

## MARTI OTEL İŞLETMELERİ

### ANONİM ŞİRKETİ (PAZAR DEĞERİ)

MUĞLA / MARMARİS / ORHANIYE

105 ADA 1 PARSEL (ESKİ: 1897) ve

106 ADA 2 PARSEL (ESKİ: 1901) "TARLA"

NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN

DEĞERLEME RAPORU



## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	5
2.3.2 MAKUL DEĞER	6
2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ	6
2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER	6
2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	6
2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI	7
2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	7
2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	9
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	9
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	9
TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ	9
DEMOGRAFİK VERİLER	10
3.1.2 EKONOMİK VERİLER	10
3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARDATURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ	12
3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
3.2.1 MUĞLA İLİ	14
MUĞLA İLİ	14
3.2.2 MARMARİS İLÇESİ	15
YATÇILIK VE MARİNA SEKTÖRÜ	16
3.2.3 MUĞLA İLİ VE MARMARİS İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	17
DEPREM RİSKİ	17
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	18
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	18
4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ VARSA DEĞİŞİKLİKLER	19
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	19

4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	23
4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.	23
<b>5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>	<b>24</b>
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	24
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	25
5.3 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	25
5.3.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	25
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b>	<b>26</b>
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	26
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	26
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	26
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	27
DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	30
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>31</b>
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	31
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	31
7.3 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	32
7.4 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	32
7.5 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	32
7.6 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	32
7.7 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	32
7.8 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	33
7.9 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	33
<b>8. SONUÇ BÖLÜMÜ</b>	<b>34</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	34
<b>9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)</b>	<b>35</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 16.04.2024 Rapor No: 2024-SMK-054

#### 1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor "MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ" Mülkiyetindeki Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 25,48 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 105 ADA 1 PARSEL (ESKİ: 1897) ve 69,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 106 ADA 2 PARSEL (ESKİ: 1901) numaralarında kayıtlı "TARLA" nitelikli taşınmazların **31.03.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

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

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

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

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 15.04.2024'dür.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 18.03.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce, Rapor tarihi; 10.10.2023 ve 2023-SMK-038 rapor numarası ile hazırlanan raporda Taşınmazın Tümü için Pazar değeri; 606.000 TL + KDV olarak tespit edilmiştir.

#### 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

### **1.10 UYGUNLUK BEYANI**

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

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



## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

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

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

#### 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

Ömer Avni Mah. Dümen Sokak Dümen Apt. No:3/8

Beyoğlu İstanbul – TEL: 0 212 334 88 50

BEYOĞLU V.D. 612 006 7192

#### 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

##### 2.3.1 PAZAR DEĞERİ

Bir varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır (UDES 1, paragraf 3.1)

### 2.3.2 MAKUL DEĞER

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

### 2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

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

### 2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

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

### 2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

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

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

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

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.

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

### 2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

### 2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

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

### 2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H <sub>max</sub>	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi



## 2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

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

## BÖLÜM 3

### 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

#### 3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

##### 3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

###### TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

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

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

Türkiye, idari açıdan üniter bir yapıya sahiptir ve bu durum Türk kamu yönetimine şekil veren en önemli etkenlerdendir. Devletin temel işleyişindeki üç güç olan yasama, yürütme ve yargı dikkate alındığında, yerel yönetimlerin hemen hemen herhangi bir gücü yoktur. İllerin ve diğer birimlerin yönetimi, merkezi yönetimden sonra gelir. Yerel yönetimler yalnızca buldukları yerde hizmet vermek amacıyla kurulmuşlardır. İllerin başında valiler, ilçelerin başında kaymakamlar yönetici olarak görevlidir. Vali ve kaymakamın yanı sıra, merkezi yönetimi ve belediye başkanları tarafından atanan diğer üst düzey yetkililer Türkiye'nin başkenti Ankara'dır. Ülkenin en büyük idari birimleri illerdir ve 81 il vardır. Bu iller ilçelere ayrılmıştır, toplamda 973 ilçe mevcuttur. Ayrıca ülke coğrafi, demografik ve ekonomik koşullar göz önüne alınarak 7 bölge ve 21 alt bölgeye ayrılmıştır ancak bu bölgeler herhangi bir idari yapıyı temsil etmemektedir. Türkiye'de turizm, ekonominin önemli bir kısmını teşkil etmektedir ve son yirmi yılda hızlı bir büyüme yakalamıştır. 2014'te 39,8 milyon turist tarafından ziyaret edilen Türkiye, Dünyanın 6. Avrupa'nın 4. en büyük turizm merkezi olarak yer aldı ve ziyaretçilerden 29,5 milyar dolar gelir elde etmiştir. 2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etmiştir.

## DEMOGRAFİK VERİLER

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

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

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

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

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

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

### 3.1.2 EKONOMİK VERİLER

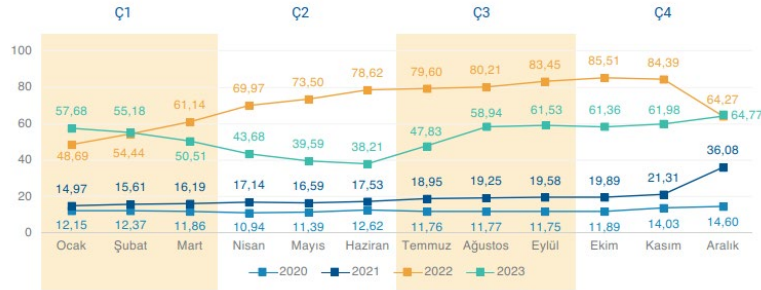
Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlama öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir. Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde

gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir. Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dangedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir.



TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

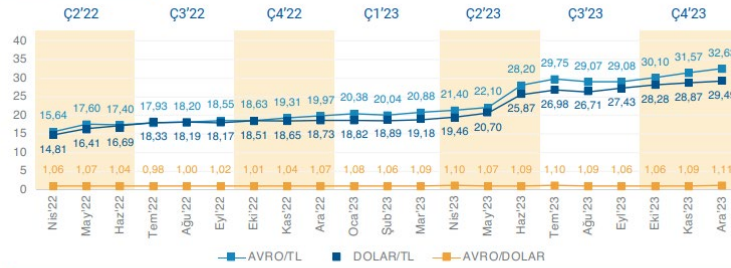
### Yıllık Enflasyon\*



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,93, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,77 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,86 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

### Döviz Kuru\*



2023 yılının 3. çeyreğini 27,43 ile kapatan dolar 2023 Aralık ayında 29,49'a yükselmiş, 2023 yılı 3. çeyreğini 29,08 ile kapatan avro ise 2023 Aralık ayında 32,63'e yükseldi.

Kaynak: TCMB  
\*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

### 3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARDA TURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ

2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etti

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist yapılmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turist kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turist %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir.



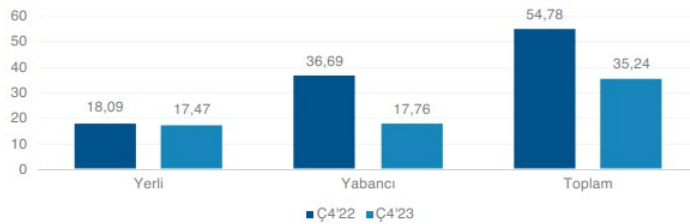
*İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 864 bin oda kapasitesi ile 20.204 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.*

*Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir. 2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65,2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.*

#### 5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



#### Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

\*Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım verilerini kapsamaktadır.

\*\*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

### 3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

#### 3.2.1 MUĞLA İLİ

##### MUĞLA İLİ



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

**MUĞLA**  
Nüfus: 1.048.185

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

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

Coğrafya; Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu olup, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü: Toplam 12.655 km<sup>2</sup>'dir ve km<sup>2</sup>'ye 79 kişi düşmektedir. 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 569 mahalle bulunmaktadır.

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

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

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

Tarım ve Hayvancılık; Muğla ili tarım ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem çiçek hem de çam balı üretimi yapılmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün, günlük ağacından elde edilen ve eczacılıkta kullanılan sığla yağıdır. Zeytincilik de il genelinde gelişmiştir. Muğla deniz, göl, dağ ve ormanın içiçe bulunduğu; balı, balığı, kumsalları ve tarihî zenginliğiyle şöhret yapan; Türkiye'nin en uzun deniz kıyısına sahip ili olup 36° 17' ve 37° 33' kuzey enlemleri ile 27° 13' ve 29° 46' doğu boylamları arasında yer alır. Fethiye, Bodrum, Marmaris gibi turistik beldeleriyle meşhur ilin topraklarının büyük kısmı Ege'de, küçük bir kısmı ise Akdeniz'de yer alıyor.

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

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

### 3.2.2 MARMARİS İLÇESİ



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

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

Bu nüfus, 50.607 erkek ve 46.171 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %52,29 erkek, %47,71 kadındır. Yüzölçümü; 906 km<sup>2</sup> dir ve km<sup>2</sup> ye yaklaşık 107 kişi düşmektedir.

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

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

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

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

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

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

### **YATÇILIK VE MARİNA SEKTÖRÜ**

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

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

### **Çeşitli merkezlere uzaklıklar:**

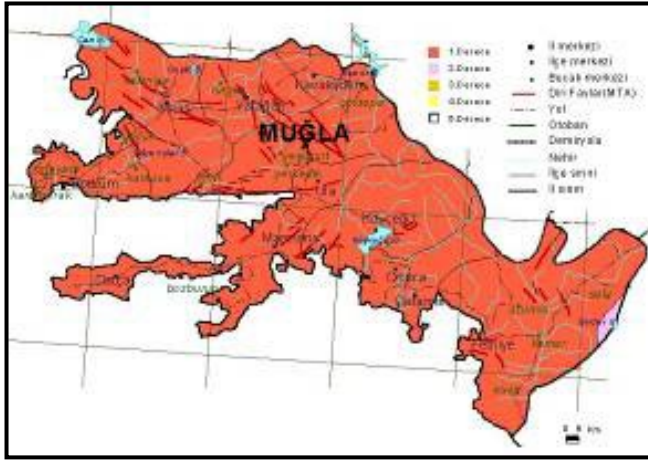
Muğla: 56 km, Bodrum: 173 km, Dalaman: 88 km, Ula: 41 km, Datça: 75 km, Köyceğiz: 57 km, İçmeler: 10 km, Gökova: 32 km, Kumlubük: 24 km, Turunç: 21 km, Orhaniye: 30 km, Selimiye: 70 km, Bozburun: 75 km, Söğüt: 60 km, Karacasöğüt: 35 km, Çamlı: 25 km



### 3.2.3 MUĞLA İLİ VE MARMARİS İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI

#### DEPREM RİSKİ

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



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

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

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



## BÖLÜM 4

### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

##### 105 ADA – 1 PARSEL ( E:1897)

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	-	BLOK	
KÖYÜ	ORHANİYE	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ		TAPU TARİHİ/YEVMİYE	26.09.2022 / 13208
PAFTA NO	O20-A-23-C-1-A	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1906
ADA/PARSEL NO	105/1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	25,48 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1

##### 106 ADA – 2 PARSEL ( E:1901)

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	-	BLOK	
KÖYÜ	ORHANİYE	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ		TAPU TARİHİ/YEVMİYE	26.09.2022 / 13208
PAFTA NO	O20-A-23-C-1-A	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1910
ADA/PARSEL NO	106/2	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	69,23 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1

#### 4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

##### 105 ADA – 1 PARSEL

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 20.16 da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

##### BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Doğal Sit- Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alandır Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alandır( Şablon: Doğal Sit Belirtmesi Beyan Tanımı) (21.09.2022-12982)
- Kesin Yapılanma Yasağı Vardır.( Şablon: Kesin Yapılanma Yasağı BeyanTanımı) (21.09.2022-12982)
- Diğer (Konusu: SÜRDÜRÜLE BİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI) Tarih:- Sayı: - (Başlama Tarih:24/09/2022,Bitis Tarih:24/09/2022 - Süre:) 26.09.2022-13208

##### ŞERHLER BÖLÜMÜ

- Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi lehine 264.841,84 YTL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih: 01/06/2006 Süre: 4 Yıl 7 Ay 4 Gün) 08.05.2007/3333
- Alınan takyidat kayıtlarında; 35 adet İcrai Haciz, 6 adet İhtiyati Haciz ve 2 adet Kamu Haczi şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.

##### 106 ADA – 2 PARSEL

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 20.15 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

##### BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Doğal Sit- Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alandır Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alandır( Şablon: Doğal Sit Belirtmesi Beyan Tanımı) (21.09.2022-12982)
- Kesin Yapılanma Yasağı Vardır.( Şablon: Kesin Yapılanma Yasağı BeyanTanımı) (21.09.2022-12982)
- Diğer (Konusu: SÜRDÜRÜLE BİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI) Tarih:- Sayı: - (Başlama Tarih:24/09/2022,Bitis Tarih:24/09/2022 - Süre:) 26.09.2022-13208

##### ŞERHLER BÖLÜMÜ

- Marmaris Martı Hotel İşletmeleri Anonim Şirketi lehine 299.467 YTL bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih: 01/06/2006 Süre: 4 Yıl 7 Ay 4 Gün) 08.05.2007/3333
- Alınan takyidat kayıtlarında; 35 adet İcrai Haciz, 6 adet İhtiyati Haciz ve 2 adet Kamu Haczi şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir

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

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

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

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

- ❖ *İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, “kamu haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.*
- ❖ **İcrai Haciz;** *Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.*
- ❖ **İhtiyati haciz;** *para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar. İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK’da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.*
- ❖ **İİK 150/c Şerhi** *Kanun’un “Tapu idaresine haber verme” başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğünü’nü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü’nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c şerhi tescil edilir. Bahsi geçen şerhi aslen taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle birlikte doktrinde tartışmalı bir konu olduğu bilinmektedir.*

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

Rapor konusu tüm taşınmazların Tapu Kayıtlarında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyünde, 105 ada 1 ve 106 ada 2 parsel numarasında kayıtlı; ana taşınmazların, 29.03.2024 tarihli Tapu Takyidatlarında belirtilen;

\* MUĞLA MARMARİS S.G.M. nin 17/01/2022 tarih 10bf4dfad3c049889ba45c24813281 ad sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 20.000.000 TL (Alacaklı : SGK ) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Marmaris - 17-01-2022 13:51 – 651

\*Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 809.732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi ) 05-12-2022 18,:16 - 16594

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

#### **4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER**

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 28.09.2019 Tarihli Resmi İmar Durumu yazısında rapora konu TARLA nitelikli parsellerin; Datça – Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, İmar Lejantı: Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı kalmakta olduğu tesbit edilmiştir.



T.C.  
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-41823250-804.01-81920  
Konu : Yazı Talebi

02.04.2024

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİNE  
ÖMER AVNİ MAHALLESİ DÜMEN SK. DÜMEN APT APT. NO: 3/8 BEYOĞLU/İSTANBUL

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi başvurunuz ile, İlçemiz, Orhaniye Mahallesi, 105 ada 1 parsel , 106 ada 2 parsel , 103 ada 8 parsel Hisarönü Mahallesi, 219 ada 3 parsel, İçmeler Mahallesi 166,167 parsel numaralı taşınmazların güncel imar durumlarının bildirilmesi talep edilmektedir.

Orhaniye Mahallesi, 105 ada 1 parsel , 106 ada 2 parsel , 103 ada 8 parsel nolu taşınmazlar, Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Hisarönü Mahallesi, 219 ada 3 parsel numaralı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı taşınmaz, Mülga İl Özel İdaresi, İl Genel Meclisinin 03/04/2007 tarih ve 132 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında, E=0.30, Hmax.=9.50 m. (3 kat) yapılaşma koşullarında "Turistik Tesis Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

İçmeler Mahallesi, 166 ve 167 parsel nolu taşınmazlar ile ilgili olarak, bahse konu taşınmazları da kapsayan İlçemiz, İçmeler Mahallesi 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 10.12.2021 tarih ve 2021/15-18 sayılı kararı ile uygun bulunup, 2634 Sayılı Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca 18/03/2022 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu imar planında İçmeler Mahallesi 166 parsel, kısmen imar yolu, kısmen Otel(Turizm Tesis Alanı),kullanımında, İçmeler Mahallesi 167 parsel kısmen imar yolu, kısmen park alanı, kısmen Otel (Turizm Tesis Alanı),kısmen Terminal Alanı sınırları içinde kalmaktadır. Plan askı süreci içinde yapmış olduğunuz, bahse konu taşınmazların arasındaki 8m.lik trafik yolunun 10m.olarak kuzey batıya kaldırılarak parsellerin birleştirilmesine yönelik itirazınız, Muğla 2.İdare Mahkemesinin E:2013/431 esasında açılan davada K:2014/923 sayılı kararı bulunması sebebiyle uygun görülmediği, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 19/12/2022 tarih ve 2022/17-02 sayılı kararı ile karara bağlanmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: UDe8K+-+6kGrJ-EnEc5Q-w2iVX6-MD91PDD+ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belediyeye-ebv>

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

Bilgi için: Güzde GÜR  
Şehir Planları  
Telefon No:





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

Değerleme konusu 103 ada 8 parsel, Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, “Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı” nda kalmaktadırlar. Konu taşınmaz son üç yıllık dönem irdelendiğinde Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan resmi imar durumu yazısına ek edinilen bilgiye göre; son 3 yıl içerisinde konu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptal olduğu tespit edilmiştir.

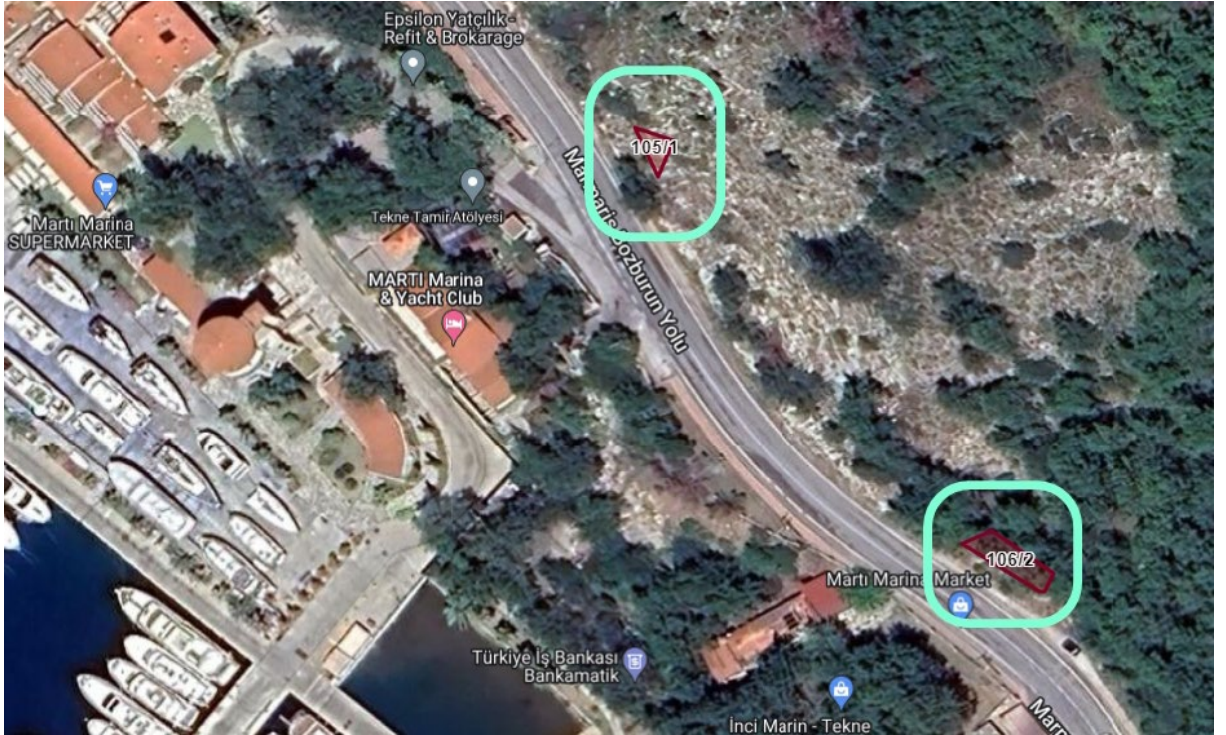
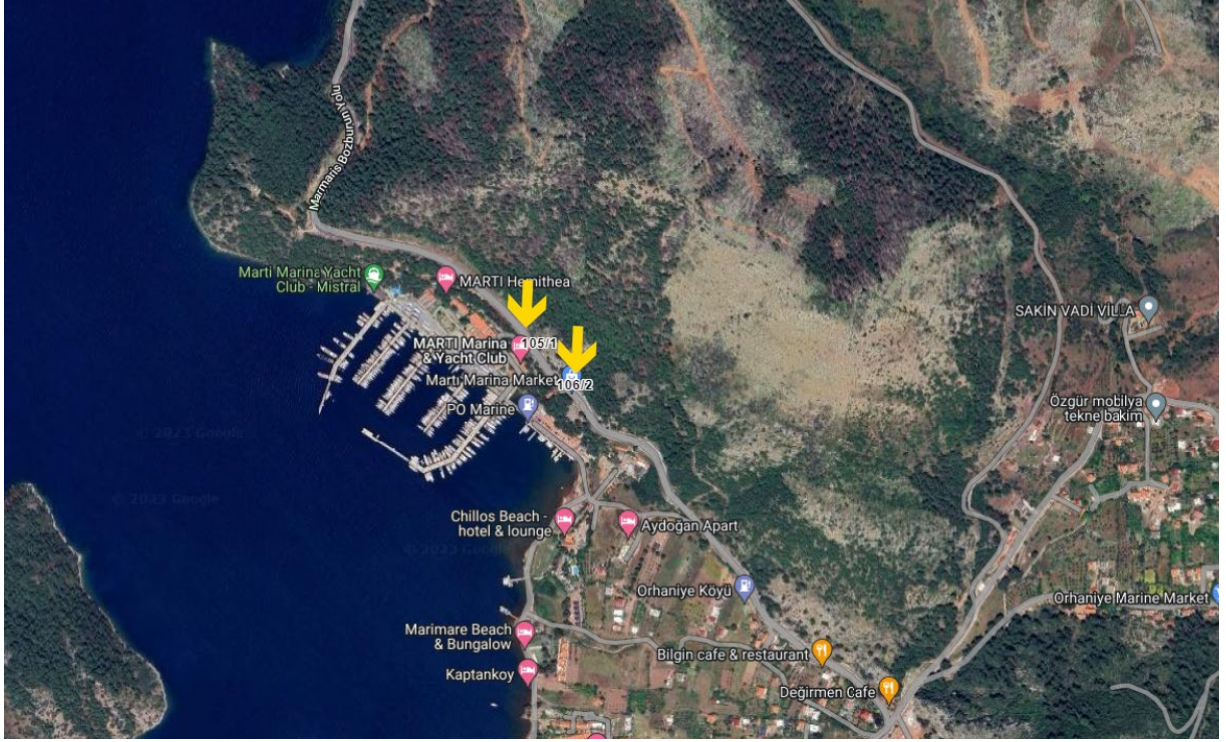
#### **4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.**

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

## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ





Değerlemesi yapılan taşınmazlar Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Marmaris – Bozburun Yolu üzerinde konumlu, halen Hermithea Otel adı ile işletilmekte olan taşınmazdır. Muğla'nın Orhaniye Köyü'nde, yerleşik alan dışında konumlu taşınmazın yer aldığı bölge geneli Turizm Bölgesidir. Değerleme konusu taşınmaz 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 yapı söz konusudur. Taşınmaz Orhaniye merkeze 5 km, Datça-Marmaris yol kavşağına 6,5 km, Marmaris Merkeze 26 km, Dalaman Havaalanına 115 km yaklaşık mesafededir. Taşınmaza komşu 9 parselde tarihi kilise bulunmaktadır.

#### **Taşınmazlar;**

Orhaniye Merkeze ~5,0 km.

Datça – Marmaris yol kavşağına ~7,5 km.

Marmaris merkeze ~26,0 km.

Dalaman Havaalanına ~115 km. mesafededir.

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

Değerlemeye konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, **105 ada 1** (Eski: 1897) parsel numaralarında kayıtlı 25,48 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan üçgen formda olup; topografik açıdan oldukça eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Yol cephesi olmayan taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

Değerlemeye konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, **106 ada 2** (Eski: 1901) parsel numaralarında kayıtlı 69,23<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan dikdörtgene yakın formda olup; topografik açıdan oldukça eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Yol cephesi olmayan taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

## **5.3 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.**

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

### **5.3.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

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

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

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

## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

#### 6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

#### 6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

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

#### **Pazar Değeri yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### **6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Raporun 6. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden; Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazın değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından **UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 105 ada ve 1 parsel ve 106 ada-2 parsel numaralarında kayıtlı; “Tarla” nitelikli ana taşınmazların değerlemesi için PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır.

#### **6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI**

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

#### **PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)**

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

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

#### **PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSALAR)**

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

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



değerleme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m<sup>2</sup> değeri hesaplanmıştır.

31.03.2024 TEKİROVA EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	105/1	106/2
EMSAL 1	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 24.532 TL/m <sup>2</sup> ) R. B. ARYA EMLAK 0 (532) 052 7275 Rapora konu taşınmaz ile Orhaniye de aynı bölgede 103 ada-19 parselde konumlu olup Turizm İmar izni olduğu beyan edilen brüt 3.098 m <sup>2</sup> parsel 76.000.000 TL fiyatla satılıktır Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	76.000.000 TL	76.000.000 TL
		Pazarlık Payı	15%	15%
		Uygun bedel	64.600.000 TL	64.600.000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	10%	10%
		İmar Düzeltmesi	50%	50%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	3.098 m <sup>2</sup>	3.098 m <sup>2</sup>
		Birim değeri TL/m <sup>2</sup>	8.341 TL/m <sup>2</sup>	8.341 TL/m <sup>2</sup>
		Sapma	-1%	-1%
EMSAL 2	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 12.230 TL/m <sup>2</sup> ) SEVDAĞ HN: 0(506) 511 9737 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-33 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt toplam 1.022 m <sup>2</sup> parsel, 12.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	12.500.000 TL	12.500.000 TL
		Pazarlık Payı	15%	15%
		Uygun bedel	10.625.000 TL	10.625.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%	-10%
		Alan Düzeltmesi	10%	10%
		İmar Düzeltmesi	0%	0%
		Arsa Form Düzeltmesi	20%	20%
		Alanı	1.022 m <sup>2</sup>	1.022 m <sup>2</sup>
		Birim değeri TL/m <sup>2</sup>	8.317 TL/m <sup>2</sup>	8.317 TL/m <sup>2</sup>
		Sapma	-1%	-1%
EMSAL 3	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 12.100 TL/m <sup>2</sup> ) GOLD PRESTIJ EMLAK: 0(532) 355 5507 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-153 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 2.810 m <sup>2</sup> parsel, 34.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	34.000.003 TL	34.000.003 TL
		Pazarlık Payı	15%	15%
		Uygun bedel	28.900.003 TL	28.900.003 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%	-10%
		Alan Düzeltmesi	0%	0%
		İmar Düzeltmesi	10%	10%
		Arsa Form Düzeltmesi	20%	20%
		Alanı	2.813 m <sup>2</sup>	2.813 m <sup>2</sup>
		Birim değeri TL/m <sup>2</sup>	8.219 TL/m <sup>2</sup>	8.219 TL/m <sup>2</sup>
		Sapma	-2%	-2%
EMSAL 4	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 13.540 TL/m <sup>2</sup> ) GOLD PRESTIJ EMLAKI: 0 (532) 355 5507 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 104 ada-204 parselde konumlu brüt 2.245 m <sup>2</sup> olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 30.400.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	30.400.000 TL	30.400.000 TL
		Pazarlık Payı	15%	15%
		Uygun bedel	25.840.000 TL	25.840.000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	10%	10%
		İmar Düzeltmesi	0%	0%
		Arsa Form Düzeltmesi	20%	20%
		Alanı	2.245 m <sup>2</sup>	2.245 m <sup>2</sup>
		Birim değeri TL/m <sup>2</sup>	8.057 TL/m <sup>2</sup>	8.057 TL/m <sup>2</sup>
		Sapma	-4%	-4%

EMSAL	Sürüm/Satış Değeri	Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (Medyan)		
		8.400 TL/m <sup>2</sup>	8.400 TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 5	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 8.780 TL/m<sup>2</sup>) GOLD PRESTIJ EMLAKI: 0 (532) 355 5507</b>	25.200.000 TL	25.200.000 TL	
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-59 parselde konumlu brüt 2.870 m <sup>2</sup> olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 25.200.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	15%	15%
	Uygun bedel	21.420.000 TL	21.420.000 TL	
	Konum Düzeltmesi	-30%	-30%	
	Alan Düzeltmesi	10%	10%	
	İmar Düzeltmesi	0%	0%	
	Arsa Form Düzeltmesi	15%	15%	
	Alanı	2.870 m <sup>2</sup>	2.870 m <sup>2</sup>	
	<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>7.837 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>7.837 TL/m<sup>2</sup></b>	
	<i>Sapma</i>	-7%	-7%	
EMSAL 6	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 15.767 TL) MERT BE7: 0 (536) 572 4079</b>	45.000.000 TL	45.000.000 TL	
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-128 parselde konumlu brüt 2.854 m <sup>2</sup> olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 45.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	15%	15%
	Uygun bedel	38.250.000 TL	38.250.000 TL	
	Konum Düzeltmesi	-5%	-5%	
	Alan Düzeltmesi	10%	10%	
	İmar Düzeltmesi	0%	0%	
	Arsa Form Düzeltmesi	25%	25%	
	Alanı	2.854 m <sup>2</sup>	2.854 m <sup>2</sup>	
	<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>9.382 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>9.382 TL/m<sup>2</sup></b>	
	<i>Sapma</i>	12%	12%	
EMSAL 7	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 8.637 TL/m<sup>2</sup>) TOLGA BEY: 0 (232) 232 9875</b>	4.500.000 TL	4.500.000 TL	
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-70 parselde konumlu brüt 521 m <sup>2</sup> olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 4.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	15%	15%
	Uygun bedel	3.825.000 TL	3.825.000 TL	
	Konum Düzeltmesi	-20%	-20%	
	Alan Düzeltmesi	0%	0%	
	İmar Düzeltmesi	0%	0%	
	Arsa Form Düzeltmesi	10%	10%	
	Alanı	521 m <sup>2</sup>	521 m <sup>2</sup>	
	<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>8.076 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>8.076 TL/m<sup>2</sup></b>	
	<i>Sapma</i>	-4%	-4%	
EMSAL 8	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 8.705 TL/m<sup>2</sup>) KONUM GAYRİMRNKUL 0 (530) 173 94 93</b>	16.000.000 TL	16.000.000 TL	
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-52 parselde konumlu brüt 1.838 m <sup>2</sup> olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 16.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	15%	15%
	Uygun bedel	13.600.000 TL	13.600.000 TL	
	Konum Düzeltmesi	-25%	-25%	
	Alan Düzeltmesi	-20%	-20%	
	İmar Düzeltmesi	0%	0%	
	Arsa Form Düzeltmesi	20%	20%	
	Alanı	1.838 m <sup>2</sup>	1.838 m <sup>2</sup>	
	<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>9.249 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>9.249 TL/m<sup>2</sup></b>	
	<i>Sapma</i>	10%	10%	
<b>DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER (Medyan)</b>		<b>8.400 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>8.400 TL/m<sup>2</sup></b>	

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

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

## Emsal Haritası



### 6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE ARSALARIN RAPOR TARİHİNDEKİ DEĞERİ

105 ADA 1 PARSEL DEĞERİ	8.400 TL/m <sup>2</sup>	25,48 m <sup>2</sup>	214.032 TL
-------------------------	-------------------------	----------------------	------------

106 ADA 2 PARSEL DEĞERİ	8.400 TL/m <sup>2</sup>	69,23 m <sup>2</sup>	581.532 TL
-------------------------	-------------------------	----------------------	------------

TOPLAM DEĞER 795.564 TL

≈ 795.000 TL

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

##### Olumlu Faktörler

- Merkezi konuma olması,
- Turizm Bölgesi içerisinde konumlu ve Marinaya yakın olması,
- Bölgedeki ana ulaşım aksı olan Marmaris-Bozburun Yoluna cepheli olması

##### Olumsuz Faktörler

- Parsellerin sahip olduğu alanların küçük olması nedeniyle yapılaşmaya engel teşkil edecek olması
- Bölgede henüz 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli planlarının yapılmamış olması nedeniyle yapılaşmaya izin
- Verilmemesi
- **Takyidat** : Kesin Yapılanma Yasağı Vardır. (21.09.2022-12982)

#### 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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



### **7.3 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Bölgede henüz 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli planlarının yapılmamış olması nedeniyle, rapora konu parseller yapılaşmaya konu değildir. Kesin Yapılanma Yasağı Vardır.

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

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

Bu çerçevede, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 1901 parsel numaralarında kayıtlı 69,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmaz ile Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta 1897 parsel numaralarında kayıtlı 25,48 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmazların GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

### **7.6 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR**

Taşınmazlar Tarla nitelikli olup, parseller üzerinde yapı mevcut değildir.

### **7.7 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER**

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



## **7.8 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

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

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

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

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

**Rapor konusu parsellerde yapı bulunmamaktadır..**

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde, iktisap tarihlerinin üzerinden beş yıldan az zaman geçmiş olup, terk yapıya yasaklı alanda kaldığından proje geliştirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Üst hakkı ve Devremülk konusu mevcut değildir.

## BÖLÜM 8

### 8. SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak değerlemesi tamamlanmıştır. Taşınmazlar “Pazar Değeri Yaklaşımı” kullanılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazın değerlendirilmesine esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 25,48 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 105 ADA 1 PARSEL (ESKİ: 1897) ve 69,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 106 ADA 2 PARSEL (ESKİ: 1901) numaralarında kayıtlı “TARLA” nitelikli taşınmazların değerlemesinde **PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, yaklaşım ve çalışma hususlarına katılıyorum.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

TAŞINMAZLAR	TL (KDV HARIÇ)	TL (%10 KDV DAHİL)
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>795.000 TL</b>	<b>874.500 TL</b>

(Taşınmazın Pazar değeri; YediYüzDoksanBeşBinTürk Lirası'dır.)

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

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

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

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

\*\*\*\* İşbu rapor; ekleri ile birlikte 51 adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Hazırlayan

Raporu Onaylayan

**Osman N. ULUÖZYURT**

**Hayrettin Eldemir**

**Senem DOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145


SPK Lisans No: 400238

SPK Lisans No: 402434

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

## BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)


İli	MARMARIS	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi						
Mahallesi						
Köyü	ORHANIYE					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
2.330,00				1897	ha	m <sup>2</sup>
					25,48	m <sup>2</sup>
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
Edinme Sebebi	Zemin Sistem No : 20424301					
Sahibi	Tahmini MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	6098	20	1906		01/09/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT : * Müktefin gıyerinde... ** Taksitli finansman... ... Tapu Sicil Müdürlüğüne...</small>						

ATILIM A.Ş. 2006


Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129



İli	MUĞLA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	ORHANİYE					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
7.000,00	1		1901	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					69,23	m <sup>2</sup>
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 21113563				
	Edinme Sebebi	Tamamı MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisel	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6098	20	1910		01/09/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: \* Mülkiyetin gayri resmi tasarrufları bu tapu senedinde müradat edilmelidir.  
\*\* Teşhir Kanunu Hükümlerine göre, bu tapu senedi için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirimler yapılacaktır.



ATILIM A.Ş. 2006 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.      Stok No 129

## 105 /1 Takyidatlar

BU BELGE TOPLAM 10 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-3-2024-20:15



Kayıd Oluşturan: NURULLAH EMRE NARİN ( MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ MARMARİS ŞUBESİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parset:	105/1
Taşınmaz Kimlik No:	98358761	AT Yüzölçümü(m2):	25.48
İl/İlçe:	MUĞLA/MARMARİS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Marmaris	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANIYE Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1906	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: SÜRDÜRÜLE BİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:8342873) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Marmaris - 26-09-2022 10:28 - 13208	

1 / 10

Beyan	Doğal Sit- Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alandır Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alandır( Şablon: Doğal Sit Belirtmesi Beyan Tanımı)		Marmaris - 21-09-2022 09:21 - 12982	
Beyan	Kesin Yapılanma Yasağı Vardır.( Şablon: Kesin Yapılanma Yasağı Beyan Tanımı)		Marmaris - 21-09-2022 09:21 - 12982	

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
411529383	(SN:8354405) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25.48	25.48	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 12-01-2018 305	-

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	264.841,84 YTL . bedel karşılığında kira şerhi.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4803294) MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Marmaris - 08-05-2007 10:12 - 3333	
Serh	İcrai Hacz : İSTANBUL 37. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/11/2016 tarih	MARTI OTEL İŞLETMELERİ		Marmaris - 18-11-2016 13:36 -	

2 / 10



	2016/26387 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 9181.24 TL bedel ile Alacaklı : Protel bilgisayar a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN		9274	
Serh	İcrai Haciz : ADANA 9.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2017 tarih 2017/667 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 75668.04 TL bedel ile Alacaklı : rem gıda ve tem.mad.san ntic ve paz. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 28-02-2017 13:24 - 1937	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/04/2017 tarih 2016/16082 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 31609.03 TL bedel ile Alacaklı : halk sigorta a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 03-05-2017 10:55 - 3928	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 290530264.25 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş. )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 11-09-2018 13:12 - 7757	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 17/09/2018 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş. )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 17-09-2018 16:19 - 7987	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 22-10-2018 09:52 - 9187	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç :	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM		Marmaris - 22-10-2018 10:05 - 9190	

3 / 10

	6808513 TL . (Alacaklı : deniz faktoring a.ş. )	ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17. İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/3821 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 5059.99 TL bedel ile Alacaklı : ersin yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 28-11-2018 13:33 - 10387	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 19.İCRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/34570 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 543232.10 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 11-01-2019 16:29 - 252	
Serh	İhtiyati Haciz : ANTALYA 9.İCRA DAİRESİ nin 25/03/2019 tarih 2018/14799 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 42464.00 TL . (Alacaklı : adem bozseki )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 26-03-2019 14:48 - 2612	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 19/06/2019 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 239146.18 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 20-06-2019 10:22 - 5054	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 21/01/2020 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : Denizbank Aş )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 21-01-2020 13:13 - 853	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 22/01/2020 tarih 2019/43536 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 29875.27 TL bedel ile Alacaklı : Cansu Emili lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 24-01-2020 09:49 - 975	

4 / 10

Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/02/2020 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 159759.99 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-02-2020 11:10 - 1859
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 28/02/2020 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52864.88 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 02-03-2020 15:56 - 2868
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 24/09/2020 tarih 2020/61139 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108964.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 24-09-2020 15:46 - 9180
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11673406.02 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-04-2021 09:33 - 4689
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513.00 TL. (Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi)	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 19-04-2021 10:35 - 5011
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 20/05/2021 tarih 2018/3823 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93544.26 TL bedel ile Alacaklı : Yusuf Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 21-05-2021 13:59 - 5943
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 26/05/2021 tarih 2018/3821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM	Marmaris - 27-05-2021 21:29 - 6184

5 / 10

	7104.33 TL bedel ile Alacaklı : Ersin Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 21/06/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 368042.31 TL bedel ile Alacaklı : Ekipmanlar Pazarlama Tur.San. Ve Tiç.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 23-06-2021 16:00 - 7340
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 10/07/2021 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52872.68 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 11-07-2021 21:20 - 8137
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 25/08/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 382706.68 TL bedel ile Alacaklı : Ekipmanlar Pazarlama Tur.San. Ve Tiç.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 26-08-2021 10:29 - 9645
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 33. İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2016/22262 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23693.92 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Çiftci lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 13-12-2021 09:36 - 15094
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 10/01/2022 tarih 2016/39253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11917.63 TL bedel ile Alacaklı : İdeal Tekstil Kuru Temizleme San. Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-01-2022 13:30 - 419
Serh	Kamu Haczi : MUĞLA MARMARİS S.G.M.	MARTI OTEL	Marmaris -

6 / 10



	nin 17/01/2022 tarih 10bf4dfad3c049889ba45c24813281ad sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 20000000 TL (Alacaklı : SGK )	İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	17-01-2022 13:51 - 651
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 07/06/2022 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 73245.43 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 08-06-2022 17:52 - 8142
Serh	Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 05-12-2022 18:16 - 16594
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 20-02-2023 17:26 - 2694
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 31. İcra Dairesi nin 04/04/2023 tarih 2023/1974 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1679.20 TL bedel ile Alacaklı : Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-04-2023 08:55 - 4824
Serh	İcrai Haciz : Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazım Gemici lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 27-07-2023 14:13 - 10687
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 31/07/2023 tarih 2022/246670 sayılı	MARTI OTEL İŞLETMELERİ	Marmaris - 31-07-2023 12:35 -

7 / 10

	Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1034.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN	10827
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/08/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 17-08-2023 08:33 - 11808
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/09/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 15-09-2023 10:00 - 13157
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 29/09/2023 tarih 2022/1942 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 25696.04 TL bedel ile Alacaklı : Bilgin Gündoğdu lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 29-09-2023 10:14 - 13800
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 10/11/2023 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 31767.36 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 13-11-2023 08:56 - 15821
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 14-11-2023 17:22 - 15950
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin	MARTI OTEL	Marmaris -

8 / 10



	01/03/2024 tarih 2023/3933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 215161.21 TL bedel ile Alacaklı : Dudu Acar lehine haciz işlenmiştir.	İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	01-03-2024 17:00 - 2902
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 09:41 - 2910
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 09:41 - 2912
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 10:34 - 2923
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 10:34 - 2925
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 19. İcra Dairesi nin 07/03/2024 tarih 2018/34570 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1035043.83 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 07-03-2024 14:32 - 3173

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) f\_NiKUiSVG kodunu Online İşlemler

9 / 10

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



10 / 10

## 106/2 Takyidatlar

BU BELGE TOPLAM 10 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-3-2024-20:16



Kaydı Oluşturan: NURULLAH EMRE NARİN ( MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ MARMARİS ŞUBESİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/2
Taşınmaz Kimlik No:	98358763	AT Yüzölçüm(m2):	69.23
İl/ilçe:	MUĞLA/MARMARİS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Marmaris	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANIYE Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1910	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: SÜRDÜRÜLE BİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer)	(SN:8342873) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Marmaris - 26-09-2022 10:28 - 13208	

1 / 10

Beyan	Doğal Sit- Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alanlar Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alanlar( Şablon: Doğal Sit Belirtmesi Beyan Tanımı)		Marmaris - 21-09-2022 09:21 - 12982	
Beyan	Kesin Yapılanma Yasağı Vardır.( Şablon: Kesin Yapılanma Yasağı Beyan Tanımı)		Marmaris - 21-09-2022 09:21 - 12982	

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
411529386	(SN:8354405) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	69.23	69.23	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenenin Tescri 12-01-2018 305	-

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	299.467 YTL . bedel karşılığında kira serhi.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4803294) MARMARİS MARTI HOTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Marmaris - 08-05-2007 10:12 - 3333	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/11/2016 tarih	MARTI OTEL İŞLETMELERİ		Marmaris - 18-11-2016 13:36 -	

2 / 10





	2016/26387 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9181.24 TL bedel ile Alacaklı : Protel bilgisayar a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN		9274	
Serh	İcrai Haciz : ADANA 9.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2017 tarih 2017/667 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75668.04 TL bedel ile Alacaklı : rem gıda ve tem.mad.san tic ve paz. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 28-02-2017 13:24 - 1937	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/04/2017 tarih 2016/16082 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31609.03 TL bedel ile Alacaklı : halk sigorta a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 03-05-2017 10:55 - 3928	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290530264.25 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş. )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 11-09-2018 13:12 - 7757	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 17/09/2018 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş. )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 17-09-2018 16:19 - 7987	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 22-10-2018 09:52 - 9187	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM		Marmaris - 22-10-2018 10:05 - 9190	

3 / 10

	6808513 TL . (Alacaklı : deniz faktoring a.ş. )	ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 29. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/10/2018 tarih 2018/7260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69308.80 TL bedel ile Alacaklı : ali aydemir lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 23-10-2018 10:07 - 9238	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17. İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/3821 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5059.99 TL bedel ile Alacaklı : ersin yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 28-11-2018 13:33 - 10387	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 19.İCRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/34570 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 543232.10 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 11-01-2019 16:29 - 252	
Serh	İhtiyati Haciz : ANTALYA 9.İCRA DAİRESİ nin 25/03/2019 tarih 2018/14799 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42464.00 TL . (Alacaklı : adem bozseki )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 26-03-2019 14:48 - 2612	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 19/06/2019 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239146.18 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 20-06-2019 14:22 - 5054	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi nin 21/01/2020 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : Denizbank Aş )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 21-01-2020 13:13 - 853	

4 / 10



Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/02/2020 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 159759.99 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-02-2020 11:10 - 1859
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 28/02/2020 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52864.88 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 02-03-2020 15:56 - 2868
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 24/09/2020 tarih 2020/61139 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108964.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 24-09-2020 15:46 - 9180
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11673406.02 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-04-2021 09:33 - 4689
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513.00 TL . (Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 19-04-2021 10:35 - 5011
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 20/05/2021 tarih 2018/3823 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93544.26 TL bedel ile Alacaklı : Yusuf Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 21-05-2021 13:59 - 5943
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 26/05/2021 tarih 2018/3821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM	Marmaris - 27-05-2021 21:29 - 6184

5 / 10

	7104.33 TL bedel ile Alacaklı : Ersin Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 21/06/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 368042.31 TL bedel ile Alacaklı : Ekipmanlar Pazarlama Tur.San. Ve Tic.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 23-06-2021 16:00 - 7340
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 10/07/2021 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52872.68 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 11-07-2021 21:20 - 8137
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 25/08/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 382706.68 TL bedel ile Alacaklı : Ekipmanlar Pazarlama Tur.San. Ve Tic.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 26-08-2021 10:29 - 9645
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 33. İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2016/22262 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23693.92 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Çiftçi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 13-12-2021 09:36 - 15094
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 10/01/2022 tarih 2016/39253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11917.63 TL bedel ile Alacaklı : İdeal Tekstil Kuru Temizleme San. Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 12-01-2022 13:30 - 419
Serh	Kamu Haczi : MUĞLA MARMARİS S.G.M.	MARTI OTEL	Marmaris -

6 / 10

	nin 17/01/2022 tarih 10bf4dfad3c049889ba45c24813281ad sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 20000000 TL (Alacaklı : SGK)	İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		17-01-2022 13:51 - 651
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 07/06/2022 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 73245.43 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 08-06-2022 17:52 - 8142
Serh	Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 05-12-2022 18:16 - 16594
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 20-02-2022 17:26 - 2694
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 31. İcra Dairesi nin 04/04/2023 tarih 2023/1974 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1679.20 TL bedel ile Alacaklı : Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 04-04-2023 08:55 - 4824
Serh	İcrai Haciz : Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazım Gemici lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 27-07-2023 14:13 - 10687
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 31/07/2023 tarih 2022/246670 sayılı	MARTI OTEL İŞLETMELERİ		Marmaris - 31-07-2023 12:35 -

7 / 10

	Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1034.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN		10827
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/08/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 17-08-2023 08:33 - 11808
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/09/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 15-09-2023 10:00 - 13157
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 29/09/2023 tarih 2022/1942 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 25696.04 TL bedel ile Alacaklı : Bilgin Gündoğdu lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 29-09-2023 10:14 - 13800
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 10/11/2023 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 31767.36 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 13-11-2023 08:56 - 15821
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 14-11-2023 17:22 - 15950
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin	MARTI OTEL		Marmaris -

8 / 10

	01/03/2024 tarih 2023/3933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 215161.21 TL bedel ile Alacaklı : Dudu Acar lehine haciz işlenmiştir.	İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	01-03-2024 17:00 - 2902
Serh	İcraî Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 09:41 - 2910
Serh	İcraî Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 09:41 - 2912
Serh	İcraî Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 10:34 - 2923
Serh	İcraî Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 04-03-2024 10:34 - 2925
Serh	İcraî Haciz : İstanbul 19. İcra Dairesi nin 07/03/2024 tarih 2018/34570 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1035043.83 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Marmaris - 07-03-2024 14:32 - 3173

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) f\_NiKUiSVG kodunu Online İşlemler

9 / 10

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



10 / 10

## LİSANSLAR

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009 No : 401145

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Osman Nuri ULUÖZYURT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Ejecim Kuruluşu

Tarih : 01.08.2013 No : 402434

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Senem DOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR





### TECRÜBE BELGELERİ





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.03.2020

Belge No: 2019-01.3139

**Sayın Senem DOĞAN**

(T.C. Kimlik No: 12820759600 - Lisans No: 402434 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020

Belge No: 2019-01.3691

**Sayın Hayrettin ELDEMİR**

(T.C. Kimlik No: 30046883664 - Lisans No: 400238 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

## SPK YETKİLENDİRME YAZISI



T.C.  
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-415.01-8595  
Konu :Yetkilendirme Hk.

09.07.2021

**KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
Yakuplu mahallesi Hürriyet Bulvarı no:1 SkyportResidence daire:205  
Beylikdüzü/İSTANBUL

İlgi : 25.11.2020 tarihli ve 2 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzla Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 08.07.2021 tarih ve 36/1084 sayılı kararıyla;

A) Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,  
B) Şirketinizin esas sözleşmesine, "a) Kuruluş bünyesinde sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almak amacıyla gerçekleştirilecek sermaye paylarının devrine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. b) Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. Esas sözleşme değişikliklerinin tescilini müteakip gerekli bilgi ve belgeler Kurula bildirilir." ifadesinin eklenmesi hususunda Kuruluşunuzun bilgilendirilmesine,

karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkartılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi,

c) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin ve VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olacak personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişikliğin keyfiyeti izleyen 10 iş günü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 18FA7413-BD56-42BE-B681-3C7136171C0F

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.natkiye.gov.tr/spk-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Durağanlar Bulvarı (Ekiyalar Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,  
Tel: (312) 2920990, Faks: (312) 2920900,  
İstanbul Temsil Ofisi: Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No 6 Sürer Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL 1/2  
Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00  
e-posta: [iletisim@spk.gov.tr](mailto:iletisim@spk.gov.tr), İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>  
Kep Adresi: [spk@ta01.kep.tr](mailto:spk@ta01.kep.tr)

Büğü için: Abdullah AYTEKİN

Başkanın

Telefon No: (312) 292 8563





...sinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından bildirilmesi ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması,

ç) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 ve 30432 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2018/11597 Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi,

d) 24.09.2020 tarih ve 60/1204 sayılı Kurul Kararı (24.09.2020 tarih ve 2020/59 no'lu Bültenimizde de yayımlanmıştır) uyarınca, Kurulumuzun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) hükümleri kapsamında UVAP-GDKS ("Uzaktan Veri Alım Platformu - Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi") aracılığı ile işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurulumuza elektronik ortamda bildirim yapılması (UVAP-GDKS'ne <https://spkuvap.spk.gov.tr> internet adresinden erişim sağlanabilecek olup, uygulamaya ilişkin kullanıcı kılavuzu da aynı adresten temin edilebilecektir) ve Kurulumuz tarafından yapılacak yeni bir bildirimde yazılı ortamda da Tebliğ yükümlülüklerinin yerine getirilerek bildirimlerin yapılması,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU  
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 18FA7413-BD56-42BE-B681-3C7136171C0F

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/spk-cbys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dündüççe Beldesi (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,  
Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000,  
İstanbul Temsilatlığı: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No:6 Sıziçi Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL 2/2  
Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00  
e-posta: [iletisim@spk.gov.tr](mailto:iletisim@spk.gov.tr), İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>  
Kep Adresi: [spk@td01.kep.tr](mailto:spk@td01.kep.tr)

Bilgi için: Abdülhalil AYTEKİN  
Başuzman  
Telefon No: (312) 292 8563

