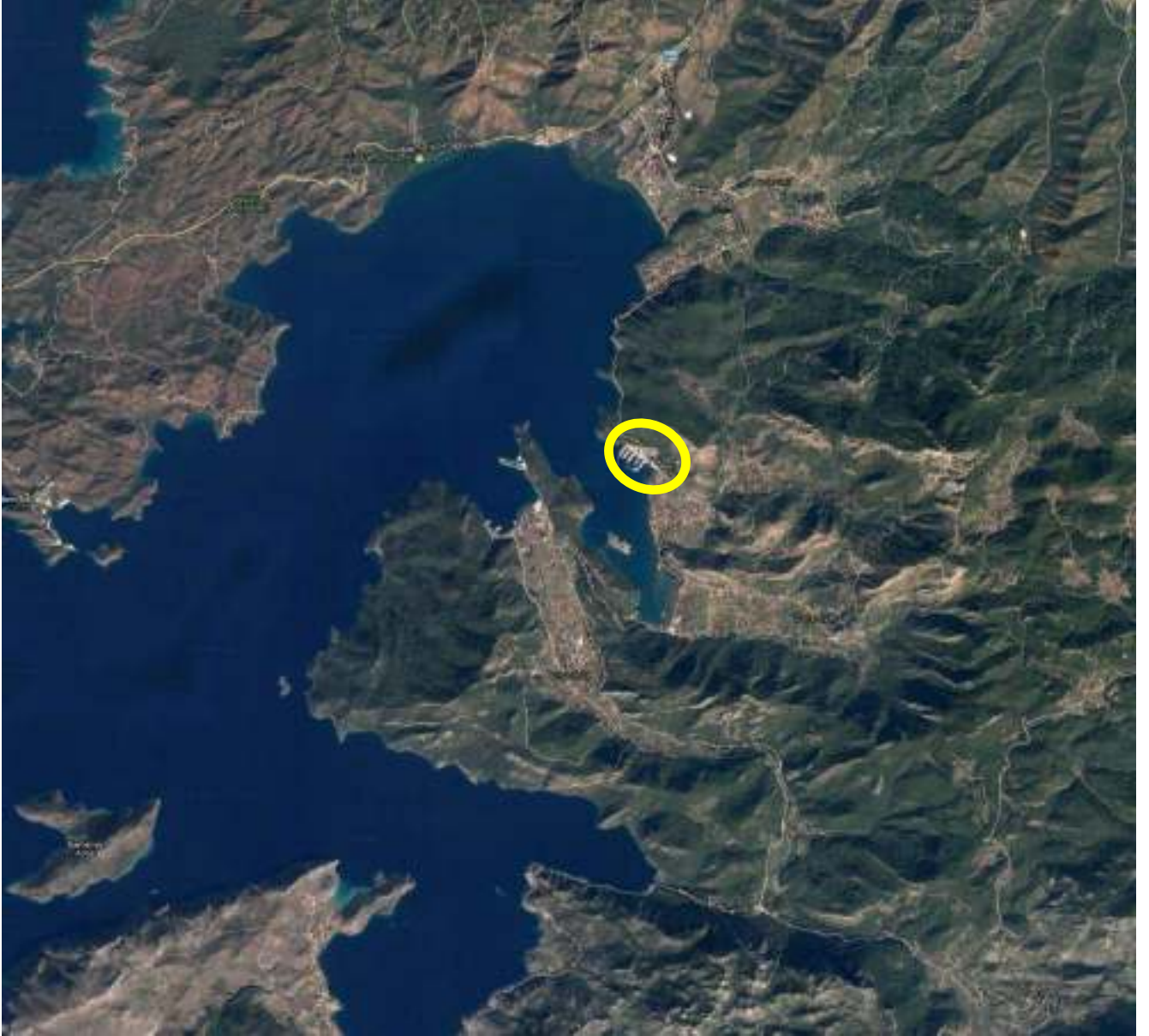
Muğla ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Marmaris ilçesinin tamamı 1'inciderecedeprem bölgesinde yer almaktadır. Bu bağlamda rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.



## 7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

#### 7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı

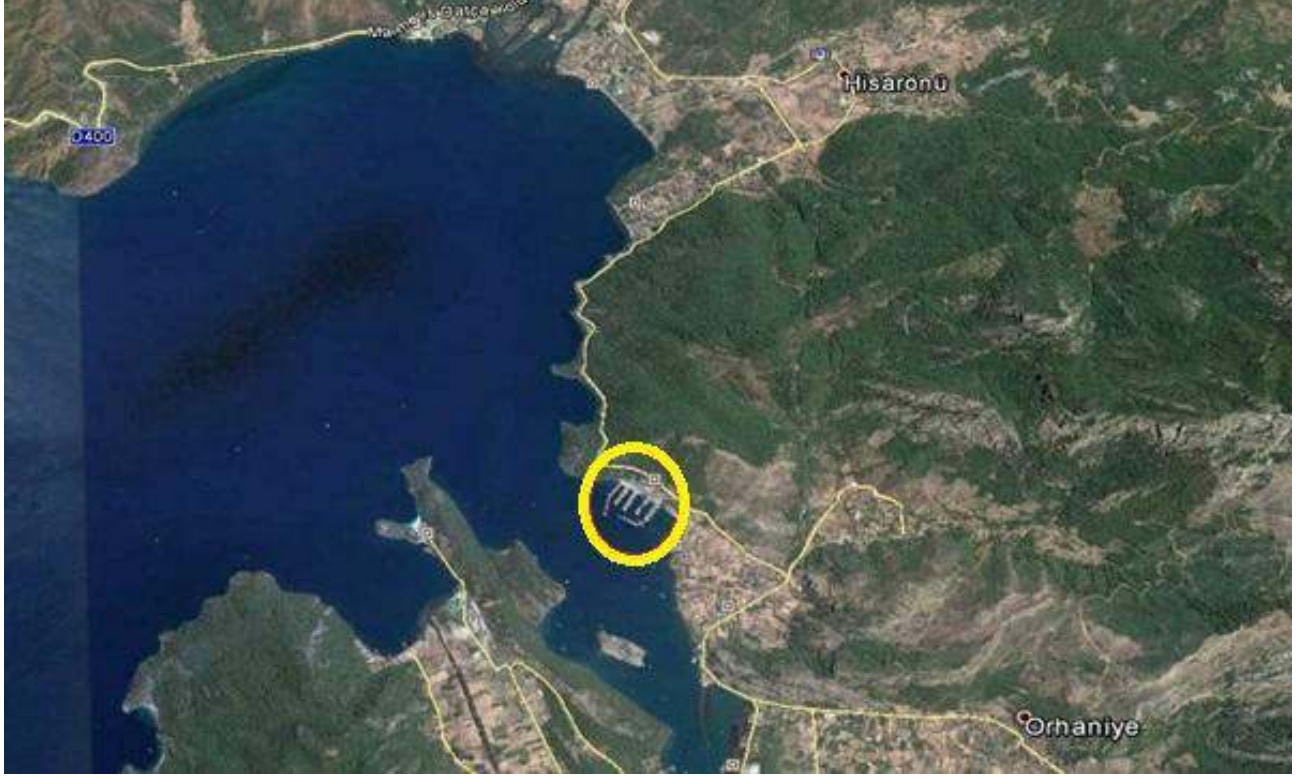


Değerlemesi yapılan taşınmazlar Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Marmaris – Bozburun Yolu üzerinde konumlu, halen Martı Marina adı ile işletilmekte olan yat limanıdır. Raporla konu taşınmazlar Tapu Kayıtlarında Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 (Eski: 1896) parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa”, 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831) parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Yat Çekme Yeri” nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (**DHTA**) “Tali Yat Limanı” deniz parsellerinin **KULLANIM HAKKININ** birlikte yapılması ve kullanılması suretiyle **Martı Marina** adı ile işletilen Tesistir.



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

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





### 7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerleme konusu gayrimenkuller, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 (Eski: 1896) parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831) parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Yat Çekerek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Devlet Hükmü ve Tasarrufu Altındaki **(DHTA)"Tali Yat Limanı" KULLANIM HAKKININ** birlikte yapılması ve kullanılması suretiyle **Marti Marina adı ile işletilen Tesistir.**

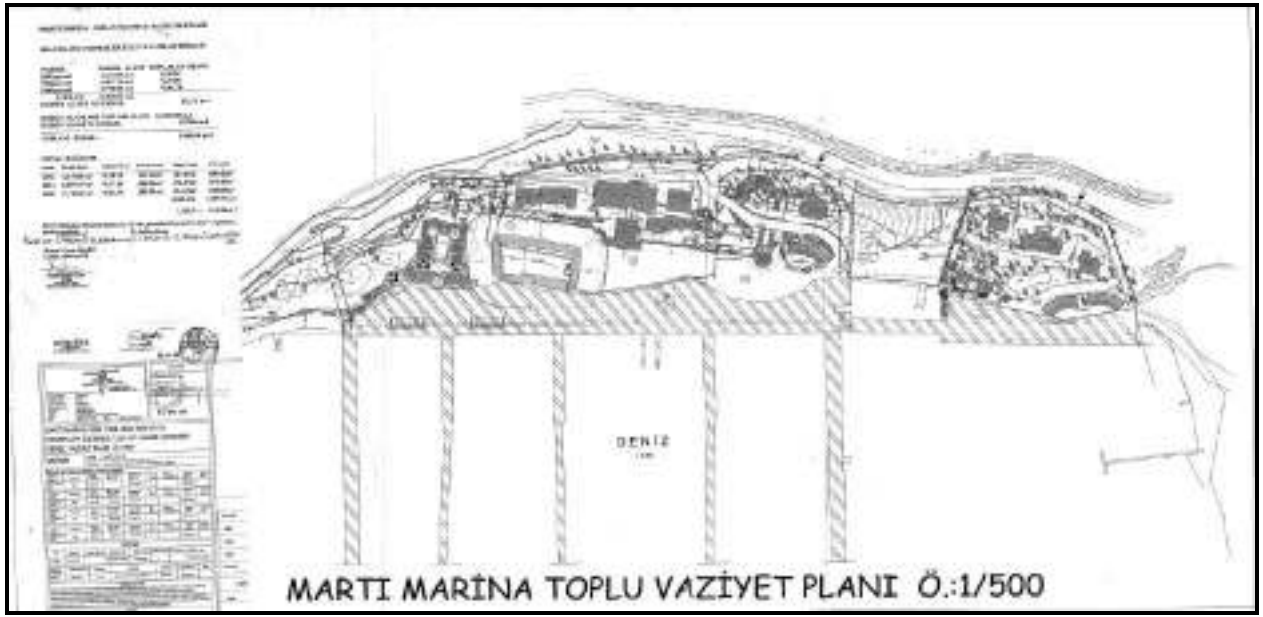
Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 (Eski: 1896) parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan L benzer amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde, mimari projesine göre wc-duş ve soyunma bölümü niteliğindeki, mahallen mevcut durumda wc-duş, soyunma bölümü ve SPA merkezi olarak kullanımda olan bina ile vaziyet planına işli havuz-kamelya bulunmaktadır. Ayrıca mimari projede yer alan çamaşırhane ve fitness center binası mahallen inşa edilmemiş olduğu tesbit edilmiştir.

Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan kareye yakın amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde, mimari projeye göre market, resepsiyon, ofis ve dükkan niteliğindeki, mahallen mevcut durumda market, resepsiyon, 3 Otel Odası, Toplantı Odası, Yönetim ve dükkan olarak kullanımda olan A Blok ile mimari projeye göre "restoran" niteliğindeki, mevcut

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

Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan kareye yakın amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde, mimari projeye göre wc-duş ve lavaboniteliğindeki, mahallen mevcut durumda depo kullanımında olan yapılar ile mimari projeye vemevcut duruma göre Atölye niteliğindeki binalar bulunmaktadır. Mimari projede yer alan Gözlem Ünitesi, Yat Kulübü ve Sağlık Birimi binaları ile havuzun ise mahallen inşa edilmemiş olduğu tesbit edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerden Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 1 Pafta, 1831 parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ve 68.203,42 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır.



### 7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

#### 103 Ada 6 (Eski: 1896)Nolu Parsel

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

#### 103 Ada 10 (Eski: 1900)Nolu Parsel

Parsel üzerinde A Blok zemin katı 290,32 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.

### 103 Ada 12 (Eski: 1904)Nolu Parsel

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

### 103 Ada 9 (Eski: 1831)Nolu Parsel

1831 no'lu parsel ve 68.203,42 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde 6 adet toplam alanı 4.328 m<sup>2</sup> olan kazıklı iskele, 5 adet toplam alanı 1686 m<sup>2</sup> olan yüzer iskele, 10.036 m<sup>2</sup> toplam büyüklüğü olan rıhtım alanı yer almaktadır.

### İSKELELER

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

### PEDESTALLAR

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

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

### SULAMA-ARITMA SİSTEMİ

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

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

## ISITMA SİSTEMLERİ

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

## YANGIN SİSTEMİ

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

### 7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

#### 7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	12.01.2018 / 305
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1905
ADA/PARSEL NO	103 / 6 (Eski 1896)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	4.647,56 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

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

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	12.01.2018 / 305
PAFTA NO	1	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1909
ADA/PARSEL NO	103 / 10 (Eski1900)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	5.709,84 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

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

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	12.01.2018 / 305
PAFTA NO	1	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1912
ADA/PARSEL NO	103 / 12 (Eski 1904)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	6.097,61 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

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

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	12.01.2018 / 305
PAFTA NO	1	CİLT/ SAHİFE NO	19 / 1830
ADA/PARSEL NO	103 / 9 (Eski 1831)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	YAT ÇEKEK YERİ		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	84,64 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MALİYE HAZİNESİ		1/1

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

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



DEĞİŞEN PARSEL NUMARALARI

### 7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Muğla İli, Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 15.03.2019 tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatların mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

#### **103 Ada 6 (ESKİ: 1896) Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz**

##### Beyanlar Hanesi:

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

##### Teferruat Bilgileri:

- Toplam 414,00 TL Bedelinde 74 Kalem Taşınıra Ait Teferruat Listesi Orhaniye At 1905 Nolu Dosyadadır. 138 TL 29/08/2016 tarih 6835 yevmiye no ile,
- Beton yüzer iskele sf 930-10 tip panton. 25 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Hazır yüzer iskele dalgakıran sf 400-20. 250 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Hazır yüzer tesis sf400 panton. 30 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Beton yüzer iskele sf 930-10 tip panton. 50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Beton yüzer iskele 1040-10 tip panton. 50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Beton yüzer iskele 1040-20 tip panton. 50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Hazır yüzer tesis sf400 iskele. 75 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,

#### **RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)



- Beton yüzer iskele1030-20 panton. 66.67 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Godiva yangın su pompası ( seri no:1282 ) (seyyar). 50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Godiva ford yangın su pompası dizel (seyyar). 50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Biglift ace-25 2,5 transpalet. 30 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Elektrikli ve kasalı bisiklet. 50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Makita hr5211c pronamatik kırıcı hilti. 20 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Epson lx 300+11 9p 80k 300 cps paralel + seri. 40 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- 1,35\*2,60 iki wc'li hekim kabini. 25 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Ad2200 lt stok tankı. 100 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- El telsizi - pmr 446hhz -289 atelcom. 50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Dekoder (plus transponder yükleme cihazı). 50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Oyun aksps3, sony dual shock black "oyun aks. 12.50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Slim konsol"oyun aks. 25 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- kamera-kam1358 mx-m1fd-sec Dnight-d22n22-6mp-f1.8. 50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Jeneratör tork power 7kva dizel. 100 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Wouxun kg amatör el telsizi 144/146. 7.50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Godiva yangın pompası ( seri no:1262 ). 45 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Wouxun kg-uv6d amatör el telsizi 144/146. 12.50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Zetcom n446 v2 pmr 0,5 w el telsizi. 5 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Sahra çatılı ayaklı 2 kapılı yangın dolabı. 100 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- Ip kamera procom. 14.29 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- 460 fib. Tabanlı şişme bot ve motor komple seri : Tr-e n m 46w01b717. 50 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,
- 1 set deniz bariyeri 5 adet yüzer iskele sf 930-10 Tip panton'dan oluşmaktadır. 0 TL 16/11/2018 tarih 10068 yevmiye no ile,

#### Şerhler Hanesi:

- 302.831,75 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333 yevmiye no ile
- 290.334,82 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİNİN28/04/2016 tarih 2016/10283 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19599.24 TL bedel ile Alacaklı : exotic gıda sanayi ve ticaret a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 09/05/2016 tarih 3864 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı : EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN10/06/2016 tarih 2016/16140 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93970.10 TL bedel ile Alacaklı : SAS FİNANSAL

- DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 16/06/2016 tarih 5014 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 14/06/2016 tarih 2016/16868 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 89452.50 TL bedel ile Alacaklı: SAS finansal danışmanlık hizmetleri ltd. şti. lehine haciz işlenmiştir. 17/06/2016 tarih 5060 yevmiye no ile,
  - İhtiyati Haciz: ANTALYA 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 15/07/2016 tarih 2016/6585 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 66853.15 TL. (Alacaklı: PAMUKKALEŞARAPÇILIKPAZ. TİC.A. Ş. 26/07/2016 tarih 5860 yevmiye no ile,
  - İcrai Haciz: İSTANBUL 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: emre hurda lehine haciz işlenmiştir. 28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
  - İcrai Haciz: İSTANBUL 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: bilgi gayrimenkul değerlendirme a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
  - İcrai Haciz: ANTALYA 9. İCRA Müdürlüğü'nün 18/01/2017 tarih 2016/9457 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22641.10 TL bedel ile Alacaklı: YENİ TİCARET ÜNVANI PAMUKKALE ŞARAPÇILIK PAZ. TİC. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 22/06/2017 tarih 5599 yevmiye no ile,
  - Kamu Haczi: BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3037060.60 TL (Alacaklı : 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
  - İcrai Haciz: İSTANBUL 35. İCRA DAİRESİ'nin 29/03/2018 tarih 2017/13484 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 91862.72 TL bedel ile Alacaklı : -PL REKLAMCILIK TİCARET SANAYİ A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 03/04/2018 tarih 3100 yevmiye no ile,
  - İcrai Haciz: ANTALYA 3. İCRA DAİRESİ'nin 17/04/2018 tarih 2018/2505 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 709.47 TL bedel ile Alacaklı : Topkapı içecek dağıtım pazarlama a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 17/04/2018 tarih 3542 yevmiye no ile,
  - İcrai Haciz: İSTANBUL 6. İCRA DAİRESİ'nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı : atako destek araç kiralama ve ticaret anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05/09/2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
  - İhtiyati Haciz: İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
  - İhtiyati Haciz: KEMER İCRA DAİRESİ'nin 28/09/2018 tarih 2018/1040 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 77951.37 TL. (Alacaklı: TUCA İNŞ. TURZ. TAR. GID. CAN. HAY. MAD. İTH. İHR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.) 28/09/2018 tarih 8415 yevmiye no ile,
  - İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz factoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile,
  - İhtiyati Haciz: İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: deniz factoring a.ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
  - İcrai Haciz: ANTALYA 7. İCRA DAİRESİ'nin 22/10/2018 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 698.73 TL bedel ile Alacaklı : Saliha uysal lehine haciz işlenmiştir. 23/10/2018 tarih 9242 yevmiye no ile,
  - İcrai Haciz: İSTANBUL 14. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 14/12/2018 tarih 2018/42723 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 88433.22 TL bedel ile Alacaklı : YASEMİN AKIN lehine haciz işlenmiştir. 14/12/2018 tarih 10956 yevmiye no ile.

- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.

#### Rehinler Hanesi:

- DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 42,500,000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4513 yevmiye no ile,
- DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 2. Dereceden 6,000,000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4539 yevmiye no ile,
- DENİZBANK A.Ş. lehine 3. Dereceden 11,671,508.00TL tutarındaki ipotek şerhi 14/07/2017 tarih 6100 yevmiye no ile,

#### **103 Ada10 (ESKİ: 1900) Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz**

#### Beyanlar Hanesi:

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

#### Teferruat Bilgileri:

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

#### Şerhler Hanesi:

- 205.899,45 YTL. bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333 yevmiye no ile,
- 349.168,70YTL. bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333 yevmiye no ile,
- 264.841,84YTL. bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİNİN 28/04/2016 tarih 2016/10283 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19599.24 TL bedel ile Alacaklı: exotic gıda sanayi ve ticaret a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 09/05/2016 tarih 3864 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı : EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10/06/2016 tarih 2016/16140 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93970.10 TL bedel ile Alacaklı: SAS FİNANSAL DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 16/06/2016 tarih 5014 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 14/06/2016 tarih 2016/16868 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 89452.50 TL bedel ile Alacaklı: sas finansal danışmanlık hizmetleri ltd. şti. lehine haciz işlenmiştir. 17/06/2016 tarih 5060 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: ANTALYA 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 15/07/2016 tarih 2016/6585 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 66853.15 TL. (Alacaklı: PAMUKKALEŞARAPÇILIKPAZ. TİC.A. Ş. 26/07/2016 tarih 5860 yevmiye no ile,

- İcrai Haciz: İSTANBUL 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: emre hurda lehine haciz işlenmiştir. 28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: bilgi gayrimenkul değerleme a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: ANTALYA9. İCRA Müdürlüğü'nün 18/01/2017 tarih 2016/9457 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22641.10 TL bedel ile Alacaklı: YENİ TİCARET ÜNVANI PAMUKKALE ŞARAPÇILIK PAZ. TİC. A.Ş.lehine haciz işlenmiştir. 22/06/2017 tarih 5599 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3037060.60 TL (Alacaklı : 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 35. İCRA DAİRESİ nin 29/03/2018 tarih 2017/13484 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 91862.72 TL bedel ile Alacaklı : -PL REKLAMCILIK TİCARET SANAYİ A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 03/04/2018 tarih 3100 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: ANTALYA 3. İCRA DAİRESİ nin 17/04/2018 tarih 2018/2505 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 709.47 TL bedel ile Alacaklı : Topkapı içecek dağıtım pazarlama a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 17/04/2018 tarih 3542 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 6. İCRA DAİRESİ nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı : atako destek araç kiralama ve ticaret anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05/09/2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: KEMER İCRA DAİRESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/1040 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 77951.37 TL. (Alacaklı: TUCA İNŞ. TURZ. TAR. GID. CAN. HAY. MAD. İTH. İHR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.) 28/09/2018 tarih 8415 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: deniz faktoring a.ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: ANTALYA 7. İCRA DAİRESİ nin 22/10/2018 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 698.73 TL bedel ile Alacaklı : Saliha uysal lehine haciz işlenmiştir. 23/10/2018 tarih 9242 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 14. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2018 tarih 2018/42723 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 88433.22 TL bedel ile Alacaklı : YASEMİN AKIN lehine haciz işlenmiştir. 14/12/2018 tarih 10956 yevmiye no ile.
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.

#### Rehinler Hanesi:

- DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 42,500,000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4513 yevmiye no ile,
- DENİZ FAKTORİNGANONİM ŞİRKETİ lehine 2. Dereceden 6,000,000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4539 yevmiye no ile,

#### **RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

- DENİZBANK A.Ş. lehine 3. Dereceden 11,671,508.00TL tutarındaki ipotek şerhi 14/07/2017 tarih 6100 yevmiye no ile,

### **103 Ada12 (ESKİ: 1904) Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz**

#### **Beyanlar Hanesi:**

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

#### **Teferruat Bilgileri:**

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

#### **Şerhler Hanesi:**

- 299.467 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ08/05/2007 tarih 3333 yevmiye no ile,
- 595.359,60YTL. bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 08/05/2007 tarih 3333yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 28. İCRA DAİRESİNİN28/04/2016 tarih 2016/10283 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19599.24 TL bedel ile Alacaklı: exotic gıda sanayi ve ticaret a.ş. lehine haciz işlenmiştir.09/05/2016 tarih 3864 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı : EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir.08/06/2016 tarih 4754 yevmiye n oile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN10/06/2016 tarih 2016/16140 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93970.10 TL bedel ile Alacaklı: SAS FİNANSAL DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 16/06/2016 tarih 5014 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN14/06/2016 tarih 2016/16868 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 89452.50 TL bedel ile Alacaklı: sas finansal danışmanlık hizmetleri ltd. şti. lehine haciz işlenmiştir. 17/06/2016 tarih 5060 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: ANTALYA 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN15/07/2016 tarih 2016/6585 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 66853.15 TL. (Alacaklı: PAMUKKALEŞARAPÇILIKPAZ. TİC.A. Ş. 26/07/2016 tarih 5860 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNİN29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: emre hurda lehine haciz işlenmiştir. 28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ NİN 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: bilgi gayrimenkul değerlendirme a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: ANTALYA9. İCRA Müdürlüğü'nün 18/01/2017 tarih 2016/9457 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22641.10 TL bedel ile Alacaklı: YENİ TİCARET ÜNVANI PAMUKKALE ŞARAPÇILIK PAZ. TİC. A.Ş.lehine haciz işlenmiştir. 22/06/2017 tarih 5599 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ NİN 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3037060.60 TL (Alacaklı : 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,

- İcrai Haciz: İSTANBUL 35. İCRA DAİRESİ nin 29/03/2018 tarih 2017/13484 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 91862.72 TL bedel ile Alacaklı : -PL REKLAMCILIK TİCARET SANAYİ A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 03/04/2018 tarih 3100 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: ANTALYA 3. İCRA DAİRESİ nin 17/04/2018 tarih 2018/2505 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 709.47 TL bedel ile Alacaklı : Topkapı içecek dağıtım pazarlama a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 17/04/2018 tarih 3542 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 6. İCRA DAİRESİ nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı : atako destek araç kiralama ve ticaret anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05/09/2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi : MARMARİS VERGİ DAİRESİ nin 18/09/2018 tarih 90503 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 79499.31 TL (Alacaklı : 0 ) 19.09.2018 tarih 8069 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: KEMER İCRA DAİRESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/1040 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 77951.37 TL. (Alacaklı: TUCA İNŞ. TURZ. TAR. GID. CAN. HAY. MAD. İTH. İHR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.) 28/09/2018 tarih 8415 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz factoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: deniz factoring a.ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: ANTALYA 7. İCRA DAİRESİ nin 22/10/2018 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 698.73 TL bedel ile Alacaklı : Saliha uysal lehine haciz işlenmiştir. 23/10/2018 tarih 9242 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 14. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2018 tarih 2018/42723 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 88433.22 TL bedel ile Alacaklı : YASEMİN AKIN lehine haciz işlenmiştir. 14/12/2018 tarih 10956 yevmiye no ile.
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.

#### Rehinler Hanesi:

- DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 42,500,000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4513 yevmiye no ile,
- DENİZ FAKTORİNGANONİM ŞİRKETİ lehine 2. Dereceden 6,000,000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 18/06/2015 tarih 4539 yevmiye no ile,
- DENİZBANK A.Ş. lehine 3. Dereceden 11,671,508.00TL tutarındaki ipotek şerhi 14/07/2017 tarih 6100 yevmiye no ile,

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

#### Beyanlar Hanesi:

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

### 103 Ada9 (ESKİ: 1831 Parsel)Üst Hakkı

#### Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz : İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/06/2016 tarih 2016/16140 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93970.10 TL bedel ile Alacaklı : SAS FİNANSAL DANIŞMANLIK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir. 16/06/2016 tarih 5014 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 25.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/06/2016 tarih 2016/16868 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 89452.50 TL bedel ile Alacaklı : sas finansal danışmanlık hizmetleri ltd.şti. lehine haciz işlenmiştir. 17/06/2016 tarih 5060 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı : bilgi gayrimenkul değerlendirme a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : ANTALYA 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/01/2017 tarih 2016/9457 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22641.10 TL bedel ile Alacaklı : YENİ TİCARET ÜNVANI PAMUKKALE ŞARAPÇILIK PAZ. TİC. A.Ş.lehine haciz işlenmiştir. 22/06/2017 tarih 5599 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3037060.60 TL (Alacaklı : 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 35. İCRA DAİRESİ nin 29/03/2018 tarih 2017/13484 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 91862.72 TL bedel ile Alacaklı : -PL REKLAMCILIK TİCARET SANAYİ A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 03/04/2018 tarih 3100 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: KEMER İCRA DAİRESİ nin 28/09/2018 tarih 2018/1040 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 77951.37 TL. (Alacaklı: TUCA İNŞ. TURZ. TAR. GID. CAN. HAY. MAD. İTH. İHR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.) 28/09/2018 tarih 8415 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: deniz faktoring a.ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: ANTALYA 7. İCRA DAİRESİ nin 22/10/2018 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 698.73 TL bedel ile Alacaklı : Saliha uysal lehine haciz işlenmiştir. 23/10/2018 tarih 9242 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 14. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2018 tarih 2018/42723 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 88433.22 TL bedel ile Alacaklı : YASEMİN AKIN lehine haciz işlenmiştir. 14/12/2018 tarih 10956 yevmiye no ile.

- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.

#### Rehinler Hanesi:

- DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 35,000,000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 06/07/2015 tarih 4943 yevmiye no ile,
- DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine 2. Dereceden 10,000,000.00TL tutarındaki ipotek şerhi 06/07/2015 tarih 4953 yevmiye no ile.

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

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

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

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

Bu bağlamda, rapora konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada6 (Eski: 1896)parşel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa”, 103 Ada 10 (Eski: 1900)parşel numaralarında kayıtlı 5709.84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904)parşel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831)parşel numaralarında kayıtlı 84,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Yat Çekerek Yeri” nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA)“Tali Yat Limanı”**KULLANIM HAKKININ** üzerinde çeşitli finans kurumları (her gayrimenkul için ayrı, bazısında tek, bazısında birden fazla) lehine muhtelif miktarlarda ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Şirketten alınan ve raporumuzun fotoğraflar bölümüne ilave edilen 29.03.2019 tarih YÇ-917 sayılı yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen “Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı” olduğu beyan edilmiştir. Ancak taşınmazın tapu kayıtlarında İİK 150/c şerhi mevcut olup; rapora konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada6 (Eski: 1896)parşel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa”, 103 Ada 10 (Eski: 1900)parşel numaralarında kayıtlı 5709.84 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904)parşel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831)parşel numaralarında kayıtlı 84,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Yat Çekerek Yeri” nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst Hakkı olarak ve 68.203,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA) “Tali Yat Limanı” nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri



gereğince Kullanım Hakkı olarak **GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.** Konu ile ilgili raporumuzun 7.2.6 Maddesi d bendine de dikkat çekmek isteriz.

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

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

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

#### 7.2.5.1 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

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

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

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

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

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

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

oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

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

### 7.2.5.2 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **22.03.2019 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan 103 Ada 6(1896), 103 Ada 10 (1900) ve 103 Ada 12 (1904)parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların;

- Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca 21.08.2006 tarih ve 4242 sayı ile onaylı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında,
  - *İmar Lejantı: Tali Yat Limanı*
  - *Emsal: 0,05*

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **22.03.2019 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan 103 Ada 9(1831)parsel numarasında kayıtlı taşınmazın;

- Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca 21.08.2006 tarih ve 4242 sayı ile onaylı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında,
  - *İmar Lejantı: Tali Yat Limanı*

olduğu tesbit edilmiştir.

### Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

#### Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri:

- 29.04.2011 tarih, 17 cilt 011sayfa nolu 649,30 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı Liman Binası ve ortak alanları için alınmış Yapı Ruhsatı
- 29.04.2011 tarih, 17 cilt 012sayfa nolu 693,42 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı Liman Binası ve ortak alanlar için alınmış Yapı Ruhsatı
- 29.04.2011 tarih, 17 cilt 013sayfa nolu 849,30 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı Liman Binası ve ortak alanlar için alınmış Yapı Ruhsatı
- 10.12.2014 tarih, 243 nolu 16.356,23 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı Rıhtım ve İskeleler için alınmış Yapı Ruhsatı

#### Mimari Projeler:

- 1896 No'lu Parsel02.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; zemin kattan ibaret wc-duş-soyunma binasıbrüt 291,30 m<sup>2</sup> ve çamaşırhane-fitness center binasıbrüt 94,00 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 385,30 m<sup>2</sup> kapalı kullanım

alanına sahiptir. Parsel üzerinde ayrıca emsal harici brüt 179,00 m<sup>2</sup> alanlı yüzme havuzu, 49,00 m<sup>2</sup> alanlı süs havuzu yer bulunmaktadır.

- 1900 No'lu Parsel 02.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; A Blok zemin katıbrüt 290,32 m<sup>2</sup> (market + resepsiyon + 7 adet dükkan), 1. normal katıbrüt 39,40 m<sup>2</sup> (wc + 1 adet ofis + hol), 2. normal katıbrüt 39,40 m<sup>2</sup> (2 adet ofis + hol), 3. normal katıbrüt 20,80 m<sup>2</sup> (teras + hol) olmak üzere toplam brüt 389,92 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. B Blok (restoran) zemin katıbrüt 8,90 m<sup>2</sup>, 1. normal katıbrüt 61,30 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. A ve B Blok toplam brüt 460,12 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Parsel üzerinde emsal harici olarak brüt 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 02.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; meteoroloji ve gözlem evi brüt 75,70 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret yat kulübü brüt 156,70 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret sağlık birimi brüt 75,70 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret wc-duş-lavabolar brüt 79,00 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret atölyeler brüt 185,20 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam brüt 572,30 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Parsel üzerinde emsal harici olarak brüt 196,00 m<sup>2</sup> alanlı havuz yer bulunmaktadır.

#### **Diğer İzin ve Belgeler:**

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

#### **Akit ve Sözleşmeler:**

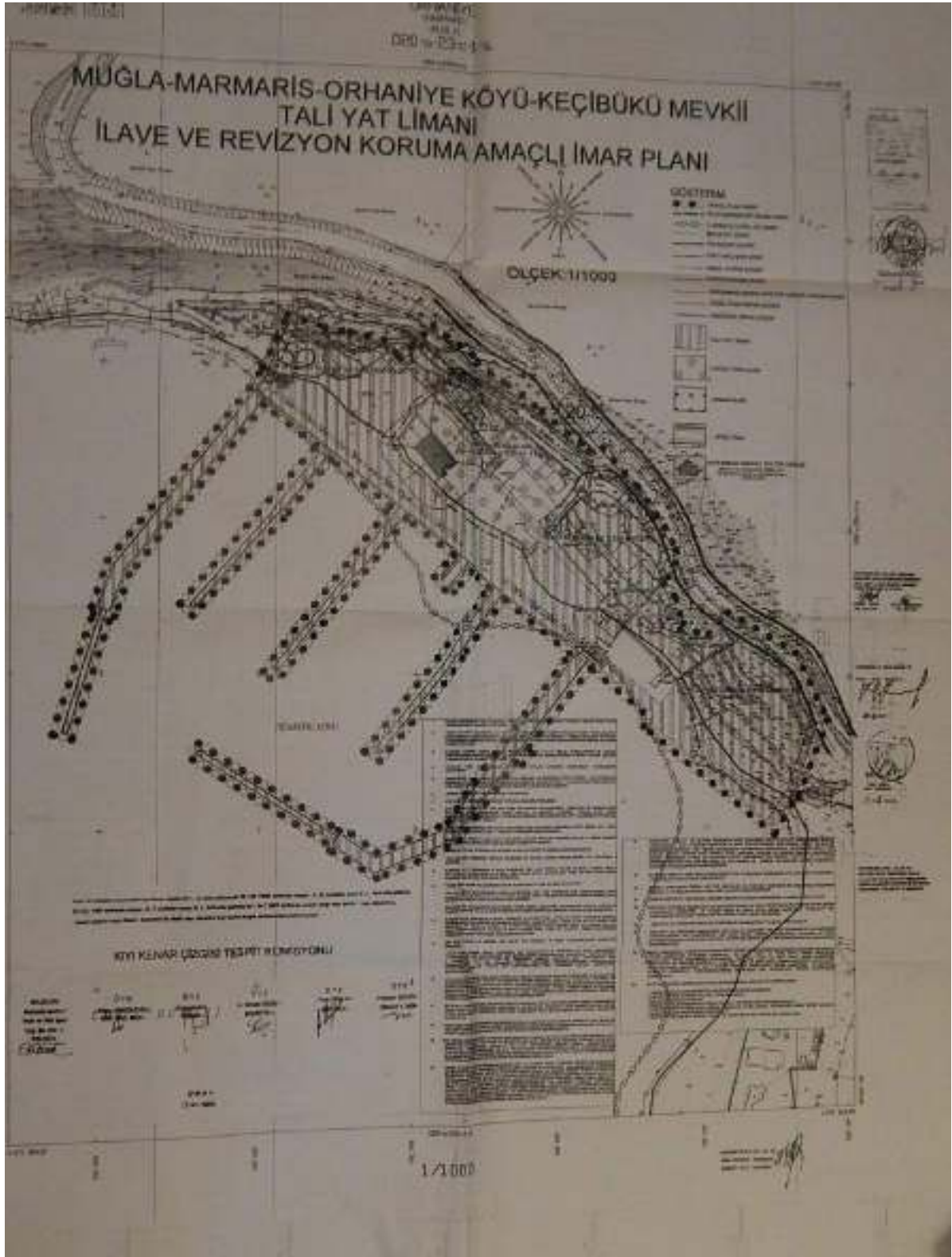
##### **RM RİTİM GAYRIMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL  
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

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

## İMAR PLAN ÖRNEĞİ



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

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

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

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

#### 7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

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

- a) İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, “**kamu haczi**”adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, **bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır**. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan **taşınmazın devri mümkün değildir**.
- b) İcrai Haciz; Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.
- c) İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı

çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar.İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

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

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

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

#### 7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

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

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

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

#### 7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla ili, Marmaris ilçesi sınırları içerisinde, Turizm Bölgesi olarak tanımlanan bölge içerisinde konumlanmaktadır. 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. Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazların konum ve ulaşım durumu, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satış arzların sonuçlanma süreçleri açısından, halen kullanılmakta olan modelle YAT LİMANI – MARİNA olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

### 7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

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

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

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

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

- 1896 parsel üzerindeki WC, Duş, Soyunma, Fitness, Çamaşırhane binası için ruhsat alınmış olduğu görülmüş olup, fitness-çamaşırhane binası henüz inşa edilmemiştir.
- 1900 parsel üzerindeki Yönetim, Market, Satış Birimleri, Yemekhane, Depo binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiş olup, binanın inşaatının tamamlanmış olması sebebi ile yapı kullanma izin belgelerinin alınması gereklidir.
- 1904 parsel üzerinde inşaatı kısmen tamamlanmış olan Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü Sağlık Ünitesi WC Duş Yat Limanı Atölyeleri binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiştir. Binanın inşaatına henüz başlanmamıştır. İnşaatlarının tamamlanması durumunda yapı kullanma izin belgelerinin alınması gereklidir.

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

#### 8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

##### **OLUMLU ETKENLER**

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

##### **OLUMSUZ ETKENLER**

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

### 8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

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

### 8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

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

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

### 8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

Satılık Arsalar:

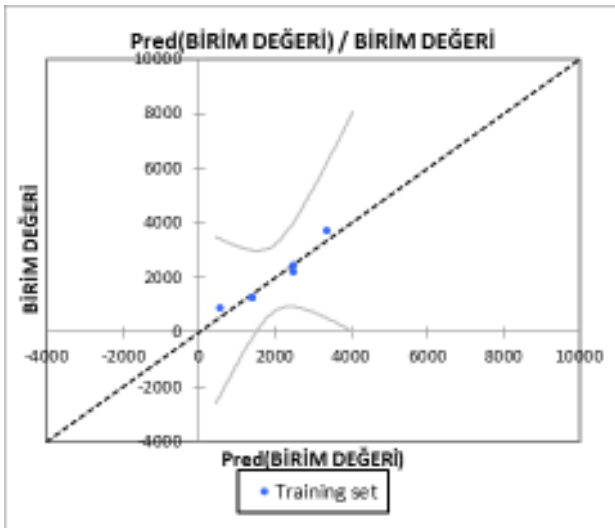
<b>EMSAL 1</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, taşınmazların konumlu olduğu koyun tam karşı yakasında, 101 ada 1 parsel ve çevresinin tamamı kiralanabilir hazine arazisi, koya cepheli denize sıfır, 6.880 m <sup>2</sup> tarla 30.000.000 TL satılıktır. Emlakçı ile yapılan görüşmede emsal taşınmazın Marina dahil Turizm amaçlı pek çok uygulamaya konu olabileceği ve çevresinin Hazine arazisi olmasının ve Yap-İşlet-Devret modeline çok uygun olmasının değerine etken olduğu, fiyatın bir miktar yüksek olduğu ancak pazarlığının olduğu, taşınmazın bir süredir satışta olmasına rağmen ülke ekonomik koşulları nedeniyle talebin biraz düşük kaldığı, rapora konu taşınmazların 2.200 ila 2.500 TL/m <sup>2</sup> aralığında alıcı bulabileceği öğrenilmiştir. Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 4.360 TL KEREM TOKAY ASYA 0 (531) 102 51 98
<b>EMSAL 2</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Keçibükü mevkiinde, bitişik parsellerde halen faal oteller bulunan denize cepheli ve önünde kumsalı mevcut Turizm İmarı alabilecek olarak tanıtılan ancak Tarla vasıflı ve İmarsız 3.360 m <sup>2</sup> parsel 5.000.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz denize cepheli olması ve konumu itibarıyla rapora konu taşınmazlarla benzer, İmar durumu ve parsel büyüklüğü itibarıyla ise daha düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 1.488 TL ŞAHİN EMLAK 0 (541) 250 48 48
<b>EMSAL 3</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Keçibükü mevkiinde, 104 ada 54 parsel bitişik parsellerde halen faal oteller bulunan denize cepheli ve önünde kumsalı mevcut Turizm İmarı alabilecek olarak tanıtılan ancak Tarla vasıflı ve İmarsız 3.760 m <sup>2</sup> parsel 5.500.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz denize cepheli olması ve konumu itibarıyla rapora konu taşınmazlarla benzer, İmar durumu ve parsel büyüklüğü itibarıyla ise daha düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 1.463 TL REMAX CAN 0 (532) 678 05 50
<b>EMSAL 4</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede olmakla beraber Selimiye yönünde, Marinaya yakın ve denize cepheli TEKNE ÇEKEK YERİ vasıflı 958 m <sup>2</sup> tarla 1.000.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz denize cepheli olması itibarıyla rapora konu taşınmazlarla benzer, yol cepheli olmaması ve İmar durumu itibarıyla daha düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 1.044 TL COLDWELL BANKER 0 (530) 551 10 46
<b>EMSAL 5</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Hisarönü köyü köy içinde, 224 ada 1 ve 2 parseller, denize 50 metre ve 2. parsel konumunda, Kıyı Kanununa istinaden ikinci 50 metre içerisinde konumlu olmaları nedeniyle Günöbirlik Tesis Alanı İmarı alabilecek olarak tanıtılan bir yönden asfalt yola cepheli biri 1.312 m <sup>2</sup> diğeri 880 m <sup>2</sup> olmak üzere toplam 2.192 m <sup>2</sup> tarla 6.300.000 TL satılıktır. Emsal taşınmazlar büyüklüğü ve denize cepheli olmaması ve konumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan daha düşük, İmar Durumu, konumu ve asfalt yol cepheli olması itibarıyla benzer şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 2.874 TL MUJGAN EMLAK 0 (532) 636 11 43
<b>EMSAL 6</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Hisarönü köyü köy içinde, 163 ada 9 parsel, denize 50 metre ve 2. parsel konumunda, Kıyı Kanununa istinaden ikinci 50 metre içerisinde konumlu olmaları nedeniyle Günöbirlik Tesis Alanı İmarı alabilecek olarak tanıtılan bir yönden asfalt yola cepheli biri içinde tek katlı prefabrik ev ve palmye ağaçları mevcut 1.101 m <sup>2</sup> tarla 2.850.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz büyüklüğü ve denize cepheli olmaması ve konumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan daha düşük, İmar Durumu, konumu ve asfalt yol cepheli olması itibarıyla benzer şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 2.589 TL REMAX UZMAN 0 (537) 443 41 11

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

\*XLSTAT 19.5 - Linear Regression

DATA	ARSA ALANI	SATIŞ DEĞERİ	PAZ. SATIŞ DEĞERİ	İMAR	İMAR PUANI	KONUM PUANI	BİRİM DEĞERİ
EMSAL1	6,880 m2	₺ 30,000,000	₺ 25,500,000	TURİZM	5	7	3,706 TL/m2
EMSAL2	3,360 m2	₺ 5,000,000	₺ 4,250,000	POT. TURİZM	4	4	1,265 TL/m2
EMSAL3	3,760 m2	₺ 5,500,000	₺ 4,675,000	POT. TURİZM	4	4	1,243 TL/m2
EMSAL4	958 m2	₺ 1,000,000	₺ 850,000	MARİNA	3	3	887 TL/m2
EMSAL5	2,192 m2	₺ 6,300,000	₺ 5,355,000	POT. TURİZM	4	6	2,443 TL/m2
EMSAL6	1,101 m2	₺ 2,850,000	₺ 2,422,500	POT. TURİZM	4	6	2,200 TL/m2
103/6	4647.56	₺ 10,457,010		TURİZM	5	5	2,250 TL/m2
103/10	5709.84	₺ 12,847,140		TURİZM	5	5	2,250 TL/m2
103/12	6097.61	₺ 13,719,623		TURİZM	5	5	2,250 TL/m2
103/9	84.64	₺ 190,440		TURİZM	5	5	2,250 TL/m2
103/9	68203.42	₺ 102,305,130		MARİNA	3	5	1,500 TL/m2

$$\text{BİRİM DEĞERİ} = -2079.4760053363 + 342.0576486149 * \text{İMAR PUANI} + 533.753728977009 * \text{KONUM PUANI}$$



### 8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir.

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

### 8.3.3. Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı)

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

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

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

MARTI MARİNA MALİYET		41/49 YIL						
<b>ARSALAR</b>			<b>ALAN M<sup>2</sup></b>	<b>DEĞER TL/m<sup>2</sup></b>				<b>ARSA DEĞERİ</b>
103 Ada 6 PARSEL	MARTI GYO MÜLKİYETİNDE	4,647.56	2,250				10,457,010 TL	
103 Ada 10 Parsel	MARTI GYO MÜLKİYETİNDE	5,709.84	2,250				12,847,140 TL	
103 Ada 12 Parsel	MARTI GYO MÜLKİYETİNDE	6,097.61	2,250				13,719,623 TL	
103 Ada 9 Parsel	HAZİNE (ÜST HAKKI) ( 2/3 ) * (41/49)	84.64	2,250				106,232 TL	
DHTA PARSELİ	HAZİNE (ÜST HAKKI) ( 2/3 ) * (41/49)	68,203.42	1,500				57,068,168 TL	
<b>TOPLAM</b>							<b>94,198,172 TL</b>	
<b>İSKELELER</b>	<b>KAZIKLI İSKELE ALANI</b>	<b>YÜZER İSKELE ALANI</b>	<b>SINIFI</b>	<b>YAŞI</b>	<b>AŞINMA</b>	<b>BEDEL TL / M<sup>2</sup></b>	<b>BİNA DEĞERİ</b>	
Polaris	1,402	297	V-B	6	0.1	2485	4,011,292 TL	
Mira	304	326	V-B	6	0.1	2485	1,485,785 TL	
Spica	310	325	V-B	6	0.1	2485	1,499,478 TL	
Nova	1,912	332	V-B	6	0.1	2485	5,298,160 TL	
Venus	401	406	V-B	6	0.1	2485	1,903,898 TL	
<b>TOPLAMI</b>	<b>1,402</b>	<b>297</b>					<b>14,198,613 TL</b>	
<b>RIHTIM ALANLARI</b>		<b>ALAN M<sup>2</sup>/M</b>	<b>SINIFI</b>	<b>YAŞI</b>	<b>AŞINMA</b>	<b>BEDEL TL / M<sup>2</sup></b>	<b>DEĞER</b>	
Mevcut Rihtim		2193	IV-A	6	0.1	1270	2,506,210 TL	
Ek Rihtim (A)		3378	IV-A	6	0.1	1270	3,861,523 TL	
Ek Rihtim (B)		2068	IV-A	6	0.1	1270	2,363,187 TL	
Ek Rihtim (C)		2398	IV-A	6	0.1	1270	2,740,708 TL	
<b>TOPLAMI</b>							<b>11,471,628 TL</b>	
<b>BİNALAR</b>		<b>ALAN M<sup>2</sup>/M</b>	<b>SINIFI</b>	<b>YAŞI</b>	<b>AŞINMA</b>	<b>BEDEL TL / M<sup>2</sup></b>	<b>DEĞER</b>	
Fitness-Soyunma Çamaşırhane - Duş		649	IV-A	6	0.1	1270	742,150 TL	
Market-satış-Yönetim yemekhane		693	IV-A	6	0.1	1270	792,579 TL	
<b>TOPLAMI</b>							<b>1,534,729 TL</b>	
Müteferrik işlerin maliyetleri			YERALTI VE YERÜSTÜ DÜZENLERİ -EKİPMANLAR				<b>3,850,000 TL</b>	
<b>ARSALAR</b>							<b>94,198,172 TL</b>	
<b>İSKELELER</b>							<b>14,198,613 TL</b>	
<b>RIHTIMLAR</b>							<b>11,471,628 TL</b>	
<b>BİNALAR</b>							<b>1,534,729 TL</b>	
<b>MÜTEFERRİK</b>							<b>3,850,000 TL</b>	
<b>TOPLAM DEĞER</b>							<b>125,250,000 TL</b>	

## PROJEKSİYON VERİLERİ VE VARSAYIMLAR

- Marina kompleksi çerçevesinde deniz ve kıyı parsellerinde "Daimi Üst Hakkı" Tesis edildiği kalan kullanım hakkı 41 Yıl olduğundan projeksiyon süresi 41 Yıl alınmıştır.
- 26.03.2019 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.4945.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.5054.-TL,'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
- Yıllık gelir artış oranı % 2 olarak kabul edilmiştir.
- Tekne Bağlama kapasitesi Deniz 380 adet, kara 100 adettir. 5400 yıllık bağlama kapasitesi mevcuttur. İşletme 365 gün hizmet vermektedir. Marinarının 365 gün açık olacağı varsayılmıştır.
- Ortalama satış gelirleri 600 \$ + KDV / TEKNE dir. (Tekne Başına ortalama Aylık Liman hizmet ve bağlama geliri)
- Müşteriden temin edilen son beş yıllık gelir gider verilerine göre İşletmenin operasyonel giderlerinin gelire oranı %30, Satılan malların maliyetinin %3 olduğu tespit edilmiştir. Gelecek yıllardaki akımlarda bu oranların sabit olacağı varsayılmıştır.
- Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2019 yılı için % 90, olup diğer yıllar içinde aynı doluluk oranı kabul edilmiştir.
- İşletici firma sözleşme gereği Maliye Hazinesine; yıllık cirodan %23.5 ciro kirası düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden %1 pay ödemektedir.
- Değerleme çalışmasında uzun vadeli dolar bazlı "Euro Bond" tahvili oranı olan %7.30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,12 kabul edilmiştir.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

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

MARTI MARİNA	GERÇEKLEŞEN 2014	GERÇEKLEŞEN 2015	GERÇEKLEŞEN 2016	GERÇEKLEŞEN 2017	GERÇEKLEŞEN 2018
<b>GELİRLER</b>					
Doluluk Oranları ( 365 GÜN ) 5400 Ünite	74%	88%	86%	80%	98%
tekne başına liman hizmet geliri	\$599	\$519	\$507	\$536	\$597
Toplam Liman gelirleri (bağlama-Lift-v.s.)	\$2,394,094	\$2,466,043	\$2,353,712	\$2,316,700	\$3,158,926
Satış Üniteleri Gelirleri	\$1,905,752	\$1,438,534	\$99,950	\$14,438	\$70,440
Diğer Gelirler	\$125,804	\$191,148	\$145,823	\$212,749	\$205,118
Kira Gelirleri	\$69,868	\$96,680	\$90,366	\$99,260	\$133,416
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>\$4,495,518</b>	<b>\$4,192,406</b>	<b>\$2,689,850</b>	<b>\$2,643,146</b>	<b>\$3,567,900</b>
<b>GİDERLER *</b>					
GOP (HASILAT ÖDEMESİ ÖNCESİ)	10%	23%	49%	29%	46%
SABİT GİDERLER (KİRA VE BAKIM GİDERLERİ DAHİL)	\$1,060,465	\$816,758	\$443,695	\$957,039	\$610,204
OPERASYONEL GİDERLER	\$1,226,011	\$1,044,806	\$837,938	\$919,641	\$1,261,536
SATILAN MALLARIN MALİYETİ	\$1,779,722	\$1,362,149	\$85,391	\$7,315	\$48,375
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>\$4,066,199</b>	<b>\$3,223,713</b>	<b>\$1,367,024</b>	<b>\$1,883,995</b>	<b>\$1,920,115</b>
<b>NAKİT AKIM</b>	<b>\$429,319</b>	<b>\$968,693</b>	<b>\$1,322,827</b>	<b>\$759,151</b>	<b>\$1,647,786</b>

## MARTI MARİNA -VERİLER

KALAN ÜST HAKKI SÜRESİ (YIL)	41
BRÜT ARSA ALANI (m <sup>2</sup> ) 1896-1900-1904 parsellerin Toplamı	16505.43
TOPLAM YILLIK SATIŞ HAZIR ÜNİTE	5,400
TEKNE BAŞINA AYLIK ORT. LİMAN HİZMET GELİRİ	\$600
YILLIK ARTIŞ ORANI	2.00%
FAALİYET GÜN SAYISI	365
DİSCOUNT RATE	11.00%
OPERASYONEL GİDERLERİN GELİRE ORANI	30%
SATILAN MALLARIN MALİYET ORANI	3%
1 USD (Alış Kuru)	5.4945 ₺

İNA	1	2	3	4
	2019	2020	2021	2022
Dohuluk Oranları	90%	90%	90%	90%
Tekne başına aylık ort. liman hizmet geliri	\$600	\$612	\$624	\$637
Toplam Liman gelirleri (bağlama- Lift-v.s.)	\$2,916,000	\$2,974,320	\$3,033,806	\$3,094,483
Satış Üniteleri Gelirleri	\$70,000	\$71,400	\$72,828	\$74,285
Diğer Gelirler	\$190,000	\$193,800	\$197,676	\$201,630
Kira Gelirleri	\$110,000	\$112,200	\$114,444	\$125,488
1896-1900-1904 parsellerin Marjinal Değeri				
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>\$3,286,000</b>	<b>\$3,351,720</b>	<b>\$3,418,754</b>	<b>\$3,495,884</b>
GİDERLER				
GOP (HASILAT ÖDEMESİ ÖNCESİ)	50%	50%	50%	50%
SABİT GİDERLER (KİRA VE BAKIM GİDERLERİ DAHİL)	\$670,000	\$683,400	\$697,068	\$711,009
OPERASYONEL GİDERLER	\$985,800	\$1,005,516	\$1,025,626	\$1,048,765
KİRA HASILAT (GYO HASILAT PAYI)	\$0	\$0	\$0	\$0
SATILAN MALLARIN MALİYETİ	\$2,100	\$2,142	\$2,185	\$2,229
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>\$1,657,900</b>	<b>\$1,691,058</b>	<b>\$1,724,879</b>	<b>\$1,762,003</b>
<b>NAKİT AKIM</b>	<b>\$1,628,100</b>	<b>\$1,660,662</b>	<b>\$1,693,875</b>	<b>\$1,733,881</b>

5	6	7	8	9	10	11	12
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
90%	90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%
\$649	\$662	\$676	\$689	\$703	\$717	\$731	\$746
\$3,156,372	\$3,219,500	\$3,283,890	\$3,349,567	\$3,416,559	\$3,484,890	\$3,752,065	\$3,827,106
\$75,770	\$77,286	\$78,831	\$80,408	\$82,016	\$83,656	\$85,330	\$87,036
\$205,662	\$209,775	\$213,971	\$218,250	\$222,615	\$227,068	\$231,609	\$236,241
\$127,998	\$130,558	\$133,169	\$135,832	\$138,549	\$141,320	\$144,146	\$147,029
<b>\$3,565,802</b>	<b>\$3,637,118</b>	<b>\$3,709,861</b>	<b>\$3,784,058</b>	<b>\$3,859,739</b>	<b>\$3,936,934</b>	<b>\$4,213,149</b>	<b>\$4,297,412</b>
50%	50%	50%	50%	50%	50%	51%	51%
\$725,230	\$739,734	\$754,529	\$769,619	\$785,012	\$800,712	\$816,726	\$833,061
\$1,069,741	\$1,091,135	\$1,112,958	\$1,135,217	\$1,157,922	\$1,181,080	\$1,263,945	\$1,289,224
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$2,273	\$2,319	\$2,365	\$2,412	\$2,460	\$2,510	\$2,560	\$2,611
\$1,797,243	\$1,833,188	\$1,869,852	\$1,907,249	\$1,945,394	\$1,984,302	\$2,083,231	\$2,124,896
<b>\$1,768,559</b>	<b>\$1,803,930</b>	<b>\$1,840,009</b>	<b>\$1,876,809</b>	<b>\$1,914,345</b>	<b>\$1,952,632</b>	<b>\$2,129,918</b>	<b>\$2,172,517</b>

13 2031	14 2032	15 2033	16 2034	17 2035	18 2036	19 2037	20 2038
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
\$761	\$776	\$792	\$808	\$824	\$840	\$857	\$874
\$3,903,648	\$3,981,721	\$4,061,356	\$4,142,583	\$4,225,434	\$4,309,943	\$4,396,142	\$4,484,065
\$88,777	\$90,552	\$92,364	\$94,211	\$96,095	\$98,017	\$99,977	\$101,977
\$240,966	\$245,785	\$250,701	\$255,715	\$260,829	\$266,046	\$271,367	\$276,794
\$149,970	\$152,969	\$156,028	\$159,149	\$162,332	\$165,579	\$168,890	\$172,268
<b>\$4,383,361</b>	<b>\$4,471,028</b>	<b>\$4,560,448</b>	<b>\$4,651,657</b>	<b>\$4,744,691</b>	<b>\$4,839,584</b>	<b>\$4,936,376</b>	<b>\$5,035,104</b>
<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>
\$849,722	\$866,716	\$884,051	\$901,732	\$919,766	\$938,162	\$956,925	\$976,063
\$1,315,008	\$1,341,308	\$1,368,135	\$1,395,497	\$1,423,407	\$1,451,875	\$1,480,913	\$1,510,531
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$2,663	\$2,717	\$2,771	\$2,826	\$2,883	\$2,941	\$2,999	\$3,059
\$2,167,394	\$2,210,741	\$2,254,956	\$2,300,055	\$2,346,056	\$2,392,978	\$2,440,837	\$2,489,654
<b>\$2,215,967</b>	<b>\$2,260,287</b>	<b>\$2,305,492</b>	<b>\$2,351,602</b>	<b>\$2,398,634</b>	<b>\$2,446,607</b>	<b>\$2,495,539</b>	<b>\$2,545,450</b>
21 2039	22 2040	23 2041	24 2042	25 2043	26 2044	27 2045	28 2046
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
\$892	\$909	\$928	\$946	\$965	\$984	\$1,004	\$1,024
\$4,573,746	\$4,665,221	\$4,758,525	\$4,853,696	\$4,950,770	\$5,049,785	\$5,150,781	\$5,253,797
\$104,016	\$106,097	\$108,219	\$110,383	\$112,591	\$114,842	\$117,139	\$119,482
\$282,330	\$287,977	\$293,736	\$299,611	\$305,603	\$311,715	\$317,949	\$324,308
\$175,713	\$179,228	\$182,812	\$186,468	\$190,198	\$194,002	\$197,882	\$201,839
<b>\$5,135,806</b>	<b>\$5,238,522</b>	<b>\$5,343,292</b>	<b>\$5,450,158</b>	<b>\$5,559,161</b>	<b>\$5,670,344</b>	<b>\$5,783,751</b>	<b>\$5,899,426</b>
<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>
\$995,585	\$1,015,496	\$1,035,806	\$1,056,523	\$1,077,653	\$1,099,206	\$1,121,190	\$1,143,614
\$1,540,742	\$1,571,557	\$1,602,988	\$1,635,047	\$1,667,748	\$1,701,103	\$1,735,125	\$1,769,828
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$3,120	\$3,183	\$3,247	\$3,311	\$3,378	\$3,445	\$3,514	\$3,584
\$2,539,447	\$2,590,236	\$2,642,041	\$2,694,881	\$2,748,779	\$2,803,755	\$2,859,830	\$2,917,026
<b>\$2,596,359</b>	<b>\$2,648,286</b>	<b>\$2,701,252</b>	<b>\$2,755,277</b>	<b>\$2,810,382</b>	<b>\$2,866,590</b>	<b>\$2,923,922</b>	<b>\$2,982,400</b>
29 2047	30 2048	31 2049	32 2050	33 2051	34 2052	35 2053	36 2054
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
\$1,045	\$1,066	\$1,087	\$1,109	\$1,131	\$1,153	\$1,176	\$1,200
\$5,358,873	\$5,466,050	\$5,575,371	\$5,686,878	\$5,800,616	\$5,916,628	\$6,034,961	\$6,155,660
\$121,872	\$124,309	\$126,795	\$129,331	\$131,918	\$134,556	\$137,247	\$139,992
\$330,795	\$337,410	\$344,159	\$351,042	\$358,063	\$365,224	\$372,528	\$379,979
\$205,876	\$209,994	\$214,194	\$218,477	\$222,847	\$227,304	\$231,850	\$236,487
<b>\$6,017,415</b>	<b>\$6,137,763</b>	<b>\$6,260,518</b>	<b>\$6,385,729</b>	<b>\$6,513,443</b>	<b>\$6,643,712</b>	<b>\$6,776,587</b>	<b>\$6,912,118</b>
<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>
\$1,166,486	\$1,189,816	\$1,213,612	\$1,237,885	\$1,262,642	\$1,287,895	\$1,313,653	\$1,339,926
\$1,805,224	\$1,841,329	\$1,878,156	\$1,915,719	\$1,954,033	\$1,993,114	\$2,032,976	\$2,073,635
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$3,656	\$3,729	\$3,804	\$3,880	\$3,958	\$4,037	\$4,117	\$4,200
\$2,975,367	\$3,034,874	\$3,095,572	\$3,157,483	\$3,220,633	\$3,285,045	\$3,350,746	\$3,417,761
<b>\$3,042,048</b>	<b>\$3,102,889</b>	<b>\$3,164,947</b>	<b>\$3,228,246</b>	<b>\$3,292,811</b>	<b>\$3,358,667</b>	<b>\$3,425,840</b>	<b>\$3,494,357</b>



37 2055	38 2056	39 2057	40 2059	41 2067	TOPLAM
95%	95%	95%	95%	95%	
\$1,224	\$1,248	\$1,273	\$1,299	\$1,325	
\$6,278,773	\$6,404,349	\$6,532,436	\$6,663,084	\$6,796,346	\$190,939,796
\$142,792	\$145,648	\$148,561	\$151,532	\$154,563	\$4,382,702
\$387,579	\$395,330	\$403,237	\$411,302	\$419,528	\$11,895,904
\$241,217	\$246,041	\$250,962	\$255,981	\$261,101	\$7,378,387
				\$13,162,500	\$13,162,500
<b>\$7,050,361</b>	<b>\$7,191,368</b>	<b>\$7,335,195</b>	<b>\$7,481,899</b>	<b>\$20,794,037</b>	<b>\$227,759,288</b>
<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>		
\$1,366,725	\$1,394,059	\$1,421,940	\$1,450,379	\$1,479,387	\$41,948,715
\$2,115,108	\$2,157,410	\$2,200,559	\$2,244,570	\$2,289,859	\$64,379,434
\$0	\$1	\$2	\$3	\$0	\$6
\$4,284	\$4,369	\$4,457	\$4,546	\$4,637	\$131,481
\$3,486,116	\$3,555,840	\$3,626,958	\$3,699,498	\$3,773,882	\$106,459,636
<b>\$3,564,244</b>	<b>\$3,635,528</b>	<b>\$3,708,238</b>	<b>\$3,782,401</b>	<b>\$17,020,155</b>	<b>\$121,299,652</b>

**DEĞER**

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

**DEĞER**

**18,257,131 USD**  
**100,310,000 TRL**  
**125,250,000 TRL**  
**22,750,391 USD**

**8.3.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**

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

Değerleme Yöntemi	Taşınmazın Değeri (TL)
Gelir Yöntemi (İNA)	100.310.000
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi (Arsa + Bina) (*)	125.250.000

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

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

**8.3.5. Taşınmazın Kira değeri analizi ve kullanılan veriler**

Turizm işletmelerinde yıllık kira gelirinin tespitinde işletme gelirleri ve giderleri esas alınır. Değerlemeye konu tesisin karlılığı ve işletme protokolleri dikkate alınır bir yıllık net gelirin %40 civarındaki değer işletmenin bir yıllık kira bedeline tekabül edeceği varsayılır. Bu yaklaşım ışığında; Kira / Ciro paritesi %19,81 dir.

<b>MARTI MARİNA KİRA DEĞERİ ANALİZİ</b>	
Ortalama yıllık Tekne bağlama&Kara parkı (Adet)	5038
Tekne başına yıllık ortalama gelir	\$ 600
Doluluk Oranı	90%
Yıllık Ortalama Liman Hizmet gelirleri	\$ 2.916.000
Yıllık Ortalama Satış Ünite gelirleri	\$ 70.000
Yıllık Ortalama Kiralama gelirleri	\$ 110.000
Yıllık Ortalama Diğer gelirler	\$ 190.000
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>\$ 3.286.000</b>
<b>SABİT VE OPERASYONEL GİDERLER</b>	<b>\$ 1.657.900</b>
Yıllık Brüt Gelir	\$ 1.628.100
Kiraya ayrılacak optimal gelir oranı	40%
<b>Tesisin yıllık Kiralama değeri</b>	<b>\$ 651.000</b>
<b>Tesisin yıllık Kiralama değeri ( TL )</b>	<b>₺ 3.576.920</b>
İşletmenin Kira sonrası geliri	\$ 977.100
<b>KİRA / CİRO ORANI</b>	<b>19,81%</b>

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

2019 yılının, hem iç hem de dış gündem sebebiyle 2018 yılı gibi stabil geçeceği öngörülmekte ancak; iyi niyetli bir yaklaşımla Ülkemizin, gerek tarihi, gerekse doğal zenginlikleri ile çok önemli bir turizm destinasyonu olduğu göz önünde bulundurularak, durağan görünümü olumluya çevirme olasılığı da mevcuttur.

Neticede, Türkiye Turizm Sektöründe 2019 yılında stabil kalacağı öngörülmekte olup, Siyasi iradenin, iç ve dış politikadaki istikrarı sağlandığı taktirde, Türkiye'nin Turizm Sektöründe eski performansını hızla yakalayacağı da unutulmamalıdır.

### 9.1.2. Nihai Değer Takdiri

Değerlemesi yapılan, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 1896 parsel numaralarında kayıtlı 4.647,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", 1900 parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve 1904 parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 1 Pafta, 1831 parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST**

**HAKKININ** ve 68.203,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (**DHTA**) “Tali Yat Limanı” **KULLANIM HAKKININ** tamamı birlikte bir tesisi oluşturduğundan birlikte değerlendirilmiştir.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 1896 parsel numaralarında kayıtlı 4.647,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa”, 1900 parsel numaralarında kayıtlı 5.710,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” ve 1904 parsel numaralarında kayıtlı 6.097,75 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN**, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 1 Pafta, 1831 parsel numaralarında kayıtlı 84,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Yat Çekek Yeri” nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (**DHTA**) “Tali Yat Limanı” **KULLANIM HAKKININ** tamamının birlikte yasal durum değeri için;

TAŞINMAZLAR	TL (KDV HARIÇ)	TL (KDV DAHİL)
Tesisin ve Müstakil Üst Hakkın toplam Pazar Değeri	125.250.00 TL	147.795.000 TL

Bu veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkullerin tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak, 3 adet ana gayrimenkulün **MÜLKİYETİNİN** 1 adet ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** ve 68.203,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (**DHTA**) “Tali Yat Limanı” **KULLANIM HAKKININ** tamamının yasal haliyle satış kabiliyeti yönünden;

**125.250.000.-TL (YüzyirmiBeşMilyonikiYüzEllibin TürkLirası) (KDV Hariç)**

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

(\* ) 26.03.2019 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.4945.- TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.5054.-TL,dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

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

## 10. EKLER