

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, ORHANIYE KÖYÜ
103 ADA 6,103 ADA 10 ve 103 ADA 12 PARSELLER HER BİRİ “ARSA” NİTELİKLİ 3 ADET ANA
TAŞINMAZ MÜLKİYETLERİ İLE 103 ADA 9 “YAT ÇEKEK YERİ” NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ
DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI VE 68.203,24 M² TALİ YAT LİMANI (DHTA) KULLANIM HAKKI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

31.03.2025 – ÖZEL- 0037

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2133.sokak No:2 Daire :5 Çankaya/ANKARA
Tel:0 312 286 80 80 Faks: 0 312 285 72 30
etkin@etkindegerleme.com www.etkindegerleme.com

Yılmaz
Güney



Bu belge
***** kimlik
numaralı Yılmaz
Güney tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/03/2025
22:59

Pinar
Müftüoğlu



Bu belge *****
kimlik numaralı
Pinar Müftüoğlu
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/03/2025
23:04

Pelin
Sekerci



Bu belge *****
kimlik numaralı
Pelin Sekerci
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 31/03/2025
22:53

RAPOR ÖZET

Raporu Talep Eden	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	16.02.2025
Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)	18.03.2025-27.03.2025
Rapor Tarihi	31.03.2025
Rapor No	2025-ÖZEL-0037
Rapor Kapsamı	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"ın (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 103 Ada 6,103 Ada 10 Ve 103 Ada 12 Parseller Her Biri "Arsa" Nitelikli 3 Adet Ana Taşınmaz Mülkiyetleri İle 103 Ada 9 "Yat Çekme Yeri" Nitelikli Ana Taşınmaz Daimî Müstakil Üst Hakkı Ve 68.203,24 M ² Tali Yat Limanı (DHTA) Kullanım Hakkı
Raporun Kullanım Amacı	GYO portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi	Orhaniye Mahallesi, 103 Ada 6,103 Ada 10 Ve 103 Ada 12 Parsel, 103 Ada 9 Marmaris/MUĞLA
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR

Yılmaz GÜNEY Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	Pınar MÜFTÜOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	Pelin ŞEKERCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- ∞ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ∞ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ∞ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ∞ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ∞ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ∞ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ∞ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ∞ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ∞ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ∞ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ∞ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ∞ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ∞ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ∞ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
1- RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:.....	6
1.2. Raporun Konusu ve Amacı	6
1.3. Raporun Kapsamı.....	6
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.5. Değerleme Tarihi.....	6
1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi.....	6
1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su.....	6
1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	7
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı	7
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi.....	7
2.3. Hizmet Alan Müşteri	7
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı.....	7
2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ.....	8
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı	8
3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri.....	8
3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:	13
3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	13
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.	13
3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu.....	13
3.3.2. Proje Bilgileri:	16
3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:.....	17
3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:.....	18
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	18
3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:	18
3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:.....	18
3.7. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu.....	18
3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılıklı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.).....	19

<i>3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama</i>	19
4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ	19
<i>4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi</i>	19
<i>4.1.1 Muğla İli</i>	19
<i>4.1.2. Marmaris İlçesi</i>	21
<i>4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri</i>	21
5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	23
<i>5.1. Demografik Veriler</i>	23
<i>5.1.1. Türkiye</i>	23
<i>5.1.2. Muğla</i>	23
<i>5.2. Ekonomik Veriler¹</i>	23
6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ	24
<i>6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi</i> ...	24
<i>6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler</i>	25
<i>6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</i>	25
7. SWOT ANALİZİ	26
<i>7.1 Güçlü Yanlar</i>	26
<i>7.2 Zayıf Yanlar</i>	26
<i>7.3 Fırsatlar</i>	26
<i>7.4 Tehditler</i>	26
8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER	26
<i>8.1. Değer Tanımları</i>	26
<i>8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)</i>	26
<i>8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)</i>	26
<i>8.2. Değerleme Yaklaşımları</i>	26
<i>8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)</i>	26
<i>8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi</i>	27
<i>8.2.3 Maliyet Yöntemi</i>	27
<i>8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,</i>	27
<i>8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri</i>	28
<i>8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti</i>	28
<i>8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti</i>	29
<i>8.3.3- İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemine Göre Değer Tespiti</i>	30

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	33
8.5- KDV Konusu.....	33
9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	33
9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ	34
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
10.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	34
10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	35
10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	35
10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	35
10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması	35
10.9 Nihai Değer Takdiri	36
11. EKLER	37
Tapu Fotokopi, Tapu Kaydı (Kopya) Yapı Ruhsatı Ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri Sözleşmeler ve İzinler, Onaylı Mimari Proje, Taşınmaz İmar Durumu Taşınmazın Fotoğrafları Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları Firmanın SPK Yetki Belgesi Firmanın BDDK Yetki Belgesi	

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:

31.03.2025 tarih ve 2025-ÖZEL-0037 numaralı rapor.

1.2. Raporun Konusu ve Amacı

Bu rapor; tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü Mahallesi, 103 Ada6 (Eski: 1896)parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900)parsel numaralarında kayıtlı 5709.84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün MÜLKİYETİNİN, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831)parsel numaralarında kayıtlı 84,63 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün DAİMİ ÜST HAKKININ ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA)"Tali Yat Limanı "KULLANIM HAKKI"nın rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 18.03.2025-27.03.2025 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanları, Yılmaz GÜNEY (SPK Lisans No: 405932), Pınar MÜFTÜOĞLU (SPK Lisans No: 901706) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Pelin ŞEKERCİ (Lisans No: 405934) tarafından hazırlanmıştır.

1.5.Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerlendirme uzmanları 18.03.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 27.03.2025 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 31.03.2025 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6.Dayanak Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha öncesinde 07.10.2024 tarih 2024-0063 numaralı rapor hazırlanmıştır.

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; tapu kaydında 103 Ada6 (Eski: 1896)parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900)parsel numaralarında kayıtlı 5709.84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün MÜLKİYETİNİN, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831)parsel numaralarında kayıtlı 84,63 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün DAİMİ ÜST HAKKININ ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA)"Tali Yat Limanı "KULLANIM HAKKI"nın değerlendirme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirkettir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133.sokak, No:2/5 Çankaya- ANKARA

e-posta : etkin@etkindegerleme.com

web : www.etkindegerleme.com

tel : 312-286 80 80

faks : 312-285 72 30

2.3. Hizmet Alan Müşteri

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adresi. : Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul

Web : <https://www.martigyoy.com.tr>

Tel : +90 212 334 88 50

Faks : +90 212 334 88 52

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü Mahallesi, 103 Ada6 (Eski: 1896)parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900)parsel numaralarında kayıtlı 5709.84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün MÜLKİYETİNİN, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçi bükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831)parsel numaralarında kayıtlı 84,63 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün DAİMİ ÜST HAKKININ ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükümü ve Tasarrufu Altındaki (DHTA)"Tali Yat Limanı "KULLANIM HAKKI"nın değerlendirme tarihindeki

pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazların piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla “Pazar değeri” tespiti talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Değerlemeye konu taşınmazın değerlendirilmesi konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı

	103/6	103/9	103/10	103/12	DENİZ ALANI
İL	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA
İLÇE	MARMARİS	MARMARİS	MARMARİS	MARMARİS	MARMARİS
MAHALLE	ORHANIYE KÖYÜ	ORHANIYE KÖYÜ	ORHANIYE KÖYÜ	ORHANIYE KÖYÜ	ORHANIYE KÖYÜ
MEVKİ	KEÇİBÜKÜ	KEÇİBÜKÜ	KEÇİBÜKÜ	KEÇİBÜKÜ	KEÇİBÜKÜ
PAFTA	O20-A-23-C-1-A	O20-A-23-C-1-A	O20-A-23-C-1-A	O20-A-23-C-1-A	O20-A-23-C-1-A
YÜZÖLÇÜMÜ	4647.56	84.63	5709.84	6097.61	68203.24
NİTELİĞİ	ARSA	49 YIL SÜRE İLE 19. CİLT 1830. SAYFADAKİ 1831 PARSEL ÜZERİNDEKİ "ÜST (İNŞAAT) HAKKI"	ARSA	ARSA	49 YILLIK ÜST HAKKI
CİLTNO	20	20	20	20	-
SAYFANO	1905	1919	1909	1913	-
TERİH/YEVMIYE	12.01.2018 305	12.01.2018 305	12.01.2018 305	12.01.2018 305	-
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri

Taşınmazların tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 28.03.2025 tarih, saat: 12.51 itibarı ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekinde yer almaktadır.

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 103 Ada 6 Parselin Beyan Bilgileri Hanesinde

* Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri --Kat Mülkiyetine ve Kat İrtifakına Konu Edilemez.) (Tarih:- Sayı: -) (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) (25/08/2010- 6009)

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

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 103 Ada 6 Parselin Tefferruat Bilgileri Hanesinde

* Rapor eklerinde tapu kayıtları içerisinde tefferruat bilgilerine yer verilmiştir.

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 103 Ada 6 Parselin Şerhler Hanesinde

- * 302.831,75 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007- 3333)
- * 290.334,82 YTL bedel karşılığında kira şerhi. Lehdar Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi (08.05.2007- 3333)
- * İcrai Haciz5: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 25.05.2016 tarih 2016/9441 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı: EMRE HURDA (TC:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. (08/06/2016-4754)
- * İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (28.07.2016-5943)
- * Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih 303568 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 3037060,60 TL (28.03.2018- 2897)
- * İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (05/09/2018-7532)
- * İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) (11/09/2018-7754)
- * İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz factoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22/10/2018- 9187)
- * İhtiyati Haciz : ISTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513 TL . (Alacaklı : deniz factoring A.Ş.) 22.10.2018-9190
- * İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı : Maliye Bakanlığı lehine (16.09.2019--7729)
- * İcrai Haciz : İstanbul 6. İcra Dairesi nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı : Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019- 9071)
- * Kamu Haczi : BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 28/02/2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 482543.98 TL (Alacaklı : 0) (28.02.2020 -2799)
- * Serh İcrai Haciz : İstanbul 6. İcra Dairesi nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı : Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020 – 2889)
- * İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020- 12941)
- * İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021- 2729)
- * İhtiyati Haciz: İstanbul 4.İcra Müdürlüğü'nün 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktöring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021- 5009)
- * İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15.12.2022 – 17227)

* İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15.12.2022 – 17228)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 103 Ada 6 Parselin Rehinler Hanesinde

* Denizbank A.Ş. lehine, 42.500.000,00 TL tutarında, 1.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4513)

İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı. 10.12.2018-10778

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

* Deniz Faktoring A.Ş. lehine, 6.000.000.00 TL tutarında, 2.0 derece, % 36 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4539)

İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı. 10.12.2018-10778

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

* Denizbank A.Ş. lehine, 11.671.508.00TL tutarında, 3.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14/07/2017- 6100)

İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı.

İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı. 10.12.2018-10778

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 103 Ada 9 Parselin Beyan Bilgileri Hanesinde

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

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 103 Ada 9 Parselin Şerhler Hanesinde

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

* İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11.09.2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290.530.264,25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) (11.09.2018- 7754)

* İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22.10.2018-9187)

* İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) (22.10.2018- 9190)

* İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2019- 7729)

* İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019- 9071)

* Kamu Haczi : BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 28/02/2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 482.543,98 TL (Alacaklı : 0)28.02.2020-2799

* İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020- 2889)

* İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020- 12941)

* İhtiyati Haciz: İstanbul 4.İcra Müdürlüğü'nün 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktöring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021- 5008)

* İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15-12-2022-17229)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 103 Ada 9 Parselin Rehinler Hanesinde

* Denizbank A.Ş. lehine, 35.000.000,00 TL tutarında, 1.0 derece, % 60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (06/07/2015-4943)

İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı

* Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine, 10.000.000,00 TL tutarında, 2.0 derece, %36 değişken faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (06/07/2015- 4953)

İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 103 Ada 10 Parselin Beyan Bilgileri Hanesinde

* Diğer (Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri --Kat Mülkiyetine ve Kat İrtifakına Konu Edilemez.) (Tarih:- Sayı: -) (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) (25/08/2010- 6009)

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

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 103 Ada 10 Parselin Tefferruat Bilgileri Hanesinde

* Rapor eklerinde tapu kayıtları içerisinde tefferruat bilgilerine yer verilmiştir.

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 103 Ada 10 Parselin Şerhler Hanesinde

* 205.899,45 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. 08.05.2007-333

* 349.168,7 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. 08.05.2007-333

* 264.841,84 YTL. bedel karşılığında kira şerhi. 08.05.2007-333

- * İcrai Haciz : İSTANBUL 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı : EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08.06.2016 – 4754
- * İcrai Haciz : İSTANBUL 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı : emre hurda lehine haciz işlenmiştir. 28-07-2016 – 5943
- * Kamu Haczi : BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3037060.60 TL (Alacaklı : 0) 28-03-2018 10:24 -2897
- * İcrai Haciz : İSTANBUL 6. İCRA DAİRESİ nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı : atako destek araç kiralama ve ticaret anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018- 7532
- * İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesinin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: DENİZBANK A.Ş.) (11/09/2018-7754) • İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18.10.2018 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22/10/2018- 9187)
- * İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) (22.10.2018- 9190)
- * İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2019- 7729)
- * İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019- 9071)
- * Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezinin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL (Alacaklı: 0) (28.02.2020-2799)
- * İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020- 2889)
- * İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020- 12941)
- * İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. (02.03.2021- 2729)
- * İhtiyati Haciz: İstanbul 4.İcra Müdürlüğü'nün 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktöring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (19.04.2021- 5009)
- * İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (15.12.2022 – 17227)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 103 Ada 10 Parselin Rehinler Hanesinde

- * Denizbank A.Ş. lehine, 42.500.000.00TL tutarında, 1.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (18/06/2015- 4513)

İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı

* Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine, 6.000.000.00 TL tutarında, 2.0 derece, %36 faizli, fbk müddetli ipote bulunmaktadır. (18/06/2015- 4539)

İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı

* Denizbank A.Ş. lehine, 11.671.508.00 TL tutarında, 3.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14/07/2017- 6100),

İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“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.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

-Takyidat kayıtları çok sayıda olduğu için rapor eki olarak ayrıca sunulmuştur.

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 28.03.2025 tarih, saat: 12.51 de alınan TAKBİS kaydına göre; 12.01.2018 tarih ve 305 yevmiye nolu 3402 S.Y. 22/A Maddesi Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemleri ile MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.adına tescilleri yapılmış olup son üç yıllık dönemde herhangi bir alım, satım işlemine konu olmamışlardır.

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

Belediyesinde taşınmazın dosyası tarafımızca incelenmiş olup aşağıda bahsedilen bütün belge ve bilgiler Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğünde dosyası incelenmiştir. Değerleme tarihi itibariyle taşınmaz ile ilgili taranmış belgeler arasında herhangi bir cezai tutanak, zabıt, encümen kararı vb. evraka rastlanmamıştır.

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 27.03.2025 Tarihli Resmi İmar Durumu yazısında rapora konu taşınmazlardan 103 Ada 6, 103 Ada 10 ve 103 Ada 12 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların; Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı’nca 21.08.2006 tarih ve 4242 sayı ile onaylı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, İmar Lejantı: Tali Yat Limanı Emsal: 0,05 dir. Rapora konu taşınmazlardan 103 Ada 9 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın; Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı’nca 21.08.2006 tarih ve 4242 sayı ile onaylı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, İmar Lejantı: Tali Yat Limanı ve Emsal: 0,05 yapılaşma hakkı olduğu tesbit edilmiştir.



T.C.
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-115.02.01-105568
Konu : İmar Durum Değişikliği Hakkında

27.03.2025

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİNE
(Ömer Avni Mahallesi Dümen Sk. Dümen Apt Apt. No: 3/8 Beyoğlu/İSTANBUL)

İlgi : 20.03.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi başvurunuz ile, Mülkiyeti Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına kayıtlı İlçemiz, Orhaniye mahallesi 103 ada 6 parsel, 103 ada 9 parsel, 103 ada 10 parsel, 103 ada 12 parsel numaralı taşınmazlar ile, Karaca Mahallesi 228 ada 1 parsel,229 ada 6 parsel, 229 ada 7 parsel, 229 ada 12 parsel, 232 ada 1 parsel, 232 ada 2 parsel, 233 ada 1 parsel, 233 ada 4 parsel, 233 ada 7 parsel numaralı taşınmazların imar durum bilgileri ve yapılaşma koşulları hakkında tarafınıza bilgi verilmesi talep edilmektedir.

İlçemiz,Orhaniye Mahallesi, 103 ada 6 parsel, 103 ada 9 parsel, 103 ada 10 parsel, 103 ada 12 parsel numaralı taşınmazlar; 21/08/2006 onay tarihli Marmaris-Orhaniye-Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planında, max.E=0.05 yapılaşma koşullarında "Tali Yat Limanı "fonksiyonunda kalmaktadır.

İlçemiz, Karaca Mahallesi 228 ada 1 parsel,229 ada 6 parsel, 229 ada 7 parsel, 229 ada 12 parsel, 232 ada 1 parsel, 232 ada 2 parsel, 233 ada 1 parsel, 233 ada 4 parsel, 233 ada 7 parsel numaralı taşınmazlar, Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içinde kalmakta olup, Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca onaylı Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin 30.06.2021 tarihli E.2020/1105 K: 2021/1419 sayılı kararıyla iptal edilmiş olup, söz konusu taşınmazları kapsayan 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Özgür HAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: bbd74fc0-462c-46f2-9117-9e87b12ce58e

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehys>

Adres: Camilevli Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Bulvarı (yeni Dışça Yolu)
No:16 marmaris/muğla
Telefon No: 4445548 Faks No: (252)333 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@ih03.kep.tr

Bilgi için: Gözde GÜR
Şehir Plancısı
Telefon No: -



IMAR PLAN NOTLARI:

- 1) planda öngörülen yol ve otopark, yeşil alan vb. Kamu yararına ayrılan yerler kamu eline geçmeden inşaat ruhsati verilemez.
- 2) teknik altyapıya (elektrik, su, arıtma, haberleşme vb.) ilişkin projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsati, bu tesislerin tamamı ile birlikte, tesisin kullanım alanında düzenlenmesi gereken peyzaj düzenlemesi ve otopark gibi alanlarda bitirilmeden kullanma ruhsati verilemez.
- 3) planlama alanına ilişkin mimari projeler muğla k.t.v.k. Bölge kurulu'ndan ve ö.ç.k.k. Başkanlığı'ndan onaylanmadan ve kültür ve turizm bakanlığı'ndan turizm yatırım belgesi alınmadan inşaat ruhsati verilemez.
- 4) yapılarda "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 5) gerektiğinde alana ilişkin hazırlanacak jeolojik ve jeoteknik etüdü raporu hazırlanarak onaylatıldıktan sonra bu raporda belirtilen hususlar da dikkate alınarak inşaat uygulamasına geçilecektir. Söz konusu raporun olumsuz çıkması halinde plan iptal edilecektir.
- 6) "siğınak yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- 7) atık su arıtma sistemi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
- 8) binalara verilecek azami kot bina köşe kotlarının ortalamasıdır. Zemin kat su basman kotu ile bahçe kotu arasındaki fark 2.00 metreyi geçtiği takdirde yapının buna göre kademelendirmesi mecburidir. Kademelendirmede her kademe için kot, kademelerin oturduğu arazi ortalamasından verilir. Hmax değeri aşılmamak kaydıyla yapılacak tüm yapılarda subasman kotu 0.00 kotu ile 1.00 kotu arasında inşa edilebilir.
- 9) bir parselde birden fazla yapılması halinde binalar arasında en az 6 m. Mesafe olacaktır. Bina cephe boyu her durumda 30 metreyi aşamaz.
- 10) parsel içi yollar, otoparklar ve yeşil alanlar vaziyet planında gösterilecektir.
- 11) yapı yaklaşma mesafesi metruk kiliseden 20 m., komşu parsellerden ve yollardan 5 m. Dir.
- 12) planlama alanı içerisinde 9 no' lu parselde yer alan tescilli kilise ile ilgili olarak muğla k.t.v.k. Bölge kurulu'nun 18.11.2004 tarih ve 284 sayılı ve 02.07.2004 tarih ve 3451 sayılı kurul kararında belirtilen hususlar geçerlidir.
- 13) "turizm tesis alanı" kullanımında kalan alanlarda maks emsal: 0,30, h:6,50 m ve 2 kattır. Tali yat limanı kullanımında kalan alanlarda üst yapı tesisleri için toplam emsal kara alanının %5' ini, yükseklik (1) kati, h:4,50 m'yi, asma katlı yapılması halinde h:5,50 m'yi geçemez. Satış üniteleri için emsal kara alanının %1' ini geçemez. Kara alanı ise; dalgakıranlar da dahil olmak üzere, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler ile kıyıda ve sahil şeritlerinde yat limanlarının kullanıldığı toplam alanı ifade eder.
- 14) planlama alanı içerisinde 8 nolu parselde 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı bakanlar kurulu kararına göre bu tarihte su basman seviyesinin geçmiş turizm tesisi alanı ve yat çekek yeri kullanımına ait yapılar, ruhsat ve ruhsat eklerine uygun olmak şartı ile tamamlanırlar. Yıkılıp yeniden yapılması halinde planda "turizm tesis alanı" ve "tali yat limanı" kullanımına yönelik belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.
- 15) 3830 sayılı kanun ile değişik 3621 sayılı "kiyi kanunu ve ilgili yönetmelik" hükümleri geçerlidir. Dolgu alanı onama sınırı içerisinde kiyi kanununun 6. Maddesi ve "kiyi kanununun uygulanmasına" dair yönetmeliğin bazı maddelerinin değiştirilmesi hakkındaki yönetmeliğinin 4. Maddesinde belirtilen yapı ve tesislerin dışında herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Tali yat limanında teknik yapılanma zorunluluğundan kaynaklanan gözetleme kulesi ve atölye gibi yapılanmalarda max yükseklik ruhsat aşamasında belirlenecektir.
- 16) uygulama aşamasında başlamak üzere can, mal ve yangın için emniyet sistemleri kurulacak ve gerçekleştirilecektir. İnşaat ve hafriyat işlemi sırasında parlayıcı, patlayıcı, tehlikeli ve toksit madde kullanılmayacaktır. Seyir güvenliği açısından mahmuz ve batık dalga kıranların, şamandıra ve fenerler ile markalandırmaları gerekmektedir. Ayrıca, tesisin inşa ve kullanım aşamalarında seyir emniyeti, can, mal ve deniz güvenliğinin sağlanması açısından gece ve gündüz uygun işaretlerle markalanması gerekmektedir.
- 17) bu plana göre yapılacak dolgunun inşaatı sırasında dolgu malzemelerinin çeşitli etkenlerle deniz içine yayılmak suretiyle siğlaşmaya ve kirliliğe sebebiyet verilmemesi için en uygun dolgu malzemesi ve tekniğin seçilmesi, anroşman veya beton perde gibi yapısal önlemler alınacaktır.
- 18) uygulama projeleri ve inşaat işlemleri ile ilgili ulaştırma bakanlığı'nın (demiryolları, limanlar ve hava meydanları inşaatı genel müdürlüğü) uygun görüşü alınmadan uygulama yapılmaz. Ayrıca inşaat, adi geçen müdürlük denetiminde gerçekleştirilecektir.
- 19) kiyi kenar çizgisinin deniz tarafında bulunan kiyi yapısına ait uygulama projeleri (gerekli etüt, hesap ve tüm teknik detayları ile birlikte) 3348 sayılı kanununun 9. Maddesi uyarınca ulaştırma bakanlığı demiryolları, limanlar ve hava meydanları inşaatı genel müdürlüğü'nce onaylanmak üzere verilecek ve dlh inşaatı genel müdürlüğü'nce onaylı uygulama projesi bulunmayan deniz yapılarının inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır. İnşaat bitimini müteakip denizcilik müsteşarlığından işletme izni alınması zorunludur.

20) genelkurmay başkanlığı'nın 05.09.2003 gün ve 31310016 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. Proje sahasının 1/1000 ölçekli batimetri haritasının (www.shodb.gov.tr) adresinde belirtilen "hidrografik mesaha standartları" na uygun ve örneği verilen rapor ile birlikte hazırlanması, faaliyet sahası ve civarının sızıntı sirkülasyonunun tespitine yönelik akıntı hız ve yön ölçüm sonuçları ve grafiksel değerlendirilmesinin yapılması, deniz tabanı sediment cinsi, yapısı ve dağılımına ilişkin değerlendirmeler ile sediment dağılım haritasının hazırlanması, deniz tabanı düşey devamlılığın tespitine yönelik jeolojik-jeofiziksel (sismik veya sondaj uygulamaları) çalışma ve değerlendirmelerin gerçekleştirilmesi, bölgede deniz suyunun oşinografi parametrelerine (tuzluluk, sıcaklık, yoğunluk vb.) ilişkin ölçüm sonuçları ve değerlendirmelerinin yapılması zorunludur.

21) tesislerin inşaatı ve işletimi sırasında deniz çevresinde kazi ve dolgu yapılmaması, marina yönetimince kati atıkların periyodik olarak toplatılmasının sağlanması, inşaat ve işletim aşamasında gerekli tüm teknik önlemlerinin alınmasının sağlanması, işletme sırasında söz konusu sahada sintine atığı, petrol atığı, kimyasal atıklar ile benzeri zararlı maddelerin denize dökülerek flora ve faunanın görmemesi için zeminin toprağa en az zarar verecek şekilde özel bir malzeme ile kaplanması ve zararlı maddelerin denize taşımının tamamen engellenmesi gerekmektedir.

22) 26.12.2004 tarih ve 25682 sayılı resmi gazete 'de yayınlanan "gemilerde atık atılması ve kontrolü yönetmeliği" ne uyulması zorunludur.

23) tescilli korunması gerekli kültür varlığı ve yapıları herhangi bir müdahale öncesinde muğla kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulu müdürlüğü'nden izin alınması gerekmektedir.

24) 3386 ve 5226 sayılı kanunlara değişik 2863 sayılı kanun hükümlerine uyulması zorunludur.

25) 5491 sayılı kanunla değişik, 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri gerekleri yerine getirilmeden uygulamaya geçilemez. 16.12.2003 tarih ve 25318 sayılı resmi gazete 'de yayımlanan çed yönetmeliği hükümleri yerine getirilmeden uygulamaya geçilemez.

26) 1380 sayılı su ürünleri koruma ve yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

27) 1380 sayılı su ürünleri kanunu'nda yer alan su kirliliğini önleyici hükümler ile su ürünleri yönetmeliği'nin ek-6 maddesinde yer alan atıksu deşarj değerlerine uyulması ve deniz suyunda çözünen ve zararlı kimyasal maddeler içeren dolgu malzemelerinin kullanılmaması gerekmektedir.

28) inşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı "çevre kanunu" na istinaden çıkarılan 02.11.1986 tarih ve 19269 sayılı resmi gazetede yayınlanan "hava kalitesinin korunması", 04.09.1988 tarih ve 19919 sayılı resmi gazetede yayınlanan "su kirliliği kontrolü" ve 11.12.1986 tarih ve 19308 sayılı resmi gazetede yayınlanan "gürültü kontrolü" yönetmeliklerinde belirtilen tüm hususlar yerine getirilmesi gereklidir.

29) bu plan ve koşullarında belirtilmeyen konularda, konusu ve ilgisine göre;

- 1/25000 ölçekli dağa -bozburun çevre düzeni planı hükümleri
- "3194 sayılı "imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri"
- "618 sayılı "limanlar kanunu"
- "3348 sayılı "ulaştırma bakanlığı'nın teşkilat ve görevleri hakkında kanun"
- "10.08.2005 gün ve 25902 sayılı resmi gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren "işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik"
- "4857 sayılı "iş kanununun ve ilgili tüzük ve yönetmelikleri" hükümleri geçerlidir.

3.3.2. Proje Bilgileri:

Marmaris belediyesinde incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş aşağıda bilgileri ve detayları verilen mimari projeler incelenmiştir.

103 Ada 6 Parsel (Eski 1896 Parsel) için düzenlenmiş olan 02.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; zemin kattan ibaret wc-duş-soyunma binası brüt 291,30 m² ve çamaşırhane-fitness center binası brüt 94,00 m² olmak üzere toplam brüt 385,30 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Parsel üzerinde ayrıca emsal harici brüt 179,00 m² alanlı yüzme havuzu, 49,00 m² alanlı süs havuzu yer bulunmaktadır.

103 Ada 10 Parsel (Eski 1900 Parsel) için düzenlenmiş olan 02.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; A Blok zemin katıbrüt 290,32 m² (market + resepsiyon + 7 adet dükkan), 1. normal katıbrüt 39,40 m² (wc + 1 adet ofis + hol), 2. normal katıbrüt 39,40 m² (2 adet ofis + hol), 3. normal katıbrüt 20,80 m² (teras + hol) olmak üzere toplam brüt 389,92 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. B Blok (restoran) zemin katıbrüt 8,90 m², 1. normal katıbrüt 61,30 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. A ve B Blok toplam brüt 460,12

m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Parsel üzerinde emsal harici olarak brüt 60,00 m² alanlı personel wc-duş bölümü ile güvenlik kulübesi, jeneratör, trafo, su deposu, arıtma tesisi yer almaktadır.

103 Ada 12 Parsel (Eski 1904 Parsel) için düzenlenmiş olan 02.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; meteoroloji ve gözlem evi brüt 75,70 m², zemin kattan ibaret yat kulübü brüt 156,70 m², zemin kattan ibaret sağlık birimi brüt 75,70 m², zemin kattan ibaret wc -duş-lavabolar brüt 79,00 m², zemin kattan ibaret atölyeler brüt 185,20 m² olmak üzere toplam brüt 572,30 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Parsel üzerinde emsal harici olarak brüt 196,00 m² alanlı havuz yer bulunmaktadır.

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Marmaris belediyesinde incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş aşağıda bilgileri ve detayları verilen yapı ruhsatları incelenmiştir.

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

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

Yapı Kayıt Belgeleri;

- 27.06.2019 Tarih D9ZK4C3P Belge Nolu 574.44 m² SPA
- 27.06.2019 Tarih 8A3YTSYR ²Belge nolu 210.08 m² Havuz
- 27.06.2019 Tarih V99GCCFB Belge nolu 67.82 m² Havuz Arkası Kamelya
- 27.06.2019 Tarih T1C1CRH5 Belge nolu 101.05 m² Kamerye
- 27.06.2019 Tarih 6L87RPBA Belge nolu 36.42 m² Bar ve Sundurma
- 27.06.2019 Tarihli 3NTPLCC8 Belge nolu 23.39 ²m² Spa Arkasındaki Kazan
- Ofis 7.02.2019 PGBE2P7F 66.20 m²
- Ofis 7.02.2019 L78JK214 91.40 m²
- Kule 7.02.2019 BA8EU51E 572.11
- Kule Arkası 7.02.2019 N6FUC8TS 20.00 m²
- Kule Arkası Depo 7.02.2019 JJ7Z5Y3G 30.60 m²
- Dükkanlar 7.02.2019 GB5LKC8M 308.88 m²
- Market 7.02.2019 CZ59F5F7 336.25 m² • B Blok 7.02.2019 A4MRE73V 661.23 m²
- WC Binası 15.05.2019 J1B54C67 99.83 m²

- Güvenlik Kulubesi 15.05.2019 FNSJVK1A 11,03 m²
- Akaryakıt Tankları 15.05.2019 9LM4UM26 100.00 m²
- Konteyner 15.05.2019 RZY8MEAT 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 EC3MNA8G 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 4KHJL7UJ 16.54. m²
- Konteyner 15.05.2019 1YAZSJ9F 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 M438DR7D 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 DUN8R8MA 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 52R1NM7J 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 NSMSYTR4 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 849DJGY8 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 4S8FNB7F 16.54 m²
- Konteyner 15.05.2019 9L4LSVA4 16.54 m²

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

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

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden, Muğla Kadastro Müdürlüğü ve Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde imar paftasından yapılan incelemelerde, parsellerin konumu ve yeri imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

Marmaris Belediyesinden yapılan incelemede; parseller üzerindeki yapılar ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunduğu dair belgeye rastlanmamıştır.

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde mevcut 10.12.2014 tarihinde yenilenen “ Rıhtım ve İskeleler“ için Altinkum Yapı Denetim Limited Şirketi yapı denetim hizmeti yürüttüğü tespit edilmiştir.

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

Şirketin İzin Belge Numarası: 2159

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

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

- 22 Şubat 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ve 49 yıl izin süreli, 68.203,42 m2 alan üzerinde ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Kullanma İzni Sözleşmesi bulunmaktadır. Hak sahibi tarafından üçüncü kişilere kiraya verilmesi halinde hak sahibinden brüt kiranın %1'i oranında, kiracıdan ise tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılattan hak sahibine ödenen kira bedeli düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden %1 oranında pay alınacaktır. İrtifak hakkı, günün rayicine göre belirlenecek yeni bedel üzerinden yeniden sözleşme yapmak kaydıyla, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilere devredilebilmektedir.
- 07 Nisan 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ve 49 yıl izin süreli, 84,63 m2 alan üzerinde, kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, İrtifak Hakkı Sözleşmesi bulunmaktadır.
- 22.02.2010 tarihli, Maliye Bakanlığı'nın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) ilgili yazılarında belirtilen devletin hüküm ve tasarrufu altındaki 68.203,42 m2'lik kara ve deniz yüzeyi için alınmış, hudutları haritasında belirtilen, yer teslim tutanağı bulunmaktadır.
- 28.05.2009 tarihli, ilgili tesisin 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmesi üzerine, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) arasında imzalanmış; kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği "Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi" bulunmaktadır.
- 04.10.2006 tarihli, ilgili tesisin 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmesi üzerine, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) arasında imzalanmış sözleşmenin, ek protokol ile 01.01.2011-31.12.2015 tarihleri arasında tekrar aynı kiracı tarafından işletilmesi ile ilgili; kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği "Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi"ne Ek Protokol" bulunmaktadır.
- Konu gayrimenkuller Martı Otel İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olup, işletmeye esas Hasılat Payı Sözleşmesi bulunmaktadır. Kiralanan yer, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkinde bulunan Pafta 1'de yer alan 6, 7, 8, 10, 11 ve 12 Parseller üzerinde kurulu bulunan yat bağlama yeri, yat çekek yerini de kapsayan tali yat limanı ve kapalı ve açık alanlarda mevcut bulunan her türlü tesisat, mefruşat, demirbaş ve eklentileri olarak belirtilmiştir.
- Sözleşmeye konu tesis, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen 03.05.1989-14 sayılı Turizm Yatırım Belgesi kapsamında üstün nitelikli tali yat limanı olarak belirtilmiştir.,
- Asgari kira bedelinden az olmamak koşulu ile, her yıl hasılat kirası ödeneceği, hasılat kira bedelinin KDV hariç toplam yıllık hasılatın %35'i + KDV olarak hesaplanacağı ve ait olduğu yılı takip eden Ocak ayı içinde ödeneceği belirtilmiştir.
- Asgari kira bedeli ilk kiralama dönemi (01.06.2006-31.05.2007) için 550,000 ABD\$ olarak belirlenmiş, takip eden yıllarda her yıl için bir önceki yılın asgari kira bedelinden %3 oranında artış yapılacağı belirtilmiştir.
- Hasılatın %3'ü tutarında Yenileme Fonu oluşturulacağı ve Kiralayan'ın yükümlülüğündeki harcamaların bu fondan karşılanacağı belirtilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar bir bütün halinde marina tesisinin parçalrı olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. Farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.1 Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.773 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km2'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda

yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir.



İdari Sınırlar: Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur.

Muğla ilinin ilçeleri: Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan.

Ulaşım: İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Şehir içi: Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehir içi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlerine ve Karabağlar'a ulaşım için şehir içi araçlara ihtiyaç duyulur.

Karayolu: Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.

4.1.2. Marmaris İlçesi



Marmaris, batısında Datça Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde ise Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Sedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepede kurulu olan Kale Mahallesi'dir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunca gelişmiştir. Hava ulaşımının yapıldığı Dalaman Havaalanı sadece bir saat uzaklıktadır. Rodos ise sadece 45 dakika mesafededir.

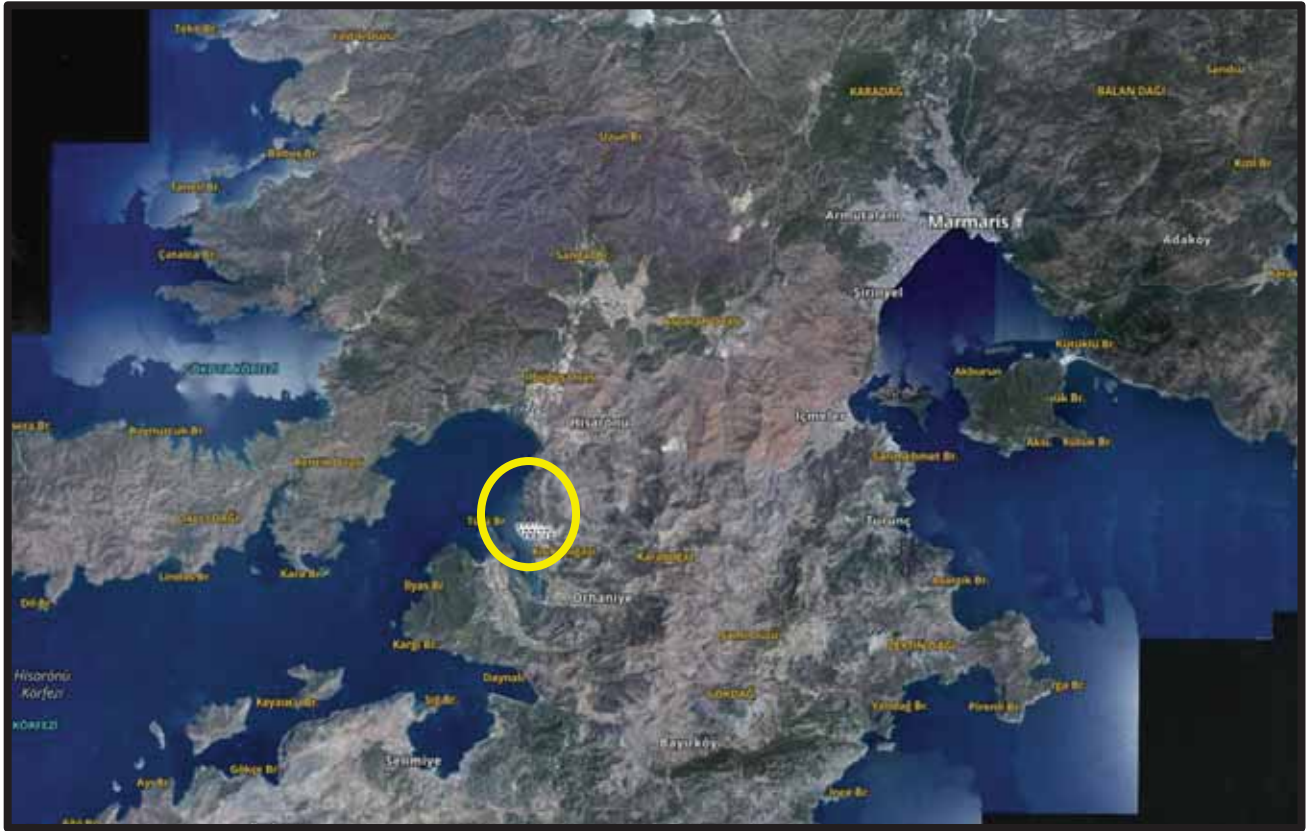
Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların orografik konumu itibarı ile Marmaris, Türkiye'nin Rize'den sonra en bol yağış alan bölgelerindedir. Yıllık yağış miktarı 1200 mm üzerindedir. Kış aylarında şiddetli yağışlar yüzünden ilçede zaman zaman su baskınları ve sel görülebilir. Kışın cephe sistemlerinin geçişleri esnasında oldukça sık oraj (şimşek) görülür. Mayıs - Eylül arası dönem pek yağış görülmez ve oldukça kurak geçer. Denizin ılıman etkisinden ötürü kış aylarında çok nadiren don görülür. Kar yağışı ise yüksek dağ yamaçlarında görülmekle beraber, kıyı kesimlere çok nadiren düşer.

Doğal bir liman olan Marmaris Körfezi 1.100 adet kapasiteli üç marina ve 1200 yat kapasiteli 9 yat çekek yerine sahiptir. Mavi Yolculuk güzergahı üzerinde bulunan yörede yat turizmini geliştirmek amacıyla 5 yılda bir Uluslararası Yat Festivali ve Uluslararası Marmaris Yat Yarışları düzenlenmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Marmaris – Bozburun Yolu üzerinde konumlu, halen Martı Marina adı ile işletilmekte olan yat limanıdır. Rapora konu taşınmazlar Tapu Kayıtlarında Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 (Eski: 1896) parsel numaralarında kayıtlı 4.647,56m² yüzölçümlü "Arsa", 103 Ada 10 (Eski: 1900) parsel numaralarında kayıtlı 5.709,84 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 103 Ada, 12 (Eski: 1904) parsel numaralarında kayıtlı 6.097,61 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 3 adet ana gayrimenkulün MÜLKİYETİNİN, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 103 Ada 9 (Eski: 1831) parsel numaralarında kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "Yat Çekek Yeri" nitelikli ana gayrimenkulün DAİMİ ÜST HAKKININ ve 68.203,24 m² yüzölçümlü Devlet Hükmü 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.



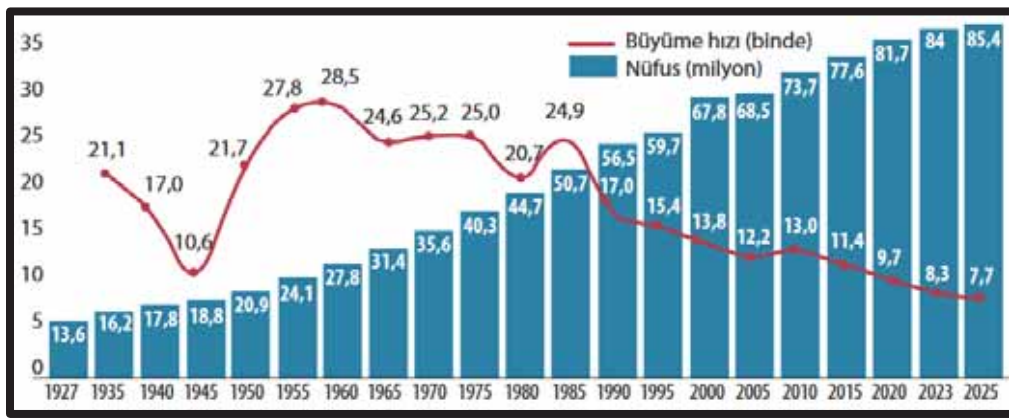
5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

5.1. Demografik Veriler

5.1.1. Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 sonuçlarına göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 85.372.377'dir.[7] Bu sayının yüzde 50,1'i (42.734.071) erkeklerden, yüzde 49,9'u (42.638.306) kadınlardan oluşur.[7] 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 21,4'ünü (2023) oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



5.1.2. Muğla

Muğla ilinin nüfusu 1.066.736'dır (2023 sonu). İlin yüzölçümü 12.655 km2'dir. İlde km2'ye 84 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 305 kişi ile Bodrum'dur) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,75 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler Seydikemer (%5,03) - Fethiye (%-0,08). 6 Şubat 2024 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 569 mahalle bulunmaktadır.

5.2. Ekonomik Veriler¹

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin altında kaldı. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 arttı. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e indi. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı da %5,3'ten %2,5'e düştü. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti.



Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürdü. Arındırılmamış verilere göre hane halkı ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların toplamını oluşturan özel sektör tüketimi yıllık bazda yavaşlayarak sadece %1,6 büyürken, toplam büyümeye 1,2 yüzde puan katkı yaptı. Dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcamalarda %7,3'lük sert daralma dikkat çekerken, dayanıksız tüketim mallarına yönelik harcamalar %5,4 artışla dirençli kaldı. Kamu harcamalarında da büyüme yavaşlarken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan olarak gerçekleşti. Yatırımlar tarafında ise inşaat ve makine-teçhizat ayrışması meydana geldi. Toplamda yatırımlar %0,5 ile oldukça sınırlı büyürken, toplam GSYH büyümesine katkısı 0,1 yüzde puan oldu. Ancak inşaat yatırımları %8,0 ile yine güçlü arttı. Makine-teçhizat yatırımları ise yıllık bazda %5,6 ile 18 çeyrek sonra ilk kez daraldı. Bu süreçte stok kaleminin büyümeyi aşağı çekmesi peş peşe on beşinci çeyrekte de gözlemlendi. Toplam büyümeyi stoklar 0,2 yüzde puan aşağı çekerken, stoklar dahil toplam iç talepten büyümeye gelen katkı 1,2 yüzde puan oldu. İhracat reel olarak yataya yakın kalırken, ithalatta yıllık bazda %5,7 düşüş görüldü. Bu sonuçlarla net dış talep büyümeyi 1,3 yüzde puan yukarı çekti.

İktisadi faaliyet kollarında yavaşlama genele yaygın yaşanan gerçekleşti. Sanayi yıllık bazda %1,8 daralırken, toplam GSYH büyümesini 0,4 yüzde puan aşağı çekti. Tek başına inşaat %6,5, gayrimenkul hizmetleri %3,7 büyürken, ikisi birlikte toplam GSYH büyümesine 0,6 yüzde puan katkı yaptı. Hizmetlerde büyüme oranı %3,8'den %2,9'a inerken, yıllık büyümeye katkısı 1,0 yüzde puandan 0,8 yüzde puana indi. Finans ve sigortada büyüme %6,7'den %3,4'e gerilerken, yıllık büyümeye katkısı 0,2 yüzde puan ile ilk çeyrektekinin yarısı kadar gerçekleşti. Tarım yıllık bazda %3,7 büyürken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan oldu.

Harcama Bileşenlerine Göre GSYH	Yıllık Değişimler				Yıllık Değişimlere Katkıları			
	III. Ç 23	IV. Ç 23	I. Ç 24	II. Ç 24	III. Ç 23	IV. Ç 23	I. Ç 24	II. Ç 24
Özel Sektör Tüketimi	12.3%	10.1%	6.8%	1.6%	8.5%	7.3%	5.1%	1.2%
Kamu Harcamaları	3.4%	-0.2%	5.4%	0.7%	0.4%	0.0%	0.7%	0.1%
Yatırımlar	14.2%	9.1%	9.3%	0.5%	3.2%	2.2%	2.3%	0.1%
İhracat	1.0%	0.1%	4.3%	0.0%	0.2%	0.0%	1.0%	0.0%
İthalat	14.5%	2.8%	-3.0%	-5.7%	2.9%	0.7%	-0.6%	-1.2%
GSYH	6.5%	4.6%	5.3%	2.5%				

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 6 parselde kayıtlı 4.647,56 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz üzerinde zemin kattan oluşan, 385,30 m² 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 m² alanlı yüzme havuzu, 49,00 m² alanlı süs havuzu yer bulunmaktadır. Mimari projede yer alan çamaşırhane-fitness center binasının ise mahallen inşaat edilmemiş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 10 parselde kayıtlı 5.709,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz üzerinde A Blok zemin katı 290,32 m² (market + resepsiyon + 7 adet dükkan), 1. normal katı 39,40 m² (wc + 1 adet ofis + hol), 2. normal katı 39,40 m² (2 adet ofis + hol), 3. normal katı 20,80 m² (teras + hol) olmak üzere toplam 389,92 m²'dir. B Blok (restoran) zemin katı 8,90 m², 1. normal katı 61,30 m²'dir. A ve B Blok toplam inşaat alanı 460,12 m²'dir. Parsel üzerinde emsal harici olarak 60,00 m² alanlı personel wc-duş bölümü ile güvenlik kulübesi, jeneratör, trafo, su deposu, arıtma tesisi yer almaktadır.

Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada, 12 parselde kayıtlı 6.097,61m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan kareye yakın amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz üzerinde mimari projeye göre wc-duş-lavabo niteliğindeki, mevcut durumda depo kullanımında olan yapılar ile mimari projeye ve mevcut duruma göre "atölye" niteliğindeki binalar bulunmaktadır. Mimari projede yer alan Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü – SağlıkBirimi binaları ile havuzun ise mahallen inşa edilmemiş olduğu tesbit edilmiştir. Parsel üzerinde ayrıca 3 tank, 5 pompa (3 motorin, 2 benzin) kapasiteli benzinlik mevcuttur.

Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 ada 9 parselde kayıtlı 84,64 m² yüzölçümlü "49 yıl süre ile 19. cilt 1830. sayfadaki 1831 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" nitelikli taşınmaz ile 68.203,42 m²'lik deniz yüzey alanı üzerinde 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır. Taşınmazların denize yakın kısımları düz bir topoğrafya sahip olduğu halde sahilden geri plandaki ormanlık alana gidildikçe rakım artmakta olup eğimli bir form oluşmaktadır.

103 Ada 9 Nolu Parsel ve 68.203,42 m²'lik deniz yüzeyi alanı üzerinde 6 adet toplam alanı 4.328 m² olan kazıklı iskele, 5 adet toplam alanı 1686 m² olan yüzer iskele, 10.036 m² toplam büyüklüğü olan rıhtım alanı yer almaktadır.

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

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

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

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

103 Ada 6 parsel numaralı taşınmazın mimari projesinde yer alan çamaşırhane ve fitness center binası mahallen inşa edilmemiş olduğu tesbit edilmiştir. Taşınmazlarda yer mimari projeye aykırı yapılara Yapı Kayıt Belgesi alınarak yasal kayıt altına alındığı tespit edilmiştir.

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

7. SWOT ANALİZİ

7.1 Güçlü Yanlar

- * Taşınmazların yer aldığı bölgenin turizm potansiyeli yüksektir.
- * Değerleme konusu taşınmazların, Ege Denizi'ne cepheli durumdadır.
- * Değerleme konusu taşınmazların çevresinde orman alanları bulunmaktadır.
- * Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

7.2 Zayıf Yanlar

- * Değerleme konusu proje yüksek gelir grubuna mensup kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

7.3 Fırsatlar

- Konu taşınmazın sahil ve orman cepheli olması, bölgede doğa turizm cazibesinin daha da artacağı düşünülmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede, benzer nitelikte boş arsa arzı bulunmamaktadır.

7.4 Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise “değer” denir.

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

8.1.2. Zorunlu Likidite 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, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

8.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.

Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlemesi yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

8.2.3 Maliyet Yöntemi

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

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlendirilecek arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumunda, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlendirilecek arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu proje kapsamında yer alan marina fonksiyonu için emsal taşınmaz stokunun oldukça az olması sebebi ile satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılamadığından aynı zamanda benzer nitelikte bir taşınmazın pazar yaklaşımına göre el değiştirmeyeceği dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda marina yapısı için arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır. Proje kapsamında yer alan marina tesisinin işletme potansiyeli ve kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresindeki benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti

-Satılık Arsa/Arazi Emsalleri

ARSA EMSALLERİ ANALİZ TABLOSU						
NO	İÇERİK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	
1	MAHALLE	Orhaniye	Orhaniye	Orhaniye	Adaköy	
2	ADA/PARSEL	-	103/18	103/27	137/1	
3	TAŞINMAZA YAKLAŞIK MESAFESİ	-	300 m	350 m	1950 m	
4	İMAR DURUMU / EMSAL	Ticari	Kırsal Nitelikli Turizm	Kırsal Nitelikli Turizm	Tarım	
5	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	10800	2689	3350	1206	
6	SATILIK/SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	
7	SATIŞ DEĞERİ (TL)	420,000,000.00 ₺	80,000,000.00 ₺	85,000,000.00 ₺	29,850,000.00 ₺	
8	EMLAKÇI İLETİŞİM BİLGİLERİ	KD Group 0532 603 67 74	COLDWELL BANKER UZMAN 0544 673 87 26	Winner Emlak 0534 255 58 00	Armutalan Emlak 0536 784 26 59	
9	PAZARLIK PAYI (%)	10	15	5	5	
10	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	378,000,000.00 ₺	68,000,000.00 ₺	80,750,000.00 ₺	28,357,500.00 ₺	
11	AÇIKLAMA	Taşınmaza yakın, Ticari İmarlı, Denize Uzak Konumda	Daha Az tercih edilen, denizden 2. parsel konumlu	Daha Az tercih edilen, denizden 2. parsel konumlu	Daha Az tercih edilen, denizden 2. parsel konumlu	
ŞEREFİYE	İMAR DURUMU / EMSAL (%)	0.00	40.00	40.00	60.00	
	KONUMU DENİZ MANZARA (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	
	DENİZ CEPHESİ (%)	0.00	10.00	10.00	0.00	
	HİSSE DURUMU (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	
	BÜYÜKLÜĞÜ (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	
	ULAŞIM DURUMU (%)	10.00	0.00	0.00	0.00	
12	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	10.00	50.00	50.00	60.00	
13	ŞEREFİYELİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	415,800,000.00 ₺	102,000,000.00 ₺	121,125,000.00 ₺	45,372,000.00 ₺	
14	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	38,500.00 TL	37,932.32 TL	36,156.72 TL	37,621.89 TL	
15	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m ²)	37,552.73 TL				

Emsal Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında, arsa m2 birim değerlerinin konum ve etki yarıçaplarına göre yaklaşık 35.000TL/m2-45.000TL/m2, aralığında olduğu görülmüştür. Emsal seçimi yapılırken değerlemesi yapılan taşınmaza yakın çevreden ve benzer özelliklere sahip olan taşınmazların seçimine dikkat edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konum, cephe, ulaşım durumu ve denize olan yakınlığı dikkate alınarak birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüş ve değer takdir edilmiştir.

ÜST HAKKI SÜRESİ HESAPLAMA TABLOSU 103 ADA 9 PARSEL	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	23.10.2009
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	22.10.2058
Değerleme Tarihi	31.3.2025
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün	12258
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	68.81%
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	21000
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	14000

ÜST HAKKI SÜRESİ HESAPLAMA TABLOSU DENİZ YÜZEYİ	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	22.02.2010
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	21.2.2059
Değerleme Tarihi	31.3.2025
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün	12380
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	69.49%
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	21000
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	14000

8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile toplam değere ulaşılmıştır. Taşınmazın ön onaylı mimari projesi incelendiğinde parsel üzerinde inşası planlanan yapının Sanayi yapısının 3. Sınıf B Grubu yapı özelliklerini taşıdığı kanaatine varılmıştır. 2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 3-B yapı sınıfına ait birim maliyet 18.200,00.-TL/m² 'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine ve yapının konumuna göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE YAPI DEĞER TABLOSU							
ADA PARSEL	MÜLKİYET DURUMU			YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	ARSA DEĞERİ	
103 Ada 6 Parsel	MARTI GYO MÜLKİYETİNDE			4,647.56	37,500	174,283,500 TL	
103 Ada 10 Parsel	MARTI GYO MÜLKİYETİNDE			5,709.84	37,500	214,119,000 TL	
103 Ada 12 Parsel	MARTI GYO MÜLKİYETİNDE			6,097.61	37,500	228,660,375 TL	
103 Ada 9 Parsel	HAZİNE (ÜST HAKKI) (2/3) * (%68.81)			84.63	9,633	815,241 TL	
DHTA Parseli,	HAZİNE (ÜST HAKKI) (2/3) * (%69.49)			68,203.42	9,730	663,619,277 TL	
TOPLAM						1,281,497,392 TL	
İSKELELER	KAZIKLI İSKELE ALANI	YÜZER İSKELE ALANI	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
Polaris	1,402	297	V-B	11	0.15	32500	34,083,676 TL
Mira	304	326	V-B	11	0.15	32500	12,624,616 TL
Spica	310	325	V-B	11	0.15	32500	12,740,959 TL
Nova	1,912	332	V-B	11	0.15	32500	45,018,110 TL
Venus	401	406	V-B	11	0.15	32500	16,177,289 TL
TOPLAMI	1,402	297					120,644,650 TL
RIHTIM ALANLARI	ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	DEĞER	
Mevcut Rihtim	2193	IV-A	11	0.15	30000	40,599,561 TL	
Ek Rihtim (A)	3378	IV-A	11	0.15	30000	62,555,053 TL	
Ek Rihtim (B)	2068	IV-A	11	0.15	30000	38,282,639 TL	
Ek Rihtim (C)	2398	IV-A	11	0.15	30000	44,398,329 TL	
TOPLAMI						185,835,582 TL	
BİNALAR	ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	DEĞER	
Fitness-Soyunma Çamaşırhane -Duş	649	IV-A	11	0.15	30000	12,022,518 TL	
Market-satış-Yönetim yemekhane	693	IV-A	11	0.15	30000	12,839,450 TL	
TOPLAMI						24,861,968 TL	
Müteferrik işlerin maliyetleri	YERALTI VE YERÜSTÜ DÜZENLERİ -EKİPMANLAR					6,920,000 TL	
	ARSALAR					1,281,497,392 TL	
	İSKELELER					120,644,650 TL	
	RIHTIMLAR					185,835,582 TL	
	BİNALAR					24,861,968 TL	
	MÜTEFERRİK					87,160,000 TL	
TOPLAM DEĞER						1,700,000,000 TL	

8.3.3- İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazların emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi Marina fonksiyonu ve bünyesinde yer alan ticaret alanları için uygulanmıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde en uzun Eurobond tahvilinin (2047 vadeli) son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %7,70

Risk primi: %2,30

İndirgeme oranı: %10,00 olarak hesaplanmıştır.

Varsayımlar:

- Gelir kalemlerinde deniz bağlama gelirleri, kara park gelirleri, çekme atma gelirleri, satış üniteleri ve kira gelirleri bulunmaktadır. Gelir kalemlerinde geçmiş dönem dolulukları incelenerek gelecek beklentileri öngörülmüştür.
- Satışa hazır deniz bağlama yeri ve kara bağlama yeri kapasitesi, tarafımıza bildirilen bağlama kapasiteleri doğrultusunda 2025 yılı için yıllık 7.200 (6.000 Deniz+1.200 Kara) olarak alınmıştır.
- Deniz bağlama yeri için ortalama doluluk oranı 2025 yılı için %85, Kara bağlama yeri için ortalama doluluk oranı 2025 yılı için %38 olarak öngörülmüş, Deniz bağlama yerin için bu değer 2036 yılında %90 seviyesine ulaşacağı ve bu oaranda sabit kalacağı, kara bağlama yeri için %38 de sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Operasyon dışı gelirler (Satış üniteleri ve kira gelirleri) geçmiş yıllardaki veriler göz önünde bulundurularak tekne bağlama gelirlerine bağlantılı olarak yıllar itibariyle artırılmıştır. Satış Üniteleri Gelirlerinin tekne bağlama gelirlerinin %5'i Kira Gelirleri %3'ü ve Diğer Gelirlerin %5 oranında olacağı öngörülmüştür.
- Toplam gelirin %1'lük kısmının yapıların tadilat ve yenileme giderleri için her yıl yenileme fonu adı altında gider olarak ayrılacağı varsayılmıştır.
- Kullanma izni sözleşmesi kapsamında, Martı GYO A.Ş. adına kira gelirlerinin %1'inin üst hakkı hasılat payı bedeli olarak ödeneceği varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışmada tabloda yer alan yıllık enflasyon oranları kullanılmıştır.
- İndirgeme oranı %10,00 olarak alınmıştır.
- Çalışmalarda USD kullanılmış olup 28.03.2025 tarihli USD-TL paritesi kullanılacak şekilde 1 USD Alış: 37,7392 TL, 1 USD Satış: 37,8904 TL olarak kabul edilmiştir.
- Ticari birim kiralarnın her yıl belirtilen enflasyon oranına artacağı varsayılmıştır.

		NAKİT AKIMLARI TABLOSU										
TESTİN ADI	MARTI MARINA											
Açık Kalan Gün Sayısı	363											
Satışa Hazır Ünite Deniz	6.000											
Satışa Hazır Ünite Kara	1.200											
Tekne Baş Ortalama Aylık Hizmet Geliri (Deniz)	1.500											
Tekne Baş Ortalama Aylık Hizmet Geliri (Kara)	750											
Yüksek Artış Oranı	3,50%											
Diğer Gelir Oranı	5,0%											
Kira Gelir Oranı	4,0%											
Kapitalizasyon Oranı	10,0%											
Yenileme Gideri	1%											
	YILAR (%)											
FAALİYET GÖSTERGELERİ												
Yıllık Kapasite (Deniz)		6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Yıllık Kapasite (Kara)		1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Tekne Baş Ortalama Aylık Hizmet Geliri (Deniz)		1.500	1.503	1.507	1.511	1.515	1.519	1.523	1.527	1.531	1.535	1.539
Tekne Baş Ortalama Aylık Hizmet Geliri (Kara)		750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760
Kapasite Kullanım Oranı Deniz (%)		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Kapasite Kullanım Oranı Kara (%)		38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
GELİRLER (TL)												
Toplam Marina Gelirleri (Bağlama-LiFi v.s.)		7.862.000,00	8.271.720,00	8.561.230,20	8.860.873,26	9.171.003,82	9.491.988,95	9.824.208,57	10.168.055,87	10.523.937,82	10.892.279,65	
Diğer Gelirler (USD)		399.600	413.586	428.062	443.044	458.550	474.599	491.210	508.403	526.187	544.614	
Kira Gelirleri (USD)		319.680	248.152	256.837	265.826	275.130	284.780	294.720	305.042	315.718	326.768	
Satış Üniteleri Gelirleri (USD)		399.600	413.586	428.062	443.044	458.550	474.599	491.210	508.403	526.187	544.614	
SÜLTEM GELİRLERİ (USD)		9.110.880	9.347.044	9.674.190	10.012.787	10.363.234	10.725.948	11.101.336	11.489.903	11.892.050	12.308.271	
Oranların Dışı Gelirler (Artık Değer)												
TOPLAM GELİRLER (USD)		9.110.880	9.347.044	9.674.190	10.012.787	10.363.234	10.725.948	11.101.336	11.489.903	11.892.050	12.308.271	
GİDERLER (TL)												
GOP (%)		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
Genel Faaliyet Giderleri (USD)		3.644.352	3.738.817	3.869.676	4.005.115	4.145.294	4.290.379	4.440.542	4.595.961	4.756.825	4.923.309	
Yenileme Gideri (USD)		91.109	93.470	96.742	100.128	103.632	107.259	111.014	114.899	118.920	123.083	
Üst Hakkı (USD)		79.820	82.717	85.612	88.609	91.710	94.920	98.242	101.681	105.239	108.921	
TOPLAM GİDERLER (USD)		3.725.481	3.832.288	3.966.418	4.105.243	4.248.926	4.397.638	4.551.596	4.710.860	4.875.740	5.046.381	
NET NET NAKİT AKIŞI (TL)		0	5.375.419	5.514.796	5.707.772	5.907.544	6.114.309	6.326.309	6.549.800	6.779.043	7.016.309	7.261.890

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
2,116	2,190	2,267	2,346	2,428	2,513	2,601	2,692	2,786	2,884	2,985	3,089
1,058	1,095	1,133	1,173	1,214	1,257	1,300	1,346	1,393	1,442	1,492	1,545
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
11908274.74	12325064.35	12756441.61	13202917.06	13665019.16	14143294.83	14638310.15	15150651.00	15680923.79	16229756.12	16797797.59	17385720.50
595,414	616,253	637,822	660,146	683,251	707,165	731,916	757,533	784,046	811,488	839,890	869,286
357,248	369,752	382,693	396,088	409,951	424,299	439,149	454,520	470,428	486,893	503,934	521,572
595,414	616,253	637,822	660,146	683,251	707,165	731,916	757,533	784,046	811,488	839,890	869,286
13,456,350	13,927,323	14,414,779	14,919,296	15,441,472	15,981,923	16,541,290	17,120,236	17,719,444	18,339,624	18,981,511	19,645,864
13,456,350	13,927,323	14,414,779	14,919,296	15,441,472	15,981,923	16,541,290	17,120,236	17,719,444	18,339,624	18,981,511	19,645,864
60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
5,382,540	5,570,929	5,765,912	5,967,719	6,176,589	6,392,769	6,616,516	6,848,094	7,087,778	7,335,850	7,592,605	7,858,346
134,564	139,273	144,148	149,193	154,415	159,819	165,413	171,202	177,194	183,396	189,815	196,459
119,083	123,251	127,564	132,029	136,650	141,433	146,383	151,507	156,809	162,298	167,978	173,857
5,636,186	5,710,202	5,910,059	6,116,911	6,331,003	6,694,021	6,781,929	7,019,297	7,264,972	7,519,246	7,782,420	8,054,804
7,820,164	8,217,120	8,504,720	8,802,385	9,110,468	9,287,902	9,759,361	10,100,939	10,454,472	10,820,378	11,199,092	11,591,060
23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
3,197	3,309	3,425	3,545	3,669	3,797	3,930	4,068	4,210	4,358	4,510	4,668
1,599	1,655	1,712	1,772	1,834	1,899	1,965	2,034	2,105	2,179	2,255	2,334
90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
17994220.72	18624018.44	19275859.09	19950514.16	20648782.15	21371489.53	22119491.66	22893673.87	23694952.46	24524275.79	25382625.44	26271017.33
899,711	931,201	963,793	997,526	1,032,439	1,068,574	1,105,975	1,144,684	1,184,748	1,226,214	1,269,131	1,313,551
539,827	558,721	578,276	598,515	619,463	641,145	663,585	686,810	710,849	735,728	761,479	788,131
899,711	931,201	963,793	997,526	1,032,439	1,068,574	1,105,975	1,144,684	1,184,748	1,226,214	1,269,131	1,313,551
20,333,469	21,045,141	21,781,721	22,544,081	23,333,124	24,149,783	24,995,026	25,869,851	26,775,296	27,712,432	28,682,367	29,686,250
20,333,469	21,045,141	21,781,721	22,544,081	23,333,124	24,149,783	24,995,026	25,869,851	26,775,296	27,712,432	28,682,367	29,686,250
52,663,366											
8,133,388	8,418,056	8,712,688	9,017,632	9,333,250	9,659,913	9,998,010	10,347,941	10,710,119	11,084,973	11,472,947	11,874,500
203,335	210,451	217,817	225,441	233,331	241,498	249,950	258,699	267,753	277,124	286,824	296,496
179,942	186,240	192,759	199,505	206,488	213,715	221,195	228,937	236,950	245,243	253,826	262,710
8,336,722	8,628,508	8,930,506	9,243,073	9,773,069	9,901,411	10,247,960	10,606,639	10,977,871	11,607,340	11,759,770	12,697,996
11,996,747	12,416,633	12,851,215	13,301,008	13,560,055	14,248,372	14,747,065	15,263,212	15,797,425	16,105,092	16,922,596	69,651,620

MARTI MARİNA 31.03.2025 TARİHLİ DEĞERİ

(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ \$	78,107,204 USD
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ TL	₺2,947,703,393
MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TL	₺1,700,000,000
MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER \$	45,046,000 USD

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımını, en verimli ve en iyi kullanımınıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımını uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımını ile uyumlu olarak “Marina” amaçlı kullanımınıdır.

8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı **İş yeri Teslimlerinde %20**, Arsa/Arazi Teslimlerinde %10 olup konutlar için güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI				
YAPI RUHSATI TARİHİ	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda		Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	
	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler
01/04/2022 Sonrası	% 1	% 10	150 m2 için % 1, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20	150 m2 için % 10, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20
	** Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m2 vergi değeri			Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda
01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra	0 TL ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası	2.000 TL üzeri	% 20
01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında	0 TL ile 500 TL arası	500 TL (bu tutar dahil) ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri	
01/01/2013 öncesi	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda	Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 ile 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar ile Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır.	
	% 1	% 20		

* 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri

** Büyükşehirlerde (rezerv yapı alanı hariç) lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)

9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

• Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı

arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde ‘acil satış’ iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

Ayrıca taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan Kamu Hacizleri taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

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

• Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme Konusu taşınmazların Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlar taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir. Ancak halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların tapu kaydı ve mevcut kullanımını birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kayıt belgelerinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uygundur.

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUC

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin “Yapı Kayıt Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar için 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlanan” Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek yapılar kayıt altına alınmış ve marina işletmesine ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiş, ilgili izinler alınmıştır.

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

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

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın tamamında “Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır” beyan kaydı yer almakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar cins tahsisili olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 1830 sayfadaki 103 Ada 9 parsel üzerinde, 23.10.2009 tarih ve 10803 yevmiye numarası ile 49 yıl süreli müstakil ve daimi nitelikte olan “üst (inşaat) hakkı” kurulmuştur. (Başlangıç Tarihi: 23.10.2009)

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

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Marina olarak kullanılan taşınmazların nakit akımları, yıllık gelir ve giderleri dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Marina için gelir yaklaşımına göre değeri hesaplanmıştır.

Maliyet yaklaşımı ile değer hesaplanmıştır. Ancak taşınmazların gelir getiren mülkler olduğu için maliyet yöntemine göre değerlendirilmeyeceği düşünülmüştür.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değerinin toplamı rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın 31.03.2025 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
2.950.000.000,00	3.540.000.000,00

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR		
Yılmaz GÜNEY Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	Pınar MÜFTÜOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	Pelin ŞEKERCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		