

**MARTI OTEL İŞLETMELERİ
ANONİM ŞİRKETİ (PAZAR DEĞERİ)
MUĞLA / MARMARİS / İÇMELER
2 PAFTA, 1520 PARSEL
“İÇİNDE KARGİR BİNA AHŞAP BİNA VE
KARGİR GAZİNO VE OTEL VE MÜŞTEMİLATI
OLAN TARLA” NİTELİKLİ TAŞINMAZIN 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	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	5
2.3.2 MAKUL DEĞER	5
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	6
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
3.2.3 MUĞLA İLİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	18
DEPREM RİSKİ	18
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	19
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	19
1520 PARSEL	19
.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	20
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	20

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	25
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.	25
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	26
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	26
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	27
5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	28
5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	29
5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	29
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	29
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	29
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	30
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	30
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	30
6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	30
DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	30
6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	33
6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	33
6.8 GELİR YAKLAŞIMI	34
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	37
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	37
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	37
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	38
7.4 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	39
7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	39
7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	39
7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	39
7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	40
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	41
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	41
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)	42

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 16.04.2024 Rapor No: 2023-SMK-049

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor “Denizbank A.Ş.” Mülkiyetindeki; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1520 parsel numaralarında kayıtlı 26.219,00 m² yüzölçümlü “İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla” nitelikli ana gayrimenkulün **31.03.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme 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'dir.

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 değerleme raporudur. Martı Resort Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank'a devredilmiş olup, İmar durum bilgi yazıları bu rapor döneminde Denizbank A.Ş. tarafından temin edilememiştir.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce 23.10.2023 tarih 2023-SMK-033 numaralı değerleme raporu hazırlanmış olup, 1.900.480.000 TL + KDV Pazar değeri tespit edilmiştir.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Akreditasyonlar: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti 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 şirketimiz 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

B.MÜKELLEFLER 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 yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

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

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

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

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

2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi üretmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir

ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi 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 _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

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

- *Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.*
- *Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.*
- *Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.*
- *Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut pazar koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen pazar koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.*
- *Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir 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 ölçümünü 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

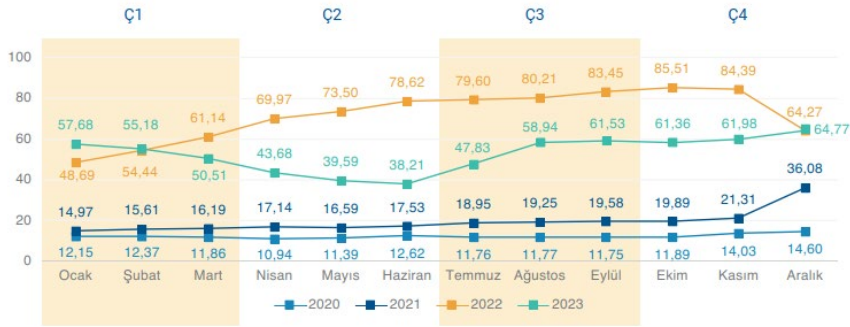
Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya 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 dengedeki 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 çıkıştır. 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*

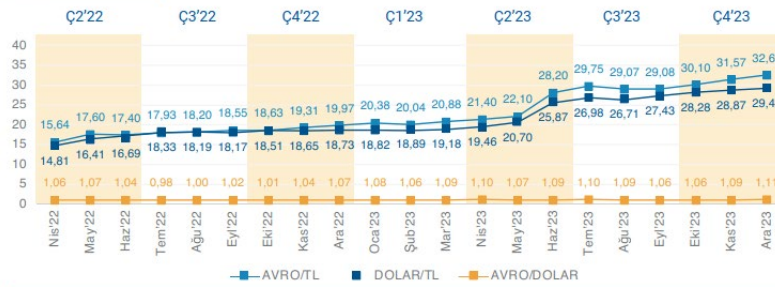


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,93, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,77 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,86 olarak gerçekleşti.

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 KOŞULLARDATURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ

2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etti

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist'in yapmış 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'in kişi başı 905 Dolar harcamaya yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcamaya 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

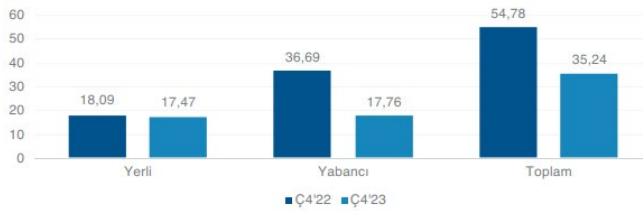
gözlendi. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turist'in %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 864 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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 yayınladığı 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 km² dir ve km²'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 Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

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

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

Tarım ve Hayvancılık; Muğla ili tarım ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem çiçek hem de çam balı üretimi yapılmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyluft) 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.² olup, "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre ilçenin toplam nüfusu 2023 yılına göre 96.778 kişidir.

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

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

Marmaris, Akdeniz ile Ege Denizi'nin birleştiği bölgede, önü yarımada ve adalarda kısmen kapanmış küçük bir koyun kenarında kurulmuştur. Datça Yarımadasına batıda dar bir kıstak ile bağlanan Marmaris'in uç 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, yerbıstığı, susam sebze ve meyvedir. Arıcılık gelişmiştir.

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

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

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

MARMARİS OTELCİLİK SEKTÖRÜ

Marmaris, turizm potansiyelinin yüksek olduğu Ege bölgesinin güneybatı kıyı kesiminde bulunmaktadır. Türkiye'nin önde gelen yatçılık merkezlerinden biri olan Marmaris, etrafının da çam ormanlarıyla çevrelenmiş olmasından dolayı halk arasında 'Yeşil Marmaris' olarak adlandırılmaktadır. Yüksek turizm potansiyelinden ötürü modern tesislere sahiptir. Bünyesinde pek çok kıyı ve körfez barındırmaktadır. Kültürel turizmde de birçok yapıya sahip olmakla birlikte çevresinde bulunan turizm merkezlerine yakınlığıyla da avantajlı konumda bulunmaktadır. Gününbirlik tekne turları, Rodos adasına düzenli sefer imkânları, gece hayatı, alışveriş imkânları, düzenli dolmuş ve otobüs seferleri ile geniş ulaşım imkânları, mücevher, deri, kilim, halı gibi hediyelik eşyaların bulunabildiği turistik bir bölge olan Marmaris'te tarihsel turizm de ön plana çıkmaktadır. Başta Karia Uygarlığı gibi pek çok uygarlığa ev sahipliği yapmakla birlikte Marmaris Kalesi, antik şehirler ve kalıntıları görmek mümkündür. Ayrıca elverişli iklimi ve bitki örtüsü ile Türkiye'nin önde gelen turizm merkezlerinden biridir. Marmaris şehrinin konumlandığı yöre ilkçağlarda Physkos (Fiskos) olarak anılmıştır. Eski adı Physkos olan bu liman şehri Karia dilinde 'Doğa kenti' anlamına gelmektedir. Karyalıların Marmaris'i Fiskos diğer bir deyişle doğa kenti olarak adlandırmasına gerekçe olarak bu şehrin doğanın bütün unsur ve güzelliklerini bünyesinde bulundurması gösterilmektedir (Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2018). Marmaris'in günümüzde konumlandığı tepede ilk yerleşikleri olan Türkmen'ler tarafından, Bizans döneminde, mermer-şehri adıyla kurulduğu bilinmektedir. Yaptığı uluslararası mermer ticareti yoluyla altın çağını Menteşeoğulları döneminde yaşayan bu liman kenti o dönemde 'Mermeris' adıyla anılmıştır. Şehrin doğal felaketler, yağma ve talan yolu ile yok olan Fiskos'un rolünü Rodos'un fethine kadar sürdürdüğü bilinmektedir Bugün, Anadolu'nun güneybatısında Muğla'nın güneyinde bir liman kenti olan Marmaris Muğla iline bağlı turistik bir ilçedir. Marmaris'in güney kısmında Akdeniz, batı tarafında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi kuzeyinde Ula, doğu tarafında ise Balan Dağı, Günlük Tepeleri ve Karadağ bulunmaktadır (Kara, 2016: 585). Marmaris'in yüzölçümü 963,73 km² alan olup bu alanın %80'ini ormanlar, %5'ini tarım arazileri kaplamaktadır. Bunun yanında kıyı uzunluğu 451.72 km'dir. Öte yandan Marmaris ilçesi bağlı olduğu Muğla iline 52 km, Dalaman Havaalanı'na 90 km, Adnan Menderes Havaalanı'na da 280 km uzaklıktadır. Bunun yanında düzenlenen gününbirlik seferlerle Yunanistan'ın Rodos Adası'na da ulaşım sağlanmaktadır(Marmaris Kaymakamlığı, 2018). Muğla ilinin Marmaris ilçesi turistik arz kaynakları bakımından zengin bir potansiyele sahiptir. Bu zenginliğin önemli bölümüne Marmaris Ticaret Odası'nın stratejik planında yer verilmiştir. Marmaris Ticaret Odası'na göre Marmaris'in sahip olduğu turistik arz kaynakları doğal güzellikler, orman, deniz, iklim, Yunan adalarına yakınlık, ticari olanaklar, kıyıları boyunca deniz toplu taşımacılığının olması, ilçenin turizm çeşitlendirmesine uygunluğu, tarıma dayalı turizmde gelişme alanlarının olması, coğrafi konum olarak Ege ve Akdeniz'in kesiştiği yerde bulunması, yat turizmi açısından Türkiye'nin önemli destinasyonlarından biri olması,

bölgenin kara - deniz - hava ulaşımına elverişli olması, temiz enerji kaynaklarının varlığı, yat imalatı ve ihracatının yapılıyor olması, eğlence sektörünün gelişmiş olması, İçmeler mevkiindeki Ilıca suyu işletmesi gibi yeni projelerin üretilerek turizme katkı yapılması, yelken sporu ve mavi tur yatçılık sektörünün geliştiriliyor olması bunun yanında da Kale bölgesinin cazibe merkezi haline getirilmesi Marmaris'in sahip olduğu belli başlı arz kaynakları olarak sıralanabilmektedir.

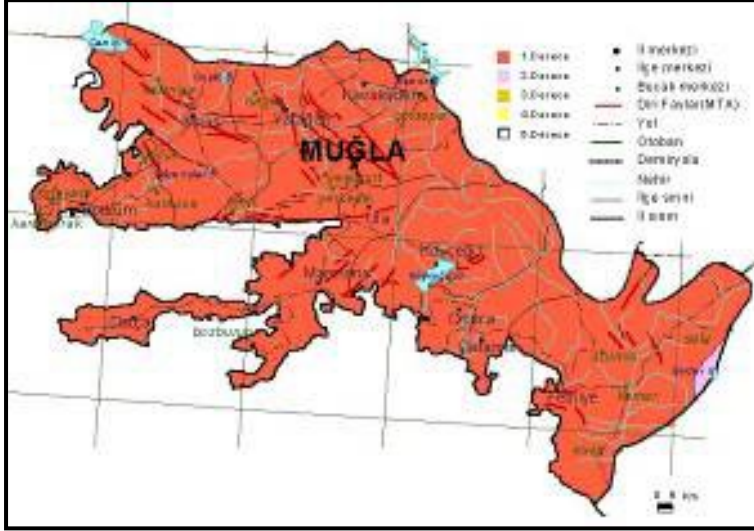
Muğla'ya son yedi ayda 1 milyon 779 bin 356 yabancı turist girişi oldu. 2022 yılına göre Muğla'ya gelen turist sayısındaki artış oranı yüzde 19 olarak gerçekleşti. Muğla'ya İngiltere'den sonra en fazla turist gönderen Rusya ve Ukrayna arasındaki savaş rağmen ilk 7 ayda Rusya Federasyonundan Muğla'ya 210 bin 008 turist girişi oldu. Muğla'yı tercih eden ülkeler sıralamasında ilk sırayı yine İngiliz turistler aldı. İngiltere'den Muğla'ya 773 bin 909 turist girişi oldu. İngiltere'yi 210 bin 008 kişi ile Rusya Federasyonu, 120 328 kişi ile Polonya, 100 bin 787 kişi ile Almanya, 45 bin 439 kişi ile Hollanda takip etti. İngilizlerin Muğla'ya gelen turistler içinde oranı yüzde 43 olarak gerçekleşirken, Rusya Federasyonundan gelen turistlerin oranı yüzde 12. Türkiye'de Dalaman ve Milas-Bodrum gibi iki uluslararası havalimanına sahip ender illerden birisi olan Muğla'ya gelen turistlerin 958 bin 697'si Dalaman Havalimanı, 502 bin 625'i de Milas-Bodrum Havalimanından giriş yaptı. İki uluslararası havalimanından toplam 1 milyon 461 bin 322 yabancı turist giriş yaptı. 318 bin 034 yabancı turist isi giriş yapan Muğla'daki 10 Deniz Gümrük limanlarından giriş yaptı.

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 DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI

DEPREM RİSKİ



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

çekme rejiminin denetimi altındadır. Anadolu'nun batıya hareketi, doğu-batı yönlü sıkışmalara, kuzey-güney yönlü genişlemeye ve dolayısıyla da yöredeki fay sistemlerinin domino taşları gibi kıpırdanmasına neden olmaktadır. Bilindiği üzere, Muğla'nın da içinde bulunduğu Batı Anadolu, Post Alpin dönemde Akdeniz Tetoniği/Neotektonik olarak bilinen dikey tektonik hareketlere maruz kalarak parçalanmış, horst-graben sistemleri gelişmiş ve bu arada körfezleriyle birlikte Ege Denizi oluşmuştur. Nitekim Afrika levhasının Anadolu altına daldığı Ege-Hellen hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı, Ege graben sisteminin aktif fayları, depremlerin tarih boyunca yoğunlaştığı alanlar olarak dikkati çekmektedir. Türkiye'nin birinci derece deprem bölgesinde yer alan yöredeki Karaova-Milas, Muğla-Yatağan, Ula-Ören ve Gölhisar-Çameli fay zonlarının aktif fayları ile kaydedilen depremlerin episantr koordinatları arasındaki uyumluluk, faylar ile depremler (özellikle büyük depremler) arasındaki yakın ilişkiyi yansıtmaktadır. Yerleşme birimlerinin aktif fay zonlarında yer alması nedeniyle yörede yaşayanlar, deprem tehlikesiyle karşı karşıyadır.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

1520 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	İÇMELER	BLOK	
KÖYÜ	-	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	Kumluörencik	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	19.04.2021 / 5072
PAFTA NO	2	CİLT/ SAHİFE NO	17-1567
ADA/PARSEL NO	0/1520	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	İÇİNDE KARGİR BİNA AHŞAP BİNA VE KARGİR GAZİNO VE OTEL VE MÜŞTEMİLATI OLAN TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	26.219,00 m²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	DenizBank A.Ş'ye (1/1)		1/1

.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

1520 PARSEL

TKGM Portalından malik tarafından 05.04.2024 tarihinde, saat; 10:21 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

Beyanlar Kısmı:

- 1. ve 2. derecede korunması gerekli kültür varlığıdır 23.10.2018Tarih -8754 Yevmiye
- Teferruat listesi dosyasındadır. (04.12.2006 tarih ve 7952 yevmiye no)

Şerhler Kısmı:

- Alınan takyidat kayıtlarında; 6 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 17 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı. 10.12.2018 Tarih 10778 Yevmiye.

İpotek Kısmı:

- DENİZBANK A.Ş. lehine, 81.700.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, 1. Dereceden F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. 11.01.2013-214 . İpoteğe Ait Şerh; İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı.
- DENİZ FAKTÖRİNG A.Ş. lehine, 11.00.000,00 TL bedelli %36 değişken faiz oranı, 2. Dereceden F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. 27.08.2013-6084
- DENİZBANK A.Ş. lehine, 25.300.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, 3. Dereceden F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. 03.06.2014-4446. İpoteğe Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı. 10.12.2018-10778
- DENİZ FAKTÖRİNG A.Ş. lehine, 5.00.000,00 TL bedelli %36 faiz oranı, 4. Dereceden F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır 23.09.2014-7174
- DENİZBANK A.Ş. lehine, 143.000.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, 5. Dereceden F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır. 18.04.2018-3590. İpoteğe Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, İpoteğe Ait Şerh; İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı. 10.12.2018-3590

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1520 parsel sayılı "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde 19.04.2021 tarih 5072 yev no ile DenizBank A.Ş'ye olacak şekilde malik değişikliği gerçekleşmiştir. İlgili konu hakkında müşteriden edinilen bilgiye göre 'Martı Resort Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank'a devredilmiştir.

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 Kamu Hacizleri, 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 ipotegün paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğü'nü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü'nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c şerhi tescil edilir.

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

4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER

Marmaris Belediyesinde 2024 yılı yerel seçimleri dolayısı ile ve ayrıca Belediye Binasının taşınma aşamasında olması ile Müşteri tarafından "Parselin Resmi İmar Durum Bilgi Yazısı" alınmadığı tarafımıza iletilmiş olup 22. sayfada gösterilen 10.01.2023 tarihli Resmi İmar Durum Bilgi Yazısı kullanılmıştır. Mevcut halde Marmaris Belediyesi WEB sitesinden alınan İmar Bilgi Belgesi ile Taşınmazın İmar Şartlarında bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre rapora konu taşınmazlardan Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1520 parsel numaralarında kayıtlı 26.219,00 m² yüzölçümlü "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" nitelikli ana taşınmazın;

- 18.07.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Marmaris – İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında,
 - İmar Lejanti: M notasyonlu Turizm Tesis Alanı
 - Taks = 0,20
 - Emsal = 0,60
 - Hmax= 12,00 m.
 - M işaretili yapı adalarında, yapı adasındaki dokunun yenilenmesini teşvik etmek ve mevcut silueti korumak amacıyla yıkılıp yeniden yapılması halinde imar planında yapının bulunduğu ada üzerinde tanımlanan yapılaşma koşullarına ilave toplam inşaat alanının %15'i kadar emsal artışı verilecektir. Ayrıca yapılan incelemelerde rapora konu tesisin Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafı Hazineye ait olduğu, Martı Resort Otel'in mahallen bölgeyi yeşil alan olarak kullanmakta ve bu parsel için Hazineye " Ecrimisil " ödemekte olduğu öğrenilmiştir.



T.C.
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-804.01-47663
Konu : Bilgi Talebi

10.01.2023

DENİZBANK A.Ş. MARMARİS ŞUBESİNE

İlgi : 03.01.2023 tarihli ve 362 sayılı yazınız

İlgi başvurunuz ile, İlçemiz, İçmeler Mahallesi 1520 ve 1605 parsel numaralı taşınmazların güncel imar durumuna ilişkin bilgi - belge talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazları kapsayan, 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 Kültür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanmıştır.

Söz konusu imar planı,24/03/2022 - 23/04/2022 tarihleri arasında Belediyemiz ilan panosunda ilan edilmiş olup, askı süresi içinde Belediye Başkanlığımıza yapılan itiraz dilekçeleri,11.05.2022 tarih ve 29078 sayılı yazımız ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iletilmiştir.

Belediye Başkanlığımıza askı süresi içinde; "Turizm Tesis Alanı" kullanım kararında kalan İçmeler 1520 parsel numaralı taşınmaz ile 166-167 parsel numaralı taşınmazlar arasındaki 8m.lik trafik yolunun 10 m. olarak kuzey batıya kaydırılarak parsellerin birleştirilmesine yönelik yapılan itiraz; Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23/12/2022 tarih ve 3291312 sayılı yazısı ile,"Muğla 2.İdare Mahkemesinin E:2013/431 esasında açılan davada K:2014/923 sayılı kararı bulunması" gerekçesiyle uygun bulunmamıştır.

Söz konusu taşınmazlar; bahse konu İçmeler Uygulama İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmakta olup, ilgili plan örnekleri ve yapılaşma koşullarına ilişkin plan hükümleri örneği yazımız ekinde yer almaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:
1- Plan Örneği
2- Plan Örneği
3- Plan Hükümleri Örneği

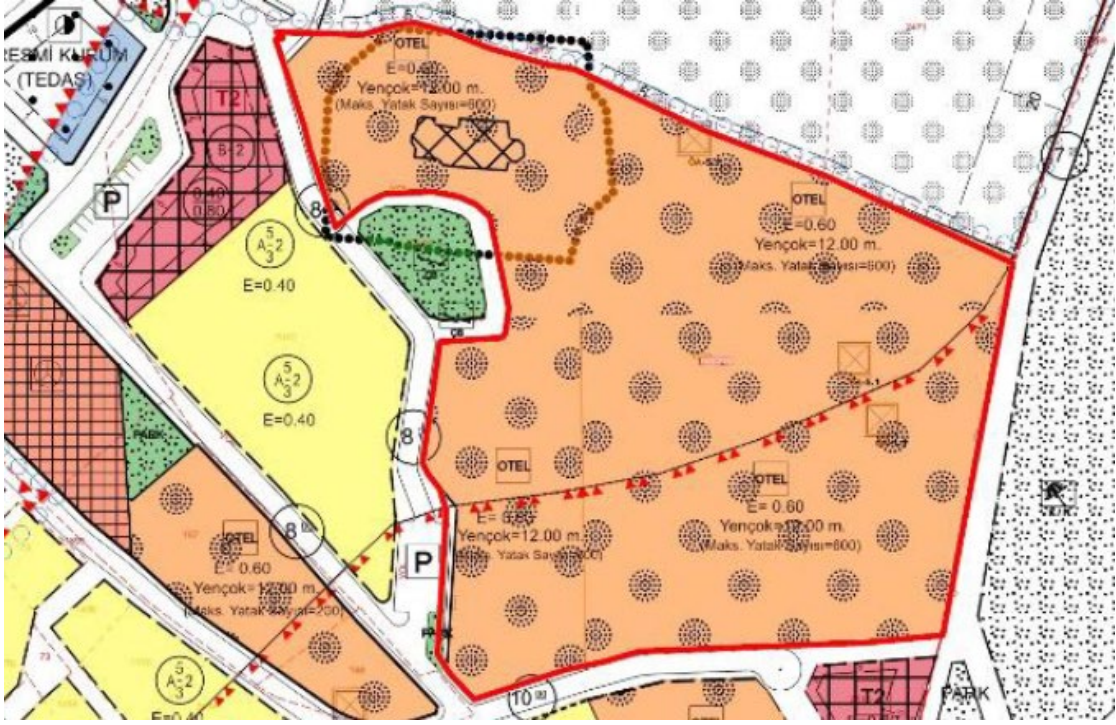
Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: nE5URd-0Uqxv-9500+/-383C4U+WBabLnB1 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/marmaris-belediye-elyz>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Muğla
Telefon No: 0850888 4848 Faks No: (252)333 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@is03.kep.tr

Bilgi için: Gözde GÜR
Şehir Planetisi
Telefon No:





MARMARİS BELEDİYESİ WEB SİTESİNDEN ALINAN PLAN



▪ **Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri:**

TARİH	SAYI	YAPI BÖLÜMÜ	TANIMI	ALANI	GELGE
11.03.1985	9-4	K-R-O-P-M-N-J & L Bloklar (OTEL)	Yarım inşaatın Tamamlanması	9.913	RUHSAT
5.06.1987	23-12	(OTEL) L Blok ilave	Kat Yapı İlavesi	850	RUHSAT
5.06.1987	23-13	(OTEL) E Blok	Yeni Yapı	2.380	RUHSAT
		Sosyal Tesis		740	RUHSAT
12.02.1993	3-7	Havuz Müştemilat Toelam	Tadilat Ve ilave	2290	RUHSAT
13.10.1992	1-22	Havuz & Müştemilat	Bitmiş Yapı	1.250	RUHSAT
29.01.2014	33-19	R Blok (OTEL)	Günlendirme Ruhsatı	1.039	RUHSAT
29.01.2014	33-19	H/K Blok OTEL	ilave Ek Ruhsat	241	RUHSAT
23.07.1985	11-13	A-B & C Bloklar (OTEL)	Bitmiş Yapı	2.000	İSKAN
23.07.1985	11-12	G-F-F-E-T-H-U-V-Y-S & L Bloklar (OTEL)	Bitmiş Yapı	7.967	İSKAN
29.07.1986	22-22	K-R-O-P-M-N & L Blok	Yeni Yapı	9.236	İSKAN
1.08.1986	1-3	F Blok/ 6. Kat (OTEL)	Kat ilavesi	508	İSKAN

Yapı Ruhsatlarına esas teşkil eden onaylı Mimari Projeler:

- 09.02.1989 Tarihli Tatil Köyü için Mimari Proje
- 20.07.1995 Tarihli Tadilat Mimari Projeleri
- 03.09.1996 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 17.7.2001 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 10.08.2001 Tarihli İlave+ Tadilat Mimari Proje
- 08.08.2006 Tarihli yenileme Mimari Proje
- 02.11.2007 Tarihli ilave yapı Mimari proje
- 02.07.2008 Tarihli Tadilat Mimari Proje
- 16.04.2010 tarihli ilave Yapı Mimari Projeler

Diğer İzin ve Belgeler:

- 21.07.2005 Tarih ve 10033 nolu 5 Yıldızlı Otel için "Turizm İşletme Belgesi"
- Hazineye ait sahil kesimi için her sezon ecri misil ödenmektedir.

Yapı Kayıt Belgeleri:

YAPI BÖLÜMLERİ	YKB NUMARASI	Yapı ALANI m ²
,Loby & Resepsiyon	47ZLB9UH	710
Toplantı Katı	M6BEDFTN	755
Suit 1. Kat	J4G2SDHJ	
Suit 2. Kat	J4G2SDHJ	868
200 'lü Bloklar Zemin Katı	1VSZPTUN	
200 'lü Bloklar Çatı Katı	1VSZPTUN	168
Sahil Dükkan - 1 Waffle	E5JCCFRR	110
Sahil Dükkan - 2 Market	GLLKS7N7	180
300 'lü Bloklar Zemin Katı	SFSPAS8Z	269
300 'lü Bloklar Çatı Katı	SFSPAS8Z	
La Grotto WC	38VEZUUV	35
500 'lü Bloklar 3.Normal Katı 500 'lü Bloklar Çatı Katı	E8ZMFD6K E8ZMFD6K	990
600 'lü Bloklar Zemin Katı	8L5ZHKBD	

YAPI BÖLÜMLERİ	YKB NUMARASI	Yapı ALANI m ²
600 'lü Bloklar 1.Normal Katı	8LSZHKBD	
600 'lü Bloklar 2.Normal Katı	8L5ZHKBD	257
600 'lü Bloklar 3.Normal Katı	8L5ZHKBD	
600 'lü Bloklar 4.Normal Katı	8L5ZHKBD	
200-300 Yangın Merdiveni	9F3S5CA1	245
Yönetim Bodrum Katı	YDYRDP5N	
Yönetim Zemin Katı	YDYRDP5N	602
Yönetim 1.Normal Katı	YDYRDP5N	
Yönetim 2.Normal Katı	YDYRDP5N	
Bahçede Bulunan Yapılar	987GSV4C	147

- Yapı Kayıt Belgeleri Dahil Edildiğinde Yasal Kullanım Toplam Brüt Alanı: 25.094 m² 'dir.
- Yerinde Yapılan Tespitler Sonucunda Tesisi Mevcut Kullanıma Esas Toplam Brüt Alanı: 27.640 m² 'dir.

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

Konu 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 planında değişiklik olmuştur. Eski planda Bina Yüksekliği 10,50 m iken yeni planda bina yüksekliği 12,50 metreye çıkarılmıştır. Ayrıca parsel nezdinde maksimum yatak sayısı kriteri getirilmiştir.

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.

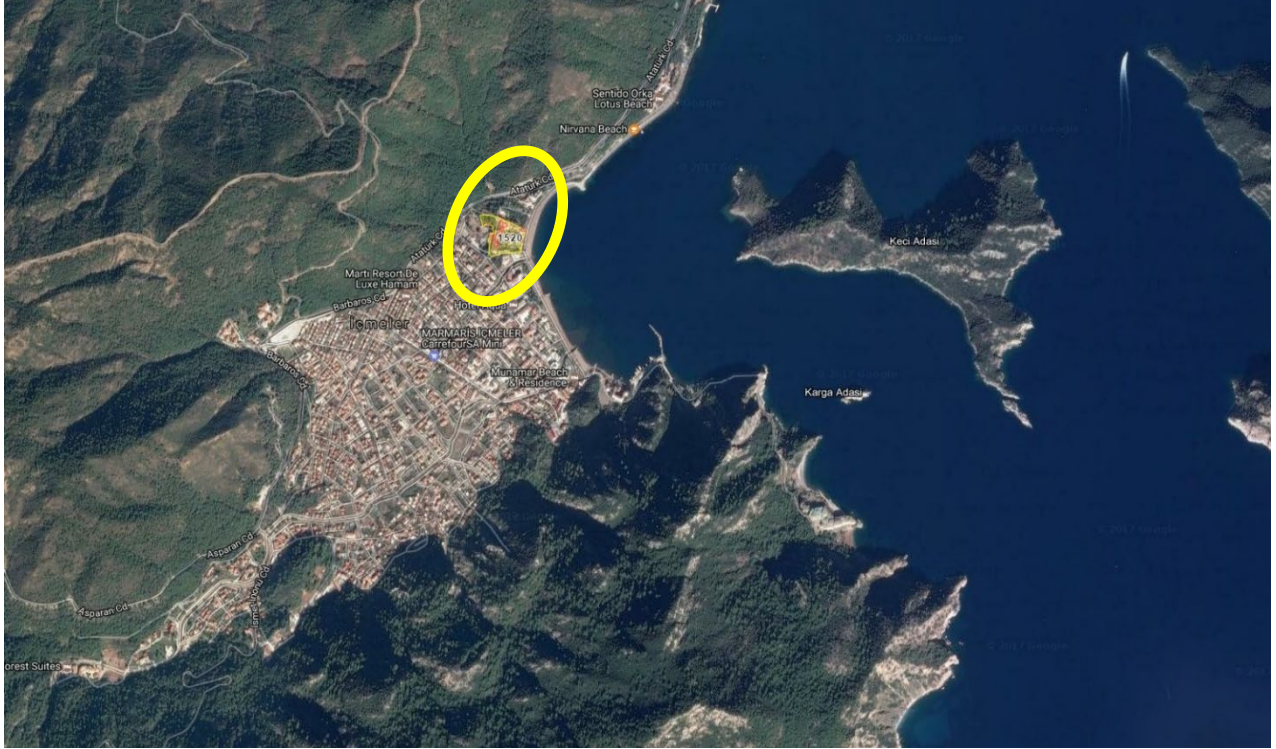
29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde 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 binalar 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, İçmeler, Cumhuriyet Mahallesi 300 Sokak No:2 kapı numarasında konumlu, halen Martı Resort Otel adı ile işletilmekte olan "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina

Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla” nitelikli ana taşınmazdır. Muğla’nın Turizm Bölgesi içerisinde konumlu taşınmazın çevresinde konu taşınmaz ile benzer niteliklere sahip Oteller, Moteller, Eğlence ve Dinlenme Tesisleri ile Tatil Köyleri mevcuttur. Yakın çevresinde Fortuna Beach, Fantasia Hotel De Luxe, Hotel Aqua, L’Etoil Beach, Martı Resort, La Perla gibi bölgenin önemli Otelleri ile İçmeler Otogarı ve Maliye Bakanlığı Eğitim ve Dinlenme Tesisleri gibi Kamusal Sosyal Donatıları mevcuttur.

Değerlemeye konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1520 parsel numaralarında kayıtlı 26.219,00 m² yüzölçümlü “İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla” nitelikli ana taşınmazı oluşturan iki ana unsurdan parsel geometrik açıdan yamuk benzeri amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Güneydoğu yönden yaklaşık 110 metre deniz-kumsal cephesine sahip parsel güneydoğu yönden Menderes Caddesine yol cepheli olup; kuzeydoğu yönden 2471 ve 2472 parseller ile sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvarı mevcut olup; üzerinde Martı Resot Otel adı ile işletilmekte olan Tesis mevcuttur.

Değerleme Konusu “İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla” nitelikli ana taşınmazı oluşturan iki ana unsurdan Martı Resort Otel adı ile işletilmekte olan Tesisin tanımı ise raporumuzun Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri bölümünde detaylı biçimde açıklanmıştır.

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Mahallen yapılan çalışmada tesisin parsel üzerinde yayılı olduğu göz önünde bulundurulmuş olup; Tesis, oda grupları ve yapı fonksiyonlarına incelendiğinde,

- **Lobi ve Kule Bloğu:** Lobi binasında, zemin+4 kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. Zemin katta mağazalar, lobi, bar, pastane, oyun (konser – animasyon) ve bilardo salonu, SPA ve Wellness Salonu (Sauna, Türk Hamamı) ve Kapalı Yüzme Havuzu yer almaktadır. 1. Katta ise Fuaye, (A) salonu (Yemek, Balo, Düğün vs.), (B-C) Salonu, (D)- Salonu , (1. Kat ile 5. Katlar arasında her katta 10 adet oda olmak üzere (110 -159 nolu odalar) 50 adet otel odaları Kule bloğunda; 1. ve 2. Katlarında (K, L, M, N) rumuzlu, mutfaklı, teraslı, özel daireler yer almaktadır. Bu bölümde 100’lü odalar için ayrı, özel daireler için ayrı ve personel için ayrı olmak üzere 3 adet asansör mevcuttur.
- **200’lü Blok;** Zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. Bloкта (210 – 247 nolu odalar) her katta 7 süit, 1 de lux olmak üzere 8 er adet oda, toplamda ise 32 adet otel odası bulunmaktadır.
- **300’lü Blok;** Bodrum+Zemin + 5 normal kat toplam 7 katlıdır. Bloкта; bodrum katta depo alanları, zemin ve 4 normal katta 1 er adet Family süit, 10 ar adet standart oda, 5. yarım katta ise 2 adet özel süit oda olmak üzere toplam 57 adet (301 – 393 nolu odalar) otel odası yer almaktadır.
- **400’lü Blok;** 500’lü ve 600’lü odalar ile aynı blokta batı yönünde yer alan toplam 48 adet (401 – 449 nolu odalar) standart odalar vardır.
- **500’lü blok** 400’lü ve 600’lü odalar ile aynı blokta doğu yönünde yer alan toplam 48 adet (501 – 549 nolu odalar) standart odalar vardır.
- **600’lü blok;** 500’lü ve 600’lü odalar ile aynı blokta arka yönde yer alan toplam 17 adet (604 – 631 ve 614 – 638 arası nolu odalar) standart odalar vardır.
- **900’lü blok;** Bodrum+Zemin+2 normal kat toplam 4 Katlıdır. Bloкта; bodrum katta; kazan dairesi, hidrofor, yangın pompası, eşanjör, genleşme tankı, 7 adet akümülyasyon tankı, 2 adet ısıtma kazanı, elektrik

pano odası, teknik yönetim odası, santral odası, UPS odası, uydu sistemleri ve yedek parça bölümleri mevcuttur. Zemin katta; 9 adet idari ofis odaları, 2 adet WC yer almaktadır. 1. Katta; 9 adet oda (911-919 nolu odalar), 2. Katta; 7 adet oda (921 – 927 nolu odalar) yer almaktadır. 913 ve 923 nolu odalar Family süit odalarıdır.

Villalar;

tesiste toplam 12 adet villa mevcuttur. Alt dubleks ve üst dubleks olarak tertip edilmişlerdir. Genel olarak alt katlarda; açık mutfak, şömineli salon, 1 yatak odası ve 1 banyo, üst katlarda; 2 yatak odası, hol ve 1 banyo hacimleri bulunmaktadır.

- Diğer Yapılar;
- Fitness Center; Bölüme girişte WC, duş ve soyunma odası ve Fitness salonu yer almaktadır.
- 100'lü blokların bodrum katında; otelin mutfak bölümü, zemin katında; açık alanda dükkânlar ve doktor odası yer almaktadır.
- İdare binası yanında 3 katlı Personel lojmanı.
- VII. yüzyıla ait Roma Manastır kalıntısı.
- Genel müdür lojman binası.
- Açık çocuk oyun (kapalı bölümleri de mevcut olan) alanı.

Açık Alan Yapıları;

- 2 adet açık yüzme havuzu ve 1 adet çocuk havuzu.
- Kapadokya Restoran, Kazanova bahçe, Pastane bahçesi, Teras restoran, Oryantal bahçe,
- Tak Away kafe (Sahil yürüme yolunda), Tiki bahçe (Sahil yürüme yolunda), Wafle Land (Sahil yürüme yolunda)

Diğer Yapılar;

- Açık otopark alanı tesisin bulunduğu parselin dışında 166 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Arşiv bölümü tesisin bulunduğu parselin dışında 166 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Personel yemekhanesi tesisin bulunduğu parselin dışında 167 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Demirci ve marangoz atölyesi ve sera tesisin bulunduğu parselin dışında 166 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Büyük depo alanı (Gıda, içki malzeme vs.) birlikte kullanılan kiralık yan parselde yer almaktadır.
- Açık animasyon alanı birlikte kullanılan kiralık yan parselde yer almaktadır.
- İki adet tenis kortu birlikte kullanılan kiralık yan parselde yer almaktadır.

5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Otel Kompleksi içinde oda grupları ve yapı fonksiyonlarına göre yapı alanları ise;

1. Lobi ve Kule Bloğu (100'lü blok): 5.080 m²
2. 200'lü Blok: 2.100 m²
3. 300'lü Blok: 4.050 m²
4. 400'lü, 500'lü, 600'lü Blok: 5.850 m.²
5. 900'lü blok: 3.460 m.²
6. Villalar: 1.000 m.²
7. Köşk alanı: 300 m.²
8. Mini Kulüp: 220 m.²

9. Sauna-Hamam: 470 m.²
10. Kapadokya Restoran: 730 m.²
11. Teras Restoran: 500 m.²
12. Otağ Bar: 180 m.²
13. Tiki Restoran: 150 m.²
14. Sahil birimleri: 500 m.²
15. Mekanik servis ve üstü odalar: 700 m.²
16. Çamaşırhane: 900 m.²
17. Genel WC: 50 m.²
18. Açık havuzlar ve müştemilatı: 1.550 m.²

5.3.1 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.

5.3.2 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 değerlendirilmesi esnasında konu taşınmazın değerlendirilmesinde bu yöntemlerden; Arsa değeri Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.

Tesisin değerinin bulunması için kullanılan temel değerlendirme yöntemleri

- Maliyet Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı (İNA)

6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

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

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)

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

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

Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m² değeri hesaplanmıştır.

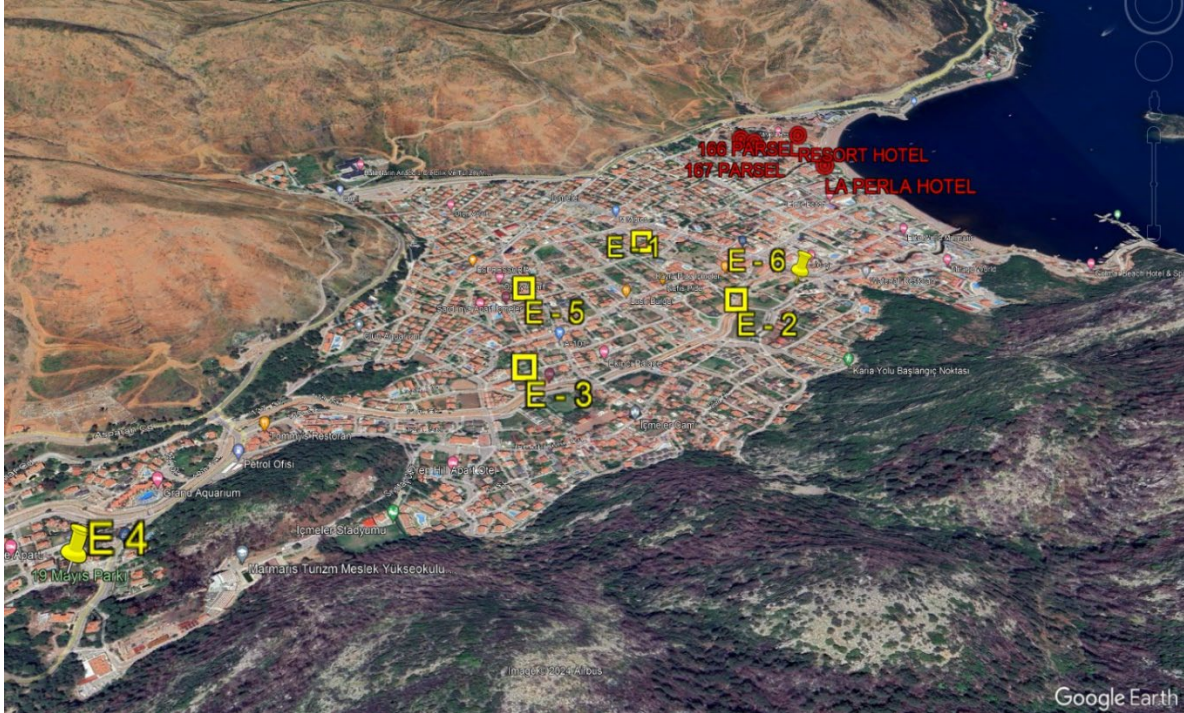
İçmeler Satılık Emsal Parseller

31.03.2024 İÇMELER EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	1520
EMSAL 1	(Birim m ² satış değeri: 26.300 TL/m ²) KARIA EMLAK: 0 (541) 817 2651 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede İçmeler mh de merkezde konumlu 3.422 m ² Arsa vasıflı 15-30 konut imarlı boş parsel 90.00.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	90,000,000 TL
		Pazarlık Payı	10%
		Uygun bedel	81,000,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-20%
		Alan Düzeltmesi	-30%
		İmar Düzeltmesi	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	3,422 m ²
		Birim değeri TL/m ²	42,607 TL/m²
		Sapma	-21%
EMSAL 2	(Birim m ² satış değeri: 25.200 TL/m ²) REALTY WORLD : 0 (507) 830 9898 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede İçmeler mh de 0 ada-795 parselde konumlu, sahile 550 m mesafede, 615 m ² Arsa vasıflı 15-30 konut imarlı boş parsel 15.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	15,500,000 TL
		Pazarlık Payı	10%
		Uygun bedel	13,950,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-20%
		Alan Düzeltmesi	-50%
		İmar Düzeltmesi	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	615 m ²

31.03.2024 İÇMELER EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	1520
EMSAL 3	(Birim m² satış değeri: 28.830 TL/m²) EMLAK SEPETİ: 0 (252) 412 4834 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede İçmeler mh de konumlu, sahile 1,0 km mesafede, 815 m ² Arsa vasıflı 15-30 konut imarlı parsel 23.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Birim değeri TL/m ²	45,366 TL/m ²
		Sapma	-16%
		Sürüm/Satış Değeri	23,500,000 TL
		Pazarlık Payı	10%
		Uygun bedel	21,150,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-20%
		Alan Düzeltmesi	-50%
		İmar Düzeltmesi	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	815 m ²
Birim değeri TL/m ²	51,902 TL/m ²		
Sapma	-4%		
EMSAL 4	(Birim m² satış değeri: 33.080 TL/m²) GOLD PRESTIGE: 0 (532) 355 5507 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede İmmeler mh de 185 ada-7 parselde konumlu, sahile 2,0 km mesafede 665 m ² Arsa vasıflı 15/30 Turizm imarlı boş parsel 22.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	22,000,000 TL
		Pazarlık Payı	10%
		Uygun bedel	19,800,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-30%
		Alan Düzeltmesi	-50%
		İmar Düzeltmesi	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	665 m ²
		Birim değeri TL/m ²	62,526 TL/m ²
		Sapma	16%
EMSAL 5	(Birim m² satış değeri: 32.500 TL) DART EMLAK: 0 (532) 653 5016 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede İçmeler mh de konumlu 615 m ² Arsa vasıflı, denize 1,5 km mesafede 20/40 imarlı boş parsel 20.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	20,000,000 TL
		Pazarlık Payı	10%
		Uygun bedel	18,000,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-30%
		Alan Düzeltmesi	-50%
		İmar Düzeltmesi	-20%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	615 m ²
		Birim değeri TL/m ²	58,537 TL/m ²
		Sapma	8%
EMSAL 6	(Birim m² satış değeri: 41.500 TL) CÜNEYT BEY: 0 (532) 424 2930 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede İçmeler mh de 166 ada-6 parselde konumlu 530 m ² Arsa vasıflı 15/30 Konut imarlı boş parsel 22.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	22,000,000 TL
		Pazarlık Payı	10%
		Uygun bedel	19,800,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%
		Alan Düzeltmesi	-30%
		İmar Düzeltmesi	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	530 m ²
		Birim değeri TL/m ²	63,509 TL/m ²
		Sapma	18%
DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER (Medyan)			54,000 TL/m²

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu, rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede genellikle rapor konusu taşınmazlar ile aynı tarzda, arsaların olduğu gözlemlenmiştir ve arsaların satışa arz değerlerinin; 25.000 ile 41.500 TL/m² birim değer aralığında olduğu, rapora konu taşınmazların yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir.

Emsal Haritası



6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Şerefiyelendirme sonucunda parselin **54.000 TL/m² birim değer** ile piyasada talep göreceği kanaatine varılmıştır.

0 ADA 1520 PARSEL DEĞERİ	54.000 TL/m²	26.219,00 m²	1.415.826.000 TL
---------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------

6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Bu analizde Yapıların maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği (Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20 ŞUBAT 2024 SALI tarihli ve 32466 sayılı Resmî Gazetede yayınlandı. Yapı yaklaşık birim maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas sınıfları dikkate alınarak KDV hariç, genel gider (%15) ve yüklenici karı (%10) dahil belirlenir.) göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir.

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

MARTI RESORT HOTEL MALİYET							
ARSALAR		ALAN M2	DEĞER TL/m2	ARSA DEĞERİ			
1520 PARSEL		26,219.00	54,000	1,415,826,000 TL			
TOPLAM				- TL			
BİNALAR	MEVCUT ALAN M2/M	PROJE ALANI M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BINA DEĞERİ
OTEL	27,640	25,094	V-C	35	0.32	24300	414,653,256 TL
BİNALAR TOPLAMI	27,640	25,094					414,653,256 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	MEVCUT ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2-M	DEĞER	
AÇIK YÜZME HAVUZU	1400	IV-B	27	0.25	17400	18,270,000 TL	
AÇIK ALANLAR	8000	I-A		0.25	1450	9,280,000 TL	
PEYZAJ ALANLARI	7000				1200	8,400,000 TL	
YAPI YENİLEME						37,700,000 TL	
DİĞER UYGULAMALAR						2,300,000 TL	
DÜZENLER TOPLAMI						75,950,000 TL	
TEFRİŞAT		ODA SAYISI	DEĞER TL/ODA	DEĞER			
		283	250000	70,750,000 TL			
ARSALAR				1,415,826,000 TL			
BİNALAR				414,653,256 TL			
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ				75,950,000 TL			
TEFRİŞAT				70,750,000 TL			
DÜZELTME				- TL			
TOPLAM DEĞER				1,977,179,256 TL			

6.8 GELİR YAKLAŞIMI

Turizm tesislerinin değerlemelerinde; İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı ile net bugünkü değerine ulaşılmaktadır. İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır. Gelecek yıllarla ilgili olarak elde edilen nakit akımları, Otel sektörünün ve ekonomik verilerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir indirim oranı ile bugüne indirgenmekte ve değeri hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan değer Otel'in gelecek yıllardaki piyasa şartlarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir. Otel'in Değerlemesinde genel olarak yaygın kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmış olmakla birlikte, oda - Yatak ve diğer gelir satış fiyatları hesaplanırken Emsal Karşılaştırma Yöntemiyle de desteklenmiştir.

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

<ul style="list-style-type: none">Projeksiyon süresi 10 yıl alınmıştır.
<ul style="list-style-type: none">29.03.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.2854 1 EURO = 34.8023 TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.3436.-TL, 1 EURO = 34.7780 TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
<ul style="list-style-type: none">Yıllık gelir artış oranı % 3,5 olarak kabul edilmiştir.
<ul style="list-style-type: none">Mevcut yatak sayısı 584 Oda sayısı 283 dir. Tatil Köyünün 15 Nisan - 30 Kasım arasında "Yedi Buçuk ay" hizmet vereceği kabul edilmiştir. (225 Gün)
<ul style="list-style-type: none">2024 yılı Yatak satış geliri 110 USD/Kişi-Gün + KDV kabul edilmiştir
<ul style="list-style-type: none">Müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait gelir gider verilerine göre İşletmenin operasyonel giderlerinin gelire oranı %52 olduğu tespit edilmiştir. Gelecek yıllardaki akımlarda bu oranların sabit olacağı varsayılmıştır.
<ul style="list-style-type: none">Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2025 yılı için % 70 , diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir.
<ul style="list-style-type: none">Değerleme çalışmasında 10 yıllık dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %7,80 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,12 kabul edilmiştir.
<ul style="list-style-type: none">Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

İNA HESAP TABLOSU

MARTI RESORT OTEL VERİLER VARSAYIMLAR	
PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	10
ARSA ALANI (m2)	26219
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	27,640
OTEL İNŞAAT ALANI	24599
DİĞER YAPILAR	9400
ODA SAYISI	283
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$227
YATAKSAYISI	584
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ	\$110
YILLIK (ENFLASYON) ARTIŞ ORANI	3.0%
FAALİYET GÜN SAYISI	225
1 USD (Alış Kuru)	₺ 32.2854
OPR. GİDERLERİN GELİRE ORANI	52%
DISCOUNT RATE	12%
YIELD ORANI	10%

GELİRLER	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL
	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029
Doluluk Oranları	70%	70%	72%	74%	75%
(ARR-Average Daily Rate) Ort.Günlük Birim satış	\$110	\$113	\$117	\$120	\$124
RevPAR	\$77	\$79	\$84	\$89	\$93
Oda Gelirleri	\$10,117,800	\$10,421,334	\$11,040,659	\$11,687,764	\$12,201,078
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri	\$100,000	\$103,000	\$106,090	\$109,273	\$112,551
Kira Gelirleri	\$90,000	\$92,700	\$99,109	\$102,083	\$105,145
Diğer Gelirler	\$100,000	\$103,000	\$106,090	\$109,273	\$112,551
Marjinal Değer					
TOPLAM GELİRLER	\$10,407,800	\$10,720,034	\$11,351,948	\$12,008,392	\$12,531,325
GİDERLER					
GOP	42%	42%	42%	42%	42%
SABİT GİDERLER	\$674,000	\$694,220	\$715,047	\$736,498	\$758,593
OPERASYONEL GİDERLER	\$5,412,056	\$5,574,418	\$5,903,013	\$6,244,364	\$6,516,289
TOPLAM GİDERLER	\$6,086,056	\$6,268,638	\$6,618,060	\$6,980,862	\$7,274,882
NAKİT AKIM	\$4,321,744	\$4,451,396	\$4,733,889	\$5,027,530	\$5,256,443

6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL	TOPLAM
31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032	31.03.2033	31.03.2034	
75%	75%	80%	80%	80%	
\$128	\$131	\$135	\$139	\$144	
\$96	\$99	\$108	\$111	\$115	
\$12,567,111	\$12,944,124	\$14,221,277	\$14,647,916	\$15,087,353	\$124,936,417
\$115,927	\$119,405	\$122,987	\$126,677	\$130,477	\$1,146,388
\$108,299	\$111,548	\$114,895	\$118,342	\$121,892	\$1,064,013
\$115,927	\$119,405	\$122,987	\$126,677	\$130,477	\$1,146,388
				\$145,907,827	\$145,907,827
\$12,907,265	\$13,294,483	\$14,582,147	\$15,019,611	\$161,378,027	\$274,201,032
42%	42%	42%	42%		
\$781,351	\$804,791	\$828,935	\$853,803	\$879,417	\$7,726,655
\$6,711,778	\$6,913,131	\$7,582,716	\$7,810,198	\$8,044,504	\$66,712,467
\$7,493,128	\$7,717,922	\$8,411,651	\$8,664,001	\$8,923,921	\$7,726,655
\$5,414,136	\$5,576,560	\$6,170,496	\$6,355,610	\$152,454,106	\$199,761,911

MARTI RESORT OTEL DEĞER

(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ	78,695,900 USD
Gelir Yöntemine göre DEĞER	2,540,730,000 TRL
Maliyet Yöntemine göre DEĞER	1,977,179,000 TRL
Maliyet Yöntemine göre DEĞER	61,240,654 USD

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi 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.

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla ili, Marmaris ilçesi sınırları içerisinde, Turizm Bölgesi olarak tanımlanan bölge içerisinde konumlu olup; taşınmazların çevresinde Turistik Tesisler, Oteller, Moteller ve benzeri yapılanma mevcuttur.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1520 parsel numaralarında kayıtlı 26.219,00 m² yüzölçümlü “İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müstemilatı Olan Tarla” nitelikli ana taşınmazın konum ve ulaşım durumu, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından, halen kullanılmakta olan modelle **TURİSTİK TESİS** olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

Değerleme Yöntemi	Taşınmazın Değeri TL
Gelir Yöntemi (İNA)	2,540,730,000 TRL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi (Arsa + Bina) (*)	1,977,179,000 TRL

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

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

7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Martı Resort Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank’a devredilmiş olup, **İmar durum bilgi yazıları bu rapor döneminde Denizbank A.Ş. tarafından temin edilememiştir.**

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

Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Mimari projeler Raporun 4.3 bölümünde ayrıntıları ile belirtilmiştir.

Diğer İzinler;

- * 13.08.2004 tarih ve 9649 nolu 5 Yıldızlı Otel için “Turizm İşletme Belgesi” mevcuttur.
- * Hazineye ait sahil kesimi kumsalın 3.477 m.² si için Şemsiye –Şezlong alanı kullanımına 01.05.2016 – 30.09.2016 yaz dönemi için 153.164-TL Ecrimisil ödemiştir. Her yaz sezonu için uygulanmaktadır.
- * 2510 parsel nolu Kiralanan arsa (3 yıllık Kira kontratı mevcut)
- * 166 ve 167 nolu parseller (Martı Otelcilik A.Ş. bünyesinde)

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

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

Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1520 parsel numaralarında kayıtlı 26.219,00 m² yüzölçümlü "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" nitelikli ana taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince üzerindeki ipotek ve şerhlerden (150/c dahil) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına devir öncesinde arındırılması koşulu ile GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ 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.

7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

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

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

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

Rapor konusu parselde EKB belgesi düzenlenmemiştir.

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

Rapora konu Turizm Tesisi olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

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

Değerleme konusu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1520 parsel sayılı "İçinde Kargir Bina Ahşap Bina Ve Kargir Gazino Ve Otel Ve Müştemilatı Olan Tarla" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde 19.04.2021 tarih 5072 yev no ile Deniz Bank A.Ş.'ye olacak şekilde malik değişikliği gerçekleşmiştir.

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

Değerleme konusu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1520 parsel sayılı 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.

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Otelin Mevcut işletme gelirlerine göre Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer "Maliyet Yaklaşımı" sonucu ulaşılan değerden yukarıda kalması, bölgedeki otel oda satış gelirleri ile mevsimsel doluluk oranlarının uyumlu olması sebebiyle taşınmazın değerini daha objektif yansıtaacağı düşüncesiyle "GELİR YAKLAŞIMI" sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, yaklaşım ve çalışma hususlara katılıyorum.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

TAŞINMAZLAR	TL (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL)
Martı Resort Otelin toplam Pazar Değeri	2,540,730,000 TL	3,048,876,000 TL

(Taşınmazın Pazar değeri; İkiMiyarBeşYüzKırkMilyonYediYüzOtuzBin Lirası'dır.)

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

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

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

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

**** İşbu rapor; ekleri ile birlikte 85 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)

TAPU BELGESİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ		
İl:	MUĞLA	
İlçe:	MARMARİS	
Mahalle/Köy:	İÇMELER	
Mevki:	KUMLUÖRENCİK	
Ada:	Parsel:	1520
Yüz Ölçümü:	26.219,00 m ²	Cilt/Sayfa No: 17 - 1567
Niteliği:	İÇİNDE KARGIR BİNA AHŞAP BİNA VE KARGIR GAZİNO VE OTEL VE MÜŞTEMİLATH OLAN TARLA	

MALİK BİLGİLERİ		
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
DENİZBANK A.Ş.	Tam	26.219,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
15064837	Satış	266.165.700,00
Konum Bilgisi	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uyumlu
	19/04/2021 - 5072	Veriliş Tarihi: 19/04/2021 Müstemilîz Yokluk Muafiyet Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

RESMİ İMAR DURUM YAZISI (Eski)



T.C.
MARMARIS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-804.01-47663
Konu : Bilgi Talebi

10.01.2023

DENİZBANK A.Ş. MARMARIS ŞUBESİNE

İlgi : 03.01.2023 tarihli ve 362 sayılı yazınız

İlgi başvurunuz ile, İçmeler, İçmeler Mahallesi 1520 ve 1605 parsel numaralı taşınmazların güncel imar durumuna ilişkin bilgi - belge talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazları kapsayan, 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 Kanun'un 7.maddesi uyarınca 18/03/2022 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanmıştır.

Söz konusu imar planı, 24/03/2022 - 23/04/2022 tarihleri arasında Belediyemiz ilan panosunda ilan edilmiş olup, askı süresi içinde Belediye Başkanlığımıza yapılan itiraz dilekçeleri, 11.05.2022 tarih ve 29078 sayılı yazımız ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iletilmiştir.

Belediye Başkanlığımıza askı süreci içinde; "Turizm Tesis Alanı" kullanım kararında kalan İçmeler 1520 parsel numaralı taşınmaz ile 166-167 parsel numaralı taşınmazlar arasındaki 8m.lik trafik yolunun 10 m. olarak kuzey batıya kaydırılarak parsellerin birleştirilmesine yönelik yapılan itiraz; Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23/12/2022 tarih ve 3291312 sayılı yazısı ile; "Muğla 2. İdare Mahkemesinin E:2013/431 esasında açılan davada K:2014/923 sayılı kararı bulunması" gerekçesiyle uygun bulunmamıştır.

Söz konusu taşınmazlar; bahse konu İçmeler Uygulama İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmakta olup, ilgili plan örnekleri ve yapılaşma koşullarına ilişkin plan hükümleri örneği yazımız ekinde yer almaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

- 1- Plan Örneği
- 2- Plan Örneği
- 3- Plan Hükümleri Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: nENURd-CUqXZv+q500+/+38504U+WBaBLNB2 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/tesleri-belediye-ebys>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Muğla
Telefon No: 08508884848 Faks No: (252)333 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@ln03.kep.tr

Bilgi için: Gözde GÜR
Şehir Planlama
Telefon No:



TAKYİDAT

 Rapor Tarihi : 05/04/2024 10:21:16
 Kullanıcı Adı : DENİZTUGBBALC

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Mevki	: KUMLUÖRENCİK
Zemin No	: 15064837	City / Sayfa No	: 17/1567
İl / İlçe	: MUĞLA/MARMARIS	Ada / Parsel	: /1520
Kurum	: Marmaris	Yüzölçüm	: 26219,00000
Mahalle / Köy	: İÇMELER K	Ana Tas. Nitelik	: İÇİNDE KARGIR BİNA AHSAP BİNA VE KARGIR GAZİNO VE OTEL VE MUŞTEMLATI OLAN TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Durum	TCKN/VKN	Malik	Hisse Pay / Payda	Tesis Tanım	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Tanım	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
Akif	2920084496	DENİZBANK A.Ş.	TAM	Satış	19.04.2021	5072			

İpotek

Falız	Kredi Tipi	Muteselsil	Tip	Şartlar	Sıra No.	Ser.Der.Fay .Hak.	Vade	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
%60	Teminat İpotegi	Hayır	İpotek		0	Hayır	F.B.K.	11.01.2013	214	11.01.2013	214		
Alacaklı Adı				Miktar	Para Birimi	Derece	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No			
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496				81700000,00000	TL	1	11.01.2013	214					

REHİN SERH-BEYAN-İRTİFAK

S/B/İ	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
Serh	Marmaris	İİK 150/c Md. Gereği İpotegin paraya çevirilmesi için taktibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı	İpotegin Paraya Çevirilmesi Serhi (İİK 150/C)	10.12.2018	10778	10.12.2018	10778		

İpotek

Falız	Kredi Tipi	Muteselsil	Tip	Şartlar	Sıra No.	Ser.Der.Fay .Hak.	Vade	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
%36 değişken	Teminat İpotegi	Hayır	İpotek		0	Evet	F.B.K.	27.08.2013	6084	27.08.2013	6084		
Alacaklı Adı				Miktar	Para Birimi	Derece	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No			
(SN:7819567) DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:2910141668				11000000,00000	TL	2	27.08.2013	6084					

 Rapor Tarihi : 05/04/2024 10:21:16
 Kullanıcı Adı : DENİZTUGBBALC

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

REHİN SERH-BEYAN-İRTİFAK

S/B/İ	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No

İpotek

Falız	Kredi Tipi	Muteselsil	Tip	Şartlar	Sıra No.	Ser.Der.Fay .Hak.	Vade	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
%60	Teminat İpotegi	Hayır	İpotek		0	Evet	F.B.K.	03.06.2014	4446	03.06.2014	4446		
Alacaklı Adı				Miktar	Para Birimi	Derece	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No			
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496				25300000,00000	TL	3	03.06.2014	4446					

REHİN SERH-BEYAN-İRTİFAK

S/B/İ	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
Serh	Marmaris	İİK 150/c Md. Gereği İpotegin paraya çevirilmesi için taktibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı	İpotegin Paraya Çevirilmesi Serhi (İİK 150/C)	10.12.2018	10778	10.12.2018	10778		

İpotek

Falız	Kredi Tipi	Muteselsil	Tip	Şartlar	Sıra No.	Ser.Der.Fay .Hak.	Vade	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
%36	Teminat İpotegi	Hayır	İpotek		0	Evet	F.B.K.	23.09.2014	7174	23.09.2014	7174		
Alacaklı Adı				Miktar	Para Birimi	Derece	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No			
(SN:7819567) DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:2910141668				5000000,00000	TL	4	23.09.2014	7174					

REHİN SERH-BEYAN-İRTİFAK

S/B/İ	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

İpotek													
Faiz	Kredi Tipi	Muteselsil	Tip	Şartlar	Sıra No.	Ser.Der.Fay.Hak.	Vade	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
% 60	Teminatİpotegi	Hayır	İpotek		0	Evet	F.B.K.	18.04.2018	3590	18.04.2018	3590		
Alacaklı Adı				Miktar	Para Birimi	Derece	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No			
(SN-152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496				143000000.00000	TL	5	18.04.2018	3590					

REHİN ŞERH-BEYAN-İRTİFAK

S/B/İ	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
Serh	Marmaris	İLK 150/C Md. Gereği İpotegin parşaya çevilmesi için takibe geçmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı	İpotegin Parşaya Çevilmesi Şerhi (İLK 150/C)	10.12.2018	10778	10.12.2018	10778		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI
HİSSE ŞERH-BEYAN-İRTİFAK

S/B/İ	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
Serh	Marmaris	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.niic.ve.paz. lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz	28.02.2017	1937	28.02.2017	1937		
Serh	Marmaris	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 3.İCRA DAİRESİ nin 03/08/2018 tarih 2018/10894 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 38692.29 TL bedel ile Alacaklı : isak.karakaya. lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz	03.08.2018	6733	03.08.2018	6733		
Serh	Marmaris	İhtiyatlı 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.)	İhtiyatlı Haciz	11.09.2018	7757	11.09.2018	7757		
Serh	Marmaris	İhtiyatlı 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.)	İhtiyatlı Haciz	17.09.2018	7987	17.09.2018	7987		
Serh	Marmaris	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.	İcrai Haciz	22.10.2018	9187	22.10.2018	9187		
Serh	Marmaris	İhtiyatlı Haciz : İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 6006513 TL. (Alacaklı : deniz faktoring a.ş.)	İhtiyatlı Haciz	22.10.2018	9190	22.10.2018	9190		
Serh	Marmaris	İcrai Haciz : İSTANBUL 29. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/10/2018 tarih 2018/7260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 69308.60 TL bedel ile Alacaklı : eli.aydemir. lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz	23.10.2018	9238	23.10.2018	9238		
Serh	Marmaris	İcrai Haciz : ANTALYA 7.İCRA DAİRESİ nin 08/11/2018 tarih 2018/10946 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 9111.45 TL bedel ile Alacaklı : gınel.hırdavat.inşaat.ticaret.ve.sanayi.İdt.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz	09.11.2018	9876	09.11.2018	9876		
Serh	Marmaris	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17. İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/3921 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 5059.99 TL bedel ile Alacaklı : ersin.yilmaz. lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz	28.11.2018	10387	28.11.2018	10387		
Serh	Marmaris	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.	İcrai Haciz	11.01.2019	252	11.01.2019	252		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Serh	Marmaris	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)	İhtiyati Haciz	26.03.2019	2612	26.03.2019	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.	İcrai Haciz			20.06.2019	5054		
Serh		İcrai Haciz : Antalya 7. İcra Dairesi nin 06/09/2019 tarih 2018/10946 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 103389.99 TL bedel ile Alacaklı : Günal Hırdavat İnşaat Turizm Ticaret Ve Sanayi Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			08.09.2019	7466		
Serh		İcrai Haciz : Antalya 16. İcra Dairesi nin 05/10/2019 tarih 2016/10418 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1426017.84 TL bedel ile Alacaklı : HAZAR TUTUN İçecek Gıda Rent A Car İthalat İhracat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			09.10.2019	8715		
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)	İhtiyati Haciz			21.01.2020	853		
Serh		İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 22/01/2020 tarih 2019/43636 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29875.27 TL bedel ile Alacaklı : Cansu Emli lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			24.01.2020	975		
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.	İcrai Haciz			12.02.2020	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.	İcrai Haciz			02.03.2020	2868		
Serh		İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 11. İcra Dairesi nin 11/03/2020 tarih 2020/5659 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22342.14 TL bedel ile Alacaklı : Ali Aydemir lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			11.03.2020	3385		
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.	İcrai Haciz			24.09.2020	9180		
Serh		İcrai Haciz : Antalya 7. İcra Dairesi nin 11/01/2021 tarih 2018/10946 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12851.06 TL bedel ile Alacaklı : Günal Hırdavat İnşaat Turizm Ticaret Ve Sanayi Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			11.01.2021	247		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

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.	İcrai Haciz			12.04.2021	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)	İhtiyati Haciz			19.04.2021	5011		

TAŞINMAZ ŞERH-BEYAN-İRTİFAK

S/BI	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
Beyan	Marmaris	TEFERRUAT LİSTESİ DOYASINDADIR YEV-04/12/2006 YEV:7952	Diğer			04.12.2006	7952		
Beyan	Marmaris	1. ve 2. derecede korunması gerekli taşınmaz küllür varlığıdır.	Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)	23.10.2008	8754	23.10.2008	8754		

TAŞINMAZ TEFERRUAT

ACIKLAMA	Miktar	Değer
TOPLAM 2651TL BEDELİNDE 487 KALEM TAŞINIRA AİT LİSTE İÇMELER AT 1567 NOLU DOSYADADIR.	1	2651.00000
toplam 1652 kalem taşınır	1	9082.00000
KUMAŞ SEDİR 1,85M BOYUNDA	2	2.00000
KUMAŞ SEDİR 3,1 BOYUNDA	2	3.00000
KOÇAKLI SANDALYE	12	0.50000
DIŞ MEKAN MASA TEK AYAKLI 60*80 CM	24	0.50000
MASA 60*80 CM H=75	13	0.50000
YUVARLAK MASA R=80 H=75 DERİ TABLALI	6	0.50000
METAL SANDALYE	48	0.25000
DERİ SANDALYE	14	0.57000
BEYAZ DIŞ MEKAN KOLTUK	7	0.71000
ORTA SEHPA LALE R=50 H=58	38	0.40000
DIŞ MEKAN MASA 80*80 CM	29	0.35000
KAHVERENGLİ RATTAN KOLTUK	35	0.50000
KÜÇÜK BOY SARKIT AYDINLATMA H=035 CM	7	0.29000

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

BÜYÜK BOY SARKIT AYDINLATMA =50 CM	16	0,25000
MOR KADİFE KOLTUK	4	0,50000
KOLTUK BÜYÜK -2Lİ SET	1	2,00000
KOLTUK	4	1,00000
KOLTUK	6	1,00000
PIRİNÇ AYAKLI AYDINLATMA	2	1,50000
KREM 3 LÜ KOLTUK	2	2,00000
SEHPA	2	4,00000
KOLTUK	4	1,25000
YUVARLAK AHSAP SEHPA R=45	19	0,40000
YUVARLAK AHSAP SEHPA R=55	7	0,43000
AHSAP AYAKLI ABAJUR SİYAH	10	0,50000
BERJER DESENLI KOLTUK	2	1,00000
ALTIGEN CAM TABLALI METAL AYAK SEHPA	3	1,33000
KOLTUK DERİ KAHRVERENGI	14	0,70000
DRESUAR	17	0,12000
DERİ KOLTUK KOLÇAKLI	36	0,65000
80*60 MASA H=65	12	0,38000
TURUNCU UZUN KOLTUK /SEDİR 399 CM	1	3,00000
DERİ SANDALYE	6	0,67000
KIRMIZI TEKLI KOLTUK	8	1,00000
PIRİNÇ SERVİS ÜNİTESİ	9	0,74000
ÇİFT TARAFLI KOLTUK	1	3,00000
GRI ÜÇLÜ KOLTUK	2	1,50000
AHSAP AYAKLI SİYAH ŞAPKALI UZUN ABAJUR	5	1,00000
3 KİŞİLİK GRI KADİFE KOLTUK	2	1,00000
KARE SEHPA	5	0,80000
KOLTUK	71	0,14000
KREM RENGİ KOLTUK	8	0,50000
SANDALYE -LEOPAR DESENLI	7	0,51000
KAHRVERENGI SEDİR	1	4,00000
SANDALYE	226	0,05000
YUVARLAK MASA (120 CM ÇAP) H=75	4	0,50000
KOLTUK 3 LÜ	1	3,50000
KOLTUK TEKLI	2	1,25000
DERİ KOLTUK	3	3,00000
ORTA SEHPA	2	1,00000
KOLTUK KREM 3 LÜ	1	3,00000

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

KOLTUK KREM TEKLI	4	1,50000
YUVARLAK SEHPA	12	0,42000
BAR SANDALYESİ	9	1,00000
PIRİNÇ SERVİS ÜNİTESİ	5	0,40000
SANDALYE	8	0,88000
ÇİÇEK VAZOSU BÜYÜK BOY	4	0,50000
DAYBED 317 CM	1	1,00000
DERİ KOLTUK	6	2,00000
OVAL KOLTUK MOR	4	1,50000
MERMER TABLALI MASA R=60	10	0,80000
VESTEL 42" RENKLI LCD TELEVİZYON	4	1,00000
AYDINLATMA ARMATÜRÜ AYAKLI	4	0,75000
YUVARLAK MASA (80 CM ÇAP) H=75	8	1,00000
LALE BAŞLIKLI AYDINLATMA	11	0,90000
2,5 BEJ KOLTUK	3	2,00000
2Lİ BEJ KOLTUK	3	2,67000
2,5 LÜ MAVİ KOLTUK	9	3,00000
KARE SEHPA	8	1,25000
ÇALIŞMA MASASI	3	0,67000
CAM AYAKLI AYDINLATMA	11	0,45000
PUF	2	3,00000
TEKLI KOLTUK	6	1,33000
TEKLI KOLTUK	18	0,80000
DRESUAR BÜYÜK BOY	8	0,38000
SANDALYE	10	0,20000
MASA TEK AYAKLI 60*60 CM	23	0,22000
MAVİ SEDİR	2	4,00000
MASA 100*100 CM	10	0,40000
HALI (MOR- 220*300 CM)	7	0,43000
HALI (BEJ- 170*255CM)	3	0,67000
HALI (MAVİ -220 *350 CM)	2	2,50000
HALI (MAVİ- 170*255 CM)	4	1,00000
HALI (MAVİ-250*300 CM)	1	3,00000
HALI (MAVİ -220*300 CM)	1	3,00000
İÇİ GRI KADİFE DİŞİ DERİ TEKLI KOLTUK	12	0,42000
DERİ TEKERLEKLI YÖNETİCİ KOLTUĞU	1	2,00000
TOPLANTI SALONU SANDALYESİ	58	0,09000
KARŞILAMA DESKİ	2	4,00000

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

PIRINÇ AYAK YATAK BAŞI PUFU -BÜYÜK BOY	2	2,00000
PIRINÇ AYAKLI YATAK BAŞI PUFU -ORTA BOY	10	2,00000
AHŞAP SERVİS DOLABI	9	0,60000
AHŞAP GAZETELİK	1	5,00000
TABLO AYDINLATMA APLİĞİ	20	0,40000
AHŞAP AYDINLATMA APLİĞİ AYAGI	2	1,50000
DÖKÜM AYAK 80*90 MASA	9	0,44000
200*210 ÇİFT KİŞİLİK YATAK	60	0,13000
100*210 TWIN BAZA	120	0,10000
100*200 BAZA	65	0,11000
120*210 BAZA	60	0,15000
YATAK 120*210	47	0,19000
TEK KİŞİLİK ÇARŞAF	71	0,03000
ÇİFT KİŞİLİK ÇARŞAF	180	0,03000
YASTIK KILIFI	1982	0,08000
ÇİFT KİŞİLİK ALEZ	220	0,04000
TEK KİŞİLİK ALEZ	112	0,06000
LASTIKLI ÇARŞAF	91	0,04000
BEBEK NEVRİSİM	28	0,18000
BEBEK ÇARŞAF	5	0,40000
BEBEK YASTIK KILIFI	33	0,09000
BORNOZ BÜYÜK	126	0,07000
MASA ÖRTÜSÜ ALEZİ	59	0,07000
MASA ÖRTÜSÜ	18	0,22000
PEÇETE MASA	300	0,10000
BÜYÜK HAVLU (SPA)	54	0,20000
BANYO HAVLU	205	0,15000
AYAK HAVLU	30	0,23000
EL HAVLU	40	0,10000
TEK KİŞİLİK NEVRİSİM	109	0,25000
ÇİFT KİŞİLİK NEVRİSİM	77	0,35000
WAFFLE MAKİNASI-OZ TIRYAKILAR	1	2,00000
TOST MAKİNASI-OZ TIRYAKILAR	2	3,00000
ÜTÜ	1	2,00000
MISIR PATLATMA MAKİNASI-ARZUM	1	4,00000
HAMILTON BEACH BLENDER	2	5,00000
KATI MEYVA SIKACAKLARI SANTOS MARKA	4	6,00000
KATI MEYVA SIKACAĞI ROBOT COUPE	4	6,00000

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

ESPRESSO MAKİNASI İLLY MARKA	1	7,00000
ÇEKİRDEK KAHVE MAKİNASI QUEEN MARKA	1	3,00000
TÜRK KAHVE MAKİNASI-ARÇELİK	1	8,00000
MINI KETİL-İLLY MARKA	1	4,00000
KAPSÜL KAHVE MAKİNASI	4	6,00000
SANAYİ TİPİ MUTFAK BLENDERİ-KITCHEN AİD	1	2,00000
ÇEKİRDEK KAHVE MAKİNASI-RANÇİLO	1	4,00000
ÇEKİRDEK KAHVE MAKİNASI-PHILIPS	1	5,00000
ÇAY-KAHVE PODU ELEKTRİKLI QUEEN	3	6,00000
ÇAY-KAHVE PODU	1	8,00000
ÇAY MAKİNASI	2	4,00000
ÇAY PODU-BUNN MARKA	2	6,00000
FINCAN ISITICI-WMF	1	2,00000
METAL+CAM MUSLUKLU SÜT-MEYVE SUYU KONTEYNİRİ	3	6,00000
FERFORJE BÜFE STANDI	4	7,00000
FERFORJE YÜKSELTİCİLER KARE	15	3,00000
FERFORJE YÜKSELTİCİLER DİKDÖRTGEN	34	8,00000
FERFORJE YÜKSELTİCİLER YUVARLAK	27	4,00000
BAR KONTEYNİRİ	3	6,00000
HASSAS TERAZİ 15 KG-BASTER +COOKTEK MARKA	1	2,00000
ELEKTRİKLI ISITICI(INDUCTION)-COOKTEK MARKA	1	4,00000
BANOET MASASI KAHVERENGİ AHŞAP ŞEKİLLİ	101	5,00000
BANOET MASASI KAHVERENGİ ÖN SİPERİ	48	6,00000
ÇAY KAZANI TEK MUSLUKLU-MEŞALE MARKA	1	8,00000
BUZ MAKİNASI 0,300 KG-SIMAG SDN 65	1	7,00000
CİMBALİ MAKİNASI-MONROS MARKA	1	8,00000
YAZI TAHTASI BÜYÜK	1	8,00000
FLİPCART	2	3,00000
PROJEKSİYON PERDESİ ELEKTRİKLI-REMCO SLIM 250*190 BIANCO ICE	4	4,00000
PROJEKSİYON PERDESİ ELEKTRİKLI-BARONET 235*200	2	3,00000
PROJEKSİYON PERDESİ MANUEL 2 METRE	3	6,00000
PROJEKSİYON LAMBA AYAKLI	2	6,00000
ÇOÇUK MASASI	5	5,00000
ÇOÇUK SANDALYESİ	21	5,00000
CAMBRO BUZ TAŞIMA ARABASI	1	5,00000
TAŞIMA ARABASI-KAMASAN MARKA	1	5,00000
CAMAŞIR TAŞIMA ARABASI	1	4,00000

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

EKMEK KASALARI 40*30	11	2,00000
BARDAK TAŞIMA BASKETİ 16 GÖZLÜ	42	4,00000
BAR SANDALYESİ	14	3,00000
BİSTRO AYAĞI	5	6,00000
BULAŞIK MAKİNASI-ÖZTİRYAKİLER MARKA	1	6,00000
SANDALYE RATTAN AHŞAP KOLLU-RIVELLİ MARKA	72	3,00000
MASA TEAK 80*80	26	5,00000
SEMSİYE MEGA KREM RENK MERMER AYAKLI	3	4,00000
SANDALYE RATTAN DELİKLİ KAHVERENGLİ-LUNICA MARKA	32	5,00000
SICAK ARABA KASALARI-ÖZTİRYAKİLER MARKA	8	6,00000
SOĞUK DOLAP YATAY CAMLI (SANDVIÇ)-ÖZTİRYAKİLER MARKA PZC35 NTS MODEL	1	6,00000
DÖNER OCAĞI ELEKTRİKLİ	1	7,00000
FÜME BALIK FIRINI-ALTO SHAAM MARKA	1	3,00000
CHAFING DISH DİKDÖRTGEN REŞOLU	10	8,00000
CHAFING DISH BÜYÜK YUVARLAK REŞOLU	13	4,00000
PATATES SOYMA MAKİNASI-ÖZTİRYAKİLER MARKA	1	6,00000
CHAFING DISH CAM KAPAKLI KARE-WMF	6	2,00000
VAKUMLAMA MAKİNASI-HENKELLMAN MARKA	1	4,00000
+4 BUZDOLABI DIKEY-ÖZTİRYAKİLER MARKA - GN 600 MODEL	2	5,00000
BANQUET MASASI KÜÇÜK 150*70	8	2,00000
BANQUET MASASI CAMLI BÜYÜK 160*80	5	3,00000
MASA KARE 75*75	1	2,00000
6 GEN SEHPA H70	1	4,00000
SANDALYE RATTAN GRİ-MARIE CLARE MARKA	7	5,00000
SANDALYE KATLANIR İSPANYOL	9	6,00000
KÜRSÜ AYNALI 2 ÇEKMEÇELİ	1	6,00000
BANQUET MASASI PLASTİK YUVARLAK R160-ZOEN DESIGN MARKA	10	7,00000
BANQUET MASASI PLASTİK YUVARLAK R180-ZOEN DESIGN MARKA	15	3,00000
BANQUET MASASI PLASTİK DİKDÖRTGEN 79*180-ZOEN DESIGN MARKA	24	8,00000
KOLTUK 3 LÜ MAİ RENK	1	4,00000
KOLTUK 4 LÜ GECE MAİSİ RENK	1	6,00000
KOLTUK KREM RENK	9	2,00000
SANDALYE KOLÇAKSIZ KREM-KAHVERENGLİ RENKLİ	7	4,00000
MASA SARI AYAKLI DİKDÖRTGEN 62*82	6	5,00000
KOLTUK DERİ 4 KİŞİLİK	1	6,00000
KOLTUK DERİ 9 KİŞİLİK	1	8,00000
MASA SARI AYAKLI YUVARLAK R80	2	4,00000
MASA SARI AYAKLI YUVARLAK R100	2	6,00000

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

SANDALYE BEJ RENKLİ DALGALI	3	2,00000
KOLTUK KREM RENKLİ KOLÇAKSIZ	2	6,00000
KOLTUK DERİ DEMİR İSKELETLİ	1	7,00000
SEHPA CAMLI R48 FERFORJE İSKELET	1	3,00000
BANQUET SANDALYESİ SÜET KUMAŞLI KOLÇAKSIZ	281	8,00000
BANQUET SANDALYESİ SÜET KUMAŞLI KOLÇAKLI	58	4,00000
SANDALYE DERİ BEYAZ	1	6,00000
YASTIK SARI RENKLİ-MUDO	4	2,00000
KROM BÜFE CAMLI 1,0*2,20-MARIA CLARE MARKA	1	4,00000
MASA SİYAH MERMERLİ YUVARLAK R60	16	5,00000
MASA SİYAH MERMERLİ SARI AYAKLI UZUN 180*40	1	6,00000
SEHPA SARI AYAKLI 65*75-H60	2	8,00000
PUF SARI AYAKLI	2	7,00000
SEHPA SARI AYAKLI UZUN 185*1,00-H60	2	8,00000
ELEKTRİK SÜPÜRGESİ-TASKI MARKA	1	8,00000
VAKUM SÜPÜRGESİ-TASKI MARKA	1	3,00000
ZEMİN YIKAMA MAKİNASI-TASKI MARKA	1	4,00000
CİLA MAKİNASI-TASKI MARKA	1	3,00000
SEZLONG JÜDLÜ KAHVERENGLİ	8	6,00000
BANQUET MASASI AHŞAP YUVARLAK R160	1	6,00000
MİKRODALGA FIRIN-ÖZTİRYAKİLER MARKA	1	5,00000
PODYUM KATLANIR	10	5,00000
FİRİN 35 LT-ARÇELİK MARKA	1	5,00000
SEBZE RENDEMAKİNASI-ROBOT COUPE CL50 ULTRA MARKA	1	5,00000
SEMAVER ÇİFT MUSLUKLU-ÖZTİRYAKİLER MARKA	1	4,00000
SALAM DİLİMLEME MAKİNASI-BERKEL MARKA	1	2,00000
ÇÖP ARABASI BÜYÜK BOY TEKERLİ	7	4,00000
SEMSİYE AYAĞI TEKERLİ MERMER	4	3,00000
SEMSİYE MOR RENKLİ	5	6,00000
MASA AHŞAP DEMİR AYAKLI 60*80	23	6,00000
TERMOBOX	2	3,00000
Küvet taşıma arabası tekerlekli 15 katlı	2	5,00000
Küvet taşıma arabası tekerlekli 17 katlı	2	4,00000
Küvet taşıma arabası tekerlekli 18 katlı	2	5,00000
Küvet taşıma arabası tekerlekli 20 katlı	4	6,00000
Baskül	85	6,00000
Kettle 1,2 LT Fantom Marka	64	7,00000
Ütü Masası	10	3,00000

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Yatak Bebek	16	8,00000
Yatak Dik-Gold Marka	7	4,00000
Yatak Katlanabilir	17	6,00000
Yatak başı sarı sıvama noluuk	227	2,00000
Activate series oxt-r treadmill koşu bandı-LIFE FITNESS	3	4,00000
Activate Series osx-r cross trainer-LIFE FITNESS	1	5,00000
Activate Series osx-r lifecycle recy-yatak bisiklet-LIFE FITNESS	1	4,00000
Activate Series osc-r lifecycle dikey bisiklet-LIFE FITNESS	1	5,00000
Optima series osp chest press-LIFE FITNESS	1	6,00000
Optima series osp sholder press -plt/bk-LIFE FITNESS	1	6,00000
Optima series OSPD pulldown-plt/bk-LIFE FITNESS	1	7,00000
Optima series OSLE leg extension-plt/bk-LIFE FITNESS	1	3,00000
Optima series OSLC leg curl-plt/bk-LIFE FITNESS	1	8,00000
Optima series OSRW seated row-plt/bk-LIFE FITNESS	1	4,00000
Optima series OSDAP dual adjustable pulley-plt-LIFE FITNESS	1	6,00000
Signature series SDR2 two tier dumbbell rack-PLT-LIFE FITNESS	1	2,00000
LFDB1000 Kauçuk dumbell set 2-20 kg.10 çift.2 kg aralıklı-LIFE FITNESS	1	4,00000
Signature series SADB adjustable abd.bench-PLT-LIFE FITNESS	1	5,00000
Signature series SMAB multi adjustable bench-plt/crn-LIFE FITNESS	2	6,00000
Signature series SBE back extension-plt/crn-LIFE FITNESS	1	8,00000
RE-21016 gym ball 65 cm anti burst-LIFE FITNESS	6	4,00000
TRUSS (SAHNE İÇİN)	1	6,00000
LG TV 70"SMART DAHİLİ UYDU ALICISI	1	4,00000
SEHPA TV METALİK CEVİZ 120 CM	1	5,00000
ŞEZLONG PASLANMAZ YÜZER	2	6,00000
UPS MULTIPOWER DSPMP1110 10KVA INFORM	1	6,00000
AVIZE KUMAŞ 200 ÇAP	4	7,00000
LED TV VESTEL SATELLINE 32 HB 5000 32"	6	3,00000
ACCESS POINT LIGO WAVE 300 MPS OUTDOOR	2	8,00000
ACCESS POINT INDOOR UNIFI 300MBPS	1	4,00000
BİLGISAYAR LENOVA YOGA 530 INTEL PENTIUM 4415	1	6,00000
FOTOSELLİ KAPI	2	2,00000
KUM FİLTRE TANKI	1	4,00000
BUHAR JENERATORÜ TAM OTOMATİK 2 ÜTÜLÜ	1	5,00000
BUHARLI TEMİZLİK MAKİNASI EU 2122 KARCHER	1	6,00000
ÇAMAŞIR MAKİNASI 7103 Y 7KG	2	8,00000
KLİMA SPLIT INVENTOR 12000 BEKO 31220	1	4,00000
KLİMA SPLIT INVENTOR 18000 BEKO 31820	1	6,00000

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

PHILIPS TV MODELNO:42HF7845/10 SERİ NO:VN3A0747004191	1	6,00000
LG TV MODEL:70UJ87SU SERİ:712MACE27171	1	5,00000
VESTEL LED TV SATELLITE 32 HB5000 32 SERİ:8057569800095	1	3,00000
VESTEL LED TV SATELLITE 32 HA511032 SERİ:7306477500009	1	3,00000
VESTEL LED TV SATELLITE 42 SERİ:7141963 400022	1	5,00000
VESTEL TV SERİNO:8889668200234	1	3,00000
VESTEL TV SERİNO:8889548200008	1	3,00000
VESTEL TV SERİNO:8889662200250	1	3,00000
SONY TV KP-48P52 SERİ: 4601202	1	5,00000
HP Notebook P862425	1	4,00000
Lenovo Notebook R90ST524	1	4,00000
Lenovo Notebook WB03860157	1	4,00000
Lenovo Yoga Notebook P71jpfv	1	4,00000
Exper AIO BBS82G01G05669	1	3,00000
Exper AIO BBS82G01G05952	1	3,00000
Samsung Monitör YC5UH9LBA01431J	1	3,00000
Samsung Monitör V89DHMB031279L	1	3,00000
Asus PC Kasa F4PFCG000BWU	1	2,00000
Lenovo Monitör V3T5163	1	3,00000
HP Kasa 4CE1021KW2	1	2,00000
Exper AIO BBS82F01G05333	1	3,00000
Exper AIO BBS82F01G05328	1	3,00000
Exper AIO BBS82F01G05384	1	3,00000
Philips Monitör ZV0A1908023253	1	3,00000
Exper AIO BBS82F01G05441	1	3,00000
Lenovo Monitör V3T5166	1	3,00000
Lenovo Kasa 11S0C69614ZVJ84X3AP095	1	3,00000
Samsung Monitör PE17HMAPB05887W	1	3,00000
HP Kasa TRF4220T86	1	2,00000
Lenovo Monitör V3T56229	1	3,00000
Lenovo Kasa 11S0C69614ZVJ84X3AP08T	1	2,00000
Exper AIO BBS82G01G05842	1	3,00000
Exper AIO BBS82G01G05648	1	3,00000
HP Kasa TRF1291KUF	1	3,00000
Philips Monitör AU3A1211005011	1	3,00000
Philips Monitör DL1A1036284804	1	3,00000
Casper Kasa 1455966	1	2,00000
Philips Monitör DL111111417337	1	3,00000

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Lenovo Monitör V3T6231	1	3,00000
HP Kasa CZC101509R	1	3,00000
Lenovo Monitör DL111110373661	1	3,00000
HP Kasa 4CE04900B1	1	2,00000
Exper AIO BBS82F01G05223	1	3,00000
Philips Monitör UHBA1133017073	1	3,00000
Lenovo Kasa 1S10AS0035TXPB002ZGH	1	2,00000
Philips Monitör AU2A1112004827	1	3,00000
Lenovo Kasa 1S10AS0035TXPB002ZG3	1	3,00000
Philips Monitör DL111111417334	1	3,00000
HP Kasa TRF1510C66	1	2,00000
HP Kasa TRF1500BCS	1	2,00000
Lenovo Monitör V3T5123	1	3,00000
Viewsonic Monitör QN0083163735	1	3,00000
Lenovo Monitör V3T5169	1	3,00000
HP Kasa TRF3380B3P	1	2,00000
Exper AIO BBS82F01G05506	1	3,00000
Nec Monitör 64K04989NB	1	3,00000
Crea Kasa 1002122014988	1	2,00000
Philips Monitör AU2A1112004823	1	3,00000
HP Kasa CZC128535M	1	2,00000
Exper AIO BBS82F01G05418	1	4,00000
Exper AIO BBS82G01G06145	1	4,00000
Sony Monitör 1179074	1	3,00000
PINPON MASASI	1	3,00000
BILARDO MASASI	1	6,00000
SAFE BOX BE-TECH	258	3,00000
SANAYİ TIPI FRİTOZ	1	3,00000
JBL dockstation + Adaptör	208	3,00000
SOYBERG marka 24v. 60 A otomatik akü şarj cihazı	1	7,00000
SAÇ KURUTMA MAKİNASI	161	2,00000



T.C.
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-804.01-47663
Konu : Bilgi Talebi

10.01.2023

DENİZBANK A.Ş. MARMARİS ŞUBESİNE

İlgi : 03.01.2023 tarihli ve 362 sayılı yazınız

İlgi başvurunuz ile, İlçemiz, İçmeler Mahallesi 1520 ve 1605 parsel numaralı taşınmazların güncel imar durumuna ilişkin bilgi - belge talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazları kapsayan, 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 Kültür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanmıştır.

Söz konusu İmar planı,24/03/2022 - 23/04/2022 tarihleri arasında Belediyemiz ilan panosunda ilan edilmiş olup, askı süresi içinde Belediye Başkanlığımıza yapılan itiraz dilekçeleri,11.05.2022 tarih ve 29078 sayılı yazımız ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iletilmiştir.

Belediye Başkanlığımıza askı süreci içinde: "Turizm Tesis Alanı" kullanım kararında kalan İçmeler 1520 parsel numaralı taşınmaz ile 166-167 parsel numaralı taşınmazlar arasındaki 8m.lik trafik yolunun 10 m. olarak kuzey batıya kaydırılarak parsellerin birleştirilmesine yönelik yapılan itiraz; Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23/12/2022 tarih ve 3291312 sayılı yazısı ile,"Muğla 2.İdare Mahkemesinin E:2013/431 esasında açılan davada K:2014/923 sayılı kararı bulunması" gerekçesiyle uygun bulunmamıştır.

Söz konusu taşınmazlar; bahse konu İçmeler Uygulama İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmakta olup, ilgili plan örnekleri ve yapılaşma koşullarına ilişkin plan hükümleri örneği yazımız ekindedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

- 1- Plan Örneği
- 2- Plan Örneği
- 3- Plan Hükümleri Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: nENURd-CUqxzV-qG00+/+BSG04U-WBabLnBİ Doğrulama Linki: <https://www.umkiye.gov.tr/izlen-belidye-ebya>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Muğla
Telefon No: 08508884848 Faks No: (252)333 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@ln03.kep.tr

Bilgi için: Gözde GÜR
Şehir Plancısı
Telefon No:



RUHSAT VE İZİNLER

2961 sayılı yasan kapsamındaki yapıların

İli: **Musla** İlçesi: **Marmarış** Mahallesi: **Marmarış**

Belge no için ve diğer işlemler için (X) işaret koyunuz. **X** 3 RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİ BİRLİKTE

Cilt No: **11** Rakip No: **12** Dosya No: **669**

BÖLÜM 1 - Yapının yer (Adres) : Belge için verilen nedeni belirtiniz. **BÖLÜM 2 - Yapının tabii ve yarı tabii bölümleri :**

BÖLÜM 3 - Kapsamı :

BÖLÜM 4 - Yapının taşıyıcı sistemi :

BÖLÜM 5 - Kullanma amacı ve yüksekliği :

BÖLÜM 6 - Yapının kat aralığı yüksekliği maliyeti :

BÖLÜM 7 - Beleşmeye girilip girilmediği (Harç) :

BÖLÜM 8 - Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği) tamamen açıklanmalıdır :

BÖLÜM 9 - Daire ile ilgili özellikler :

BÖLÜM 10 - Dairede kaç kişi yaşayabilir (.....) :

Yapının yer (Adres) : **Kumluca Örencik İşmeler Köyü**

Özel kişi ise Adı, Soyadı ve adresi : **Martı Otel**

Resmî daire veya kuruluşun adı : **Martı Otel**

Yapı kooperatifi ise adı : **Martı Otel**

Diğer şirket veya kurumun adı : **Martı Otel**

Yarı tabii bölümlerin Adı Soyadı : **Martı Otel**

Güçlü ve karne no : **676**

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet		b) Yığma	
İskeletin cinsi :		Yığmanın cinsi :	
1 - Çelik		1 - Braket	()
2 - Betonarme	X	2 - Tuğla	()
3 - Ahşap		3 - Taş	()
İskeletin dolgu mal. cinsi :		4 - Kerpiç	()
1 - Sac, çelik levha	()	5 - Diğer	()
2 - Beton blok	()		
3 - Braket	()		
4 - Tuğla	X		
5 - Ahşap	X		
6 - Taş	X		
7 - Kerpiç	()		
8 - Diğer	()		

Yapının kat aralığı yüksekliği maliyeti

a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
		5	0

b) Yapının yüksekliği (metre) GEÇERİNDÜ

Kayıt bedeli

Emsal mülkiyeti : **5**

Beşan edilen rayiç bedeli TL/M2 : **11538**

Tapu tahsis belgesindeki m2 : **2390100**

Tapu tahsis belgesi verildiği tarih : **23.7.85**

Tapu tahsis belgesine ait karar No. : **9493718**

BÖLÜM 7 - Beleşmeye girilip girilmediği (Harç) :

Getirin çeşidi : **Ura Kr.**

İnsaat harcı : **4967x420x2 = 6692280**

İhtisap harcı : **7967x4x2 = 11538**

İhtiva harcı : **7967x300 = 2390100**

TOPLAM : 9493718

BÖLÜM 8 - Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği) tamamen açıklanmalıdır :

Özellikler	Var	Yük	Konut	Özellikler	Var	Yük	Konut
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Isı yalıtımı	X			Ses yalıtımı	X		
Sehir suyu	X			Konutlanabilir	X		
				Fransızca	X		
				Asansör		X	

BÖLÜM 9 - Daire ile ilgili özellikler :

Oda sayıları	Daire		Dairenin özellikleri	Olan	olmayan	Toplam
	Daire sayısı	İki adet olan				
1. Oda			Mutfak			
2. Oda			Uyuno			
3. Oda			Merkezi			
4. Oda			(WC)			
5. Oda			Park			
6. Oda			diğer			
7. Oda			Merkezi			

BÖLÜM 10 - Dairede kaç kişi yaşayabilir (.....) :

Yapının yer (Adres) : **Martı Otel**

2961 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belge no : **23.7.85**

2961 sayılı kanunun 15. maddesine göre : **23.7.85**

Belgeyi hazırlayanın adı Soyadı : **MUSTAFA KARADAP**

Tarih : **23.7.1985**

İmza : **[İmza]**

Mühür : **[Mühür]**

Mühür : **[Mühür]**

Mühür : **[Mühür]**

YAPI KULLANMA İZİN KİMLİĞİ
 İlçe No: 22
 Bölge No: 22
 İlçeye No: 669

Sevki: KUMLUOĞRENCİK
 Mahallesi: İCMELER
 Sokak: -
 Dura No: -
 Pafta No: 2
 Ada No: -
 Parsel No: 1368
 İmar durumu No: -

Bölüm - I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı

1 Yeni yapılan binanın için verilmiştir
 2 Bina yapı aşırı vermiştir
 3 Devam eden yapının bitim kısmı için verilmiştir

Bölüm - III - Kullandığı alanın ve yapılarının

Kullanma amacı	Yapıların m ²	Kullanma amacı	Yapıların m ²	KOD
1. Ev		1. Mükemmelleştirme		
2. Apartman		2. Diğer amaçlar	K = 2627	
3. Dükkanlar/sergi alanları		3. Diğer amaçlar	R = 382	
4. Park		4. Diğer amaçlar	O = 1056	
5. (Halkın sağlık yararına)		5. Diğer amaçlar	M = 383	
6. İşhan binaları (İşhanlar, sergi alanları, vb.)		6. Diğer amaçlar	N = 1832	
7. Depo binaları		7. Diğer amaçlar	L = 2956	
8. Garaj binaları		8. Diğer amaçlar		
9. (Halkın sağlık yararına)		9. Diğer amaçlar		
10. (Halkın sağlık yararına)		10. Diğer amaçlar		
11. (Halkın sağlık yararına)		11. Diğer amaçlar		
12. (Halkın sağlık yararına)		12. Diğer amaçlar		
13. (Halkın sağlık yararına)		13. Diğer amaçlar		
14. (Halkın sağlık yararına)		14. Diğer amaçlar		
15. (Halkın sağlık yararına)		15. Diğer amaçlar		
16. (Halkın sağlık yararına)		16. Diğer amaçlar		
17. (Halkın sağlık yararına)		17. Diğer amaçlar		
18. (Halkın sağlık yararına)		18. Diğer amaçlar		
19. (Halkın sağlık yararına)		19. Diğer amaçlar		
20. (Halkın sağlık yararına)		20. Diğer amaçlar		
TOPLAM				9236 m ²

NOT: 1) Birkaç farklı kullanma amaçları için yapı ve inşaat çalışmaları yapılmış yapıların için ayrı ayrı yazılır.
 2) Yıkılmaları için izin alınmış alanlar ayrı ayrı yazılır.

Bölüm - IV - Yapının yapıldığı tarih

Yapının yapıldığı tarihi: 16.4.1985
 Yapının bitirildiği tarihi: 28.7.1986

Bölüm - V - Yapının kat sayıları ve yüksekliği

Yapının kat sayısı: 9
 Kat yüksekliği: 11.20 mt
 Kat yüksekliği (metre): 11.20 mt

Bölüm - VII - Konutların özellikleri

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Isıtma		X	
Yalıtım		X	
Diğer		X	

Bölüm - II - Yapıya ilişkin ruhsatlandırma tarihi ve No.

1. Eski ruhsatlandırma No: 2981
 2. Yeni ruhsatlandırma No: 2222
 3. Değişiklik No: 669

Bölüm - III - Yapının yapıldığı alanın ve yapılarının

1. Eski ruhsatlandırma No: 2981
 2. Yeni ruhsatlandırma No: 2222
 3. Değişiklik No: 669

Bölüm - IV - Yapının yapıldığı alanın ve yapılarının

1. Eski ruhsatlandırma No: 2981
 2. Yeni ruhsatlandırma No: 2222
 3. Değişiklik No: 669

Bölüm - V - Yapının kat sayıları ve yüksekliği

Yapının kat sayısı: 9
 Kat yüksekliği: 11.20 mt
 Kat yüksekliği (metre): 11.20 mt

Bölüm - VII - Konutların özellikleri

Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X		
Isıtma		X	
Yalıtım		X	
Diğer		X	

16.4.1985 Tarih: 9 Kat: 4
 16.4.1985 Tarih: 9 Kat: 4

YAPRI KULLANMA İZİN KAĞIDI

Müşteri No: **22** Sahile No: **22** Döviz No: **669**

Makam: **KUMLUÖZENCİK KUMLEK**

Yapıya izin Adresi: **Marmarış**

Yapının adı: **Marlı OTEL İŞİ A.Ş.-Marlı-Tatıl Köyü**

Bölüm I - Yapının temel bilgileri

Sıra No: **2**

Alan No: **1368**

Bölüm II - Yapıya izin verilmesi hususları tarihi ve No.

1. Eski ruhsatnamesi: **2381 sayılı yazıya göre**

2. Tarihi: **16.4.1985**

3. Cilt No: **9**

4. Sahile No: **4**

5. Döviz No: **613**

Bölüm III - Kullanım amaçları ve sınıflandırması

Kullanım amacı	Yapıya izin verilir	Yapıya izin sınıfı	Yapıya izin kodu	RUH
1. İşyeri	<input checked="" type="checkbox"/>	K = 2627	R = 382	D = 1056
2. İşyeri bina	<input checked="" type="checkbox"/>	M = 383	N = 1832	L = 2956
3. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>	7		
4. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
5. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
6. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
7. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
8. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
9. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
10. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
11. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
12. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
13. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
14. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
15. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
16. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
17. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
18. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
19. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
20. İşyeri binası	<input checked="" type="checkbox"/>			
		Yapı alanı		9236 m²

Bölüm IV - Yapının yapıldığı alanda ve kullanıldığı alanın durumu

Yapının yapıldığı alanın durumu:

1. İşyeri

2. İşyeri binası

3. İşyeri binası

4. İşyeri binası

5. İşyeri binası

6. İşyeri binası

7. İşyeri binası

8. İşyeri binası

9. İşyeri binası

10. İşyeri binası

11. İşyeri binası

12. İşyeri binası

13. İşyeri binası

14. İşyeri binası

15. İşyeri binası

16. İşyeri binası

17. İşyeri binası

18. İşyeri binası

19. İşyeri binası

20. İşyeri binası

Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği

Yapının kat sayısı:

1. Kat sayısı: **16.4.1985**

2. Kat sayısı: **23.2.1986**

Bölüm VI - Yapının yapıldığı alanın durumu

Yapının yapıldığı alanın durumu:

1. Kat sayısı: **K = 1328 mt**

2. Kat sayısı: **M = 1120 mt**

3. Kat sayısı: **R = 680 mt**

4. Kat sayısı: **N = 1020 mt**

5. Kat sayısı: **O = 940 mt**

6. Kat sayısı: **L = 1100 mt**

Bölüm VII - Konutların durumu

Statü	Yapı	Alan	Kat Sayısı	Yüksekliği	Yatay Kesit Alanı	Yatay Kesit Alanı	Yatay Kesit Alanı
1. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
2. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
3. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
4. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
5. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
6. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
7. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
8. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
9. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
10. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
11. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
12. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
13. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
14. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
15. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
16. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
17. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
18. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
19. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						
20. Kat	<input checked="" type="checkbox"/>						

16.4.1985 Tarih: 9 Cilt: 4 Sahile No: 22 Döviz No: 669

Makam: **Marmarış**

Yapı Alanı: **9236 m²**

29.7.86

YAPI RUHSATI

2 R.111 1520 parsel üzerinde bulunan taşınmaz ruhsatlı otelle ilgili ilave olarak sunulan ve diler 13.10.1992 tarih, Cilt no:1, sahife no: 22'deki ruhsatın yeniden tedbiti ve ilave yapısı olarak tanzim olunmuştur.

1. Mahallin adı ve adresi İcmalar Bölgesi		2. Kabul tarihi 12.02.1992		3. Parcel numarası 3-7	
4. Bölgenin teknik durumu Belediye ve ilave yapı		5. Mahalle Cumhuriyet		6. Parcel no 2	
7. İmar karar tarihi 16.10.1992		8. İmar karar numarası -		9. Yürürlük tarihi Kalorifer	
10. Yürürlük tarihi 16.10.1992		11. Yürürlük tarihi -		12. Yürürlük tarihi Fuel-oil	
13. Yapı ruhsatı belge tarihi Tapu sicil tescim tarihi		14. Yapı ruhsatı belge tarihi 08.07.1986		15. Yapı ruhsatı belge numarası -	
16. YAPILANIN ADI YAPILANIN ADI			17. YAPILANIN ADI YAPILANIN ADI		
18. Adı soyadı, unvanı Martı metal işletmeleri A.Ş.		19. Adı soyadı, unvanı -		20. Kimlik no -	
21. Başlıca inşaat yapı türü Bakırköy / İstanbul 229850011		22. Başlıca inşaat yapı türü -		23. Yapı ruhsatı türü numarası -	
24. Adres Karayolu cad. No:3 Bakırköy / İstanbul		25. Adres -		26. Adres -	
27. Yapılanın her bir kısmının kat ve alt kat alanları (m ²)		28. Kat alanları (m ²)		29. Kat alanları (m ²)	
Sesyal Tesisler		2		740	
Havuz		1400		2	
Müstemilat		150		1	
Toplam		2290		740 m ² alt	
30. İnşaatın toplam maliyeti (Kısmi olarak)		31. İnşaatın toplam maliyeti (Kısmi olarak)		32. İnşaatın toplam maliyeti (Kısmi olarak)	
1.277.006.000 -		1993		6.61000000	
33. İnşaatın türü Betonarme		34. İnşaatın türü Tuğla		35. İnşaatın türü -	
36. İnşaatın türü Fahri Selçuk EVCİ (Mimar)		37. İnşaatın türü Özdemir SAHİNLER		38. İnşaatın türü Özdemir SAHİNLER (İng. müh.)	
39. İnşaatın türü Sahap HEPKÖY (Elek. Müh.)		40. İnşaatın türü 0915		41. İnşaatın türü KA:16000 Niğme	
42. İnşaatın türü 3332-		43. İnşaatın türü -		44. İnşaatın türü -	
45. İNŞAATIN İZLENİMLERİ					
46. İnşaatın türü		47. İnşaatın türü		48. İnşaatın türü	
Yıl Kurul Tarihi		1992		1992	
Bina Yüksekliği		3561		3-7	
Gizli		-		-	
49. İnşaatın türü numarası (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000)					
1. İnşaatın türü Mimar Karadağ		2. İnşaatın türü Mimar Karadağ		3. İnşaatın türü Mimar Karadağ	

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat veren kurum İzmir - Bakırköy Belediyesi		2. Ruhsat tarihi 12.02.1993		3. Ruhsat numarası 3-7	
4. Ruhsatın veriliş maksadı Pafta ve ilave yapı		5. Mülkiyet Cumhurbaşkanlığı		6. Pafta no 2	7. Ada no -
8. Pafta no 1520		9. Ruhsatın veriliş tarihi 16.10.1992		10. Ruhsatın veriliş maksadı -	11. Formu adı Kalarifer
12. Yaka adı fuel-oil		13. Tapu resit belgesi veren kurum Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu resit belgesi tarihi 08.07.1986	
15. Tapu resit belgesi numarası -			16. YAPI SAHİBİNİN Adı soyadı/Şirketi Marin Motel İşletmeleri A.Ş.		
17. Adı soyadı/Şirketi Marin Motel İşletmeleri A.Ş.			18. YAPI MÜTEAHHİDİNİN Adı soyadı/Şirketi -		
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Bakırköy/İstanbul		20. Vergi dairesi sicil numarası 6129850011		21. Kurum sicil numarası -	
22. Bağlı olduğu vergi dairesi -		23. Vergi Dairesi sicil numarası -		24. Adres Kosuyolu cad. No:3 Bakırköy/İstanbul	
25. Yapılan her bir inşaatın kat-lanına mülkiyeti	26. Kat sayısı	27. Yıkılmamış	28. Yıkılmamış inşaatın kat sayısı	29. Yıkılmamış inşaatın kat sayısı	30. Toplam kat sayısı
Suayıl Tesisler	1	740	1	1	3
Havuz	2	1400	2	2	650
Müstemilat	1	150	1	1	3
31. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa hariç)		32. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)		33. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)	
1277.006.000 -		1993		6.661.000.000	
34. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)		35. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)		36. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)	
7938006000		7938006000		7938006000	
37. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)		38. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)		39. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)	
7938006000		7938006000		7938006000	
40. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)		41. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)		42. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)	
7938006000		7938006000		7938006000	
43. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
44. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
45. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
46. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
47. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
48. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
49. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
50. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
51. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
52. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
53. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
54. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
55. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
56. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
57. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
58. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
59. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
60. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
61. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
62. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
63. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
64. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
65. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
66. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
67. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
68. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
69. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
70. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
71. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
72. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
73. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
74. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
75. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
76. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
77. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
78. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
79. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
80. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
81. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
82. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
83. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
84. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
85. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
86. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
87. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
88. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
89. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
90. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
91. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
92. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
93. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
94. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
95. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
96. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
97. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
98. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
99. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					
100. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa dahil)					
7938006000					

2 Pafta 1520 parsel üzerinde bulunan taşınmaz ruhsatlı otelle, ilave olarak fonksiyon edilmiş 13.10.1992 tarih, Çift no:1, sahite no:22'deki ruhsatın yeniden tedilati ve ilave yapılar fonksiyonlanmıştır.

2961 sayılı 1911 Sayılı Kanunla Değiştirilen 1925 Sayılı Kanun Hükmünde Muhafaza Kanununa İstinaden Yapılan Değerleme İşlemi İçin Kullanılacak Formlar

BÖLÜM 1 - Tapınma yeri (Adres) : * Bölgenin yerleşim birimi belirtilmelidir.

Yerleşim Yeri: **Avlu**
 Mahalle: **Yıldırım**
 Sokak: **Yıldırım**
 Kapı No: **1368**
 Ada No: **1368**
 Arsa Sahibi: **Naçhi Celil İpek A.Ş.**

BÖLÜM 2 - Tapınma Sahibi ve Yetkili Kişi

Özellik Sahibi Adı Soyadı: **Naçhi Celil İpek**
 ve Adresi: **A.Ş. Naçhi Celil İpek**
 Resmi daire veya kuruluş adı: **A.Ş. Naçhi Celil İpek**
 Yabancı Adı Soyadı: **H. Ümit İpek**
 Grubu ve Karne No: **G-676**

BÖLÜM 3 - Yapının Sahibi ve Yetkili Kişi

BÖLÜM 4 - Yapının Tapınma Sahibi

TASİYYİCİ SİSTEM

a) İskelet		b) Tavan	
1 - Çelik	0	1 - Beton	0
2 - Betonarme	0	2 - Tuğla	0
3 - Alüminyum	0	3 - Tahta	0
4 - Diğer	0	4 - Diğer	0

BÖLÜM 5 - Tapınma Kuvveti ve Yüklülüğü

a) Tapınma Kuvveti: **5**
 b) Tapınma Yüklülüğü (m²): **GELEKONTÜ**

BÖLÜM 6 - Tapınma Kuvveti ve Yüklülüğü

Tapınma Kuvveti: **5**
 Tapınma Yüklülüğü: **2.373,00**

BÖLÜM 7 - Değerleme Girdi Tablosu

Değerleme Girdisi	Değer
1 - Tapınma Kuvveti	5
2 - Tapınma Yüklülüğü	2.373,00
TOPLAM	11.800

BÖLÜM 8 - Kullanılan Ölçümler (Yapı Kullanım İzin Veriliği Tarafından Belirlenir)

Ölçüm	Var	Yok	Kod	Değer	Var	Yok	Değer
1 - Yükseklik	X		Kabeller				
2 - Zemin			Sesli				
3 - Sırt			Kanallama				
4 - Çatı			Envanç				

BÖLÜM 9 - Değerleme Sonuçları

Değerleme Tarihi: **16.4.1985**
 Değerleme Yeri: **Avlu**
 Değerleme Sonucu: **11.800**

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Çift No: **23**
Sahife No: **13**
Dosya No: **760**

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adres):

Sonuç: **KAMAL ÖZGENÇİK**
Mabraleni: **İSMELE**
Sokağı: **...**
Varak bina numarası: **...**
Pafta numarası: **2**
Ada numarası: **1520**
Parcel numarası: **...**
İmar durumu numarası: **87/286**

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve temsilcisi:

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: **ALİ ÖZGENÇİK**
Resmî delil veya kuruluşa ait ismi: **A.Ş.**
Yapı Kooperatifi ise Unvanı: **...**
Diğer şirket veya kurum ismi Unvanı: **...**
Yapı müahhidi tarafından yapılacak iş: **...**
Adı, Soyadı ve Adresi: **...**

B. Yapı sorumluluğunu alanın Adı ve Soyadı: **SEHA ÖZGENÇİK**
Adresi: **...**
Unvanı: **İNŞ. MÜH.**

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

1 - Yeni yapı için verilmiştir.
2 - Kat veya yapı bölümü için verilmiştir.
3 - Tadilat için verilmiştir.
4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Beklen duvar için verilmiştir.

BÖLÜM IV - Yapının yapıldığı alanın kullanma amacı ve yüksekliği:

Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	KOD
1. Ev		4. Sinema, tiyatro		
2. Apartman		5. Otul, motel	2380 (E 84)	
3. Daire		6. Okul, eğitim		
4. Pafta		7. Fabrika		
5. İşhanı		8. Döviz		
6. Depo		9. İmalathane		
7. Garaj		10. Hastahane		
8. ...		11. Ofis		
9. ...		12. Cami		
10. ...		13. Resmî daire		
11. ...		14. ...		
12. ...		15. ...		
13. ...		16. ...		
14. ...		17. ...		
15. ...		18. ...		
16. ...		19. ...		
17. ...		20. ...		
18. ...		TOPLAM	2380m	

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemeleri:

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet b) Yığma

İskeletin cinsi: **...**

1. Çelik 2. Betonarme 3. Ahşap 4. Diğer

İskeletle ilgili malzeme cinsi:

1. Sac, Çelik levha 2. Beton blok 3. Brüksel 4. Tuğla 5. Ahşap 6. Taş 7. Karpis 8. Diğer

Not: İskelet ve yığma yapılar için inşaat malzemeleri listesi aşağıdadır.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

Toplam kat sayısı: **4**

4. Yapının kat sayısı (*)
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: **4**
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: **...**

b. yapının yüksekliği (Metre (*)) **13.80**

c. Yapının maliyeti (*)
1) Yapının inşaat ve malzeme maliyeti (M2) tabii takribi maliyet (tl): **...**
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) **...**

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklamalar:

Gelir Türü	Çapı	Life	Kr.
Harc		1.056.200	
Ceza		...	
Toplam		1.056.200	

Yukarıda yer (Adres) özellikleri ve sona eren yapı hakkında bilgilerin yer aldığı bu ruhsatname, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre **5/6/1982** tarih **563** sayılı Bakanlık Kararı ile yürürlüğe girmiştir.

Yapı sorumluluğunu alanın: **...** Ruhsatnamesi: **...** İnşaat: **...** Mühür: **...** Belediye: **...**

2 Nüsha (Yapı Sahibine verilecektir.)



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : YDYRDP5N
Başvuru Numarası : 4047693
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İÇMELER,
Caddesi:Sokak:300 SOKAK, Dış Kapı No:2, Ada:0,
Parsel:1520
Toplam Yapı Alanı : 602,00 m²
Arsa Alanı : 525,88 m²
Ticari Bağunsuz Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarımıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000404723501

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : SFPSAS8Z
Başvuru Numarası : 4047235
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARIS, Mahalle:İÇMELER,
Cadde/Sokak:300 SOKAK, Dış Kapı No:2, Ada:0,
Parsel:1520
Toplam Yapı Alanı : 269,00 m²
Arsa Alanı : 234,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.





**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : E8ZMFD6K
Başvuru Numarası : 4047327
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İÇMELER,
Caddesi:SOKAK:300 SOKAK, Dış Kapı No:2, Ada:0,
Parsel:1520
Toplam Yapı Alanı : 990,00 m²
Arsa Alanı : 864,82 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okunularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000404741701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 8L5ZHKBD
Başvuru Numarası : 4047417
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İCMELER,
Cadde/Sokak:300 SOKAK, Dış Kapı No:2, Ada:0,
Parsel:1520
Toplam Yapı Alanı : 257,00 m²
Arsa Alanı : 224,51 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 38VEZUUV
Başvuru Numarası : 4047288
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İÇMELER,
Caddesi/Sokak:300 SOKAK, Dış Kapı No:2, Ada:0,
Parsel:1520
Toplam Yapı Alanı : 35,00 m²
Arsa Alanı : 30,57 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 47ZLB9UH
Başvuru Numarası : 4029830
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARIS, Mahalle:İÇMELER,
Cadde\Sokak:300 SOKAK, Dış Kapı No:2, Ada:0,
Parsel:1520
Toplam Yapı Alanı : 710,00 m²
Arsa Alanı : 618,25 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000403086501

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : J4G2SDHJ
Başvuru Numarası : 4030865
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARIS, Mahalle:İÇMELER,
Caddesi/Sokak:300 SOKAK, Dış Kapı No:2, Ada:0,
Parsel:1520
Toplam Yapı Alanı : 868,00 m²
Arsa Alanı : 758,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.





**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : M6BEDFTN
Başvuru Numarası : 4030763
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARIS, Mahalle:İÇMELER,
Cadde\Sokak:300 SOKAK, Dış Kapı No:2, Ada:0,
Parsel:1520
Toplam Yapı Alanı : 755,00 m²
Arsa Alanı : 649,54 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.





CSB01000403099001

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 1VSZPTUN
Başvuru Numarası : 4030990
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İÇMELER,
Cadde/Sokak:300 SOKAK, Dış Kapı No:2, Ada:0,
Parsel:1520
Toplam Yapı Alanı : 168,00 m²
Arsa Alanı : 146,76 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.





**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : YDYRDP5N
Başvuru Numarası : 4047693
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İÇMELER,
Caddesi/Sokak:300 SOKAK, Dış Kapı No:2, Ada:0,
Parsel:1520
Toplam Yapı Alanı : 602,00 m²
Arsa Alanı : 525,88 m²
Ticari Bağunsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarımıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



Sayı : E-12539730[9649]-202138759
Konu : MARTI RESORT(9649)

17.11.2021

DENİZBANK ANONİM ŞİRKETİ
(MARTI RESORT)

İlişikte kimliği belirtilen tesisin durumu, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununa dayanılarak yürürlüğe konulan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin ilgili hükümleri uyarınca incelenmiş olup, Makam Oluru / Değerlendirme Kurulu Kararı gereği düzenlenen belge / belgenin aslı ekte gönderilmektedir.

Tesise ait eski belgenin / plaketin 21.04.2021 tarihli ve 1340234 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u kapsamında şahıs / firmadan alınarak Valiliğinizce (İl Kültür Turizm Müdürlüğü) arşivlenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz / rica ederim.

Ek : 1 Belge Aslı

Elçin ŞİMŞEK ÖNCÜ
Bakan a.
Daire Başkanı



Bu belge 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu uyarınca elektronik olarak imzalanmıştır. Güvenli elektronik imza aslı ile aynıdır.
Bu belgeyi <https://tbis.kultur.gov.tr/Evrak/EvrakDogrulama> sayfasından **UeF5JdTmrJe=** kodu ile doğrulayabilirsiniz.
İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek / ANKARA

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

Adı : MARTI RESORT
Sınıfı ve Türü : 5 YILDIZLI OTEL
Adresi : İÇMELER MAH. 300. SOK. NO:2
MARMARİS/MUĞLA
Belge Sahibi : DENİZBANK ANONİM ŞİRKETİ
İşletmecisi : MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
Tarih ve Sayı : 13/08/2004 - 9649
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite :
258 ODA (2 YATAK), 8 SÜİT ODA (4 YATAK), 4 SÜİT ODA (2 YATAK), 4
APART ODA (4 YATAK), 8 APART ODA (2 YATAK), 3 BEDENSEL
ENGELLİ ODASI (2 YATAK), TOPLAM: 285 ODA - 594 YATAK, 120
KİŞİLİK ALAKART LOKANTA, 300 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 100
KİŞİLİK PASTA SALONU, AMERİKAN BAR, HAVUZ BAR, SNACK
BAR(3 ADET), VİTAMİN BAR, AÇIK BAR, 400 KİŞİLİK LOKANTA, 90
KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 80 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON(2
ADET), 390 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, AÇIK YÜZME HAVUZU(2
ADET), KAPALI YÜZME HAVUZU, TÜRK HAMAMI, SAUNA,
GÜZELLİK VE BAKIM ÜNİTESİ(3 ADET), MASAJ ÜNİTESİ(2 ADET),
ÇOCUK OYUN ÜNİTESİ, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, TENİS
KORTU(2 ADET), 200 KİŞİLİK OYUN SALONU, ERKEK VE KADIN
KUAFÖRÜ, SATIŞ ÜNİTESİ(5 ADET), 1 AÇIK OTOPARK (100
ARAÇLIK), 1 ÜZERİ KAPALI OTOPARK (70 ARAÇLIK)


Şennur ALDEMİR DOĞAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BU BELGEDE BELİRTİLEN KAPASİTE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3621
SAYILI KIYI KANUNUNA GÖRE HAK OLUŞTURMAZ.



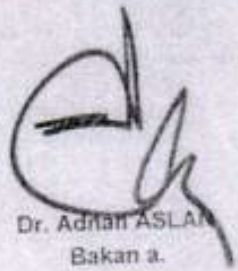
Bu belge 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu uyarınca elektronik olarak imzalanmıştır. Güncel elektronik imza işi ile eşittir.
Bu belgeyi: <https://ibis.kultr.gov.tr/Envanter/Duyuru.aspx?duyuru/0bdfPKcK2k> kodu ile doğrulayabilirsiniz.

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

The Certificate Of Tourism Establishment

İŞLETMENİN	
Adı	: MARTI RESORT
Sınıfı ve Türü	: 5 YILDIZLI OTEL
Adresi	: CUMHURİYET MAH. 78. SOK. NO:2. İÇMELER- MARMARIS/MUĞLA
Belge Sahibi	: MARTI OTEL İŞLT.A.Ş
Tarih ve Sayı	: 13.08.2004 - 9649
Çalışma Saatleri	: GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite	: 254 ODA (2 Y)+3 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2Y)+ 5 SUİT (4Y)+9 SUİT (2Y)+4 APART ÜNİTE (4 Y)+8 APART ÜNİTE (2Y)-584 YATAK, 400 KİŞİLİK 1. SINIF LOKANTA, 200 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 120 KİŞİLİK 2. SINIF ALAKART LOKANTA, 90 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 200 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 200 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 60 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON (2 ADET), 100 KİŞİLİK PASTA SALONU, ÇOCUK KULÜBÜ, SATIŞ ÜNİTESİ (3 ADET), BAY-BAYAN KUAFÖR AÇIK YÜZME HAVUZU (2 ADET), HAVUZ BAR, KAPALI YÜZME HAVUZU, VİTAMİN BAR, 80 KİŞİLİK KAPALI SNACK BAR, AMERİKAN BAR MAHALLİ, TERAS BAR, SNACK BAR, ITALIAN SNACK BAR, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, MASAJ ODASI (2 ADET), GÜZELLİK BAKIM ODASI (3 ADET), HAMAM, SAUNA, TENİS KORTU (2 ADET), 70 ARAÇLIK ÜSTÜ KAPALI OTOPARK, 100 ARAÇLIK AÇIK OTOPARK.


Dr. Adnan ASLAN
Bakan a.
Genel Müdür

T.C. SERİ NO: 006141

Resort

T.C.
MARMARIS KAYMAKAMLIĞI
MALMÜDÜRLÜĞÜ

ECRİMİSİL İHBARNAMESİ

Taşınmaz No / Taksim: 48080200264 / 2469

Fuzuli Sağılım	Adı, Soyadı veya Unvanı	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
	Baba Adı	
	T.C. Kimlik No / Vergi Kimlik No	6120067192
	Adresi	DEVRES HAN GÜMÜŞSUYU 50 4 İNÖNÜ CAD. BEYOĞLU / İSTANBUL.
İşgal veya tasarrufun başladığı tarih	01/05/2014	
İşgal ve tasarrufun sona erdiği tarih	30/09/2014	
Toplam işgal veya tasarrufun süresi	2014 Yaz Sezonu	
Tespit ve takdir edilen ecrimisil tutarı	173850,00 TL (YÜZYETMİŞÜÇBİN SEKİZYÜZELLİ TL)	

Tarhiyatı Gerektiren Nedenler

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi nde bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tanınmış Hazineye ait 42386,22 m² yüzölçümlü taşınmazın, 3477,00 m²'si üzerinde ŞEMSIYE-ŞEZLONG ALANI yapılmak suretiyle fuzulen işgalinizden dolayı, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi ve 19/06/2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 85 inci maddesi uyarınca 15/10/2014 tarih ve sayılı komisyon kararına istinaden tahakkuk ettirilmiştir.

22/10/2014

Uygundur

Mustafa BÜYÜKBAY
Malmüdiri

Bu ibarname iki örnek olarak düzenlenmiş bir dosyasında saklanır, diğeri fuzuli sağılıma verilir.

ACIKLAMALAR

- Bu ibarname belirlenen ecrimisil, ibarnameyi tebliğ tarihinden itibaren itibaren işleme giren işlemlerle birlikte yürürlüğe girer.
- Ecrimisil idaresinde ibarece, mahdi, kişide, işgal edilen alanda veya yüzölçümünde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata ibarece hangi esasa göre olursa olsun resmi düzeltilir ve yeniden ecrimisil ibarnameyi düzenlenerek ilgiliye tebliğ edilir.
- Ecrimisil idaresinde kayıp, ibarnameyi tebliğ tarihinden itibaren itibaren işleme giren işlemlerle birlikte yürürlüğe girer.
- Düzeltilme talepleri, talep tarihinden itibaren itibaren işleme giren işlemlerle birlikte bu amaçla oluşturulmuş komisyonlarca karara bağlanır ve sonuçlarına istinaden ibarnameyi düzenlenerek ilgiliye tebliğ edilir.
- Ecrimisil ibarnameyi düzenleme tarihinde işleme giren işlemlerle birlikte yürürlüğe girer.
- Aynı işlemlerde ecrimisil ibarnameyi düzenleme tarihinde işleme giren işlemlerle birlikte yürürlüğe girer.
- Ecrimisil ibarnameyi düzenleme tarihinde işleme giren işlemlerle birlikte yürürlüğe girer.
- Ecrimisil ibarnameyi düzenleme tarihinde işleme giren işlemlerle birlikte yürürlüğe girer.
- Ecrimisil ibarnameyi düzenleme tarihinde işleme giren işlemlerle birlikte yürürlüğe girer.
- Ecrimisil ibarnameyi düzenleme tarihinde işleme giren işlemlerle birlikte yürürlüğe girer.
- Fuzuli sağılım işgal veya tasarruf ettiği taşınmazın mülkiyetine herhangi bir nedenle nakledilmesi, ibarnameyi düzenleme tarihinde işleme giren işlemlerle birlikte yürürlüğe girer.
- İbarnameyi düzenleme tarihinde işleme giren işlemlerle birlikte yürürlüğe girer.
- Bu ibarnameyi düzenleme tarihinde işleme giren işlemlerle birlikte yürürlüğe girer.

Marmaris Malmüdürlüğü

Marmaris Maliye Sarayı
48700

Belgegeçer: (0 252)
4178338

Ayrıntılı bilgi için iritübat:

Armutalan-MARMARIS

Telefon: (0 252) 4178345

e-posta: e-posta: muğla_marmaris@milliye.gov.tr

Elektronik Ağ: www.milliyemlak.gov.tr





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 değerleme 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 değerleme 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>

Müstafâ Kemal Mahallesi, Durağanlar Bulvarı (Ekiyalar Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,
Tel: (312) 2920990, Faks: (312) 2920900,
İstanbul Temsil Ofisi: Harbiye Mah. Akmer Ocağı 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, İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>
Kep Adresi: spk@ta01.kep.tr

Büğü için: Abdullah AYTEKİN

Başurman

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 Kural 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, Dışişleri Binası (Etiler) 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, İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>
Kep Adresi: spk@td01.kap.tr

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

