

**MARTI OTEL İŞLETMELERİ  
ANONİM ŞİRKETİ (PAZAR DEĞERİ)  
MUĞLA / MARMARİS / ORHANIYE  
103 ADA 8 (ESKİ: 1906) PARSEL  
“ARSA”  
NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ  
HEMİTHEA OTEL DEĞERLEME RAPORU**



## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b>	<b>5</b>
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	5
2.3.2 MAKUL DEĞER	6
2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ	6
2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER	6
2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	6
2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI	7
2.3.7 GELİR İNDİRGE ME YAKLAŞIMI	7
2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
<b>3. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>	<b>9</b>
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	9
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	9
<b>TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ</b>	<b>9</b>
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
<b>MUĞLA İLİ</b>	<b>14</b>
3.2.2 MARMARİS İLÇESİ	15
YATÇILIK VE MARİNA SEKTÖRÜ	15
3.2.3 MUĞLA İLİ VE MARMARİS İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	18
<b>DEPREM RİSKİ</b>	<b>18</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>	<b>19</b>
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	19
4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ VARSA DEĞİŞİKLİKLER	19
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLME SİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	19
4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	26

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.	26
<b>5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>	<b>27</b>
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	27
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	28
5.3 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	28
5.3.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	28
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b>	<b>29</b>
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	29
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	29
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	29
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
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>37</b>
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 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
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	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	38
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 VAADI 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
<b>8. SONUÇ BÖLÜMÜ</b>	<b>41</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	41
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41
<b>9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)</b>	<b>42</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 16.04.2024 Rapor No: 2023-SMK-051

#### 1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor "MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ" Mülkiyetindeki Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 8 (Eski: 1906) parsel numaralarında kayıtlı 6.928.55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün **31.03.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

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

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

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

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 15.04.2024'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 değerlendirme raporudur.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce 23.10.2023 tarih 2023-SMK-035 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, 236.380.000 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 ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.*

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

## BÖLÜM 2

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

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

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

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

#### 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

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

Beyoğlu İstanbul – TEL: 0 212 334 88 50

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 değerinin takdirinde 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 takdiri 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 türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

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

### 2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

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

### 2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

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



## 2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

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

## BÖLÜM 3

### 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

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

##### 3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

###### TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

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

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

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

## DEMOGRAFİK VERİLER

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

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

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

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

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

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi. Yüz 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

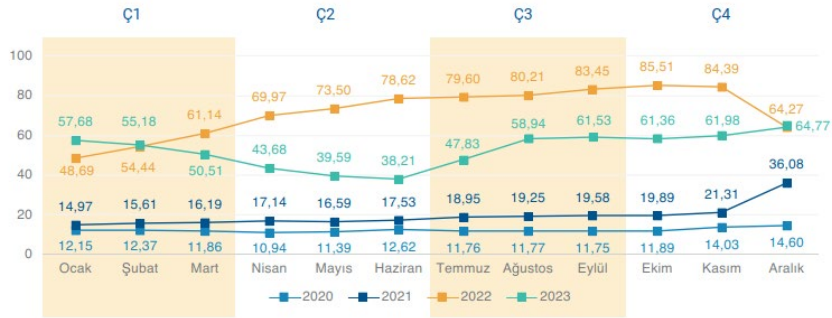
Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya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

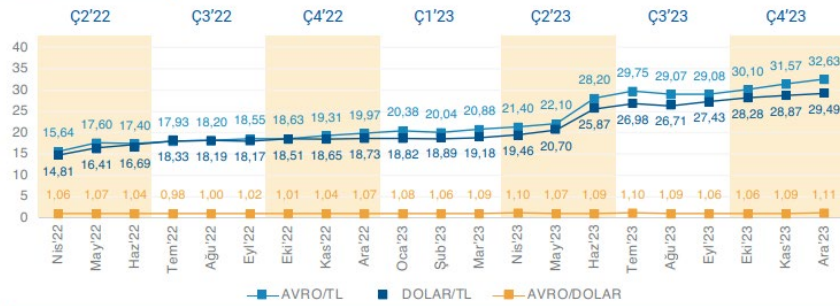
### Yıllık Enflasyon\*



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 itibarıyla 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

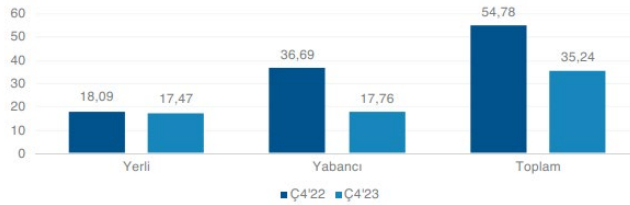
itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turistin %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 864 bin oda kapasitesi ile 20.204 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

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

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



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



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

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

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

\*\*Turizm Bakanlığı'nın 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 km<sup>2</sup> dir ve km<sup>2</sup>'ye 79 kişi düşmektedir. 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 13 ilçe 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, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün, günlük ağacından elde edilen ve eczacılıkta kullanılan sığla yağıdır. Zeytincilik de il genelinde gelişmiştir. Muğla deniz, göl, dağ ve ormanın içiçe bulunduğu; balı, balığı, kumsalları ve tarihî zenginliğiyle şöhret yapan; Türkiye'nin en uzun deniz kıyısına sahip ili olup 36° 17' ve 37° 33' kuzey enlemleri ile 27° 13' ve 29° 46' doğu boylamları arasında yer alır. Fethiye, Bodrum, Marmaris gibi turistik beldeleriyle meşhur ilin topraklarının büyük kısmı Ege'de, küçük bir kısmı ise Akdeniz'de yer alıyor.

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

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

### 3.2.2 MARMARİS İLÇESİ



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

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

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

İlçeye havayolu ile ulaşmak için Dalaman ve Bodrum

Milas Havaalanları kullanılabilir.

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

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



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

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

Denizcilik sektöründe deniz ayağını gemiler, yatlar, tekneler gibi deniz vasıtaları oluştururken, bu sektörün kara ayağını da deniz vasıtalarının yanaştığı, barındığı ve hizmet aldığı liman, yaşama yeri, tersane ve çekek yeri gibi tesisler oluşturmaktadır. Bu bakımdan, denizcilik sektörünün kara ayağını oluşturan tesisler içinde yer alan yat limanları ve marinalar, denizde dolaşan gemi ve teknelerin özel bir kesimini oluşturan yatların emniyetli olarak yaşayıp 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 km<sup>2</sup> 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 yapıyor olması, eğlence sektörünün gelişmiş olması, içmeler mevkiindeki Ilıca suyu işletmesi gibi yeni projelerin üretilerek turizmde 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 is 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.

#### **YATÇILIK VE MARİNA SEKTÖRÜ**

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

Ülkemizde yat turizmi, yat ve yat limanı ile marina işletmeciliği, 24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan "Deniz Turizmi Yönetmeliği" ile belirli kurallar altına alınmıştır. Bu yönetmelikte deniz turizm tesisleri; Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı, münhasıran deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım hizmetleri, bu araçlarla gelen yolculara yeme, içme, dinlenme, eğlence, konaklama gibi hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan kurvaziyer gemi limanı, yat limanı, çekek yeri, rıhtım ve iskele gibi turizm tesislerini ifade ederek, bu limanların ve çekek yerlerinin taşınması gereken fiziki koşullarıyla bunlarda bulunması gereken imkân ve

tesisler sıralanmıştır. “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” de ise yat limanı; yatlara güvenli bir bağlama, her yata doğrudan yürüyerek çıkılmasına olanak sağlayan, yeterli derinlikte su bulunan ve yatlara teknik ve sosyal alt yapı, yönetim, destek, bakım ve onarım hizmetlerini sunan, rüzgâr ve deniz tesisinden korunmuş Başbakanlık Denizcilik Müsteşarlığı’ndan işletme belgesi almış, turizm belgeli kıyı yapıları, yat çekek yeri ise; yatlara; kışlama, güvenli bir şekilde karaya çekme, denize indirme, karada muhafaza, bakım-onarım (tersane ve büyük onarım tesisleri hariç) teknik altyapı ve yönetim hizmetleri sunan kıyı yapılarıdır olarak tanımlanmıştır. Marmaris bölgesinde Netsel Marina, Albatros Marina ve Marmaris Yacht Marina bulunmaktadır.

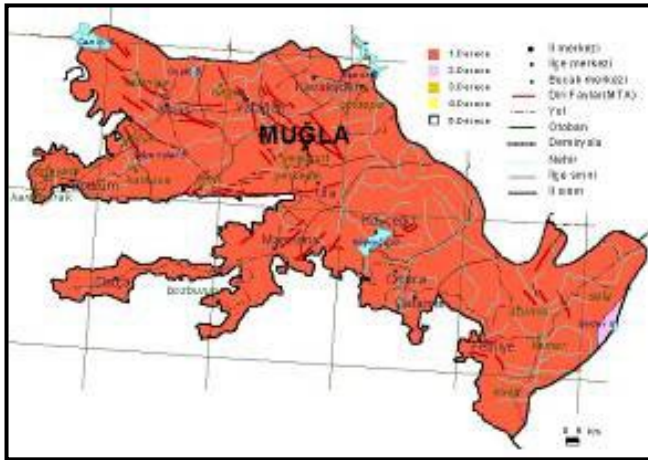
#### Çeşitli merkezlere uzaklıklar:

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

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

#### DEPREM RİSKİ

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



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

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

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

## BÖLÜM 4

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

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

##### 103 ADA – 8 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	-	BLOK	
KÖYÜ	ORHANIYE	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	KEÇİBÜKÜ	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	13.04.2018 / 305
PAFTA NO	O20-A-23-C-1-A	CİLT/ SAHİFE NO	20 / 1905
ADA/PARSEL NO	103 / 8	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	6.928,55 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1

#### 4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

##### 103 ADA – 6 PARSEL

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 20:15 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

##### BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Diğer (Konusu: toplumun yararlanmasına ayrılan yapı, turizm tesisi) MUĞLA İL ÖZEL İDARESİ İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ lehine Tarih: 1/08/2011 Sayı: 3524 (01.08.2011-5759)
- Diğer (Konusu: SÜRDÜRÜLE BİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI) Tarih:- Sayı: - (Başlama Tarih:24/09/2022,Bitis Tarih:24/09/2022 - Süre:) 26.09.2022-13208
- 126 Kalem Teferruat Bilgisi bulunmaktadır.

##### ŞERHLER BÖLÜMÜ

- Haciz & Şerhler: Temin edilen tapu kayıtlarında; 36 adet İcrai Haciz, 6 adet İhtiyati Haciz şerhi, 2 adet Kamu Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.

##### REHİNLER BÖLÜMÜ

- ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine, 20.000.000,00 TL Faizsiz, 1. Dereceden, F.B.K ipotek vardır. 05.10.2012Tarih -7317 Yevmiye

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

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

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

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

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

*Rapor konusu tüm taşınmazların Tapu Kayıtlarında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyünde, 103 ada-8 parsel numarasında kayıtlı; ana taşınmazın, 29.03.2024 tarihli Tapu Takyidatlarında belirtilen;*

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

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

**İle 2 adet “Kamu Haczi Şerhleri” olduğu görülmüştür.** Mevcut Kamu Hacizleri, konu taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup; bunun dışında taşınmazların devirleri ile ilgili hukuki anlamda başka bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

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**

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 02.04.2024 Tarihli Resmi İmar Durumu yazısında rapora 103 ada 8 parsel numaralarında kayıtlı 6.939,76 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmazın; Datça – Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, İmar Lejantı: Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı kalmakta olduğu tespit edilmiştir.



T.C.  
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

02.04.2024

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

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve sayılı yazınız

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

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

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: UDC8K+-+6kQrJ-EmEc5Q-w2NVX6-WD91PDD+ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ficisleri-belediye-ebvx>

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

Bilgi için: Gözde GÖR  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



## **BİNALARIN YASAL İZİN VE BELGELERİ**

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

- 20.06.2008 tarih, 07 cilt 30 sayfa nolu 1.377 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı A, B ve C Bloklar ile Sığınak için alınmış Yapı Ruhsatı
- 28.03.1996 tarih 27 cilt 20 sayfa nolu 1.445 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı Yat Çekek yeri ve Yan Tesisleri için alınmış Yapı Ruhsatı
- 103 ada 8 no'lu parsel üzerinde yer alan yapılar için imar barışı kapsamında; 2019 yılı içerisinde 4 ay arayla 4 blok ve yat kulübü için toplamda 5 adet yapı kayıt belgesi alındığı görülmüştür.
- A Blok'un önce 503 m<sup>2</sup>, ardından ilave 132 m<sup>2</sup> ile toplamda 635 m<sup>2</sup> (384 m<sup>2</sup> Konut + 251 m<sup>2</sup> Ticari),
- B Blok'un önce 1.040 m<sup>2</sup>, ardından ilave 188 m<sup>2</sup> ile toplamda 1.228 m<sup>2</sup>,
- C Blok'un önce 720 m<sup>2</sup>, ardından ilave 226 m<sup>2</sup> ile toplamda 946 m<sup>2</sup> (210 m<sup>2</sup> Konut + 736 m<sup>2</sup> Ticari),
- D Blok'un önce 204 m<sup>2</sup>, ardından ilave 90 m<sup>2</sup> ile toplamda 294 m<sup>2</sup>,
- Yat Kulübü'nün önce 790 m<sup>2</sup>, ardından ilave 85 m<sup>2</sup> ile toplamda 875 m<sup>2</sup>, olmak üzere genel toplamda **3.978 m<sup>2</sup>** yasal alana ulaştığı tespit edilmiştir.

### **Diğer İzin ve Belgeler:**

- 20.12.2013 tarihinde alınmış, Marmaris Ticaret Odası tarafından, 01.04.2009 oda kayıt tarihli Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş "Faaliyet Belgesi" bulunmaktadır.
- 01.04.2013 tarihli, 154 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Market İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 13.08.2013 tarihli, 233 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Martı Yelken Kulübü ve Kafe İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı" bulunmaktadır. 20.06.2014 tarihli, 15339 sayılı, Kültür ve Turizm Bakanlığı " tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, 31 Odalı 62 Yataklı Otel ve diğer ticari yapılar için "TURİZM YATIRIMI BELGESİ" bulunmaktadır.
- 07.06.2017 tarihli, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, 07.06.2022 tarihine kadar geçerli, "Kıyı Tesisleri İşletme İzin Belgesi"
- 05.05.2009 tarihli, 442 sayılı, Muğla İl Özel İdaresi Sağlık İşleri Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "2. Sınıf Gayri Sıhhi Müessese", "Akaryakıt Satış İstasyonu (Marina)" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı "
- 01.04.2013 tarihli, 154 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Market İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı "
- 13.08.2013 tarihli, 233 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü" tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, "Martı Yelken Kulübü ve Kafe İşletmeciliği" faaliyeti için verilmiş "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı "



- 29 Eylül 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 01.05.1990 izin başlangıç tarihli ve 49 yıl izin süreli, 3.450 m2 alan üzerinde, izin konusu "Ulaşım Yolu" olan, Orman Müdürlüğü'nden alınmış ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Turizm Kesin İzin Taahhüt Senedi

### **İMAR PLAN NOTLARI:**

- 1) PLANDA ÖNGÖRÜLEN YOL VE OTOPARK, YEŞİL ALAN VB. KAMU YARARINA AYRILAN YERLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 2) TEKNİK ALTYAPIYA (ELEKTRİK, SU, ARITMA, HABERLEŞME VB.) İLİŞKİN PROJELER İLGİLİ KURULUŞLARCA ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI, BU TESİSLERİN TAMAMI İLE BİRLİKTE, TESİSİN KULLANIM ALANINDA DÜZENLENMESİ GEREKEN PEYZAJ DÜZENLEMESİ VE OTOPARK GİBİ ALANLARDA BİTİRİLMEYEN KULLANMA RUHSATI VERİLEMEZ.
- 3) PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MİMARİ PROJELER MUĞLA K.T.V.K. BÖLGE KURULU'NDAN VE Ö.Ç.K.K. BAŞKANLIĞI'NDAN ONAYLANMADAN VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NDAN TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 4) YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5) GEREKTİĞİNDE ALANA İLİŞKİN HAZIRLANACAK JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜDÜ RAPORU HAZIRLANARAK ONAYLATILDIKTAN SONRA BU RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLAR DA DİKKATE ALINARAK İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLECEKTİR. SÖZ KONUSU RAPORUN OLUMSUZ ÇIKMASI HALİNDE PLAN İPTAL EDİLECEKTİR.
- 6) "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7) ATIK SU ARITMA SİSTEMİ YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.
- 8) BİNALARA VERİLECEK AZAMI KOT BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR. ZEMİN KAT SU BASMAN KOTU İLE BAHÇE KOTU ARASINDAKİ FARK 2.00 METREYİ GEÇTİĞİ TAKDİRDE YAPININ BUNA GÖRE KADEMELENDİRMEYİ MECBURİDİR. KADEMELENDİRMEDE HER KADEME İÇİN KOT, KADEMELERİN OTURDUĞU ARAZİ ORTALAMASINDAN VERİLİR. HMAX DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA YAPILACAK TÜM YAPILARDA SUBASMAN KOTU 0.00 KOTU İLE 1.00 KOTU ARASINDA İNŞA EDİLEBİLİR.
- 9) BİR PARSELDE BİR DEN FAZLA YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASINDA EN AZ 6 M. MESAFE OLACAKTIR. BİNA CEPHE BOYU HER DURUMDA 30 METREYİ AŞAMAZ.
- 10) PARSEL İÇİ YOLLAR, OTOPARKLAR VE YEŞİL ALANLAR VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.
- 11) YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ METRUK KİLİSE DEN 20 M., KOMŞU PARSELLERDEN VE YOLLARDAN 5 M. DİR.
- 12) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 9 NO' LU PARSELDE YER ALAN TESCİLLİ KİLİSE İLE İLGİLİ OLARAK MUĞLA K.T.V.K. BÖLGE KURULU'NUN 18.11.2004 TARİH VE 284 SAYILI VE 02.07.2004 TARİH VE 3451 SAYILI KURUL KARARINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR GEÇERLİDİR.
- 13) "TURİZM TESİS ALANI" KULLANIMINDA KALAN ALANLARDA MAKS EMSAL: 0,30, H:6,50 M VE 2 KATTIR. TALİ YAT LİMANI KULLANIMINDA KALAN ALANLARDA ÜST YAPI TESİSLERİ İÇİN TOPLAM EMSAL KARA ALANININ %5' İNİ, YÜKSEKLİK (1) KATI, H:4,50 M'Yİ, ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE H:5,50 M'Yİ GEÇEMEZ. SATIŞ ÜNİTELERİ İÇİN EMSAL KARA ALANININ %1' İNİ GEÇEMEZ. KARA ALANI İŞE; DALGAKIRANLAR DA DAHİL OLMAK ÜZERE, DOLDURMA VE KURUTMA YOLUYLA KAZANILAN ARAZİLER İLE KIYIDA VE SAHİL ŞERİTLERİNDE YAT LİMANLARININ KULLANILDIĞI TOPLAM ALANI İFADE EDER.
- 14) PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 8 NOLU PARSELDE 22.10.1990 TARİH VE 90/1117 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARINA GÖRE BU TARİHTE SU BASMAN SEVİYESİNİN GEÇMİŞ TURİZM TESİSİ ALANI VE YAT ÇEKMEK YERİ KULLANIMINA AİT YAPILAR, RUHSAT VE RUHSAT EKLERİNE UYGUN OLMAK ŞARTI İLE TAMAMLANIRLAR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE PLANDA "TURİZM TESİS ALAN" VE "TALİ YAT LİMANI" KULLANIMINA YÖNELİK BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- 15) 3830 SAYILI KANUN İLE DEĞİŞİK 3621 SAYILI "KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. DOLGU ALANI ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KIYI KANUNUNUN 6. MADDESİ VE "KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA" DAİR YÖNETMELİĞİN BAZI MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞİNİN 4. MADDESİNDE BELİRTİLEN YAPI VE TESİSLERİN DIŞINDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEKTİR. TALİ YAT LİMANINDA TEKNİK YAPILANMA ZORUNLULUĞUNDAN KAYNAKLANAN GÖZETLEME KULESİ VE ATÖLYE GİBİ YAPILANMALARDA MAX YÜKSEKLİK RUHSAT AŞAMASINDA BELİRLENECEKTİR.

16) UYGULAMA AŞAMASINDA BAŞLAMAK ÜZERE CAN, MAL VE YANGIN İÇİN EMNİYET SİSTEMLERİ KURULACAK VE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. İNŞAAT VE HAFRİYAT İŞLEMİ SIRASINDA PARLAYICI, PATLAYICI, TEHLİKELİ VE TOKSİT MADDE KULLANILMAYACAKTIR. SEYİR GÜVENLİĞİ AÇISINDAN MAHMUZ VE BATIK DALGA KIRANLARIN, ŞAMANDIRA VE FENERLER İLE MARKALANDIRMALARI GEREKMEKTEDİR. AYRICA, TESİSİN İNŞA VE KULLANIM AŞAMALARINDA SEYİR EMNİYETİ, CAN, MAL VE DENİZ GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI AÇISINDAN GECE VE GÜNDÜZ UYGUN İŞARETLERLE MARKALANMASI GEREKMEKTEDİR.

17) BU PLANA GÖRE YAPILACAK DOLGUNUN İNŞAATI SIRASINDA DOLGU MALZEMELERİNİN ÇEŞİTLİ ETKENLERLE DENİZ İÇİNE YAYILMAK SURETİYLE SIĞLAŞMAYA VE KİRLİLİĞE SEBEBİYET VERİLMEMESİ İÇİN EN UYGUN DOLGU MALZEMESİ VE TEKNİĞİN SEÇİLMESİ, ANROŞMAN VEYA BETON PERDE GİBİ YAPISAL ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

18) UYGULAMA PROJELERİ VE İNŞAAT İŞLEMLERİ İLE İLGİLİ ULAŞTIRMA BAKANLIĞI'NIN (DEMİRYOLLARI, LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAATI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAZ. AYRICA İNŞAAT, ADI GEÇEN MÜDÜRLÜK DENETİMİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

19) KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA BULUNAN KIYI YAPISINA AİT UYGULAMA PROJELERİ (GEREKLİ ETÜT, HESAP VE TÜM TEKNİK DETAYLARI İLE BİRLİKTE) 3348 SAYILI KANUNUN 9. MADDESİ UYARINCA ULAŞTIRMA BAKANLIĞI DEMİRYOLLARI, LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAATI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANMAK ÜZERE VERİLECEK VE DLH İNŞAATI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLI UYGULAMA PROJESİ BULUNMAYAN DENİZ YAPILARININ İNŞAATINA KEŞİNLİKLE BAŞLANMAYACAKTIR. İNŞAAT BİTİMİNİ MÜTEAKİP DENİZCİLİK MÜSTEŞARLIĞINDAN İŞLETME İZİNİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

20) GENELKURMAY BAŞKANLIĞI'NIN 05.09.2003 GÜN VE 31310016 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. PROJE SAHA SINIRI 1/1000 ÖLÇEKLİ BATİMETRİ HARİTASININ (WWW.SHODB.GOV.TR) ADRESİNDE BELİRTİLEN "HİDROGRAFIK MESAHA STANDARTLARI" 'NA UYGUN VE ÖRNEĞİ VERİLEN RAPOR İLE BİRLİKTE HAZIRLANMASI, FAALİYET SAHASI VE CİVARININ SIKINTI SİRKÜLASYONUNUN TESPİTİNE YÖNELİK AKINTI HIZ VE YÖN ÖLÇÜM SONUÇLARI VE GRAFIKSEL DEĞERLENDİRİLMESİNİN YAPILMASI, DENİZ TABANI SEDİMENT CİNSİ, YAPISI VE DAĞILIMINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER İLE SEDİMENT DAĞILIM HARİTASININ HAZIRLANMASI, DENİZ TABANI DÜŞEY DEVAMLILIĞIN TESPİTİNE YÖNELİK JEOLJİK-JEOFİZİKSEL (SİSMİK VEYA SONDAJ UYGULAMALARI) ÇALIŞMA VE DEĞERLENDİRMELERİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ, BÖLGEDE DENİZ SUYUNUN OŞİNOGRAFI PARAMETRELERİNE (TUZLULUK, SICAKLIK, YOĞUNLUK VB.) İLİŞKİN ÖLÇÜM SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

21) TESİSLERİN İNŞAATI VE İŞLETİMİ SIRASINDA DENİZ ÇEVRESİNDE KAZI VE DOLGU YAPILMAMASI, MARİNA YÖNETİMİNCE KATI ATIKLARIN PERİYODİK OLARAK TOPLATILMASININ SAĞLANMASI, İNŞAAT VE İŞLETİM AŞAMASINDA GEREKLİ TÜM TEKNİK ÖNLEMLERİNİN ALINMASININ SAĞLANMASI, İŞLETME SIRASINDA SÖZ KONUSU SAHADA SİNTİNE ATIĞI, PETROL ATIĞI, KİMYASAL ATIKLAR İLE BENZERİ ZARARLI MADDELERİN DENİZE DÖKÜLEREK FLORA VE FAUNANIN GÖRMEMESİ İÇİN ZEMİNİN TOPRAĞA EN AZ ZARAR VERECEK ŞEKİLDE ÖZEL BİR MALZEME İLE KAPLANMASI VE ZARARLI MADDELERİN DENİZE TAŞIMININ TAMAMEN ENGELLENMESİ GEREKMEKTEDİR.

22) 26.12.2004 TARİH VE 25682 SAYILI RESMİ GAZETE 'DE YAYINLANAN "GEMİLERDE ATIK ATILMASI VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

23) TESCİLLİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI VE YAPILARA HERHANGİ BİR MÜDAHALE ÖNCESİNDE MUĞLA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

24) 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

25) 5491 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEREKLERİ YERİNE GETİRİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. 16.12.2003 TARİH VE 25318 SAYILI RESMİ GAZETE 'DE YAYINLANAN ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ YERİNE GETİRİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

26) 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KORUMA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

27) 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU'NDA YER ALAN SU KİRLİLİĞİNİ ÖNLEYİCİ HÜKÜMLER İLE SU ÜRÜNLERİ YÖNETMELİĞİ'NİN EK-6 MADDESİNDE YER ALAN ATIKSU DEŞARJ DEĞERLERİNE UYULMASI VE DENİZ SUYUNDA ÇÖZÜNEN VE ZARARLI KİMYASAL MADDELER İÇEREN DOLGU MALZEMELERİNİN KULLANILMAMASI GEREKMEKTEDİR.

28) İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" NA İSTİNADEN ÇIKARILAN 02.11.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN "HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI", 04.09.1988 TARİH VE 19919 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ" VE 11.12.1986 TARİH VE 19308 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN "GÜRÜLTÜ KONTROLÜ" YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN TÜM HUSUSLAR YERİNE GETİRİLMESİ GEREKLİDİR.

29) BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA, KONUSU VE İLGİLİSİNE GÖRE;

- 1/25000 ÖLÇEKLİ DATÇA –BOZBURUN ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ

- “3194 SAYILI “İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ”

- “618 SAYILI “LİMANLAR KANUNU”

- “3348 SAYILI “ULAŞTIRMA BAKANLIĞI’NIN TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN”

- “10.08.2005 GÜN VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETE ’DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK”

- “4857 SAYILI “İŞ KANUNUNUN VE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

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

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

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

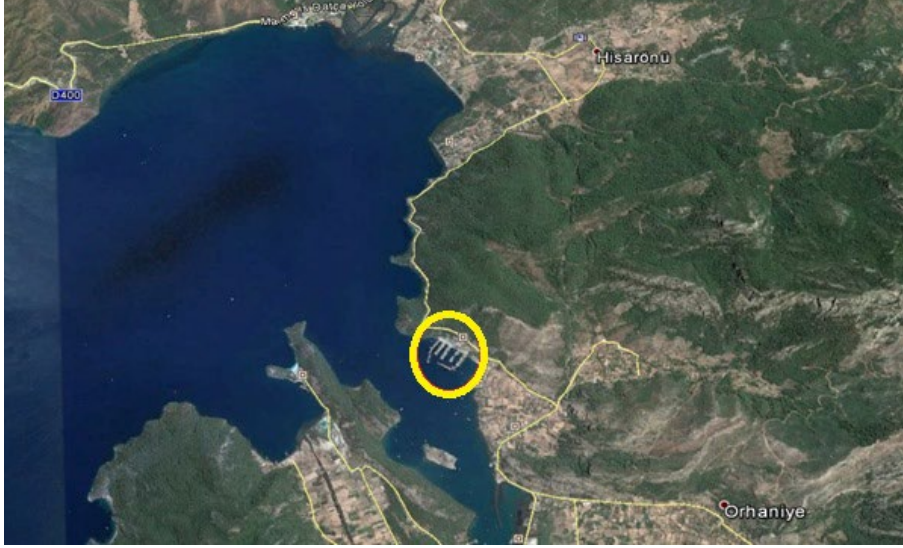
29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde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

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

## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

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



Değerlemesi yapılan taşınmazlar Muğla ili, Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Marmaris – Bozburun Yolu üzerinde konumlu, halen Hermithea Otel adı ile işletilmekte olan taşınmazdır. Muğla'nın Orhaniye Koyu'nda, yerleşik alan dışında konumlu taşınmazın yer aldığı bölge geneli Turizm Bölgesidir. Değerleme konusu taşınmaz bölge yerleşim alanları dışında olup karayolu kullanılarak özel araçlarla ve minibüs taşımacılığı ile ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz deniz kıyısında düz bir topografyaya sahip olup arka plandaki ormanlık alana gidildikçe rakım artmakta, oldukça eğimli ve engebeli bir yapı söz konusudur. Taşınmaz Orhaniye merkeze 5 km, Datça-Marmaris yol kavşağına 6,5 km,

Marmaris Merkeze 26 km, Dalaman Havaalanına 115 km yaklaşık mesafededir. Taşınmaza komşu 9 parselde tarihi kilise bulunmaktadır

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 ada 8 (Eski: 1906) parsel numaralarında kayıtlı 6.928,55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan L formda olup; topografik açıdan oldukça düz, eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Kuzeydoğu yönden Marmaris – Bozburun Yoluna yaklaşık 110 metre yol cepheli parsel, kuzeybatı yönden 1896 parsel, güneydoğu yönden 1900 parsel, güneybatı yönden ise 1831 parselle sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvar mevcut olup; üzerinde 32 odalı Hermithea Otel adı ile işletilmekte olan yapılar söz bulunmaktadır.

#### **Taşınmazlar;**

Orhaniye Merkeze ~5,0 km.

Datça – Marmaris yol kavşağına ~7,5 km.

Marmaris merkeze ~26,0 km.

Dalaman Havaalanına ~115 km. mesafededir.

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

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 ada 8 (Eski: 1906) parsel numaralarında kayıtlı 6.939,76 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Marmaris İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Marmaris – Bozburun Yolu posta adreslidir.

Otel, A,B,C olmak üzere üç adet otel bloğu ile tek katlı yeni blok odaları, 2 katlı restoran ve tek katlı yapılardan oluşmaktadır. 31 odalı Hemitheia Oteldeki; A Blok Zemin katta 2 adet standart oda, 1. katta Dublex Suit oda yer alır. B Blok Zemin katta 5 adet Delux oda, 1 katta 5 adet Dupleks oda, C Blok Zemin katta 5 adet Delux oda, 1. katta 5 adet standart oda, Çatı içinde de ruhsat harici 2 Suit oda, D blokta tek katta 5 adet standart oda bulunmaktadır. Diğer 3 adet otel odası 1900 parseldeki kule bloğunda yer almaktadır.

Deniz kıyısının hemen yanında bulunan Martı Hemitheia Otel adı ile işletilmekte olan tesis, kendi plajına ve açık yüzme havuzuna sahiptir. Otelin klimalı odalarında uydu TV ve deniz manzaralı balkon yer almaktadır. Martı Hemitheia Otel'in tüm odalarında minibar ve çay/kahve yapma imkânı vardır. Banyo malzemeleri ve saç kurutma makinesi ile donatılmış özel banyo odaların standart özelliklerindedir. Bazı deluxe odalarda hidromasajlı küvet veya spa küveti bulunmaktadır. Otelin kendi marinasında yüzmek mümkündür. Tesis bünyesinde ücretsiz otopark mevcuttur.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 5. bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır. Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "4.3 Ana başlığında Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır. Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

#### 6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye 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 bu Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirilmesi esnasında konu taşınmazın değer tesbitinde bu yöntemlerden temel iki yönetime göre sonuca ulaşılmıştır.

- Parselin üzerindeki bina için **Maliyet Oluşumları** Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Arsa değer tesbiti için Pazar Değeri 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, Muğla İli, Marmaris İlçesi, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki satılık emsal taşınmaz verilerine ulaşılmıştır.

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

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

Bölgeden elde edilen emsal örneklerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak 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 m<sup>2</sup> değeri hesaplanmıştır.

## Orhaniye Satılık Emsal Parseller

31.03.2024 EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	103/8
EMSAL 1	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 24.532 TL/m<sup>2</sup>) R. B. ARYA EMLAK 0 (532) 052 7275</b>  Rapora konu taşınmaz ile Orhaniye de aynı bölgede 103 ada-19 parselde konumlu olup Turizm İmar izni olduğu beyan edilen brüt 3.098 m <sup>2</sup> parsel 76.000.000 TL fiyatla satılıktır Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	<b>Sürüm/Satış Değeri</b>	76,000,000 TL
		Pazarlık Payı	15%
		Uygun bedel	64,600,000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%
		Alan Düzeltmesi	-20%
		İmar Düzeltmesi	0%
		Arsa Form Düzeltmesi	5%
		Alanı	3,098 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>23,980 TL/m<sup>2</sup></b>
		<i>Sapma</i>	23%
EMSAL 2	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 12.230 TL/m<sup>2</sup>) SEVDAĞ HN: 0(506) 511 9737</b>  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-33 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt toplam 1.022 m <sup>2</sup> parsel, 12.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	<b>Sürüm/Satış Değeri</b>	12,500,000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	11,875,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-30%
		Alan Düzeltmesi	-55%
		İmar Düzeltmesi	-5%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%
		Alanı	1,022 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>22,077 TL/m<sup>2</sup></b>
		<i>Sapma</i>	13%
EMSAL 3	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 12.100 TL/m<sup>2</sup>) GOLD PRESTIJ EMLAK: 0(532) 355 5507</b>  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-153 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 2.810 m <sup>2</sup> parsel, 34.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	<b>Sürüm/Satış Değeri</b>	34,000,002 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	32,300,002 TL
		Konum Düzeltmesi	-20%
		Alan Düzeltmesi	-40%
		İmar Düzeltmesi	-5%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%
		Alanı	2,812 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>18,953 TL/m<sup>2</sup></b>
		<i>Sapma</i>	-3%
EMSAL 4	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 13.540 TL/m<sup>2</sup>) GOLD PRESTIJ EMLAKI: 0 (532) 355 5507</b>  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 104 ada-204 parselde konumlu brüt 2.245 m <sup>2</sup> olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 30.400.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	<b>Sürüm/Satış Değeri</b>	30,400,000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	28,880,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-20%
		Alan Düzeltmesi	-40%
		İmar Düzeltmesi	-5%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%
		Alanı	2,245 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>21,226 TL/m<sup>2</sup></b>
		<i>Sapma</i>	9%
EMSAL 5	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 8.780 TL/m<sup>2</sup>) GOLD PRESTIJ EMLAKI: 0 (532) 355 5507</b>  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-59 parselde konumlu brüt 2.870 m <sup>2</sup> olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel	<b>Sürüm/Satış Değeri</b>	25,200,000 TL
		Pazarlık Payı	5%
		Uygun bedel	23,940,000 TL



31.03.2024 EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	103/8	
	25.200.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Konum Düzeltmesi	-25%	
		Alan Düzeltmesi	-40%	
		İmar Düzeltmesi	-5%	
		Arsa Form Düzeltmesi	-5%	
		Alanı	2,870 m <sup>2</sup>	
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>14,598 TL/m<sup>2</sup></b>	
		<i>Sapma</i>	-25%	
EMSAL 6	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-128 parselde konumlu brüt 2.854 m <sup>2</sup> olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 45.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 15.767 TL) MERT BE7: 0 (536) 572 4079</b>	<b>Sürüm/Satış Değeri</b>	45,000,000 TL
		Pazarlık Payı	5%	
		Uygun bedel	42,750,000 TL	
		Konum Düzeltmesi	-25%	
		Alan Düzeltmesi	-25%	
		İmar Düzeltmesi	-5%	
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	
		Alanı	2,854 m <sup>2</sup>	
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>23,217 TL/m<sup>2</sup></b>	
		<i>Sapma</i>	19%	
EMSAL 7	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-70 parselde konumlu brüt 521 m <sup>2</sup> olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 4.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 8.637 TL/m<sup>2</sup>) TOLGA BEY: 0 (232) 232 9875</b>	<b>Sürüm/Satış Değeri</b>	4,500,000 TL
		Pazarlık Payı	5%	
		Uygun bedel	4,275,000 TL	
		Konum Düzeltmesi	-25%	
		Alan Düzeltmesi	-70%	
		İmar Düzeltmesi	-5%	
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	
		Alanı	521 m <sup>2</sup>	
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>16,411 TL/m<sup>2</sup></b>	
		<i>Sapma</i>	-16%	
EMSAL 8	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Orhaniye de 176 ada-52 parselde konumlu brüt 1.838 m <sup>2</sup> olup imar izni olmadığı beyan edilen boş parsel 16.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 8.705 TL/m<sup>2</sup>) KONUM GAYİRMRNKUL 0 (530) 173 94 93</b>	<b>Sürüm/Satış Değeri</b>	16,000,000 TL
		Pazarlık Payı	5%	
		Uygun bedel	15,200,000 TL	
		Konum Düzeltmesi	-25%	
		Alan Düzeltmesi	-55%	
		İmar Düzeltmesi	-5%	
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	
		Alanı	1,838 m <sup>2</sup>	
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>15,299 TL/m<sup>2</sup></b>	
		<i>Sapma</i>	-22%	

<b>DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER (Medyan)</b>	<b>19,500 TL/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

## Emsal Haritası



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

### 6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

#### PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE ARSALARIN 31.03.2024 TARİHİNDEKİ DEĞERİ

Şerefiyelendirme sonucunda parselin 19.500 TL/m<sup>2</sup> birim değer ile piyasada talep göreceği kanaatine varılmıştır.

103 ADA 8 PARSEL DEĞERİ	19.500 TL/m <sup>2</sup>	6.928,55 m <sup>2</sup>	135.107.000
-------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------

### 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.

HEMITHEA HOTEL MALİYET							
ARSALAR		ALAN M2	DEĞER TL/m2	ARSA DEĞERİ			
103 Ada 8 Parsel		6,928.55	19,500	135,106,725 TL			
TOPLAM				135,106,725 TL			
BİNALAR	MEVCUT ALAN M2/M	PROJE ALANI M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
OTEL	3,103	3,103	V-C	16	0.2	24,300	60,322,320 TL
DİĞER YAPILAR	875	875	V-C	16	0.2	24,300	17,010,000 TL
BİNALAR TOPLAMI	3,978	3,978					60,322,320 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	MEVCUT ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2-M	DEĞER	
AÇIK ALANLAR	2900	I-A		0.2	1,450	3,364,000 TL	
PEYZAJ ALANLARI	2000	ÖZEL		0.2	1250	2,500,000 TL	
DİĞER UYGULAMALAR						10,000,000 TL	
DÜZENLER TOPLAMI						15,864,000 TL	
TEFRİŞAT		ODA SAYISI	DEĞER TL/ODA	DEĞER			
		32	400000	12,800,000 TL			
ARSALAR							135,106,725 TL
BİNALAR							60,322,320 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ							15,864,000 TL
TEFRİŞAT							12,800,000 TL
DÜZELTME							
TOPLAM DEĞER							<b>224,090,000 TL</b>

## 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.

**HAZIRLANAN RAPORDA NAKİT / GELİR AKIMLARI VARSAYIM OLARAK KULLANILMIŞTIR. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN VARSAYIMLAR VE ÖZEL VERİLER;**

<b>PROJEKSİYON VERİLERİ VE VARSAYIMLAR</b>
• Projeksiyon süresi 10 yıl alınmıştır.
• 29.09.2023 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 27,3767 1 EURO = 29,0305 TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 27,4260.-TL, 1 EURO = 29,0828 TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
• Yıllık gelir artış oranı % 3,5 olarak kabul edilmiştir.
• Mevcut Oda sayısı 32 dir.Otelin marina kapsamında "yıl boyunca" hizmet vereceği kabul edilmiştir. ( 365 Gün )
• 2025 yılı Oda ortalama satış geliri 350 USD/Kişi-Gün + KDV kabul edilmiştir
• Müşteriden temin edilen gelir gider verilerine göre İşletmenin operasyonel giderlerinin gelire oranı %55, Satılan malların maliyetinin %40 oduğu tespit edilmiştir. Gelecek yıllardaki akımlarda bu oranların sabit olacağı varsayılmıştır.
• Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2025 yılı için %30 , diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir.
• Değerleme çalışmasında 10 yıllık dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %7,4 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,12 kabul edilmiştir.
• Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

**İNA HESAP TABLOSU**

<b>HEMITHEA (MARINA) OTEL - VERİLER</b>	
PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	10
ARSA ALANI (m2)	6939.76
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	3,978
OTEL İNŞAAT ALANI	1,494
ODA SAYISI	32
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$350
YILLIK (ENFLASYON) ARTIŞ ORANI	3.50%
FAALİYET GÜN SAYISI	365
1 USD (Alış Kuru)	32.2854 ₺
DISCOUNT RATE	12.00%
OPERASYONEL GİDERLERİN GELİRE ORANI	55%
SATILAN MALLARIN MALİYET ORANI	40%
YIELD ORANI	0.11

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	30%	35%	35%	35%	35%
(ARR-Average Daily Rate) Ort.Günlük Birim satış	\$350	\$362	\$375	\$388	\$402
RevPAR	\$105	\$127	\$131	\$136	\$141
Oda Gelirleri	\$1,226,400	\$1,480,878	\$1,532,709	\$1,586,354	\$1,641,876
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri	\$350,000	\$362,250	\$374,929	\$388,051	\$401,633
Kira Gelirleri	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Diğer Gelirler	\$7,500	\$7,763	\$8,034	\$8,315	\$8,606
Marjinal Değer					
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>\$1,583,900</b>	<b>\$1,850,891</b>	<b>\$1,915,672</b>	<b>\$1,982,720</b>	<b>\$2,052,115</b>
GİDERLER					
GOP	22%	25%	25%	25%	25%
SABİT GİDERLER	\$220,000	\$227,700	\$235,670	\$243,918	\$252,455
OPERASYONEL GİDERLER	\$871,145	\$1,017,990	\$1,053,619	\$1,090,496	\$1,128,663
TİCARİ MALLARIN MALİYETİ	\$140,768	\$145,695	\$150,794	\$156,072	\$161,535
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>\$1,231,913</b>	<b>\$1,391,385</b>	<b>\$1,440,083</b>	<b>\$1,490,486</b>	<b>\$1,542,653</b>
<b>NAKİT AKIMI</b>	<b>\$351,987</b>	<b>\$459,506</b>	<b>\$475,588</b>	<b>\$492,234</b>	<b>\$509,462</b>

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	
10%	40%	40%	40%	40%	
416	\$430	\$445	\$461	\$477	
166	\$172	\$178	\$184	\$191	
\$1,942,105	\$2,010,078	\$2,080,431	\$2,153,246	\$2,228,610	<b>\$17,882,686</b>
\$415,690	\$430,239	\$445,298	\$460,883	\$477,014	<b>\$4,105,988</b>
\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	<b>\$0</b>
\$8,908	\$9,219	\$9,542	\$9,876	\$10,222	<b>\$87,985</b>
				\$21,963,710	<b>\$21,963,710</b>
\$2,366,703	\$2,449,537	\$2,535,271	\$2,624,005	\$24,679,556	<b>\$44,040,369</b>
	27%	27%	27%		
\$261,291	\$270,436	\$279,901	\$289,698	\$299,837	<b>\$2,580,906</b>
\$1,301,686	\$1,347,245	\$1,394,399	\$1,443,203	\$1,493,715	<b>\$12,142,163</b>
\$167,189	\$173,040	\$179,097	\$185,365	\$191,853	<b>\$1,651,408</b>
\$1,730,166	\$1,790,722	\$1,853,397	\$1,918,266	\$1,985,405	<b>\$2,580,906</b>
\$636,537	\$658,815	\$681,874	\$705,740	\$22,694,151	<b>\$27,665,893</b>

HEMITHEA (MARINA) OTEL DEĞER	
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ \$	10,200,967 USD
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ TL	329,340,000 TRL
MALİYETYÖNTEMİNE GÖRE DEĞER	224,090,000 TRL
MALİYETYÖNTEMİNE GÖRE DEĞER	6,940,908 USD

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

##### Olumlu Faktörler

- Merkezi konuma sahip Marina bütünü içinde olması,
- Bilinirliği yüksek Marka Değeri oluşmuş tesis olması,
- Turizm Bölgesi içerisinde konumlu olması,
- Yer aldığı bölgenin rapora konu taşınmazlar ile benzer nitelikli yapılanması
- Parsel üzerindeki yapılara ait izin belgelerinin alınmış olması Ana arter yönünde yol cephelerinin 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.

### 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
Gelir Yöntemi (İNA)	329,340,000 TRL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi (Arsa + Bina) (*)	224,090,000 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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 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

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

### 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

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

durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (Md.22-b)

Bu çerçevede, rapora konu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 103 Ada 8 (Eski: 1906) parsel numaralarında kayıtlı 6.928.55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde Tapu Kayıtlarında mevcut İhtiyati, Kamu ve İcrai Hacizler dışında alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır. Tamamlanan Yapı Kayıt Belgeleri ile taşınmaz Kat Mülkiyetli statüdedir. Şirketten alınan bilgilere göre tebliğin 30. Maddesine atfen "Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı" olduğu beyan edilmiştir.

103 Ada 8 (Eski: 1906) parsel numaralarında kayıtlı 6.928.55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince **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 herhangi bir 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 taşınmazlar bir marina tesisi bütünü olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.*

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

*Konu gayrimenkul 32 odalı Hermithea Otel adı ile işletilmekte olan yapılar söz bulunmaktadır. Arsa veya arazi değildir.*

**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 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 değerlendirilmesi esnasında konu taşınmazın değer Maliyet Değeri Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, yaklaşım ve çalışma hususlarına katılıyorum.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

TAŞINMAZLAR	TL (KDV HARIÇ)	TL (KDV DAHİL)
Hemithea Otelin toplam Pazar Değeri	329.340.000 TL	395.208.000 TL

(Taşınmazın Pazar değeri; ÜçYüzYirmiDokuzMilyonÜçYüzKırkBin Türk 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.

\*\*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 81 adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Hazırlayan

Raporu Onaylayan

**Osman N. ULUÖZYURT**

**Hayrettin Eldemir**

**Senem DOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145


SPK Lisans No: 400238

SPK Lisans No: 402434

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

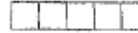
## BÖLÜM 9

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

İli		MUĞLA		 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
İlçesi		MARMARİS					
Mahallesi							
Köyü		ORHANIYE					
Sokağı							
Mevkil							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		020-A-23-C-1-A	103	8	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği		Arsa					
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 98358061					
Edinme Sebebi		Tapu Senedi İşleminde. 13/04/2018					
Sahibi		MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Tım					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	305	20	1915		12/01/2018 Veriliş Tarihi : 13/04/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Not : * MİRASLA GAYRİ MENKUL İMLAR İLE SAHİPLİK İÇİN NEPA KATILIM İŞLEMLERİ EDİLMİŞTİR. * Tapu Senedi İşlemleri İçin Önceki Edinece İşlemler İçin Tapu Sicil Müdürlüğü İle İlgili Olmalıdır.</p>							

D.M.G. Basım İşl. Mcl.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Sıra No 129

**Kayıtlı Oluşturan: NURULLAH EMRE NARİN ( MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ MARMARİS ŞUBESİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	103/8
Taşınmaz Kimlik No:	98358061	AT Yüzölçümü(m2):	6928.55
İl/İlçe:	MUĞLA/MARMARİS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Marmaris	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANIYE Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1915	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 24

Beyan	Diğer (Konusu: toplumun yararlanmasına ayrılan yapı, turizm tesisi ) Tarih: 01/08/2011 Sayı: 3524( Şablon: Diğer)	(SN:5269462) MUĞLA İL ÖZEL İDARESİ İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Marmaris - 01-08-2011 14:20 - 5759	
-------	--	---	--	--

**TEFERRUAT BİLGİLERİ**

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
329707	TOPLAM 9892 TL BEDELİNDE 198 KALEM TAŞINIRA AİT LİSTE İÇMELER AT 1567 NOLU DOSYADADIR.	TOPLAM 9892 TL BEDELİNDE 198 KALEM TAŞINIRA AİT LİSTE İÇMELER AT 1567 NOLU DOSYADADIR.	1	9892 Türk Lirası	Marmaris - 29-08-2016 16:41 - 6834
393735	DJ SET UP, PIONEER DJM600 - DJ MIXER	DJ SET UP, PIONEER DJM600 - DJ MIXER	1	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393736	DJ SET UP, PIONEER CDJ850 - CD PLAYER	DJ SET UP, PIONEER CDJ850 - CD PLAYER	2	75 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393737	IMPACT IP-1810 - ROBOT SAHNE İŞİĞİ	IMPACT IP-1810 - ROBOT SAHNE İŞİĞİ	4	25 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393738	JBL CONTROL 25 - SPEAKER (12 SİYAH, 3 MOR)	JBL CONTROL 25 - SPEAKER (12 SİYAH, 3 MOR)	15	3.33 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393739	JBL SB210 - SUBWOOFER	JBL SB210 - SUBWOOFER	3	16.7 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 -

2 / 24

					10072
393740	CROWN XLS2000 - AMPLİFİYER	CROWN XLS2000 - AMPLİFİYER	5	10 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393741	BSS LONDON BLUE-BIB - BREAK İN BOX	BSS LONDON BLUE-BIB - BREAK İN BOX	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393742	BSS LONDON BLUE-100 - PROCESSOR	BSS LONDON BLUE-100 - PROCESSOR	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393743	BSS LONDON BLUE-10 - CONTROL PANEL	BSS LONDON BLUE-10 - CONTROL PANEL	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393744	PIONEER DV-430V - DVD PLAYER	PIONEER DV-430V - DVD PLAYER	1	20 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393745	HDMI MATRIX 4*4	HDMI MATRIX 4*4	1	20 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393746	CREATOR RGB CROSSPOINT - SWİTCHER	CREATOR RGB CROSSPOINT - SWİTCHER	1	25 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393747	DTS DP613 - DİGİTAL DİMMER	DTS DP613 - DİGİTAL DİMMER	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393748	PİLOT 2000	PİLOT 2000	1	30 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393749	YAMAHA MSR 400 - HOPARLÖR	YAMAHA MSR 400 - HOPARLÖR	2	75 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393750	ROBOT CASE	ROBOT CASE	1	50 Türk	Marmaris -

3 / 24

				Lirası	16-11-2018 15:20 - 10072
393751	DIKEY DOLAP	DIKEY DOLAP	3	40 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393752	PASLANMAZ ÇİFT KAPILI ERZAK DOLABI	PASLANMAZ ÇİFT KAPILI ERZAK DOLABI	1	40 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393753	HASSAS TERAZİ	HASSAS TERAZİ	2	15 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393754	KITCHENAİD	KITCHENAİD	1	45 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393755	EL BLENDER	EL BLENDER	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393756	HAMILTONBEACH BLENDER	HAMILTONBEACH BLENDER	3	16.7 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393757	MAKARNA MAKİNASI	MAKARNA MAKİNASI	1	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393758	İNDÜKSİYON OCAK	İNDÜKSİYON OCAK	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393759	8 NUMARALI KIYMA AYNASI	8 NUMARALI KIYMA AYNASI	1	150 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393760	DAR RAF SİSTEMİ	DAR RAF SİSTEMİ	2	5 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072

4 / 24

393761	ÇÖP KONTEYNER	ÇÖP KONTEYNER	4	37.5 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393762	BLAST CHILLER	BLAST CHILLER	1	200 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393763	9 ÇEKMECELİ SOĞUTMA DOLABI	9 ÇEKMECELİ SOĞUTMA DOLABI	1	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393764	4 ÇEKMECELİ SOĞUTMA DOLABI	4 ÇEKMECELİ SOĞUTMA DOLABI	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393765	TEZGAHLI BAR SOĞUTUCU DOLAP , ÇİFT BEYAZ CAM KAPILI	TEZGAHLI BAR SOĞUTUCU DOLAP , ÇİFT BEYAZ CAM KAPILI	1	250 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393766	SOĞUTUCU DOLAP ÖNÜ CAM KAPAKLI	SOĞUTUCU DOLAP ÖNÜ CAM KAPAKLI	2	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393767	TEZGAH ALDI SOĞUTUCU	TEZGAH ALDI SOĞUTUCU	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393768	BUZ MAKİNASI KÜÇÜK	BUZ MAKİNASI KÜÇÜK	1	30 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393769	PASLANMAZ ÜSTÜ ÇİFT KAT TEZGAHLI SOĞUTUCU	PASLANMAZ ÜSTÜ ÇİFT KAT TEZGAHLI SOĞUTUCU	1	30 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393770	MUZTFAK TEZGAHI SICAK	MUZTFAK TEZGAHI SICAK	1	120 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 -

5 / 24

					10072
393771	MUTFAK TEZGAHI SOĞUK	MUTFAK TEZGAHI SOĞUK	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393772	İKİ GÖZLÜ FRİTÖZ	İKİ GÖZLÜ FRİTÖZ	1	150 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393773	GAZLI OCAK 6'LI	GAZLI OCAK 6'LI	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393774	SOLOMONDER	SOLOMONDER	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393775	UNOX KONVEKSİYONEL FIRIN	UNOX KONVEKSİYONEL FIRIN	1	150 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393776	TEZGAH ALTI BARDAK YIKAMA ÖZTİRYAKİLER	TEZGAH ALTI BARDAK YIKAMA ÖZTİRYAKİLER	2	75 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393777	NARENCİYE SIKACAĞI	NARENCİYE SIKACAĞI	1	60 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393778	WMF KAHVE MAKİNASI	WMF KAHVE MAKİNASI	1	80 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393779	SAC PIŞİRME ÜNİTESİ ELEKTİRİKLİ	SAC PIŞİRME ÜNİTESİ ELEKTİRİKLİ	1	70 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393780	TEKLI EVYE	TEKLI EVYE	1	65 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393781	DEEP FREEZE PANEL-SPLIT TIP	DEEP FREEZE	1	50 Türk	Marmaris -

6 / 24

		PANEL-SPLİT TİP		Lirası	16-11-2018 15:20 - 10072
393782	SOĞUK ODA PANELİ-SPLİT TİP	SOĞUK ODA PANELİ-SPLİT TİP	1	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393783	BİG GREEN EGG XLARGE	BİG GREEN EGG XLARGE	2	75 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393784	NEST FOR XLARGE EGG	NEST FOR XLARGE EGG	2	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393785	NEST HANDLE XLARGE	NEST HANDLE XLARGE	2	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393786	CONVEGOTOR FOR XLARGE EGG	CONVEGOTOR FOR XLARGE EGG	2	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393787	HALF MOON COSTİRON GRİD FOR THE XLARGE	HALF MOON COSTİRON GRİD FOR THE XLARGE	4	37.5 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393788	STRAIN STEEL EXPONDABLE FLEXİ BASKET	STRAIN STEEL EXPONDABLE FLEXİ BASKET	2	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393789	ÇEKMECELİ SOĞUTUCULU DOLAP	ÇEKMECELİ SOĞUTUCULU DOLAP	4	37.5 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393790	TEZGAH ÖZTİRYAKİLER	TEZGAH ÖZTİRYAKİLER	1	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393791	BIÇAK STERİLİZE DOLABI	BIÇAK STERİLİZE DOLABI	1	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072

7 / 24

393792	+4 SOĞUTUCU DOLAP	+4 SOĞUTUCU DOLAP	1	150 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393793	PLAT DİKEY BEBEK ALT DEĞİŞTİRME ÜNİTESİ	PLAT DİKEY BEBEK ALT DEĞİŞTİRME ÜNİTESİ	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393794	BALIK TEŞHİR DOLABI	BALIK TEŞHİR DOLABI	1	200 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393795	SENAO TELSİZ TELEFON	SENAO TELSİZ TELEFON	2	25 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393796	YENİ 09320/9.000 BTU KLİMA (HEMİTHEA)	YENİ 09320/9.000 BTU KLİMA (HEMİTHEA)	1	120 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393797	SERT ZEMİN TEMİZLEME MAKİNESİ	SERT ZEMİN TEMİZLEME MAKİNESİ	1	150 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393798	NİLFIKS YER SUPURGESİ	NİLFIKS YER SUPURGESİ	2	60 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393799	VAKKUM MAKİNASI	VAKKUM MAKİNASI	1	200 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393800	GALON SÖNDÜRME YANGIN SİSTEMİ	GALON SÖNDÜRME YANGIN SİSTEMİ	2	75 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393801	YAMAHA MG-16 XU MIXER	YAMAHA MG-16 XU MIXER	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393802	BEKO 220 YENİ NESİL YAZAR KASA	BEKO 220 YENİ	2	60 Türk	Marmaris -

8 / 24

		NESİL YAZAR KASA		Lirası	16-11-2018 15:20 - 10072
393803	VESTEL DESIGN 32 PF8013 32' LED TV	VESTEL DESIGN 32 PF8013 32' LED TV	1	150 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393804	WTW BOSCH 86202 TR KURUTMA MAKİNASI 8 KG	WTW BOSCH 86202 TR KURUTMA MAKİNASI 8 KG	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393805	WTW BOSCH 20211 TR KURUTMA MAKİNASI 8 KG	WTW BOSCH 20211 TR KURUTMA MAKİNASI 8 KG	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393806	PARMAK İZLİ CİHAZ	PARMAK İZLİ CİHAZ	1	20 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393807	NIKON FOTOĞRAF MAKİNASI	NIKON FOTOĞRAF MAKİNASI	1	20 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393808	VM42 VAKUM PAKETLEME MAKİNASI (SER:VM42201206051)	VM42 VAKUM PAKETLEME MAKİNASI (SER:VM42201206051)	1	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393809	300 A DİLİMLEME MAKİNASI (SERİ NO: SM-A30020120504)	300 A DİLİMLEME MAKİNASI (SERİ NO: SM-A30020120504)	1	150 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393810	BARKODLU TERAZİ (SERİ NO: 111001844)	BARKODLU TERAZİ (SERİ NO: 111001844)	1	80 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393811	STRECH MAKİNASI	STRECH	1	75 Türk Lirası	Marmaris -

9 / 24

		MAKİNASI		Lirası	16-11-2018 15:20 - 10072
393812	5054 NF ARÇELİK BUZDOLABI	5054 NF ARÇELİK BUZDOLABI	1	150 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393813	SU SEBİLİ SICAK/SOĞUK DIJİT SU DJT30 DİCLE	SU SEBİLİ SICAK/SOĞUK DIJİT SU DJT30 DİCLE	4	62.5 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393814	UĞUR ŞİŞE SOĞUTUCU UUS374DTKE BUZDOLABI YEMEKHANE	UĞUR ŞİŞE SOĞUTUCU UUS374DTKE BUZDOLABI YEMEKHANE	1	300 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393815	BEKO 220 YENİ NESİL YAZAR KASA	BEKO 220 YENİ NESİL YAZAR KASA	2	25 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393816	VERA YAZARKASA RG1118806	VERA YAZARKASA RG1118806	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393817	CANON PIXMA G3410 RENKLİ YAZICI	CANON PIXMA G3410 RENKLİ YAZICI	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393818	BEKO 220 YENİ NESİL YAZAR KASA AS0001022886	BEKO 220 YENİ NESİL YAZAR KASA AS0001022886	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393819	VERA YAZARKASA RG111955506	VERA YAZARKASA RG111955506	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072
393820	VERA YAZARKASA RG11145510	VERA YAZARKASA RG11145510	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-11-2018 15:20 - 10072

10 / 24



416316	1 ADET YUKI YK1618000 ELEKTRİKLİ AKÜLÜ ARABA MAVİ ŞASE NO:L5*29MH0656800348	1 ADET YUKI YK1618000 ELEKTRİKLİ AKÜLÜ ARABA MAVİ ŞASE NO:L5*29MH0656800348	1	150 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416317	1 ADET DELL BİLGİSAYAR 5570FHDS50F8256C İ7	1 ADET DELL BİLGİSAYAR 5570FHDS50F8256C İ7	1	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416318	1 ADET BİLGİSAYAR CRUCİAL 480 GB B*500(MUHASEBE)	1 ADET BİLGİSAYAR CRUCİAL 480 GB B*500(MUHASEBE)	1	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416319	1 ADET ÇİFT TİP YUVALI 2'30 METRE HORTUM + NOZUL YANGIN DOLABI	1 ADET ÇİFT TİP YUVALI 2'30 METRE HORTUM + NOZUL YANGIN DOLABI	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416320	6 ADET YATAK YAYLI CROWN 100*200 YATSAN (LOJMAN)	6 ADET YATAK YAYLI CROWN 100*200 YATSAN (LOJMAN)	6	1 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416321	1 ADET YATAK İKİZ ERGOPEDİK 150*200(LOJMAN)	1 ADET YATAK İKİZ ERGOPEDİK 150*200(LOJMAN)	1	1 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416322	2 ADET BAZA ELİT STANDART 20 CM İKİ PARÇA 160*200 (LOJMAN)	2 ADET BAZA ELİT STANDART 20 CM İKİ PARÇA 160*200 (LOJMAN)	2	1 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795

11 / 24

416323	21 ADET BAZA 100*200 (İÇ LOJMAN)	21 ADET BAZA 100*200 (İÇ LOJMAN)	21	1 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416324	14 ADET YATAK 90*200 CROWN (LOJMAN)	14 ADET YATAK 90*200 CROWN (LOJMAN)	14	1 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416325	1 ADET AHŞAP DRESUAR (İÇ LOJMAN)	1 ADET AHŞAP DRESUAR (İÇ LOJMAN)	1	1 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416326	1 ADET AYGAZ PALMIYE ISITICISI (LOJMAN)	1 ADET AYGAZ PALMIYE ISITICISI (LOJMAN)	1	1 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416327	1 ADET PROCOM LİMAN KAMERA SİSTEMİ	1 ADET PROCOM LİMAN KAMERA SİSTEMİ	1	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416328	4 ADET CS MARINE YANGIN DOLABI	4 ADET CS MARINE YANGIN DOLABI	4	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416329	1 ADET SU DEPOSU DİKEY 10.000LT POLİETİLEN	1 ADET SU DEPOSU DİKEY 10.000LT POLİETİLEN	1	120 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416330	1 ADET YANGIN ALARM SİSTEMLERİ ACİL AYDINLATMA VE YÖNLENDİRME SİSTEMİ	1 ADET YANGIN ALARM SİSTEMLERİ ACİL AYDINLATMA VE YÖNLENDİRME SİSTEMİ	1	150 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416331	2 ADET STORE SET 60 CM BEYAZ (AYNALI DOLAP)	2 ADET STORE SET 60 CM BEYAZ (AYNALI DOLAP)	2	40 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416332	4 ADET STORE SET 75 CM BEYAZ (AYNALI DOLAP)	4 ADET STORE SET 75 CM BEYAZ (AYNALI DOLAP)	4	80 Türk Lirası	Marmaris -

12 / 24

		SET 75 CM BEYAZ (AYNALI DOLAP)		Lirası	16-07-2019 16:43 - 5795
416333	1 ADET SU DEPOSU 5 TON	1 ADET SU DEPOSU 5 TON	1	30 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416334	1 ADET VERA POS YAZARKASA -RG11110729	1 ADET VERA POS YAZARKASA - RG11110729	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416335	12 ADET DOLARA DERİ İKİZ BAZA	12 ADET DOLARA DERİ İKİZ BAZA	12	120 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416336	12 ADET MULTİ TAM ORTAPEDİK YAYLIK YATAK 160/200 CM	12 ADET MULTİ TAM ORTAPEDİK YAYLIK YATAK 160/200 CM	12	60 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416337	50 ADET TOPPER YATAK PEDI 90*200 CM	50 ADET TOPPER YATAK PEDI 90*200 CM	50	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416338	1 ADET HAMUR YOĞURMA MAKİNASI 25 KG LİK KAPASİTE 40 KG	1 ADET HAMUR YOĞURMA MAKİNASI 25 KG LİK KAPASİTE 40 KG	1	35 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416339	1 ADET GIDA DİLİMLEME MAKİNASI 300 ÇAP 24 KG	1 ADET GIDA DİLİMLEME MAKİNASI 300 ÇAP 24 KG	1	55 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416340	1 ADET ÇAY OCAĞI KAZANI	1 ADET ÇAY OCAĞI KAZANI	1	20 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416341	1 ADET 115*120 EKO GÜVENLİK KABİNİ	1 ADET 115*120 EKO GÜVENLİK	1	70 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 -

13 / 24

		KABİNİ			5795
416342	1 ADET IZGARA PLEYT ELEKTRİK SET ÜSTÜ 30 W 80*70*29	1 ADET IZGARA PLEYT ELEKTRİK SET ÜSTÜ 30 W 80*70*29	1	40 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416343	1 ADET FRİTÖZ DOLAPLI ÇİFT SEPET ASANS ELEK.80*75	1 ADET FRİTÖZ DOLAPLI ÇİFT SEPET ASANS ELEK.80*75	1	40 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416344	1 ADET MARMARİS İLETİŞİM ZETCOM N 446 V2 PMR 0.5 W LİSANSIZ EL TELSİZİ	1 ADET MARMARİS İLETİŞİM ZETCOM N 446 V2 PMR 0.5 W LİSANSIZ EL TELSİZİ	1	30 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416345	1 ADET ÇİFT KİŞİLİK KANO	1 ADET ÇİFT KİŞİLİK KANO	1	60 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416346	1 ADET TEK KİŞİLİK KANO	1 ADET TEK KİŞİLİK KANO	1	30 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416347	3 ADET KÜREK SÖRFÜ	3 ADET KÜREK SÖRFÜ	3	45 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416348	1 ADET ÇAMAŞIR MAKİNASI SEG	1 ADET ÇAMAŞIR MAKİNASI SEG	1	60 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416349	1 ADET BEKO YENİ NESİL YAZAR KASA	1 ADET BEKO YENİ NESİL YAZAR KASA	1	50 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416350	1 ADET KROM ÜÇ KAPILI BUZDOLABI	1 ADET KROM ÜÇ KAPILI	1	150 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 -

14 / 24

		BUZDOLABI			5795
416351	1 ADET BAR TİPİ BULAŞIK MAKİNASI	1 ADET BAR TİPİ BULAŞIK MAKİNASI	1	60 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416352	3 ADET KROM TEZGAH	3 ADET KROM TEZGAH	3	90 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416353	1 ADET KROM İKİLİ BAR DOLABI	1 ADET KROM İKİLİ BAR DOLABI	1	40 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795
416354	1 ADET HP 3VK10ES 250 G6 İ5-7200U 4 GB 500GB 15.6" DOS	1 ADET HP 3VK10ES 250 G6 İ5-7200U 4 GB 500GB 15.6" DOS	1	100 Türk Lirası	Marmaris - 16-07-2019 16:43 - 5795

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
411526340	(SN:8354405) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6928.55	6928.55	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 12-01-2018 305	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-

15 / 24

		Soyad		Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 37. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/11/2016 tarih 2016/26387 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9181.24 TL bedel ile Alacaklı : Protel bilgisayar a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 18-11-2016 13:36 - 9274
Serh	İcrai Haciz : ADANA 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/02/2017 tarih 2017/667 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75668.04 TL bedel ile Alacaklı : rem gıda ve tem.mad.san ntic ve paz. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 28-02-2017 13:24 - 1937
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/04/2017 tarih 2016/16082 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31609.03 TL bedel ile Alacaklı : halk sigorta aş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 03-05-2017 10:55 - 3928
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290530264.25 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş. )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 11-09-2018 13:12 - 7757
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 17/09/2018 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : denizbank aş. )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 17-09-2018 16:19 - 7987
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 22-10-2018 09:52 - 9187

16 / 24

	anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513 TL . (Alacaklı : deniz faktoring a.ş. )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 22-10-2018 10:05 - 9190	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 29. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/10/2018 tarih 2018/7260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69308.80 TL bedel ile Alacaklı : ali aydemir lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 23-10-2018 10:07 - 9238	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17 .İCRA DAİRESİ nin 28/11/2018 tarih 2018/3821 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5059.99 TL bedel ile Alacaklı : ersin yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 28-11-2018 13:33 - 10387	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 19.İCRA DAİRESİ nin 11/01/2019 tarih 2018/34570 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 543232.10 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 11-01-2019 16:29 - 252	
Serh	İhtiyati Haciz : ANTALYA 9.İCRA DAİRESİ nin 25/03/2019 tarih 2018/14799 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42464.00 TL . (Alacaklı : adem bozseki )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 26-03-2019 14:48 - 2612	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 19/06/2019 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239146.18 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 20-06-2019 10:22 - 5054	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi	MARTI OTEL		Marmaris -	

17 / 24

	nin 21/01/2020 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : Denizbank Aş )	İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		21-01-2020 13:13 - 853	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi nin 22/01/2020 tarih 2019/43536 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29875.27 TL bedel ile Alacaklı : Cansu Emili lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 24-01-2020 09:49 - 975	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/02/2020 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 159759.99 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 12-02-2020 11:10 - 1859	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 28/02/2020 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52864.88 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 02-03-2020 15:56 - 2868	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 24/09/2020 tarih 2020/61139 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108964.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 24-09-2020 15:46 - 9180	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11673406.02 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 12-04-2021 09:33 - 4689	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6808513.00	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM		Marmaris - 19-04-2021 10:35 - 5011	

18 / 24

	TL . (Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi)	ŞİRKETİ VKN		
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 20/05/2021 tarih 2018/3823 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93544.26 TL bedel ile Alacaklı : Yusuf Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 21-05-2021 13:59 - 5943
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 17. İcra Dairesi nin 26/05/2021 tarih 2018/3821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7104.33 TL bedel ile Alacaklı : Ersin Yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 27-05-2021 21:29 - 6184
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 21/06/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 368042.31 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tiç.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 23-06-2021 16:00 - 7340
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 10/07/2021 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 52872.68 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 11-07-2021 21:20 - 8137
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 25/08/2021 tarih 2019/374 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 382706.68 TL bedel ile Alacaklı : Ekiphan Otel Ekipmanları Pazarlama Tur.San. Ve Tiç.Aş. Adına Hasan Ayhan lehine haciz işlenmiştir.	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 26-08-2021 10:29 - 9645
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 33. İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2016/22262 sayılı Haciz	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ		Marmaris - 13-12-2021 09:36 -

19 / 24

	Yazısı sayılı yazıları ile 23693.92 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Çiftci lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN		15094
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 35. İcra Dairesi nin 10/01/2022 tarih 2016/39253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11917.63 TL bedel ile Alacaklı : İdeal Tekstil Kuru Temizleme San. Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 12-01-2022 13:30 - 419
Serh	Kamu Haczi : MUĞLA MARMARIS S.G.M. nin 17/01/2022 tarih 10bf4dfad3c049889ba45c24813281ad sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 20000000 TL (Alacaklı : SGK)	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 17-01-2022 13:51 - 651
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi nin 07/06/2022 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73245.43 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 08-06-2022 17:52 - 8142
Serh	Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi)	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 05-12-2022 18:16 - 16594
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 20-02-2023 17:26 - 2694
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 31. İcra Dairesi nin 04/04/2023 tarih 2023/1974 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1679.20 TL	MARTİ OTEL İŞLETMELERİ ANONİM		Marmaris - 04-04-2023 08:55 - 4824

20 / 24

	bedel ile Alacaklı : Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazım Gemici lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 27-07-2023 14:13 - 10687	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 31/07/2023 tarih 2022/246670 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1034.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 31-07-2023 12:35 - 10827	
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/08/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 17-08-2023 08:33 - 11808	
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/09/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 15-09-2023 10:00 - 13157	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 29/09/2023 tarih 2022/1942 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25696.04 TL bedel ile Alacaklı : Bilgin Gündoğdu lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 29-09-2023 10:14 - 13800	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 10/11/2023 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31767.36 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 13-11-2023 08:56 - 15821	

21 / 24

	Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 14-11-2023 17:22 - 15950	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 01/03/2024 tarih 2023/3933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 215161.21 TL bedel ile Alacaklı : Dudu Acar lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 01-03-2024 17:00 - 2902	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 04-03-2024 09:41 - 2910	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 04-03-2024 09:41 - 2912	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 04-03-2024 10:34 - 2923	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 04-03-2024 10:34 - 2925	

22 / 24

	haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 19. İcra Dairesi nin 07/03/2024 tarih 2018/34570 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1035043.83 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Marmaris - 07-03-2024 14:32 - 3173	

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702	Hayır	20000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Marmaris - 05-10-2012 11:42 - 7317
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Marmaris - ORHANIYE Köyü - (Aktif) - 103 Ada - 8 Parsel	1/1	(SN:8354405) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Marmaris - 05-10-2012 11:42 - 7317	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **yEsU1QdUV-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





**YAPI RUHSATI**

Ruhsat Takip No: 0 0 0 5 3 0 0 8

1. Ruhsat veren kurum Muğla İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü İl: Muğla İlçe: Marmaris Bucak: - Köy: Orhaniye Belediye: - Mahalle: - Mevki: Keçibükü		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İave <input type="checkbox"/> Kat İavesi <input type="checkbox"/> Taddit <input type="checkbox"/> Kullanım Değişliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İşaret Duvarı <input type="checkbox"/> Sıhhiye duvarı Yardımcı <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> İsm Değişliği		3. Ruhsatın Tarihi 20.06/2008		4. Ruhsat No 07.130							
5. Parça no 1		6. Ada No -		7. Parşel No 8									
8. İmar planı onay tarihi Ö.Ç.K.K.B. onayı 21.04.2006 tarihli 1/1000 ölç. Tek Yal. Lüzum ve revizyon koruma amaçlı İmar planı		9. Parşelasyon planı onay tarihi -		10. İmar durumu tarihi ve no 25.12.2007/659									
11. Parşelin kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) Turizm Tesis Alanı 6837m <sup>2</sup>		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Marmaris Tapu Sicil Md.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 19.07.2006/4958									
14. Zemin etüd onay tarihi 20.10/2008		15. ÇED raporu onay tarihi -		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 20.06/2008		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 20.06/2013							
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 20.06/2013													
18. Adı soyadı, ünvanı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. <input type="checkbox"/> Kamu <input checked="" type="checkbox"/> Özel		24. Adı soyadı, ünvanı Kendisi		25. Hukuki durumu -		34. Adı soyadı, ünvanı -							
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Vergi Dairesi Md.		26. Kurum sicil no -		27. Bağlı olduğu vergi del. -		28. Vergi dairesi sicil no -							
21. Vergi dairesi sicil no -		29. Sigorta sicil no -		30. Sadeleşme tarihi ve no -		31. Mütahhithik kama no -							
22. Adres Orhaniye Köyü/MARMARIS		32. Adres -		33. İmza -		40. Adres -							
42. Yapının (inşaatın) kullanım amacı		43. Ünite sayısı 3		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1377m <sup>2</sup>		45. Benzer yapı sayısı -							
A Blok		1		250m <sup>2</sup>		46. Toplam yapı sayısı 3							
B Blok		1		617m <sup>2</sup>		47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) 657m <sup>2</sup>							
C Blok		1		395m <sup>2</sup>		48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ) 657m <sup>2</sup>							
Sığınak		-		115m <sup>2</sup>		49. Yapıya bağlanmış bölünm sayısı 1							
						50. Toplam bağlanmış bölünm sayısı 1							
						51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 1262m <sup>2</sup>							
						52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 1377m <sup>2</sup>							
						53. Yapının yol kotu altı kat sayısı -							
						54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2							
						55. Yapının toplam kat sayısı 2							
						56. İlave kat sayısı -							
						57. Yapının yüksekliği (m) 6.50m							
						58. İave kat yüksekliği (m) -							
						59. Yapının sıklığı 3							
						60. Yapının grubu B							
						61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL.) 455.-							
						62. Yapının toplam maliyeti (YTL.) 626.535.-							
						63. Yapının arsa değeri (YTL.) -							
						64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.) -							
Toplam		3		1377m <sup>2</sup>									
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER													
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		67. TESİSATLAR <input type="checkbox"/> Yangın tesisi: <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon: <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input checked="" type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Arıtma		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Korumak <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otomatik <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Otak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (kargı) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel yapı <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Beton Blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif Panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpış <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Çelik					
66. YAKIT ÇİNSİ <input checked="" type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Fuel oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> Prizler <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		68. SICAK SU Temin şekli: <input checked="" type="checkbox"/> Termostatik <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-Oil <input type="checkbox"/> Güneş kollektörü <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müpterak <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		75. DÖŞEME <input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Çelik									
YAPI PROJELERİ													
73. Onay tarihi Mimari .../.../2008 Statik .../.../2008 Elektrik .../.../2008 Mekanik tesisat .../.../2008 Peyzaj		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tescil no		77. Oda beşeri no		78. Adresi		79. İmza	

20.06.2008

**YAPI RUHSATI**



İş bu yapıya ruhsatlandırılması için gerekli şartların sağlanması ve ruhsatlandırılması için gerekli şartların sağlanması için ruhsatlandırılması şarttır. Bu şart geçici kabulde veya iskan ruhsatına esas teşkil edilir. 2

1. Ruhsatı veren kurum <b>Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü</b>		2. Ruhsat tarihi <b>28.3.1996</b>		3. Ruhsat numarası <b>27-20</b>	
4. Ruhsatın veriliş maksadı <b>Yenileme</b>		5. Mahalle <b>Orhaniye köyü - Kasıbhüğü mevki</b>		6. Pafta no <b>1</b>	
7. Ada no <b>-</b>		8. Parsel no <b>8</b>			
9. İmar durumu tarihi <b>13.6.1995 tarihli c.g. k.k. Başkanlığınca ONAYLI İMAR PLANINA GÖRE</b>		10. İmar durumu numarası <b>K.K. Başkanlığınca</b>		11. İmar türü <b>-</b>	
12. Yıkıl türü <b>-</b>		13. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü</b>		14. Tapu tescil belgesi tarihi <b>24.6.1993</b>	
15. Tapu tescil belgesi numarası <b>2178</b>		16. Adı soyadı/İşvanı <b>Bay Marina Yat ve Liman İşletmeciliği A.Ş.</b>		17. Kurum sicil numarası <b>-</b>	
18. Vergi dairesi sicil numarası <b>Marmaris V.D.</b>		19. Vergi dairesi <b>KA 2525</b>		20. Adı soyadı/İşvanı <b>KENDİSİ</b>	
21. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>-</b>		22. Vergi dairesi sicil numarası <b>-</b>		23. Vergi Dairesi sicil numarası <b>-</b>	
24. Adresi <b>Orhaniye köyü - Kasıbhüğü mevki MARMARIS</b>		25. Adresi <b>-</b>			
26. Ünite sayısı <b>7</b>		27. Yüz ölçümü <b>1445 m<sup>2</sup></b>		28. Yol seviyesi üzerinde kat sayısı <b>2</b>	
29. Yol seviyesi altında kat sayısı <b>1</b>		30. Toplam kat sayısı <b>3</b>		31. Yapının yüksekliği <b>6.50 m</b>	
32. 1m <sup>2</sup> sınırlı maliyeti <b>6.442.000</b>		33. Yapının sınıfı <b>A</b>		34. Yapının grubu <b>A</b>	
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) <b>9.309.846.000 -</b>		36. Alt olduğu yıl <b>1995</b>		37. Yapının arsa değeri <b>200.000.000 -</b>	
38. Toplam maliyet (Arsa dahil) <b>9.509.846.000 -</b>		39. İnşaatın cinsi <b>BETONARME</b>		40. Etiler ve dolgu maddesi <b>TUĞLA</b>	
41. Yığın yapının cinsi <b>-</b>		42. Mimarî proje		43. Statik proje	
44. Tesisat projeleri		45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı	
47. Harca çıkacak kazı toplamı		48. Harice çıkacak kazı toplamının doküleneceği yer		49. Adı soyadı <b>Mehmet YENİSU</b>	
50. Adresi <b>Kursunlu Cad. Kursunlu Çikmezi No: 4/10 MUĞLA</b>		51. Taahhüt <b>Muğla İ. Noterliği 01.09.1994 - 11952</b>		52. İnşaatı <b>53. İnşaatı</b>	
54. Kurum sicil no <b>Muğla V.D. 939.003.0335</b>		55. Ada sicil no <b>14225</b>		56. Makbuz tarihi	
57. Makbuz no		58. Tutarı (TL)		59. Açıklama	
60. Otomatik harç		61. Trafik Komisyonunun gün ve ... sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.		62. Kontrol edenin adı, soyadı, işvanı, imzası <b>M. Ali ÖZKAYA</b>	
63. Onaylayanın adı, soyadı, işvanı, imzası <b>Ali KILINÇ</b>		64. Onaylayanın adı, soyadı, işvanı, imzası <b>Mimar AVUZ</b>		65. Onaylayanın adı, soyadı, işvanı, imzası <b>MAR</b>	

# TADİLAT PROJESİ

<b>MT</b>	İŞİN YERİ						
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D.TARİHİ
	MUĞLA	MARMARİS	KEÇİBÜKÜ MEVKİİ	1		1906 (8)	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR / MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		MİMARİ PROJE MÜELLİFİ + T.U.S.	
ADI SOYADI	Şükran ER	ADI SOYADI	
ÜNVANI	Mimar	ÜNVANI	
ODA SİCİL NO	20887	ODA SİCİL NO	
YETKİ BEL. NO:	48.1129	YETKİ BEL. NO:	
VERGİ D. NO:	Marmaris 3360051770	VERGİ D. NO:	

**Y.Mimar Şükran ER**  
(MSÜ)  
Oda Sicil No: 20887  
Marmaris V.D.H.No: 336 005 1770

İŞVEREN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ADRES - TEL	NOTER ONAYI TARİHİ
	MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.			İnönü Caddesi, Devres Han 50 / 4 Gümüşsuyu, İstanbul	

TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO:	YETKİ BEL. NO:	VERGİ NO	İMZA	ADRES - TEL

MİMARLAR ODASI ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI
<p>19 Nisan 2009</p> <p>ASGARI ÇİZİMİNİN PLANINA ve TASLAKI KONTROLÜNE UYGUNDUR</p> <p>08 13 91</p>	

KULL. AMACI	İNŞ.TÖRÜ	İNŞ. ALANI	TL / M2	Y. YAK. MAL.	YAPI. SINF.	M. HİZ. SIN.	ZOR. KIR. KTS.	ŞUBE KAT. SAY.
OTEL	B.A.	1238M2						

BU PROJEDEKİ TASIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BUTUNDUR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MUELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PRJE VE PROJEDEKİ TASIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

**BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - ÇOĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ**  
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED.)

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

02.04.2024

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

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve sayılı yazınız

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

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

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: UDC8K+-+6kOrJ-EmEc5Q-w2NVX6-WD91PDD+ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Gözde GÜR  
Şehir Plancısı  
Telefon No:





C:SB01000118418501

T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : M3V2E4DR  
Başvuru Numarası : 1184185  
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

**Belgenin Kapsamı** : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : KARMA ( KONUT + TİCARİ )  
**Yapının Adresi** : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARIS, Mahalle:ORHANIYE,  
Caddesi/Sokak:AŞAĞI KEÇİBÜKÜ SOKAK,  
Ada:103, Parsel:8  
**Arsa Alanı** : 1070,00 m<sup>2</sup>  
**Konut Alanı** : 252,00 m<sup>2</sup>  
**Ticari Alan** : 251,00 m<sup>2</sup>  
**Konut Bağımsız Bölüm Sayısı** : 1  
**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 okutulularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : CREUJ8U7  
Başvuru Numarası : 1183887  
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

**Belgenin Kapsamı** : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARIS, Mahalle:ORHANIYE,  
Caddesi/Sokak:AŞAĞI KEÇİBÜKÜ SOKAK, Diğ  
Kapı No:-, Ada:103, Parsel:8  
**Toplam Yapı Alanı** : 1040,00 m<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 2212,00 m<sup>2</sup>  
**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 cihazlarınızla 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 : L6H1UCNC  
Başvuru Numarası : 1183336  
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

**Belgenin Kapsamı** : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : KARMA ( KONUT + TİCARİ )  
**Yapının Adresi** : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:ORHANIYE,  
Caddesi:Sokak:-, Dış Kapı No:-, Ada:103, Parsel:8  
**Arsa Alanı** : 1532,00 m<sup>2</sup>  
**Konut Alanı** : 210,00 m<sup>2</sup>  
**Ticari Alanı** : 510,00 m<sup>2</sup>  
**Konut Bağımsız Bölüm Sayısı** : 2  
**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-burisi-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**

  
CSB01000393755101

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : PUDUYJLM  
Başvuru Numarası : 3937551  
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

**Belgenin Kapsamı** : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:ORHANIYE,  
Caddesi/Sokak:AŞAĞI KEÇİBÜKÜ SOKAK,  
Ada:103, Parsel:8  
**Toplam Yapı Alanı** : 204,00 m<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 434,00 m<sup>2</sup>  
**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-bayisi-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 : S2ULN81F  
Başvuru Numarası : 3935000  
Düzenleme Tarihi : 04.05.2019

**Belgenin Kapsamı** : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARIS, Mahalle:ORHANIYE,  
Caddesi/Sokak:AŞAĞI KEÇİBÜKÜ SOKAK, Dış  
Kapı No:., Ada:103, Parsel:8  
**Toplam Yapı Alanı** : 790,00 m<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 1680,00 m<sup>2</sup>  
**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.*





000000007164201

T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 180LD9T4  
Başvuru Numarası : 5716762  
Önceki Belge No : M3V2E4DR  
Önceki Başvuru Numarası : 1184185  
Düzenleme Tarihi : 10.09.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir  
Belgenin Niteliği : KARMA ( KONUT + TİCARİ )  
Yapının Adresi : İL MUĞLA, İlçe MARMARIS, Mahalle: ORHANIYE,  
Caddesi/Sokak AŞAĞI KEÇİBÜKÜ SOKAK, Dış  
Kapı No:., Adı: 103. Parsel:8  
Arsa Alanı : 1106,00 m<sup>2</sup>  
Konut Alanı : 304,00 m<sup>2</sup>  
Ticari Alan : 251,00 m<sup>2</sup>  
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı : 1  
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 1184185 nolu başvurusunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).*

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/ceb-umar-birisi-belge-dogrulama-cidresi-nde>  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet uygulaması'na ait  
Barokodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barokod  
okunularak kontrol edilebilir.*





CC 06 9001 770 71 001

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

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 9C4VD279  
Başvuru Numarası : 5716756  
Önceki Belge No : CREUJ8U7  
Önceki Başvuru Numarası : 1183887  
Düzenleme Tarihi : 10.09.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmektedir  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : I. MUĞLA, İpeş MARMARİS, Mahalle: CRHANİYE,  
Caddesi/Sokak AŞAĞI KEÇİBÖKÜ SOKAK, Dış  
Kapı No - Ada: 103, Parsel: B  
Toplam Yapı Alanı : 1228,00 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 2138,00 m<sup>2</sup>  
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yaparın beyanına uygun olarak, 1183887 nolu başvurusunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).*

*Bu belgenin doğruluğu  
http://www.turkiye.gov.tr/esb-imar-kayit-belgesi-kayitlama-uzle-istisna  
veya mobil cihazlarınızda yedkiye bilirsiniz. Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yarıdaki karekod  
okunarak kontrol edilebilir.*





01.06.10211.750/1001

T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : EC6PM72H  
Başvuru Numarası : 5716750  
Önceki Belge No : LBH1UCNC  
Önceki Başvuru Numarası : 1183336  
Düzenleme Tarihi : 10.09.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir  
Belgenin Niteliği : KARMA ( KONUT + TİCARİ )  
Yapının Adresi : İZMİR, İçişleri Bakanlığı, Marmaris, ORHANIYE,  
Caddesi/Sokakı, Dış Kapı No: Ada 103, Parsel 8  
Arsa Alanı : 1548,00 m<sup>2</sup>  
Konut Alanı : 210,00 m<sup>2</sup>  
Ticari Alan : 738,00 m<sup>2</sup>  
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı : 2  
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak, 1183336 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).*

*Bu belgenin doğruluğu  
https://www.turkiye.gov.tr/cib-imar-birisi-belge-dogrulama-adresinde  
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Bar kodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yerdeki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 6UEKFL56  
Başvuru Numarası : 5716753  
Önceki Belge No : PUDUYJLM  
Önceki Başvuru Numarası : 3937551  
Düzenleme Tarihi : 10.09.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : E MUĞLA, İlçe MARMARIS, Mahalle ORHANIYE,  
Caddesi Sokak AŞAĞI KEÇİBÜKÜ SOKAK, Dış  
Kapı No: , Ada: 103, Parsel: 8  
Toplam Yapı Alanı : 294,00 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 512,00 m<sup>2</sup>  
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

*Bu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının beyanına uygun olarak, 3937551 nolu başvurusunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).*

*Bu belgeyi doğrulağa  
<https://www.turkiye.gov.tr/esb-imar-karisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınızla yikleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ad  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barkod  
okutarak kontrol edebilirsiniz*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : MM523UNV  
Başvuru Numarası : 5716739  
Önceki Belge No : S2ULN61F  
Önceki Başvuru Numarası : 3935000  
Düzenleme Tarihi : 10.09.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl MUĞLA, İlçe MARMARIS, Mahalle: ORHANIYE,  
Caddesi/Sokak AŞAĞI KEÇİBÜKÜ SOKAK, Dış  
Kapı No:., Adı:103, Parsel:8  
Toplam Yapı Alanı : 875,00 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 1524,00 m<sup>2</sup>  
Ticari Bağımız Bölüm Sayısı : 7

*Bu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının beyanına uygun olarak, 3935000 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).*


*Bu belgeyi doğrulamak için  
<https://www.turkiye.gov.tr/esb-imar-kari-et-belge-dogrulama> adresine girerek  
veya mobil cihazlarınıza yüklenebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulamasını yazıtasa ile yünlendi karekod  
okunularak kontrol edebilirsiniz*



**T.C.  
MARMARİS İLÇESİ  
ÖZEL İDARE MÜDÜRLÜĞÜ**

**İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI**

**ADI-SOYADI** : MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.  
**İŞYERİ ÜNVANI** : MARTI HEMİTHEA CAFE – BAR  
**FAALİYET KONUSU** : Kafe – Bar işletmeciliği (içkili)  
**İŞYERİ ADRESİ** : Keçibükü Mevkii Martı Marina içi  
Orhaniye Köyü Marmaris/MUĞLA  
**VERİLİŞ TARİHİ** : 20.08.2013 / 237

  
Ali Galip SARAL  
Kaymakam

14.07.2005 tarihli ve 2005/9207 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelik Kapsamında düzenlenmiştir.

**T.C.  
MARMARİS İLÇESİ  
ÖZEL İDARE MÜDÜRLÜĞÜ**

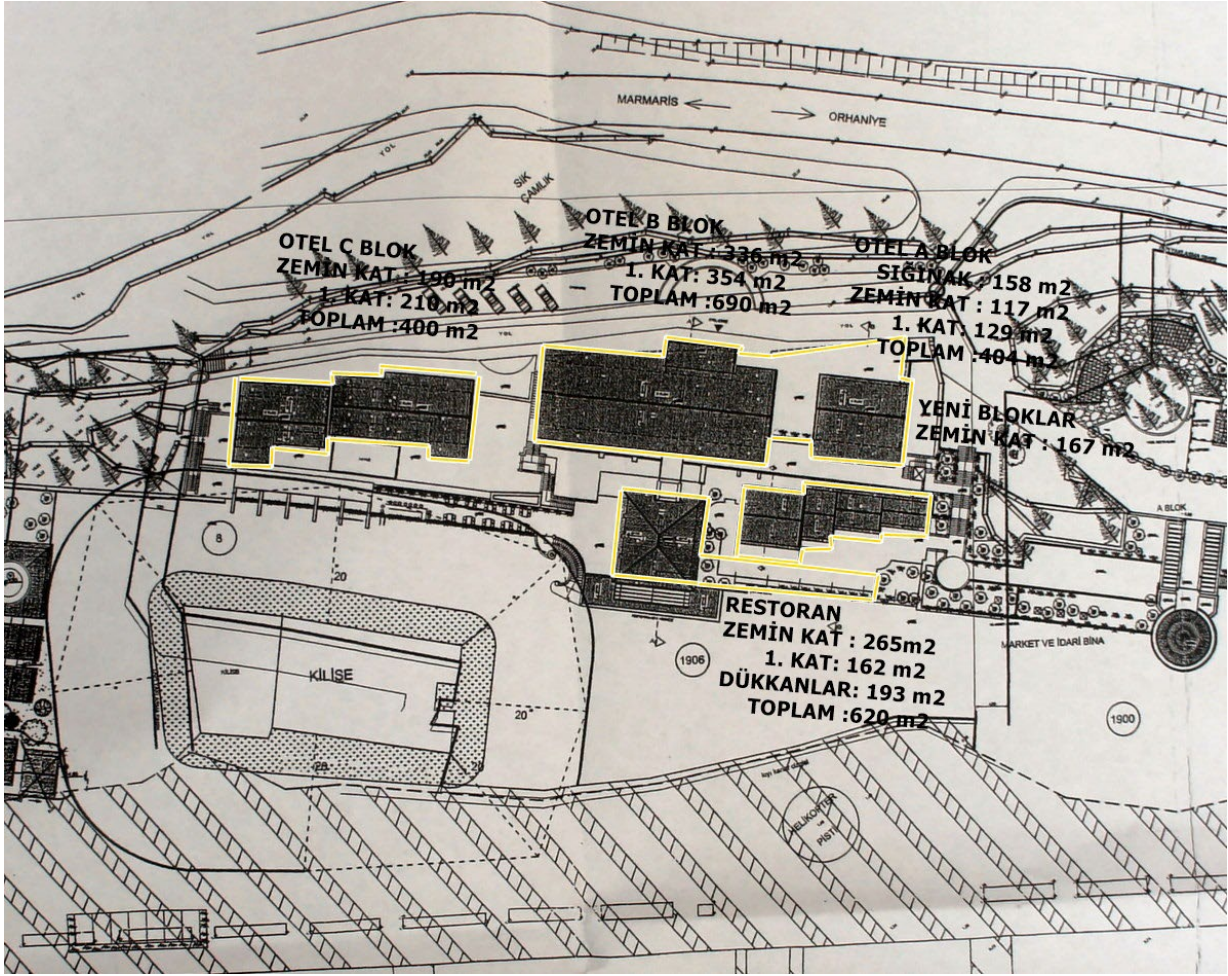
**İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI**

**ADI-SOYADI** : MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.  
**İŞYERİ ÜNVANI** : MARİNA MARKET  
**FAALİYET KONUSU** : Market işletmeciliği  
**İŞYERİ ADRESİ** : Keçibükü Mevkii Martı Marina içi  
Orhaniye Köyü Marmaris/MUĞLA  
**VERİLİŞ TARİHİ** : 01.04.2013 / 154

  
Ali Galip SARAL  
Kaymakam

14.07.2005 tarihli ve 2005/9207 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelik Kapsamında düzenlenmiştir.





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

**TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ**  
*The Certificate of Tourism Establishment*

Adı : MARTI HEMİTHEA OTEL  
Sınıfı ve Türü : ÖZEL KONAKLAMA TESİSİ  
Adresi : ORHANIYE MH. AŞAĞI KEÇİBÜKÜ SK. NO:44/2-  
1 MARMARİS/MUĞLA  
Belge Sahibi : MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.  
Tarih ve Sayı : 29/07/2022 - 20694  
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR  
Kapasite :  
27 ODA - 54 YATAK, 50 KİŞİLİK YEMEK SALONU, 20 KİŞİLİK PASTA  
SALONU, AÇIK YÜZME HAVUZU, SATIŞ ÜNİTESİ

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. Güvenli elektronik imza aklı ile ayındır.  
Bu belgeyi <https://tbis.kultur.gov.tr/Evrak/EvrakDogrulama> sayfasından QmnaSOJyNdE= kodu ile doğrulayabilirsiniz.


**SOGUK MUHÜR  
Y VARDIR.**

**04 EKİM 2022  
01.17.60**

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


**TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ**  
*The Certificate of Tourism Establishment*


**Ash** : MARTI HEMİTHEA OTEL,  
**Sınıfı ve Türü** : ÖZEL KONAKLAMA TESİSİ  
**Adresi** : ORHANİYE MHL. AŞAĞI KEÇİBÜKÜ SK. NO:44/2-1  
MARMARİS/MUĞLA  
**Belge Sahibi** : MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.  
**Tarih ve Sayı** : 29/07/2022 - 20694  
**Çalışma Saatleri** : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR  
**Kapasite** :  
27 ODA - 54 YATAK, 50 KİŞİLİK YEMEK SALONU, 20 KİŞİLİK PASTA  
SALONU, AÇIK YÜZME HAVUZU, SATIŞ ÜNİTESİ

  
Şahin ALDEMİR DOĞAN  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

**BU BELGEDE BEYAN ETİLEN KAPASİTE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE 3621  
SAYILI KIYI KANUNUNA GÖRE HAK OLUŞTURMAZ.**

**T.C.**  
**MARMARİS İ. NOTERLİK**  
Fahri Doğan Bulvarı  
Ticaretler 1. Cad. No:103-C 40700  
MARMARİS/MUĞLA  
Tic. Sic. No: 271901  
**ÖRNEKTİR**  
ASLINA KURSIDIR  
Bu belge, noter tarafından onaylanmıştır  
ve orijinali, belgeyi hazırlayan  
adetele, belgeyi hazırlayan  
işbu karniye ile ilgili olarak  
**MARMARİS İ. NOTERİ**  
İşbu karniye

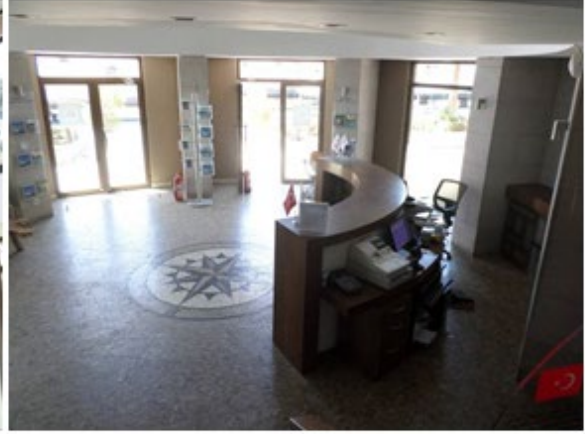


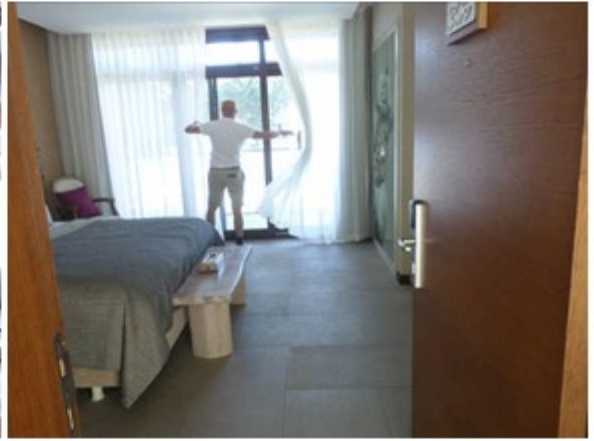


**Dğerli Kağıt, Harç ve  
Damga Makbuz Karşılığı  
Tahsil Edilmiştir.**

**E-1 SERİSİ No: 018446**

Bu örneğin, ibraz edilen belgedeki TÜRKÇE kısmının aynı olduğuna, Türkçe kısımdan çıkarılan bir adet örneğin ibraz edene imza ettirilerek Dairede saklandığını, 1 adet kısmı örneğin askı ile birlikte kendisine verildiğini belirtirim.





## LİSANSLAR

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI  
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 Eğitim 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 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin ve VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olacak personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişikliğin keyfiyeti izleyen 10 iş günü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

Mustafa Kemal Mahallesi, Darıcaşar Bulvarı (Ekişeler Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,  
Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929090,  
İstanbul Temsil Ofisi: Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No 6 Şişli Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL 1/2  
Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00  
e-posta: [iletisim@spk.gov.tr](mailto:iletisim@spk.gov.tr), İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>  
Kep Adresi: [spk@ta01.kep.tr](mailto:spk@ta01.kep.tr)

Bilgi için: Abdullah AYTEKİN  
Başuzman  
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](mailto:iletisim@spk.gov.tr), İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>  
Kep Adresi: [spk@h01.kep.tr](mailto:spk@h01.kep.tr)

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

