

## **MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ (PAZAR DEĞERİ)**

**MUĞLA / MARMARİS / İÇMELER  
2 PAFTA, 1605 PARSEL  
“ALTI KATLI BETONARME OTEL”  
NİTELİKLİ  
ANA TAŞINMAZIN 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	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b>	<b>4</b>
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	5
2.3.2 MAKUL DEĞER	5
2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ	5
2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER	6
2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	6
2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI	6
2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	7
2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
<b>3. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>	<b>8</b>
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	8
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	8
<b>TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ</b>	<b>8</b>
<b>DEMOGRAFİK VERİLER</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	13
3.2.1 MUĞLA İLİ	13
<b>MUĞLA İLİ</b>	<b>13</b>
3.2.2 MARMARİS İLÇESİ	15
MARMARİS OTELCİLİK SEKTÖRÜ	16
3.2.3 MUĞLA İLİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	17
DEPREM RİSKİ	17
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>	<b>18</b>
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	18
1605 PARSEL	18
4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	18
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	19
4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	23
4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.	23
<b>5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>	<b>24</b>
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	24
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	25
5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	26

5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	26
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	27
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	27
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	27
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	27
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	28
DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	31
6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	31
6.8 GELİR YAKLAŞIMI	32
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	34
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	34
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	34
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	35
7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	35
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	35
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	36
7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	36
7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	36
7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	36
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	37
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	38
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	38
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)	39

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 16.04.2024 Rapor No: 2024-SMK-050

#### 1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor “Denizbank A.Ş.” Mülkiyetindeki; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1605 parsel numaralarında kayıtlı 5.678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Altı Katlı Betonarme Otel” 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. Martı La Perla Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan “Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi” çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank'a devredilmiş olup, İmar durum bilgi yazıları bu rapor döneminde Denizbank A.Ş. tarafından temin edilememiştir.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce 23.10.2023 tarih 2023-SMK-034 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, 819.950.000 TL + KDV Pazar değeri tespit edilmiştir.

## 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- 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 değerlendirilmesi 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 değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

### 2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

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

### 2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

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

### 2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir 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 itibarı 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 indigeme 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 tazyikat 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 eklav toprağı Nahcivan, güneydoğuda ise Irak ve Suriye komşusudur. Güneyini Akdeniz, batısını Ege Denizi ve kuzeyini Karadeniz çevreler. Marmara Denizi ise İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı ile birlikte Anadolu'yu Trakya'dan yani

Asya'yı Avrupa'dan ayırır. Türkiye, Avrupa ve Asya'nın kavşak noktasında yer alması sayesinde önemli bir jeostratejik güce sahiptir.

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

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

## DEMOGRAFİK VERİLER

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

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

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

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

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

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek

olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşmiştir.

### 3.1.2 EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir. Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir. Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dangedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir.

## TEMEL EKONOMİK VERİLER

### Yıllık Büyüme\* (TL)



\*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

### Enflasyon



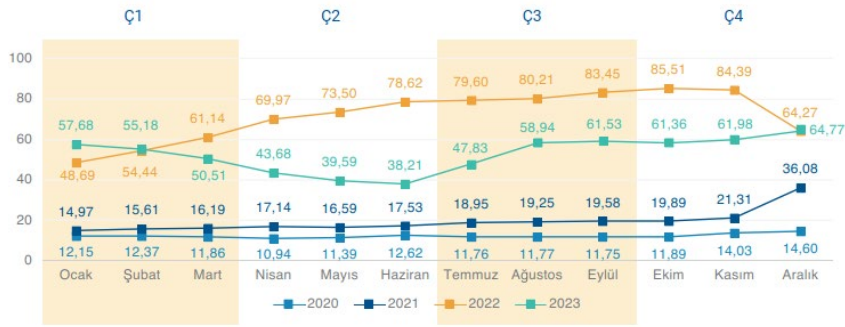
### İnşaat Sektörü Büyüme\*



\*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

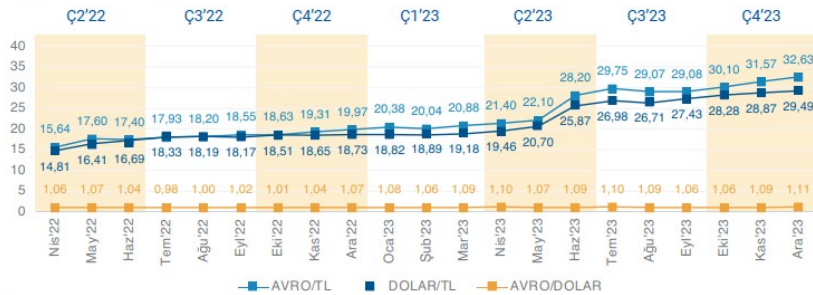
### Yıllık Enflasyon\*



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

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

### Döviz Kuru\*



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

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

### 3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARDATURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ

2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etti

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist 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 kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

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

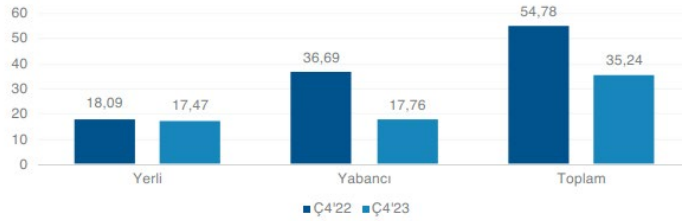
Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turist %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 864 bin oda kapasitesi ile 20.204 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'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 itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dır. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı  
 \*Q4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım verilerini kapsamaktadır.  
 \*\*Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

## 3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 3.2.1 MUĞLA İLİ

#### MUĞLA İLİ



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

**MUĞLA**  
 Nüfus: 1.048.185

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.2 MARMARİS İLÇESİ



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

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

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

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

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

Ekonomisi turizm ve tarıma dayalıdır. Uzun süren yaz mevsimi, uygun iklimi, zengin tabii güzellikleri, yat limanları ile ülkemizin en önemli turizm merkezlerindedir. İlçede yetiştirilen başlıca tarım ürünleri turuncgiller, tahıl, zeytin, yerfıstığı, 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 Turunc yer almaktadır. Bunlardan İçmeler, Marmaris ilçe merkezine 6 km mesafede yer alan ve yaklaşık 2 km uzunluğunda sahil şeridinde sahiptir. Sahil kesiminin tamamına yakınında 4 ve 5 yıldızlı oteller bulunmaktadır.

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



## **MARMARİS OTELCİLİK SEKTÖRÜ**

Marmaris, turizm potansiyelinin yüksek olduğu Ege bölgesinin güneybatı kıyı kesiminde bulunmaktadır. Türkiye'nin önde gelen yatçılık merkezlerinden biri olan Marmaris, etrafının da çam ormanlarıyla çevrelenmiş olmasından dolayı halk arasında 'Yeşil Marmaris' olarak adlandırılmaktadır. Yüksek turizm potansiyelinden ötürü modern tesislere sahiptir. Bünyesinde pek çok kıyı ve körfez barındırmaktadır. Kültürel turizmde de birçok yapıya sahip olmakla birlikte çevresinde bulunan turizm merkezlerine yakınlığıyla da avantajlı konumda bulunmaktadır. Gününbirlik tekne turları, Rodos adasına düzenli sefer imkânları, gece hayatı, alışveriş imkânları, düzenli dolmuş ve otobüs seferleri ile geniş ulaşım imkânları, mücevher, deri, kilim, halı gibi hediyelik eşyaların bulunabildiği turistik bir bölge olan Marmaris'te tarihsel turizm de ön plana çıkmaktadır. Başta Karia Uygarlığı gibi pek çok uygarlığa ev sahipliği yapmakla birlikte Marmaris Kalesi, antik şehirler ve kalıntıları görmek mümkündür. Ayrıca elverişli iklimi ve bitki örtüsü ile Türkiye'nin önde gelen turizm merkezlerinden biridir. Marmaris şehrinin konumlandığı yöre ilkçağlarda Physkos (Fiskos) olarak anılmıştır. Eski adı Physkos olan bu liman şehri Karia dilinde 'Doğa kenti' anlamına gelmektedir. Karyalıların Marmaris'i Fiskos diğer bir deyişle doğa kenti olarak adlandırmasına gerekçe olarak bu şehrin doğanın bütün unsur ve güzelliklerini bünyesinde bulundurması gösterilmektedir (Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2018). Marmaris'in günümüzde konumlandığı tepede ilk yerleşikleri olan Türkmen'ler tarafından, Bizans döneminde, mermer-şehri adıyla kurulduğu bilinmektedir. Yaptığı uluslararası mermer ticareti yoluyla altın çağını Menteşeoğulları döneminde yaşayan bu liman kenti o dönemde 'Mermeris' adıyla anılmıştır. Şehrin doğal felaketler, yağma ve talan yolu ile yok olan Fiskos'un rolünü Rodos'un fethine kadar sürdürdüğü bilinmektedir Bugün, Anadolu'nun güneybatısında Muğla'nın güneyinde bir liman kenti olan Marmaris Muğla iline bağlı turistik bir ilçedir. Marmaris'in güney kısmında Akdeniz, batı tarafında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi kuzeyinde Ula, doğu tarafında ise Balan Dağı, Günlük Tepeleri ve Karadağ bulunmaktadır (Kara, 2016: 585). Marmaris'in yüzölçümü 963,73 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, İçmeler mevkiindeki Ilıca suyu işletmesi gibi yeni projelerin üretilerek turizme katkı yapılması, yelken sporu ve mavi tur yatçılık sektörünün geliştiriliyor olması bunun yanında da Kale bölgesinin cazibe merkezi haline getirilmesi Marmaris'in sahip olduğu belli başlı arz kaynakları olarak sıralanabilmektedir.

**Muğla'ya son yedi ayda 1 milyon 779 bin 356 yabancı turist girişi oldu. 2022 yılına göre Muğla'ya gelen turist sayısındaki artış oranı yüzde 19 olarak gerçekleşti. Muğla'ya İngiltere'den sonra en fazla turist gönderen Rusya ve Ukrayna arasındaki savaş rağmen ilk 7 ayda Rusya Federasyonundan Muğla'ya 210 bin 008 turist girişi oldu. Muğla'yı tercih eden ülkeler sıralamasında ilk sırayı yine İngiliz turistler aldı.**

**İngiltere'den Muğla'ya 773 bin 909 turist girişi oldu. İngiltere'yi 210 bin 008 kişi ile Rusya Federasyonu, 120 328 kişi ile Polonya, 100 bin 787 kişi ile Almanya, 45 bin 439 kişi ile Hollanda takip etti. İngilizlerin Muğla'ya gelen turistler içinde oranı yüzde 43 olarak gerçekleşirken, Rusya Federasyonundan gelen turistlerin oranı yüzde 12. Türkiye'de Dalaman ve Milas-Bodrum gibi iki uluslararası havalimanına sahip ender illerden birisi olan Muğla'ya gelen turistlerin 958 bin 697'si Dalaman Havalimanı, 502 bin 625'i de Milas-Bodrum Havalimanından giriş yaptı. İki uluslararası havalimanından toplam 1 milyon 461 bin 322 yabancı turist giriş yaptı. 318 bin 034 yabancı turist ise giriş yapan Muğla'daki 10 Deniz Gümrük limanlarından giriş yaptı.**

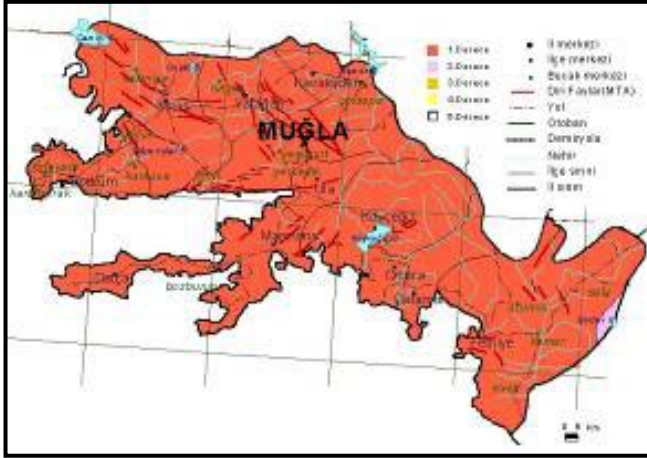
#### **Çeşitli merkezlere uzaklıklar:**

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

### **3.2.3 MUĞLA İLİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI**

#### **DEPREM RİSKİ**

Muğla sismotektonik yöresi, depremsellik bakımından yakın çevresiyle birlikte 36°00' - 37.50°N paralelleri ile 26.00° - 30.00°E meridyenleri arasında kalan sahayı kapsar. Bu Sismotektonik yöre, Türkiye ile birlikte



jeolojik yapısı ve morfo-tektonik özelliği itibariyle Asor adalarından Endonezya'ya kadar uzanan Alpin Kuşak' ta yer tutmaktadır. Muğla deprem yöresi, özellikle Ege-Hellen Hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı ile Ege graben sistemini içeren Batı Anadolu çekme rejiminin denetimi altındadır. Anadolu'nun batıya hareketi, doğu-batı yönlü sıkışmalara, kuzey-güney yönlü genişlemeye ve dolayısıyla da yöredeki fay sistemlerinin domino taşları gibi kıpırdanmasına neden olmaktadır. Bilindiği üzere, Muğla'nın da içinde bulunduğu Batı Anadolu, Post Alpin dönemde Akdeniz Tetoniği/Neotektonik olarak bilinen dikey tektonik hareketlere maruz

kalarak parçalanmış, horst-graben sistemleri gelişmiş ve bu arada körfezleriyle birlikte Ege Denizi oluşmuştur. Nitekim Afrika levhasının Anadolu altına daldığı Ege-Hellen hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı, Ege graben sisteminin aktif fayları, depremlerin tarih boyunca yoğunlaştığı alanlar olarak dikkati çekmektedir. Türkiye'nin birinci derece deprem bölgesinde yer alan yöredeki Karaova-Milas, Muğla-Yatağan, Ula-Ören ve Gölhisar-Çameli fay zonlarının aktif fayları ile kaydedilen depremlerin episantr koordinatları arasındaki uyumluluk, faylar ile depremler (özellikle büyük depremler) arasındaki yakın ilişkiyi yansıtmaktadır. Yerleşme birimlerinin aktif fay zonlarında yer alması nedeniyle yörede yaşayanlar, deprem tehlikesiyle karşı karşıyadır.

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

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

###### 1605 PARSEL

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	
MAHALLESİ	İÇMELER	BLOK	
KÖYÜ	-	KAT	
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	
MEVKİİ	KUMLU ÖRENCİK	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	19.04.2021 / 5072
PAFTA NO	2	CİLT/ SAHİFE NO	17/1658
ADA/PARSEL NO	0/1605	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ALTI KATLI BETONARME OTEL		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	5678,00 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	DenizBank A.Ş.		1/1

##### 4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

###### 1605 PARSEL

TKGM Portalından 05.04.2024 tarihinde, saat; 10:23 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

###### Beyanlar Kısmı:

- 312 adet Malzemeye Ait Teferruat listesi dosyasındadır. 23.12.1998 -3770

###### Şerhler Kısmı:

- Alınan takyidat kayıtlarında; 5 adet İhtiyati Haciz şerhi ve 18 adet İcrai Haciz şerhi bulunmakta olup ilgili kayıtlar raporun ekler bölümündedir.

###### İpotek Kısmı:

- DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden, 39.000.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır.27.05.2014 Tarih 4296 Yevmiye.  
Rehine Ait Şerh: İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. 10.12.2018 Tarih 10778 Yevmiye İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 27.05.2014-4296
- DENİZBANK A.Ş. lehine 2. Dereceden 43.500.000,00 TL bedelli %60 faiz oranı, F.B.K. süre ile ipotek kaydı bulunmaktadır.18.04.2018 Tarih 3591 yevmiye.  
Rehine Ait Şerh: İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı, 10.12.2018-10778

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

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1605 parsel sayılı "Altı Katlı Betonarme Otel" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde 19.04.2021 tarih 5072 yev no ile DenizBank A.Ş.'ye olacak şekilde malik değişikliği gerçekleşmiştir. İlgili konu hakkında müşteriden edinilen bilgiye göre 'Martı Resort Otelin mülkiyeti Denizbank A.Ş. ile yapılan "Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi" çerçevesinde geri alım hakkı ile 19.04.2021 tarihinde Denizbank'a devredilmiştir.

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

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

İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, “kamu haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

İcrai Haciz; Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacığın 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 müdürlüğüne geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticelenmesini 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.

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

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

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

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre rapora konu taşınmazlardan Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1605 parsel numaralarında kayıtlı 5678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Altı Katlı Betonarme Bina” nitelikli ana taşınmazın;

- 18.07.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Marmaris – İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında,
- İmar Lejantı: Turizm Tesis Alanı
- Emsal = 0,60
- Hmax= 12,00 m.

#### **PLAN NOTU:**

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez, işletme belgesi alınmaz. Bu alanlarda konut yapılamaz, İfrazlar 3000 m<sup>2</sup> den az olamaz, Bu alanlarda Emsal:0,60, Yençok: 12 m.’dir, Bu alanlarda Yençok=3 kattır. Zemin kat yüksekliği 5 m’yi geçemez. Meskûn yapı adaları içinde kalan imar uygulaması sonucunda minimum ifraz şartını sağlamayan ancak, komşu parselden en az 4 m, yoldan 5 m çekme olabilen parsel müstakil olarak tescil edilirler.



T.C.  
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

10.01.2023

DENİZBANK A.Ş. MARMARİS ŞUBESİNE

İlgi : 03.01.2023 tarihli ve 362 sayılı yazımız

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

Söz konusu taşınmazları kapsayan, İçmeler Mahallesi 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 10.12.2021 tarih ve 2021/15-18 sayılı kararı ile uygun bulunup,2634 Sayılı Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca 18/03/2022 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanmıştır.

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: nE3URd-CGqzV-q600-7-356C4U-WBabLnBİ Doğrulama Linki: <https://www.mkiye.gov.tr/enleri-belediye-ebys>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Muğla  
Telefon No: 08508884848 Faks No: (252)533 01 48  
e-Posta: [info@marmaris.bel.tr](mailto:info@marmaris.bel.tr) İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>  
Kep Adresi: [marmarisbelediyesi@ln03.kep.tr](mailto:marmarisbelediyesi@ln03.kep.tr)

Bilgi için: Gözde ÖÇR  
Şehir Plancısı  
Telefon No:





**MARMARİS BELEDİYESİ WEB SİTESİNDEN ALINAN PLAN**



### **BİNALARIN YASAL İZİN VE BELGELERİ**

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

- 15.04.1987 tarih 21 cilt 49 sayfa nolu 7.451 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için ilk Yapı Ruhsatı ve ruhsata esas teşkil eden onaylı mimari projesi
- 26.05.1987 tarih 23 cilt 7 sayfa nolu 13 m<sup>2</sup> ilave kapalı kullanım alanı için ek Yapı Ruhsatı
- 21.06.1988 tarih 2 cilt 13 sayfa nolu 7.464 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için Yapı Kullanım İzin Belgesi
- 26.02.2014 tarih ve 33 cilt 32 sayfa nolu 10.909 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı için Tadilat Ruhsat
- Trafo ve jeneratör, 4195727 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve TG9RB6BF belge numarası ile 36,25 m<sup>2</sup>,
- 501-530 nolu odalar, 5708158 başvuru numarası ile 31.07.2019 tarih ve A3SPNCR5 belge numarası ile 882 m<sup>2</sup>,
- Mutfak, Back Office, bulaşıkhanesi, 4195646 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve KA6844AM belge numarası ile 41,62 m<sup>2</sup>,

- Kule, 4195804 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve 9PZBU4Y7 belge numarası ile 110,98 m<sup>2</sup>,
- Kule, 4195403 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve CCTAV6J6 belge numarası ile 43 m<sup>2</sup>,
- Havuz Makine, 4195557 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve ZHH1E372 belge numarası ile 81 m<sup>2</sup>,
- Havuz, 4195493 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve 592HYP6E belge numarası,
- Havuz Makine, 4195523 başvuru numarası ile 01.01.2020 tarih ve E6T11KAS belge numarası ile 81 m<sup>2</sup>,

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapıların yapı kayıt belgelerindeki alanlar dahil toplam yasal brüt alanı ise 10,909 m<sup>2</sup> 'dir. Açık alan yapıları dahil toplam alan 12,600 m<sup>2</sup> dir.

#### **Diğer İzin ve Belgeler:**

- 13.08.2004 tarih ve 9649 nolu Kültür ve Turizm Bakanlığı onaylı "Turizm İşletme Belgesi" mevcuttur.

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

Konu taşınmaz son üç yıllık dönem irdelendiğinde Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısına ek edinilen bilgiye göre; son 3 yıl içerisinde konu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik olmuştur. Eski planda Bina Yüksekliği 10,50 m iken yeni planda bina yüksekliği 12,00 metreye çıkarılmıştır. Ayrıca parsel nezdinde maksimum yatak sayısı kriteri getirilmiştir.

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

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

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



## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

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



Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1605 parsel numaralarında kayıtlı 5.678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Altı Katlı Betonarme Otel" nitelikli ana taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Marmaris İlçesi, İçmeler, Cumhuriyet Mahallesi 70 Sokak No:8 posta adreslidir.

Otel, 5.678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1605 parsel üzerine A-B-C ve F Bloklardan oluşan Betonarme karkas tarzda ve 4-B yapı sınıfında inşa edilmiş tesistir. Onaylı Projesine göre A ve B bloklar Zemin+4 Normal Kat, C Blok Zemin+3 Normal Kat, F Blok ise Bodrum+Zemin +4 Normal Kattan oluşmaktadır. Mevcutta; A ve B bloklar Zemin+5 Normal+Çatı Katı; C blok Zemin+3 Normal Kat, F blok ise Bodrum+Zemin+5 Normal Kattan

oluşmaktadır. Tesis 1988 yılında yapılmış olsa da 2004 yılında önemli ölçüde tadilat geçirmiş olduğu tesbit edilmiştir. Yapılan incelemelerde Yapı Kullanım İzin Belgesine esas 10.909 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip taşınmaz mahallen 12.600 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Tesis bünyesinde her iki blokta toplam 161 standart, 2 bedensel engelli, 21 suit, 7 Aile, 6 özel oda olmak üzere toplam 197 oda ve 394 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Ayrıca 250 kişilik lokanta, 100 kişilik kokteyl salonu, 50 kişilik çok amaçlı salon, 4 adet satış ünitesi, 100 kişilik pasta-snack bar, 200 kişilik açık bar, 2 adet su kaydıracağı, aletli jimnastik salonu, sauna, buhar banyosu masaj yeri, açık yüzme havuzu, çocuk kulübü ve havuzu, animasyon platformu, kuaför ve jakuzi havuzu bulunmaktadır. Isıtma çift kazanlı fueloil, soğutma fan coil ile sağlanmaktadır. Otelde 2 misafir 1 personel, 1 mutfak olmak üzere toplam 4 adet asansör vardır.

Otelde 540 kVA kapasiteli 1 adet jeneratör mevcut olup; tüm bloklar için toplam 3 adet yangın merdiveni vardır.

## 5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Mahallen yapılan çalışmada tesisin parsel üzerinde yayılı olduğu göz önünde bulundurulmuş olup; Tesis, bloklara göre incelendiğinde,

A, B ve C Bloklar:

- Toplam 13 suit oda, 3 Aile odası, 6 adet özel oda, 97 adet standart oda (14'ü çatı odası), 2 adet özürlü odası olmak üzere toplam 121 odadan oluşmaktadır.
- Odaların 121 adedi deniz manzaralıdır.
- 5. katta 3 aile odası 14 çatı (standart oda) vardır.
- 4. katta 20 standart oda,
- 3. Katta 2 özel oda 26 standart oda,
- 2. katta 2 özel oda 26 standart oda,
- 1. katta 13 süit oda 2 özel oda 11 standart oda 2 özürlü odası mevcuttur.
- Zemim katta lobi, dinlenme bölümü, spa, 5 dükkan, umumi wc, reception, Cafe Break, 2 kademeli balkonlu olan Ebruli Restoran 400 kişiliktir.

F Blok:

- Toplam 8 süit oda, 4 aile odası, 64 standart oda (8 adedi çatı) olmak üzere toplam 76 odadan oluşmaktadır.
- 38 adet oda deniz manzaralı 38 adedi orman manzaralıdır.
- 5.katta 4 aile odası 8 standart oda (çatı) toplam 29 oda,
- 4.katta 16 standart oda,
- 3.katta 16 standart oda,
- 2.katta 16 standart oda,
- 1.katta 8 suit 8 standart oda toplam 16 odası mevcuttur.
- F Blok girişinde çamaşırhane, depo, personel yemekhanesi, kazan dairesi, mutfak ve bulaşıkhaneye bulunmaktadır.

A, B ve C bloklar bitişik nizamda inşa edilmiş olup, bu üç blokun zemin katında lobi (resepsiyon), dinlenme (snack ve oturma), ön büro, 2 adet WC ve satış amaçlı 5 adet dükkan bulunmaktadır. A, B ve C blokların zemin oturumu toplam 1.235 m<sup>2</sup>'dir. A ve B bloklardaki 5 normal katta ve C bloktaki 3 normal katta ise, içerisinde banyosu ve balkonlu olan toplam 121 adet oda mevcuttur. Aile odalarında 2 adet oda, banyo ve balkon bulunmaktadır. Dış cephede yer alan yapı taşıyıcı sistemi, doğal taş kaplamadır. Mevcutta A, B ve C bloklar toplamı yaklaşık, 6.800 m<sup>2</sup>'dir. Kat hollerinde halı, lobi, dinlenme bölümleri ve odalarda Traverten

mermer, banyolarda seramik, Lobi ve dinlenme bölümlerinde alçı sıva üzeri saten boya kullanılmıştır. Doğramalar alüminyumdur.

F Blok, oda banyoları, buhar odası, kazan dairesi ve personel WC'lerin de seramik, fitness duş ve WC'lerin de mozaik seramik ve saten boya, personel yemekhanesi, çamaşırhane, aerobik salonu, restoran ve 3, 4 kat odalarında saten boya, mutfak, bulaşıkhanesi ve depoda seramik ve plastik boyalıdır. Personel yemekhanesi, personel WC'leri, çamaşırhane, depo, kazan dairesi, sauna ve buhar odası, restoran, mutfak, bulaşıkhanesi ve oda banyolarında karo seramik, aerobik salonunda PVC yer döşemesi, duşlarda mozaik seramik, bütün kat hollerinde halı, odalarda Denizli Traverten. 5. çatı odalarında ahşap tavan, restoranda taş yünü asma tavan, çamaşırhane, personel WC'leri, mutfak ve bulaşıkhanede plastik boya, diğer kısımlarda üzeri saten boyalı alçı tavan olup yapı genelinde Alüminyum pencere doğraması kullanılmıştır. F Blok yaklaşık 4300 m<sup>2</sup>'dir.

A ve F bloku birleştiren, tesise giriş kısmının bulunduğu silindirik formunda betonarme tarzda inşa edilmiş olan Giriş Kulesi-Lobby misafir asansörleri kat merdivenleri yer almaktadır. Zemin kat, otele giriş kısmı iç duvarlarında tamamen ve dış cephede kısmi olarak doğal taş kaplama görülmektedir. Kulenin sundurma kısmı kapatılarak, internet olarak kullanılmaktadır. Bu kısımda PVC kapı ve pencere doğraması görülmektedir. Kulenin taban oturumu 80 m<sup>2</sup> olup, kuleden girişi sağlanan lobi bölümünün alanı yaklaşık 1.025m<sup>2</sup>'dir. Zeminleri traverten mermer olup, duvar ve tavan kısımları bağdadi sıvalıdır.

Ayrıca otel girişinde 32 m<sup>2</sup> Jeneratör binası, 20 m<sup>2</sup> trafo binası ile otel bahçesinde ahşap konstrüksiyon 45 m<sup>2</sup> çocuk kulübü, ile diğer müteferrik işler olarak; tesis içerisindeki 1.900 m<sup>2</sup> alan kaplayan granit seramik kaplı zeminler, temiz su deposu, 450 m<sup>2</sup> açık yüzme havuzu, 230 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki havuz makine dairesi ve depolar, peyzaj düzenlemesi, drenaj kanalları, çevre aydınlatması, taş örme duvarlar mevcuttur.

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

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

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

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

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

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

## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

#### 6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

#### 6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

Raporun 6. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirilmesi esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden; Arsa Değeri Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirilmiştir.

##### Tesisin değerinin bulunması için kullanılan temel değerlendirme yöntemleri

- Maliyet Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı (İNA)

#### **6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI**

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

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

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

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların imar 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. Emisallerin 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 emisallerin indirgenmiş değerleri sonuca yansıtılırken uç değerlerden (aşırı sapmalardan) arındırmak için medyan (ortanca değer) kullanılmıştır.

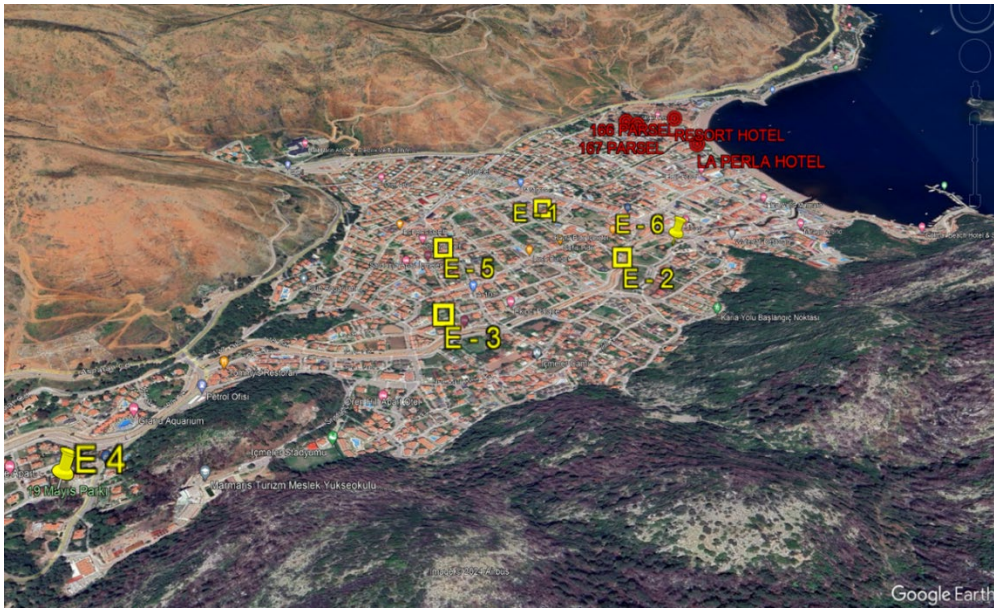
Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m<sup>2</sup> değeri hesaplanmıştır.

31.03.2024 İÇMELER EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	1605
EMSAL 1	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 26.300 TL/m<sup>2</sup>) KARIA EMLAK: 0 (541) 817 2651</b>  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede içmeler mh de merkezde konumlu 3.422 m <sup>2</sup> Arsa vasıflı 15-30 konut imarlı boş parsel 90.00.000 TL fiyatla satılıktır. <b>Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır.</b> Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	<b>Sürüm/Satış Değeri</b>	90,000,000 TL
		Pazarlık Payı	10%
		Uygun bedel	81,000,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-20%
		Alan Düzeltmesi	-30%
		İmar Düzeltmesi	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	3,422 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>42,607 TL/m<sup>2</sup></b>
		<i>Sapma</i>	-21%
EMSAL 2	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 25.200 TL/m<sup>2</sup>) REALTY WORLD : 0 (507) 830 9898</b>  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede içmeler mh de 0 ada-795 parselde konumlu, sahile 550 m mesafede, 615 m <sup>2</sup> Arsa vasıflı 15-30 konut imarlı boş parsel 15.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	<b>Sürüm/Satış Değeri</b>	15,500,000 TL
		Pazarlık Payı	10%
		Uygun bedel	13,950,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-20%
		Alan Düzeltmesi	-50%
		İmar Düzeltmesi	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	615 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>45,366 TL/m<sup>2</sup></b>
		<i>Sapma</i>	-16%
EMSAL 3	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 28.830 TL/m<sup>2</sup>) EMLAK SEPETİ: 0 (252) 412 4834</b>  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede içmeler mh de konumlu, sahile 1,0 km mesafede, 815 m <sup>2</sup> Arsa vasıflı 15-30 konut imarlı parsel 23.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	<b>Sürüm/Satış Değeri</b>	23,500,000 TL
		Pazarlık Payı	10%
		Uygun bedel	21,150,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-20%
		Alan Düzeltmesi	-50%
		İmar Düzeltmesi	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	815 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>51,902 TL/m<sup>2</sup></b>
		<i>Sapma</i>	-4%
EMSAL 4	<b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 33.080 TL/m<sup>2</sup>) GOLD PRESTIGE: 0 (532) 355 5507</b>  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede içmeler mh de 185 ada-7 parselde konumlu, sahile 2,0 km mesafede 665 m <sup>2</sup> Arsa vasıflı 15/30 Turizm imarlı boş parsel 22.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	<b>Sürüm/Satış Değeri</b>	22,000,000 TL
		Pazarlık Payı	10%
		Uygun bedel	19,800,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-30%
		Alan Düzeltmesi	-50%
		İmar Düzeltmesi	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	665 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>62,526 TL/m<sup>2</sup></b>
		<i>Sapma</i>	16%

31.03.2024 İÇMELER EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	1605
EMSA 5	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 32.500 TL) DART EMLAK: 0 (532) 653 5016  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede içmeler mh de konumlu 615 m <sup>2</sup> Arsa vasıflı, denize 1,5 km mesafede 20/40 imarlı boş parsel 20.000.000 TL fiyatla satılıktır. <b>Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır.</b> Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	20,000,000 TL
		Pazarlık Payı	10%
		Uygun bedel	18,000,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-30%
		Alan Düzeltmesi	-50%
		İmar Düzeltmesi	-20%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	615 m <sup>2</sup>
		Birim değeri TL/m <sup>2</sup>	<b>58,537 TL/m<sup>2</sup></b>
		Sapma	8%
EMSA 6	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 41.500 TL) CÜNEYT BEY: 0 (532) 424 2930  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede içmeler mh de 166 ada-6 parselde konumlu 530 m <sup>2</sup> Arsa vasıflı 15/30 Konut imarlı boş parsel 22.000.000 TL fiyatla satılıktır. <b>Emsal, rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır.</b> Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	22,000,000 TL
		Pazarlık Payı	10%
		Uygun bedel	19,800,000 TL
		Konum Düzeltmesi	-10%
		Alan Düzeltmesi	-30%
		İmar Düzeltmesi	-30%
		DOP Düzeltmesi	0%
		Alanı	530 m <sup>2</sup>
		Birim değeri TL/m <sup>2</sup>	<b>63,509 TL/m<sup>2</sup></b>
		Sapma	18%
<b>DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER (Medyan)</b>			<b>54,000 TL/m<sup>2</sup></b>

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu, rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede genellikle rapor konusu taşınmazlar ile aynı tarzda, arsaların olduğu gözlemlenmiştir ve arsaların satışa arz değerlerinin **25.000 ile 41.500 TL/m<sup>2</sup> birim değer aralığında** olduğu, rapora konu taşınmazların yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir.

### Emsal Haritası



## 6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Şerefiyelendirme sonucunda parselin **15.000 TL/m<sup>2</sup> birim değer** ile piyasada talep göreceği kanaatine varılmıştır.

<b>0 ADA 1605 PARSEL DEĞERİ</b>	<b>54,000 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>5.678,00 m<sup>2</sup></b>	<b>306.612.000 TL</b>
---------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	-----------------------

## 6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

MARTI LA PERLA HOTEL MALİYET							
ARSALAR			ALAN M2			DEĞER TL/m2	ARSA DEĞERİ
1605 PARSEL TOPLAM			5,678.00			54,000	306,612,000 TL
							306,612,000 TL
BİNALAR	MEVCUT ALAN M2/M	PROJE ALANI M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
OTEL	12,600	10,909	V-B	28	0.25	22,250	182,043,938 TL
BİNALAR TOPLAMI	12,600	10,909					182,043,938 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ	MEVCUT ALAN M2/M		SINIFI	YAŞI	AŞINMA	BEDEL TL / M2-M	DEĞER
AÇIK YÜZME HAVUZU	450		IV-B	28	0.25	17,400	5,872,500 TL
AÇIK ALANLAR	1900		I-A		0.25	1450	2,066,250 TL
PEYZAJ ALANLARI	1600					1200	1,920,000 TL
DİĞER UYGULAMALAR							8,000,000 TL
YAPI YENİLEME GİDERLERİ							2,730,000 TL
DÜZENLER TOPLAMI							20,588,750 TL
TEFRİŞAT			ODA SAYISI			DEĞER TL/ODA	DEĞER
			283			200000	56,600,000 TL
ARSALAR							306,612,000 TL
BİNALAR							182,043,938 TL
YER ALTI VE ÜSTÜ DÜZENLERİ							20,588,750 TL
TEFRİŞAT							56,600,000 TL
DÜZELTME							688 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>							<b>565,844,000 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.

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

• 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 yatak sayısı 394 Oda sayısı 197 dir.Tatil Köyünün 30 Nisan - 30 kasım arasında "Yedi ay On gün" hizmet vereceği kabul edilmiştir. ( 210 Gün )
• 2024 yılı Yatak satış geliri 80 USD/Kişi-Gün + KDV kabul edilmiştir
• Müşteriden temin edilen gelir gider verilerine göre İşletmenin operasyonel giderlerinin gelire oranı %50 olduğu tespit edilmiştir. Gelecek yıllardaki akımlarda bu oranların sabit olacağı varsayılmıştır.
• Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2025 yılı için %65 , diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir.
• Değerleme çalışmasında 10 yıllık dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %7,40 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,115 kabul edilmiştir.
• Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

## İNA HESAP TABLOSU

MARTI LA PERLA OTEL - VERİLER	
PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	10
ARSA ALANI (m2)	5678
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	10,909
OTEL İNŞAAT ALANI	7,464
DİĞER YAPILAR	3950
ODA SAYISI	197
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$172
YATAKSAYISI	394
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ	\$85
YILLIK (ENFLASYON) ARTIŞ ORANI	3.50%
FAALİYET GÜN SAYISI	210
1 USD (Alış Kuru)	32.2854 TRL
OPERASYONEL GİDERLERİN ORANI	53%
DISCOUNT RATE	12.00%
YIELD ORANI	0.10

	1.YIL 31.03.2025	2.YIL 31.03.2026	3.YIL 31.03.2027	4.YIL 31.03.2028	5.YIL 31.03.2029
<b>GELİRLER</b>					
Doluluk Oranları	65%	67%	70%	71%	72%
(ARR-Average Daily Rate) Ort.Günlük Birim satış	\$85	\$88	\$91	\$94	\$98
RevPAR	\$55	\$59	\$64	\$67	\$70
Oda Gelirleri	\$4,571,385	\$4,876,965	\$5,273,673	\$5,536,226	\$5,810,698
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri	\$750	\$776	\$803	\$832	\$861
Kira Gelirleri	\$12,500	\$12,938	\$15,399	\$15,938	\$16,496
Diğer Gelirler	\$1,400	\$1,449	\$1,500	\$1,552	\$1,607
Marjinal Değer					
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>\$4,586,035</b>	<b>\$4,892,127</b>	<b>\$5,291,375</b>	<b>\$5,554,548</b>	<b>\$5,829,661</b>
<b>GİDERLER</b>					
GOP	39%	39%	39%	40%	40%
SABİT GİDERLER	\$375,000	\$388,125	\$401,709	\$415,769	\$430,321
OPERASYONEL GİDERLER	\$2,430,599	\$2,592,827	\$2,804,429	\$2,943,910	\$3,089,720
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>\$2,805,599</b>	<b>\$2,980,952</b>	<b>\$3,206,138</b>	<b>\$3,359,680</b>	<b>\$3,520,042</b>
<b>NAKİT AKIM</b>	<b>\$1,780,436</b>	<b>\$1,911,175</b>	<b>\$2,085,237</b>	<b>\$2,194,868</b>	<b>\$2,309,620</b>

6.YIL 31.03.2030	7.YIL 31.03.2031	8.YIL 31.03.2032	9.YIL 31.03.2033	10.YIL 31.03.2034	TOPLAM
74%	75%	75%	75%	75%	
\$101	\$104	\$108	\$112	\$116	
\$75	\$78	\$81	\$84	\$87	
\$6,181,130	\$6,483,922	\$6,710,860	\$6,945,740	\$7,188,841	\$59,579,440
\$891	\$922	\$954	\$988	\$1,022	\$8,799
\$17,073	\$17,671	\$18,289	\$18,929	\$19,592	\$164,823
\$1,663	\$1,721	\$1,781	\$1,844	\$1,908	\$16,424
				\$67,002,760	\$67,002,760
\$6,200,757	\$6,504,236	\$6,731,884	\$6,967,500	\$74,214,122	\$126,772,245
40%	40%	40%	40%		
\$445,382	\$460,971	\$477,105	\$493,803	\$511,087	\$4,399,272
\$3,286,401	\$3,447,245	\$3,567,899	\$3,692,775	\$3,822,022	\$31,677,827
\$3,731,784	\$3,908,216	\$4,045,003	\$4,186,578	\$4,333,109	\$4,399,272
\$2,468,973	\$2,596,020	\$2,686,881	\$2,780,922	\$69,881,014	\$90,695,145

### MARTI LA PERLA OTEL DEĞER

(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ \$	35,223,391 USD
Gelir Yöntemine göre DEĞER	1,137,200,000 TRL
Maliyet Yöntemine göre DEĞER	565,844,000 TRL
Maliyet Yöntemine göre DEĞER	17,526,312 USD

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

##### Olumlu Faktörler

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

##### Olumsuz Faktörler

- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

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

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi 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 mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı 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 getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

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

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1605 parsel numaralarında kayıtlı 5678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Atı Katlı Betonarme Otel” nitelikli ana taşınmazın konum ve ulaşım durumu, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından, halen kullanılmakta olan modelle **TURİSTİK TESİS** olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

Değerleme Yöntemi	Taşınmazın Değeri TL
Gelir Yöntemi (İNA)	1,137,200,000 TRL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi (Arsa + Bina) (*)	565,844,000 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 yansıatacağı düşüncesiyle **“GELİR YAKLAŞIMI”** sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### **7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

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

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

Değerlemeye konu 0 ada 1605 parselde yer alan Martı La Perla Hotel’e ait Marmaris Belediyesi İmar Arşiv’inde incelenen onaylı mimari projeleri mevcut olup, Yapı İzin ve Yapı Kullanım izin belgeleri, İmar Kanunu’na eklenen Geçici Madde 161 ile 31.12.2017 tarihinden önce yapılan ruhsat ve ruhsat eklerine aykırı yapılara yapı kayıt belgeleri alınmıştır. Ayrıca 197 oda için alınmış olan Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Mimari projeler Raporun 4.3 bölümünde ayrıntıları ile belirtilmiştir.

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

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

Değerleme Konusu taşınmazlardan ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kumluörencik Mevkii, 2 Pafta 1520 parsel numaralarında kayıtlı 5678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Atı Katlı Betonarme Otel" nitelikli ana taşınmazın **Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince üzerindeki ipotek ve şerhlerden (150/c dahil) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına devir öncesinde arındırılması koşulu ile GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Rapor konusu parselde EKB belgesi düzenlenmemiştir.**

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

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

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

*Değerleme konusu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1605 parsel sayılı 5678,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Atı Katlı Betonarme Otel" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde 19.04.2021 tarih 5072 yev no ile Deniz Bank A.Ş'ye olacak şekilde malik değişikliği gerçekleşmiştir.*

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

*Değerleme konusu; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada 1605 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Üst hakkı ve Devremülk konusu mevcut değildir.*

## BÖLÜM 8

### 8. SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak değerlemesi tamamlanmıştır.

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

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

TAŞINMAZLAR	TL (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL)
İçmeler 1605 Parsel Otel Değeri	1,137,200,000 TL	1,592,640,000 TL

(Taşınmazın Pazar değeri; BirMilyarYüzOtuzYediMilyonİkiYüzBinTürk Lirası'dır.)

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

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

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

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

\*\*\*\* İşbu rapor; ekleri ile birlikte 70 adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

**Osman N. ULUÖZYURT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145

Raporu Hazırlayan

**Hayrettin Eldemir**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400238

Raporu Onaylayan

**Senem DOĞAN**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402434

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

## BÖLÜM 9

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

### TAPU BELGESİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ		
İl:	MUĞLA	
İlçe:	MARMARIS	
Mahalle/Köy:	IÇMELER	
Mevki:	KUMLUÖRENCİK	
Ada:	Parsel:	16/5
Yüz Ölçümü:	Cilt/Sayfa No:	17 - 1658
Niteliği:	ALTI KATLI BETONARME OTEL	

MALİK BİLGİLERİ		
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m <sup>2</sup> :
DENİZBANK A.Ş.	Tam	5.678,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz No 15066467	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 73.362.300,00
Konum Bilgişi 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 19/04/2021 - 5072	Sicil No: 19042021-5072 Veriliş Tarihi: 19/04/2021 Mühtar: DİLŞİZ Yerel Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şart ve belvirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



## TAKYİDATLAR

Rapor Tarihi : 05/04/2024 10:23:29  
Kullanıcı Adı : DENIZTUGBBALC

### TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: AnaTasinmaz	Mevkii	: KUMLUORENCIK
Zemin No	: 15066467	Clit / Sayfa No	: 17/1658
İl / İlçe	: MUĞLA/MARMARIS	Ada / Parsel	: /1605
Kurum	: Marmaris	Yüzölçüm	: 5678,00000
Mahalle / Köy	: İÇMELER K	AnaTas.Nitelik	: ALTI KATLI BETONARME OTEL

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

#### İpotek

Faiz	Kredi Tipi	Muteselsil	Tip	Şartlar	Sıra No.	Ser.Der.Fay .Hak.	Vade	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
%60	Teminatİpotegi	Hayır	İpotek		0	Hayır	F.B.K.	11.01.2013	215	11.01.2013	215		
Alacaklı Adı				Miktar	Para Birimi	Derece	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No			
(SN:152) DENIZBANK A.Ş. VKN:2920084496				24000000,00000	TL	1	11.01.2013	215	27.05.2014	4296			
(SN:152) DENIZBANK A.Ş. VKN:2920084496				24000000,00000	TL	1	11.01.2013	215	27.05.2014	4296			
(SN:152) DENIZBANK A.Ş. VKN:2920084496				39000000,00000	TL	1	27.05.2014	4296					

#### REHİN\_SERH-BEYAN-İRTIFAK

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

#### İpotek

Faiz	Kredi Tipi	Muteselsil	Tip	Şartlar	Sıra No.	Ser.Der.Fay .Hak.	Vade	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
% 60	Teminatİpotegi	Hayır	İpotek		0	Evet	F.B.K.	18.04.2018	3591	18.04.2018	3591		
Alacaklı Adı				Miktar	Para Birimi	Derece	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No			

Rapor Tarihi : 05/04/2024 10:23:29  
Kullanıcı Adı : DENIZTUGBBALC

### TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

(SN:152) DENIZBANK A.Ş. VKN:2920084496	43500000,00000	TL	2	18.04.2018	3591		
--	----------------	----	---	------------	------	--	--

#### REHİN\_SERH-BEYAN-İRTIFAK

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

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**
**HİSSE SERH-BEYAN İRTİFAK**

S/B/İ	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
Serh	Marmaris	İcrai Haciz : ADANA 9 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 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.	İcrai Haciz	28.02.2017	1937	28.02.2017	1937		
Serh	Marmaris	İcrai Haciz : BÜYÜKÇEKMECE 3 İCRA DAİRESİ'nin 03/08/2018 tarih 2017/10694 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 38892.29 TL bedel ile Alacaklı : isak karakaya lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz	03.08.2018	6733	03.08.2018	6733		
Serh	Marmaris	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.)	İhtiyati Haciz	11.09.2018	7757	11.09.2018	7757		
Serh	Marmaris	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ'nin 17/09/2018 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş.)	İhtiyati Haciz	17.09.2018	7987	17.09.2018	7987		
Serh	Marmaris	İcrai Haciz : İSTANBUL 4. İCRA DAİRESİ'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı : deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz	22.10.2018	9187	22.10.2018	9187		
Serh	Marmaris	İhtiyati Haciz : İSTANBUL 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 20/11/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6908513 TL . (Alacaklı : deniz faktoring a.ş.)	İhtiyati Haciz	22.10.2018	9190	22.10.2018	9190		
Serh	Marmaris	İcrai Haciz : İSTANBUL 29. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 22/10/2018 tarih 2018/7260 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 69308.80 TL bedel ile Alacaklı : all aydemir lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz	23.10.2018	9238	23.10.2018	9238		
Serh	Marmaris	İcrai Haciz : ANTALYA 7 İCRA DAİRESİ'nin 08/11/2018 tarih 2018/10046 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9111.43 TL bedel ile Alacaklı : gunal hırdavat inşaat turizm ticaret ve sanayi ltd.şti. lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz	09.11.2018	9876	09.11.2018	9876		
Serh	Marmaris	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17. İCRA DAİRESİ'nin 28/11/2018 tarih 2018/3821 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6059.99 TL bedel ile Alacaklı : ersin yılmaz lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz	28.11.2018	10387	28.11.2018	10387		
Serh	Marmaris	İcrai Haciz : İSTANBUL 19. İCRA DAİRESİ'nin 11/01/2019 tarih 2018/34570 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 543232.10 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz	11.01.2019	252	11.01.2019	252		

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Serh	Marmaris	İhtiyati Haciz : ANTALYA 9 İCRA DAİRESİ'nin 25/03/2019 tarih 2018/14799 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42644.00 TL . (Alacaklı : adem bozseki )	İhtiyati Haciz	26.03.2019	2612	26.03.2019	2612		
Serh		İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi'nin 19/06/2019 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239146.18 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			20.06.2019	5054		
Serh		İcrai Haciz : Antalya 7. İcra Dairesi'nin 06/09/2019 tarih 2018/10946 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10389.99 TL bedel ile Alacaklı : Gunal Hırdavat İnşaat Turizm Ticaret Ve Sanayi Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			06.09.2019	7466		
Serh		İcrai Haciz : Antalya 16. İcra Dairesi'nin 05/10/2019 tarih 2016/10418 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1426017.04 TL bedel ile Alacaklı : Hazar Tütün İçecek Gıda Rent A Car İthalat İhracat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			09.10.2019	8715		
Serh		İhtiyati Haciz : İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 21/01/2020 tarih 2018/31664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 511054543.36 TL . (Alacaklı : Denizbank Aş.)	İhtiyati Haciz			21.01.2020	853		
Serh		İcrai Haciz : İstanbul 29. İcra Dairesi'nin 22/01/2020 tarih 2019/4336 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29875.27 TL bedel ile Alacaklı : Cansu Emili lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			24.01.2020	975		
Serh		İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi'nin 12/02/2020 tarih 2018/16065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 159759.99 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Bozkurt Atabek lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			12.02.2020	1859		
Serh		İcrai Haciz : Bakırköy 2. İcra Dairesi'nin 28/02/2020 tarih 2018/20976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 62864.88 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			02.03.2020	2866		
Serh		İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 11. İcra Dairesi'nin 11/03/2020 tarih 2020/569 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22342.14 TL bedel ile Alacaklı : Ali Aydemir lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			11.03.2020	3385		
Serh		İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi'nin 24/09/2020 tarih 2020/61139 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 108964.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			24.09.2020	9180		
Serh		İcrai Haciz : Ankara 33. İcra Dairesi'nin 08/10/2020 tarih 2020/63037 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 60687.29 TL bedel ile Alacaklı : Teknomobi Uydü Haberleşme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			08.10.2020	9785		

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Serh		İcrai Haciz : Antalya 7. İcra Dairesi nin 11/01/2021 tarih 2018/10946 sayılı haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12851.06 TL bedel ile Alacaklı : Günel Hirdavat İnşaat Turizm Ticaret Ve Sanayi Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			11.01.2021	247		
Serh		İcrai Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 10/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11673406.02 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	İcrai Haciz			12.04.2021	4689		
Serh		İhtiyati Haciz : İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 6908513.00 TL (Alacaklı : Deniz Faktoring Anonim Şirketi )	İhtiyati Haciz			19.04.2021	5011		

**TAŞINMAZ ŞERH-BEYAN-İRTİFAK**

S/Bl	Kurum	Cümle	Şablon Adı	İlk Tesis Yevmiye Tarihi	İlk Tesis Yevmiye No	Tesis Yevmiye Tarihi	Tesis Yevmiye No	Terkin Yevmiye Tarihi	Terkin Yevmiye No
Beyan	Marmaris	312 ADET MALZEMEYE AIT TEFERRUAT LİSTESİ DOSYASINDADIR 23/12/1998 YEV:3770	Diğer			23.12.1998	3770		

**TAŞINMAZ TEFERRUAT**

ACIKLAMA	Miktar	Değer
TOPLAM 2273 TL BEDELİNDE 233 KALEM TAŞINIRA AIT LİSTE İÇMELER AT 1567 NOLU DOSYADADIR.	1	2273.00000
toplam 456 kalem taşınır.	1	2524.00000
VESTEL LED TV SATELLITE 32 SERİ:6909503 200035	1	3.00000
VESTEL LED TV SATELLITE 32 SERİ:6909503 200014	1	3.00000
VESTEL LED TV SATELLITE 32 SERİ:6909503 200002	1	3.00000
VESTEL LED TV SATELLITE 32 SERİ:8057589 800099	1	3.00000
VESTEL LED TV SATELLITE 32 SERİ:8057589 800036	1	3.00000
Exper AIO BBS82F01G05457	1	3.00000
Exper AIO BBS82F01G05457	1	3.00000
Exper AIO BBS82F01G05503	1	3.00000
Exper AIO BBS82F01G05415	1	3.00000
Casper Monitör S589BJA009398	1	3.00000
Casper Kasa 0001461262	1	2.00000
Exper AIO BBS82F01G05384	1	3.00000
ALCAD marka Dijital uydu sistemi komple	1	5.00000

## RESMİ İMAR DURUM YAZISI (Eski)



T.C.  
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

10.01.2023

DENİZBANK A.Ş. MARMARİS ŞUBESİNE

İlgi : 03.01.2023 tarihli ve 362 sayılı yazınız

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

Söz konusu taşınmazları kapsayan, İçmeler Mahallesi 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 10.12.2021 tarih ve 2021/15-18 sayılı kararı ile uygun bulunup, 2634 Sayılı Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca 18/03/2022 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanmıştır.

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ntNURd-CUqxzv-q000-7-B8G04U-WBabLnBİ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/enstler-belediye-ebys>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Muğla  
Telefon No: 08508884848 Faks No: (252)333 01 48  
e-Posta: [info@marmaris.bel.tr](mailto:info@marmaris.bel.tr) İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>  
Kep Adresi: [marmarisbelediyesi@lu03.kep.tr](mailto:marmarisbelediyesi@lu03.kep.tr)

Bilgi için: Gözde GÜR  
Şehir Planlama  
Telefon No:



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

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

**İŞLETMENİN**

Adı : MARTI-2 LA PERLA  
Sınıfı ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL  
Adresi : CUMHURİYET MAH. 70.SOK. NO:8 MARMARIS/MUĞLA  
Belge Sahibi : MARTI OTEL.İŞL.A.Ş.  
Tarih ve Sayı : 04/08/2003 - 9166  
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR  
Kapasite : 182 ODA (2Y)+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI+13 SÜİT (2Y),  
TOPLAM: 197 ODA-394 YATAK, 250 KİŞİLİK 1.SINIF LOKANTA,  
100 KİŞİLİK KOKTEYL SALONU, 50 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI  
SALON, SATIŞ ÜNİTESİ (4 ADET), 100 KİŞİLİK PASTA-SNACK  
BAR, 200 KİŞİLİK AÇIK BAR, SU KAYDIRAĞI (2 ADET), ALETLİ  
JİMNASTİK SALONU, SAUNA, BUHAR BANYOSU, MASAJ YERİ,  
AÇIK YÜZME HAVUZU, KUAFÖR, JAKUZİ.

  
Zeki CAN  
Bakan a.  
Genel Müdür

T-1 SERİSİ No:001192

T.C.  
MARMARİS KAYMAKAMLIĞI  
MALMÜDÜRLÜĞÜ

ECRİMİSİL İHBARNAMESİ

Taşınmaz No / Taksim: 48080200264 / 2484

Fuzuli Şağilin	Adı, Soyadı veya Unvanı	MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
	Baba Adı	
	T.C. Kimlik No / Vergi Kimlik No	6120067192
	Adresi	DEVRES HAN GÜMÜŞSUYU 50 4 İNÖNÜ CAD. BEYOĞLU (Marti La Perla Otel)
İşgal veya tasarrufun başladığı tarih	01/05/2014	
İşgal ve tasarrufun sona erdiği tarih	30/09/2014	
Toplam işgal veya tasarrufun süresi	2014 Yaz Sezonu	
Tespit ve takdir edilen ecrimisil tutarı	76500.00 TL (YETMİŞALTIBİN BEŞYÜZ TL)	
<b>Tarhiyatı Gerektiren Nedenler</b>		
Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi nde bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tamamı Hazineye ait 42386.22 m <sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın, 1530.00 m <sup>2</sup> 'si üzerinde ŞEMSIYE-ŞEZLONG ALANI yapılmak suretiyle fuzulen işgalinizden dolayı, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi ve 19/06/2007 tarih ve 26557 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 85 inci maddesi uyarınca 15/10/2014 tarih ve sayılı komisyon kararına istinaden tahakkuk ettirilmiştir.		

20/10/2014  
UYGUNDUR

Mustafa BÜYÜKBAŞ  
Malmüdüdü

Bu ihbarname iki örnek olarak düzenlenir biri dosyasında saklanır, diğeri fuzuli şağile verilir.

**ACIKLAMALAR**

- 1) Bu ihbarname belirtilen ecrimisil, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde ilgili mahasebe birimlerine ödenir.
- 2) Ecrimisil işleminde idarece; maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüzölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata idarece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir.
- 3) Ecrimisil işlemine karşı, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili idareye dilekçe ile müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir.
- 4) Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde düzenlenecek ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile ilgilisine tebliğ edilir.
- 5) Ecrimisil ihbarnamesinin ilgilisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde ecrimisil bedelinin peşin olarak ödemesi halinde, tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden yüzde onbeş indirim uygulanır.
- 6) Aynı süre içerisinde ecrimisil işlemine karşı düzeltme talebinde bulunulmak suretiyle itiraz edilmemesi veya itiraz edilmesine rağmen aynı süre içerisinde bu itirazları kayıtsız ve şartsız olarak vazgeçilmesi ya da yine bu süre içerisinde dava açılması ise aynı süre içerisinde davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi halinde, tebliğ edilen ecrimisil bedeli üzerinden yüzde yirmi virmir, bu durumda peşin yapılan ödemelerde toplam yüzde otuzbeş, taksitle yapılan ödemelerde ise sadece yüzde yirmi indirim uygulanır.
- 7) Ecrimisil ihbarnamesine yapılan itiraz veya açılan dava ile ecrimisil düzeltme ihbarnamesine açılan dava idarece yapılan ve tesen düzeltilmesi gereken hatalara ilişkin ve bu hata idarece düzeltilir ise, bu durumda da açılan davadan kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilerek düzeltilen ecrimisil bedelinin peşin ödemesi halinde toplam yüzde otuzbeş, taksitle ödemesi halinde ise sadece yüzde yirmi indirim uygulanır.
- 8) Ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi halinde, (336 sıra no.lu Mülki Emlak Tebliğinde belirtilen limitler dahilinde kalması durumunda) ecrimisil en az yüzde yirmi beş peşin, kalan kısmı ise idarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla üç yıl içinde taksitler halinde ödenelidir. Alacaklın kalan kısmına Kanunî faiz uygulanır.
- 9) Ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin ilgilisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içerisinde ilgili mahasebe birimlerine resen ödenmeyen ecrimisil, düzeltme talebinde bulunulmuş ise yüzde yirmi indirim yapılmak suretiyle mülki emlak birimlerine, dava açma süreçleri geçtikten sonra 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Anme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairesine veya gelir servislerine intikal ettirilir.
- 10) Vergi dairesi veya gelir servisi, kendilerine intikal ettirilen ecrimisil alacaklarını 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil ederek sonuçlarını mülki emlak birimlerine bildirirler. Düzeltme talebinde bulunulmuş suretiyle itiraz edilmemesi nedeniyle yüzde yirmi indirim yapılmak suretiyle vergi dairesi veya gelir servislerine intikal ettirilen ecrimisiller hakkında sonraki dava açıldığında tespit edilmesi halinde, indirilen tutarın takip ve tahsil edilmesi için konu önceki bildirimle ilişkilendirilerek ilgili vergi dairesi veya gelir servisine intikal ettirilir.
- 11) Fuzuli şağilin tarafından dava açılması ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.
- 12) Fuzuli şağilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamaması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanıcının devasını hakkını vermez.
- 13) İdareimize yapacağınız başvurularda T.C. Kimlik Numaranızı ve Vergi Kimlik Numaranızı yanınızda getiriniz.
- 14) Bu ihbarname belirtilen ecrimisil tutarı, idarenizin numaralı hesabına yatırılabilir veya herhangi bir Saymanlığa bu ihbarname ile başvurularak ödenebilir. Bu şekilde ödeme yapılması durumunda maktubuzun sonradan idaremize itirazı zorunludur.

Marmaris Malmüdürlüğü  
Marmaris Maliye Sarayı  
48700

Belgegeçer: (0 252)  
4178338

Ayrıntılı bilgi için iritibat:

Armutalan/MARMARİS

Telefon: (0 252) 4178345

Elektronik Ağ: www.milliemlak.gov.tr

e-posta: : e-posta:mugla\_marmaris@milliemlak.gov.tr

1126 m2

59.302

T.C.  
Marmaris İlçe  
Marmaris Belediyesi

**ASLI İNŞAAT RUHSAT NAMESİ**

15.4.1987

Salih DAL

Sanatçı

Cilt No. 21  
Sahife No. 49  
Dosya No. 724

KOD

**BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :**

Sokak :	Kınalıdere
Mi. allesi :	İGMELER
Sokağı :	
Varsa bina numarası :	
Faaliyet numarası :	2
Ada numarası :	
Parsel numarası :	1605
İmar durumu numarası :	87/205

**BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :**

A. Yapı sahibi	KOD	
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :	Marmaris MARTI	
Resmî daire veya kuruluş ise ismi :	OTEL İŞLETMENLERİ A.Ş.	
Yapı Kooperatifi ise ünvanı :		
Diğer şirket veya kurum :		
İşe ünvanı :		
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işe :		
Adı, Soyadı ve Adresi :		
R. Yapı sorumluluğunu alanın	Adı ve Soyadı :	A. Semih EROĞLU
	Adresi :	İgmece Mah. Otel
	Ünvanı :	İşletmen

**BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

KOD	1 — Yeni yapı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>
	2 — Kat veya yapı İlavesi için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
	(Diğer bölümlerde sadece İlave kısmına ait bilgi veriniz.)
	3 — TADİLAT için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
	4 — TAMİRAT için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
	5 — Bnhçe duvarı için verilmiştir. <input type="checkbox"/>

Not : 1) İlgili  İçine (x) koyarak cevaplandırınız.  
2) 3,4,5 için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

**BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :**

Kullanma amacı	Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Kullanma amacı	Yüzölçümü m <sup>2</sup>	KOD
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
2. Daire sayısı (..)		9. Otel, motel	6546	A-B-GF Bloklor.
3. Apartman		10. Lokanta, gazino		
4. Daire sayısı (..)		11. Fabrika		
5. Dükkan, mağaza sayısı (..)		12. Atölye		
6. Pasaj		13. İmalathane		
7. İçinde ki dükkan sayısı (..)		14. Hastahane		
8. İşletme yerleri		15. Okul		
9. Depo, arduye		16. Camii		
10. Garaj, hangar		17. Resmî daire (İsmi) :		
11. Diğer yapılar		18. Kocadon	25	
12. Diğer yapılar		19. F. Blok B. Blok dahil 6 kat, A ve B blok 5 kat, C Blok 4 kat, Kale 5 kat	435	
13. Diğer yapılar		20. Kale	435	
14. Diğer yapılar		TOPLAM	7459 m <sup>2</sup>	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apr. ve altına) (kkânlara göre) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.  
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız kısırları göstermeyiniz.

**BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :**

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Harc	35.000	
Ceza	3.193.658	
Toplam	3.193.658	

İnşaat Ait Bilgiler Parantezinde İnançlandırılacaktır.  
Bina dışı boyut binalar veya boyut olacaktır.  
Kullanılacak malzemenin T.S.E. ye uygunluğu sağlanacaktır.  
F. Blok B. Blok dahil 6 kat, A ve B blok 5 kat, C Blok 4 kat, Kale 5 kat olup 1520 m<sup>2</sup> olacaktır.  
B. Blok yollarından geçme mesafesinin 5.00 metre olmasına bağlı olarak kullanılacaktır.

Yukarıda yer (Adres) özellikleri ve fennî şartları yazılı OT.E.L. için yetkili Marmaris İlçe İNŞAAT RUHSAT NAMESİ 785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı, 5237 sayılı Belediye Gecikme Harcı Kanununun 33 üncü maddesine göre 11/4/1987 tarih ve 353 sayılı Bakanlar Kararı ile çıkarılan 555 sayılı mükteselsizlik kanununa göre tahsis edilmiş ve yapı sorumluluğu yapı müteahhitine verilmiştir.

Yapı sorumluluğunu alanın Ruhsatnamesi dolduran memurun  
İmzası : *[Signature]* İmzası : 15.4.1987

Mühürbecehlin Belediye Fen İşleri Müdürlüğü  
İmzası : *[Signature]* İmzası : *[Signature]*

2 Nüsha (Yapı Bitiminde verilecektir.)

**BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi (ci) :**

TAŞIYICI SİSTEM		KOD
a) İskelet	<input checked="" type="checkbox"/>	
İskeletin cinsi	<input type="checkbox"/>	
1. Çelik	<input type="checkbox"/>	
2. Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>	
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>	
4. Diğer	<input type="checkbox"/>	
İskeletin dolgu maddesi (ci)	<input type="checkbox"/>	
1. Saç, Çelik levha	<input type="checkbox"/>	
2. Beton blok	<input type="checkbox"/>	
3. Briket	<input type="checkbox"/>	
4. Tuğla	<input checked="" type="checkbox"/>	
5. Ahşap	<input type="checkbox"/>	
6. Taş	<input type="checkbox"/>	
7. Kerpiç	<input type="checkbox"/>	
8. Diğer	<input type="checkbox"/>	
b) Yığma	<input type="checkbox"/>	
Yığmanın Cinsi :	<input type="checkbox"/>	
1. Briket	<input type="checkbox"/>	
2. Tuğla	<input type="checkbox"/>	
3. Taş	<input type="checkbox"/>	
4. Kerpiç	<input type="checkbox"/>	
5. Diğer	<input type="checkbox"/>	

Not : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olan kısmındaki  İçine (x) koyunuz.

(\*) İlgili  İçine (x) koyarak cevaplandırınız.

**BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği, toplam kat sayısı :**

n. Yapının kat sayısı (*)	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	Yüksekliği (Metre) (*)	Yapının malzemesi (*)
6	5	1	15.00 m / 15.20 m	

1) Yapının özelliğine ve mahallî rayce göre bir (M2) sınıt takribî maliyet fiyatı? TL.  
2) Yapının Belediyede tahmin olunan tüm maliyet kıymetli? (Arsa kıymetli hariç) TL.

\* Kat sayısı ve yüksekliği için yetkili yazınız

\*\* Kuruluşları dikkate almayınız.



**YAPI KULLANMA İZİN KAGIDI**

Cilt No: 2  
Sahife No: 13  
Dosya No: 324

MUGLA İLİ  
MILAS İLÇESİ  
Belediyesi

Yapının adı (Adını)

Semti: KUMÇÖPENCİK  
Muhafaza: ÇUKURNET  
Sokak: .....  
Bina No. ve  
Pafta No.: 2  
Ada No.: .....  
Parcel No.: 1605  
İmar durumu No.: 89-205

Yapının sahibi

Özellik İsmi, Adı, Soyadı ve Adresi: MARTI MOTEL TUR  
RES. A.Ş.  
Resmî daire veya kuruluş ismi (tam): .....  
Yapı kooperatifi ismi (tam): .....  
Diğer şirket veya kurum ismi (tam): .....  
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi: .....

BİTİM I — Yapı İnkıza İzin İçin Gerekli Koşullar

1. Yaptı yapımın tamamı için verilmiştir

2. İhtiva yapı için verilmiştir

3. Devam eden yapının bitim kısmı için verilmiştir

BİTİM II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No. sı

1. Eski ruhsatnamenin  
a) Tarihi: 15-4-1987  
b) Cilt No.: 219  
c) Sahife No.: 324  
d) Dosya No.: .....  
2. Var ise ek ruhsatnamenin  
a) Tarihi: 26-05-1987  
b) Cilt No.: 23  
c) Sahife No.: 7  
d) Dosya No.: 724

BİTİM III — Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	KOD
1. Ev	7	8. Sinema	4161	
2. Apartman		9. Otul - motel	3803	
3. Dükkan-mağaza (sıvım)		10. Lokanta-Gastro		
4. Pasaj (kültürel dükkan sayıs)		11. Fabrika		
5. İşyeri - bürö (kültürel işyeri sayıs)		12. Atölye		
6. Depo - arşiv		13. İmalathane		
7. Garaj (otomobil ve 7' den fazla otomobilde yalnız if- çari yerler için alt otları, otul yapıları (fabrika, atölye, imalathane gibi) alt yapıları da sayılmaktadır.)		14. Restorane		
		15. Otul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire (iml)		
		18. ....		
		19. ....		
		20. ....		
		TOPLAM	7464 m <sup>2</sup>	

BİTİM IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemeleri

Taşıyıcı sistem

a) İskelet  b) Yığma

İskeletin cinsi:

1. Çelik

2. Betonarme

3. Ahşap

İskeletin dolgu maddesi cinsi:

1. Sac çelik levha

2. Beton blok

3. Brüksel

4. Tuğla

5. Ahşap

6. Taş

7. Koruğu

8. Diğer

Yığmanın cinsi:

1. Brüksel

2. Tuğla

3. Taş

4. Kerpiç

5. Diğer

NOT: İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemesi olarak kullanılan taş, çimento, kum vb. malzemelerin kalite ve miktarları ile ilgili olarak inşaat müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.

NOT: 1) Birinci fazda kullanma amacı için (An. ve altında diğerleri gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazılmalıdır.  
2) Yüzölçümler (kum sayı olarak yazılmaları istenmemiştir).

(\*) İlgili içine (x) koyarak cevaplandırınız.

BİTİM V — Yapının inşaat tarihi

Yapının inşaatına başlandığı tarih: 15-4-1987  
Yapının inşaatına bitirildiği tarih: 15-06-1987

BİTİM V — Yapının kat sayısı ve yüzölçümü

Toplam kat sayısı: 6

a - Yapının kat sayısı

Yol seviyesinde kat sayısı: 5

Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 1

b - Yapının yüksekliği (metre): 16.9

BİTİM VII — Yapının malîyet ve yapıya katkı

Yapının tüm malîyet değeri (Araçlar hariç): .....

1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır

2. Yapı sahibi tarafından başlatılan yaptırılmıştır

3. Yapı ihale yolu ile müteahhit tarafından yapılmıştır

Not: 13-5-1988 tarih: 2 cilt 10 sahife numaralı istan ruhsat iptal edilerek yapının tamamı için bu ruhsat tarzına geçmiştir.

BİTİM VIII — Kuvvetlendirme şartları

a) Bina ile ilgili şartlar

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazı	X			Stank suyu	X		
Sabit suyu	X			Kanalizasyon	X		
İçeride	X			Fosforik	X		
Ayırda				Atanör	X		
Dışarıda							

b) Daire ile ilgili şartlar

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X			Kalorifer	X		
Havagazı	X			Stank suyu	X		
Sabit suyu	X			Kanalizasyon	X		
İçeride	X			Fosforik	X		
Ayırda				Atanör	X		
Dışarıda							

15-4-87 Tarih ve 21 Cilt 49 Sahife numarası ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının yapıya sınırlı tasdikli projelendirilerek genel sağlık durumuna uygun olarak yapılmış ve onaylanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanununun 30 ncu maddesi gereğince (Yapının tamamı) (Bina ve yapı) (İnşaatı devam eden yapıların bitim kısmı) için Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmektedir.

Belediye Başkanı: İsmail Köse  
Belediye Başkanı: İsmail Köse



YAPI RUHSATI												2577350																							
1. Ruhsat veren kurum İÇMELER BELEDİYESİ				8. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Çeçici <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input checked="" type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstina duvarı <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19. ....				9. Ruhsatın onay tarihi 16.02.2014		10. Ruhsat no 33/32		11. İlk ruhsat tarihi 15.04.1987		12. İlk ruhsat no. 2149																					
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: MUĞLA İlçe: MARMARİS Bucak: ..... Köy: ..... Belediye: MARMARİS BELEDİYESİ Mahalle: İÇMELER Mahalle tanımlama kodu: 10 Meydan/buvar/zarfa/çevre/sokak/köşe adı: 320 SOKAĞI Çevre/Sokak tanımlama kodu: 35 Dış kapı no: 8 Sita adı: ..... Mevki adı: .....				13. İmar planı onay tarihi .....				14. İmar durumu tarihi .....		15. İmar durumu no. .....		18. Zemin etidü onay tarihi .....																							
3. Pafta no. 2				4. Ada no. -		5. Parsel no. 1605		6. Blok no. A/B/C/F		7. Bağımsız bölüm no. 8/1		17. Parselasyon plan onay tarihi .....		18. Parselin kullanma amacı TÜRSİTİK TESIS ALANI		19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 5676		20. Tapu tescil belgesi veren kurum MARMARİS TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tescil belgesi tarihi 08.01.1992		22. Tapu tescil belgesi no. 3017/1658													
23. ÇED raporu onay tarihi .....				24. Planlanan inşaatla bağlama tarihi ...../20.....				25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi ...../20.....				26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 16.02.2019																							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş. 32500022756				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. .....				42. Adı soyadı, unvanı .....																											
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı İSTANBUL				33. Oda sicil no. .....				43. TC kimlik no. .....																											
29. Vergi kimlik no. 5120067192				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı .....				35. Vergi kimlik no. .....				44. Oda alıcı no. .....																							
30. Adres CUMHURİYET MAH. 320. SOKAK NO:8 İÇMELER/MARMARİS				31. İmza .....				36. Sigorta sicil no. .....				37. Sözlüme tarihi .....				38. Sözlüme no. .....				39. Yapı müteahhidi yetki belge no. .....				45. Sigorta sicil no. .....				46. Sözlüme tarihi .....				47. Sözlüme no. .....			
40. Sicile esas adres .....				41. İmza .....				48. Adres .....				49. İmza .....																							
Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler																													
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları (12111) Otel ve bunlara benzer misafir evi		51. Bağımsız bölüm sayısı 9407		52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1502		53. Benzer yapı sayısı 1		54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı -		56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 2217		57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 10909																					
98980) Ortak Alan (çatı ve çatı katı)						58. Toplam yapı sayısı 1		59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		60. Toplam konut birimi(daire) sayısı -		61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 2217		62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 10909																					
Toplam (12111) Otel ve bunlara benzer misafir evi		10909				63. Yapının yol kolu altı kat sayısı 1		64. Yapının yol kolu üstü kat sayısı 5		65. Yapının toplam kat sayısı 6		66. İlave kat sayısı -																							
						67. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m) 2,5		68. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m) 15,2		69. Yapının toplam yüksekliği(m) 17,7		70. İlave kat yüksekliği(m) -																							
						71. Yapının sınıfı IV		72. Yapının grubu B		73. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL) -		74. Yapının maliyeti (TL) -		75. Yapının ana değeri (TL) -		76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) -		77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) -																	
Yapının Teknik Özellikleri																																			
78. Isıtma Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ....				84. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Habersizleşme <input checked="" type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ....				85. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bakıcı kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ....				86. Yapının Tıppıyıcı Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ....																							
79. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ....				80. Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 5. Müğterek <input type="checkbox"/> 6. ....				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ....				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ....																							
82. İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Teşime suyu <input type="checkbox"/> 5. Katılaşma <input type="checkbox"/> 6. Fosseptik <input type="checkbox"/> 7. ....				83. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik <input type="checkbox"/> 3. ....				88. Döşeme <input checked="" type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolan <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ....																											
Yapı Projeleri																																			
89. Onay tarihi Mimari 21.02.2014 Statik 21.02.2014 Elektrik 21.02.2014 Mekanik tesisat 21.02.2014 ...../20..... ...../20..... ...../20..... ...../20.....		90. Adı soyadı ERDOĞAN AYŞAN		91. TC kimlik no. 23827705330		92. Oda alıcı no. 17024		93. Adresi MUĞLA		94. İmza .....																									
		AHMET SEMİH ELDEK		12523101768		21436		MUĞLA																											
		ERTAN TAŞDELEN		10158283100		27508		İSTANBUL																											
		FARUK GÜVENSOY		29152238338		57066		İSTANBUL																											

HP

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**

Adı: **Marmaris** İlçesi  
Marmaris Belediyesi

Cilt No: **23**  
Sahife No: **7**  
Dosya No: **724**

KOD:

**M : I — Yapının yeri (Adresi) :**

İl: **KUMLUÖZELİLE**  
İlçe: **İÇMEÇELER**  
Köy: **-**  
Arsa bina numarası: **2**  
Ada numarası: **1605**  
Kadastro numarası: **81/205**

**BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :**

**A. Yapı sahibi**  
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: **Marmaris Oteli OTEL**  
Resmi deire veya kuruluş ise ismi: **Marmaris Oteli A.Ş.**  
Yapı Kooperatifi ise ünvanı: **-**  
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı: **-**  
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise: **-**  
Adı, Soyadı ve Adresi: **-**

**R. Yapı sorumluluğunu alanın**  
Adı ve Soyadı: **EREMİH ELDER**  
Adresi: **Marmaris Oteli**  
Ünvanı: **Yapı Müteahhidi**

KOD:

**M : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

1 — Yeni yapı için verilmiştir.

2 — Tamirat için verilmiştir.

3 — Tadilat için verilmiştir.

4 — Tamirat için verilmiştir.

5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.

6 — Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.

**İNŞAAT MALZEMESİ CİNSİ (\*) :**

**TAŞIYICI SİSTEM**

a) İskelet  b) Yığma

İskeletin cinsi: **1. Çelik**  Yığmanın Cinsi: **1. Briket**   
2. Betonarme  2. Tuğla   
3. Ahşap  3. Taş   
4. Diğer  4. Kerpiç   
5. Diğer  5. Diğer

İskeletin dolgu maddesi cinsi: **1. Sac, Çelik levha**   
2. Beton blok   
3. Briket   
4. Tuğla   
5. Ahşap   
6. Taş   
7. Kerpiç   
8. Diğer

Not : İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karşık kullanılacak ise miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşındaki  içine (x) ko- yunuz.

**M : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :**

Kullanma amacı	Yüzölçümü M <sup>2</sup>	Kullanma amacı	Yüzölçümü M <sup>2</sup>	KOD x
8. Sinema, tiyatro		13. İmalathane		
9. Otel, motel		14. Hastahane		
10. Lokanta, gazino		15. Okul		
11. Fabrika		16. Cami		
12. Atölye		17. Resmî daire (İsmi : )		
13. İmalathane		18.		
14. Hastahane		19.		
15. Okul		20.		
16. Cami		21.		
17. Resmî daire (İsmi : )		22.		
18.		23.		
19.		24.		
20.		25.		
21.		26.		
22.		27.		
23.		28.		
24.		29.		
25.		TOPLAM		

TOPLAM: **13m<sup>2</sup>**

**BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :**

a. Yapının kat sayısı (P)

Toplam kat sayısı: **6**  
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: **5**  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: **1**

b. Yapının yüksekliği (Metre) (\*)  
**15m<sup>2</sup>**

c. Yapının maliyeti (\*)

1) Yapının özelliğine ve mahallin kayıca göre bir (M2) sinin takribî maliyet fiyatı? **TL**  
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) **TL**

\* Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız

1) Birden fazla kullanma amacı için (Apr. ve altına üçkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız. Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küsurları gös- sermeyiniz.

**M : V — Belediye geliri ve gerekli açılımları :**


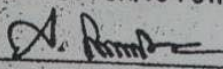
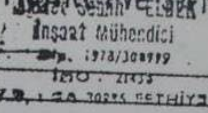
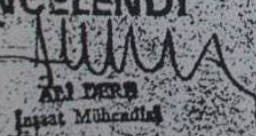

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
	<b>848 —</b>	
	<b>848 —</b>	

İNŞAATA AİT BİLGİLER: **PARA ANLINDA İNŞAAT MALZEMELERİNİN BİRİNDEN BİRİNE BODANA VEYA BOYA OLACAKTIR. KULLANILACAK MALZEMELERİN TSE VEYERİNE İZİN VERİLMİŞTİR.**

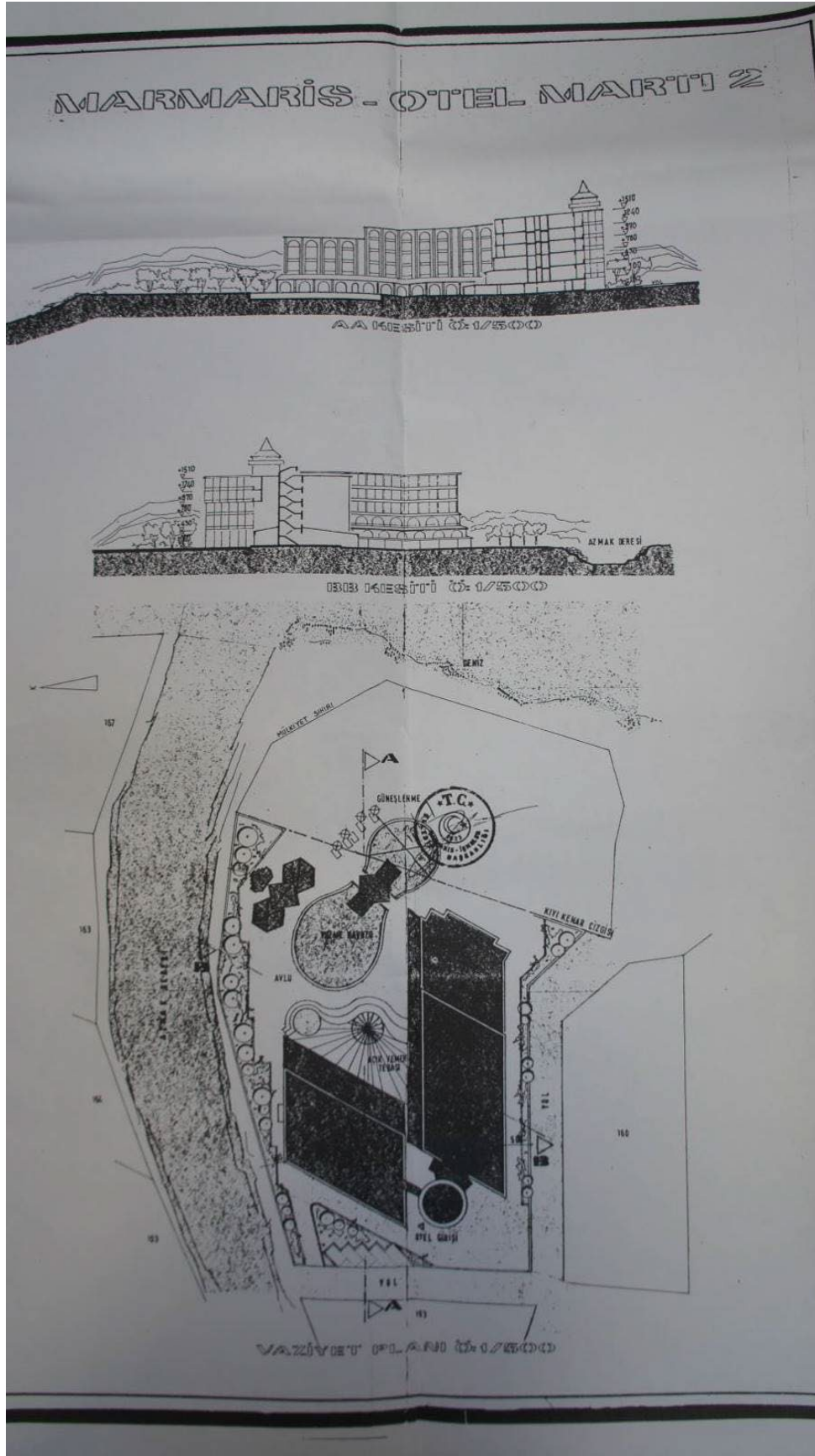
karında yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı, **V.I.C.C.** için yetkili **M.Ş.** bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ için İlmar Kanununun 2. maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı, 5237 sayılı Belediye Çarhları Kanununun 33. üncü sine göre **20/5/1987** tarih ve **0800/87** sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumlusu **M.Ş.** tarafından imzalıdır.

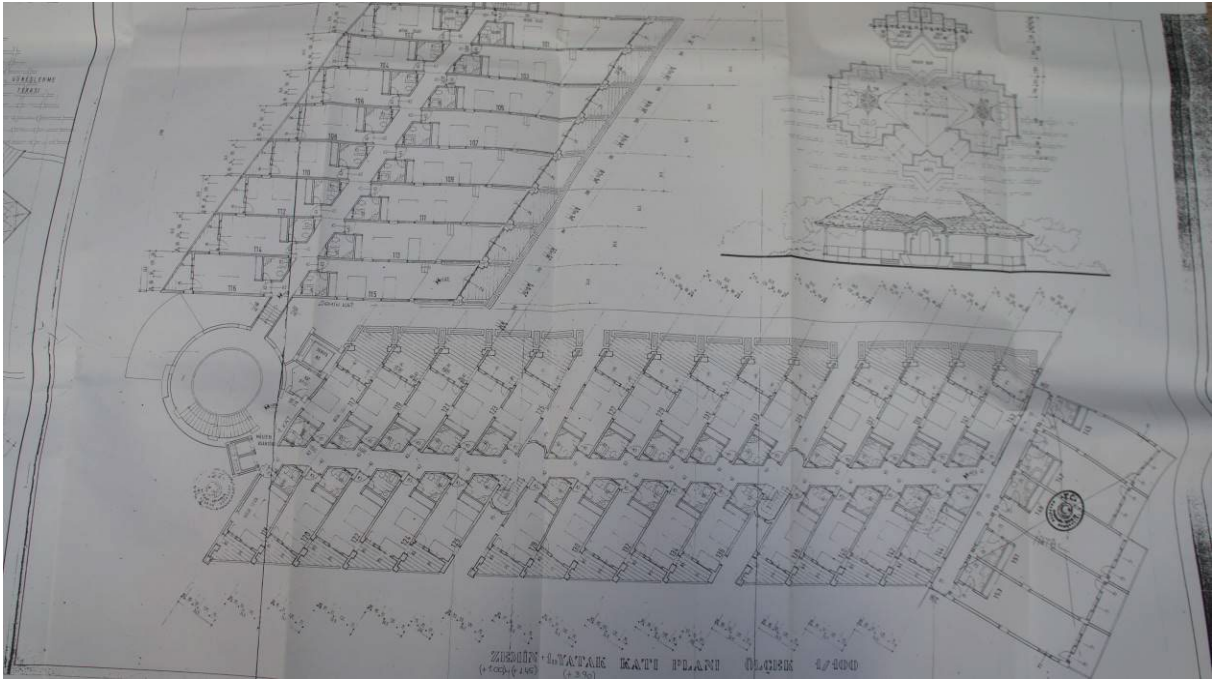
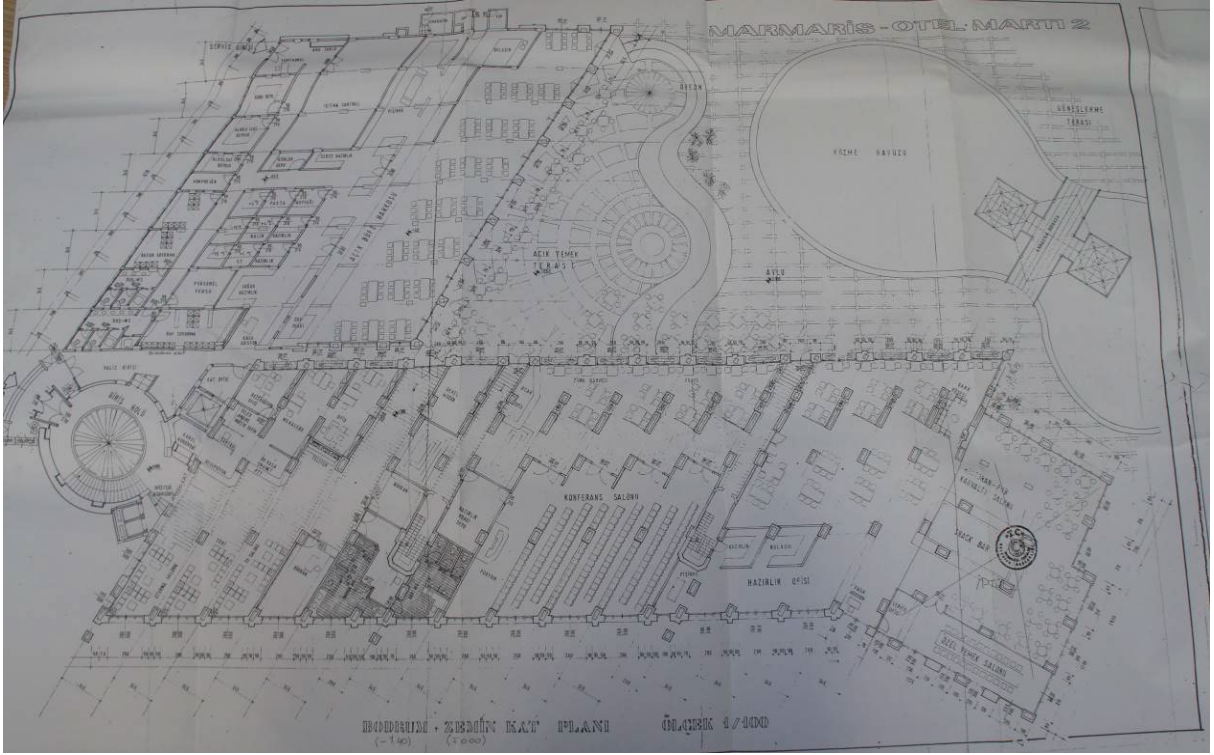
Yapı sorumluluğunu alanın Ruhsatnameyi dolduran memurun Muhasebecinin Belediye Fen İşleri Müdürünün

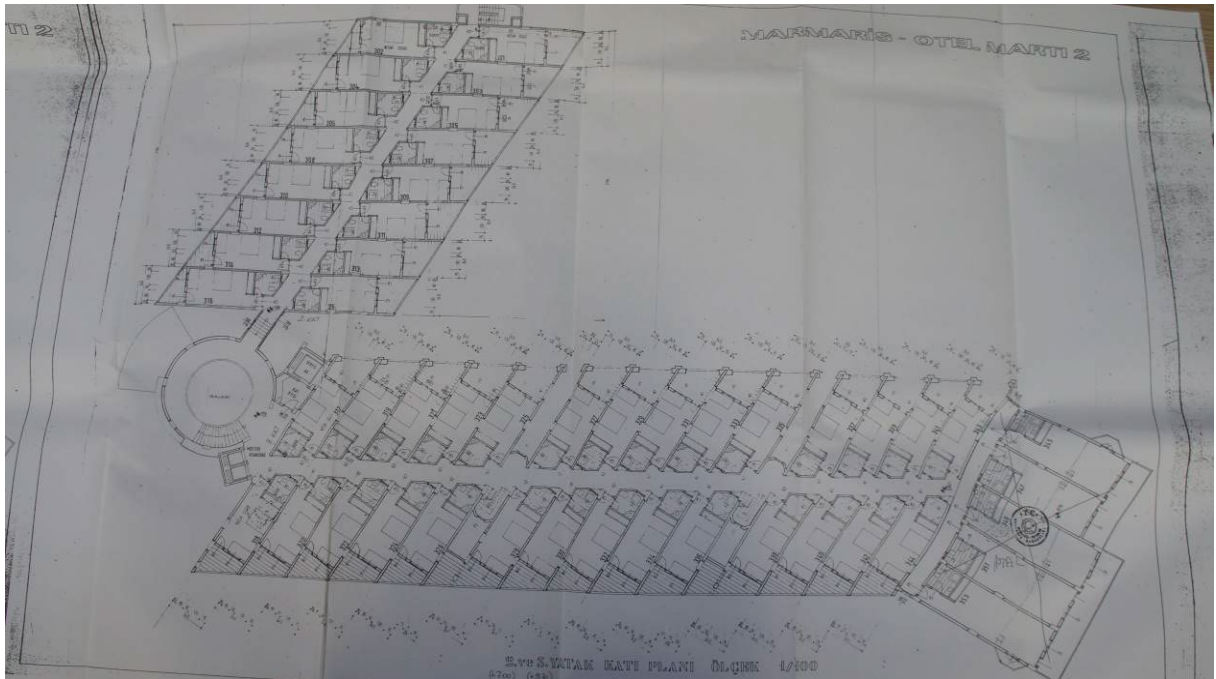
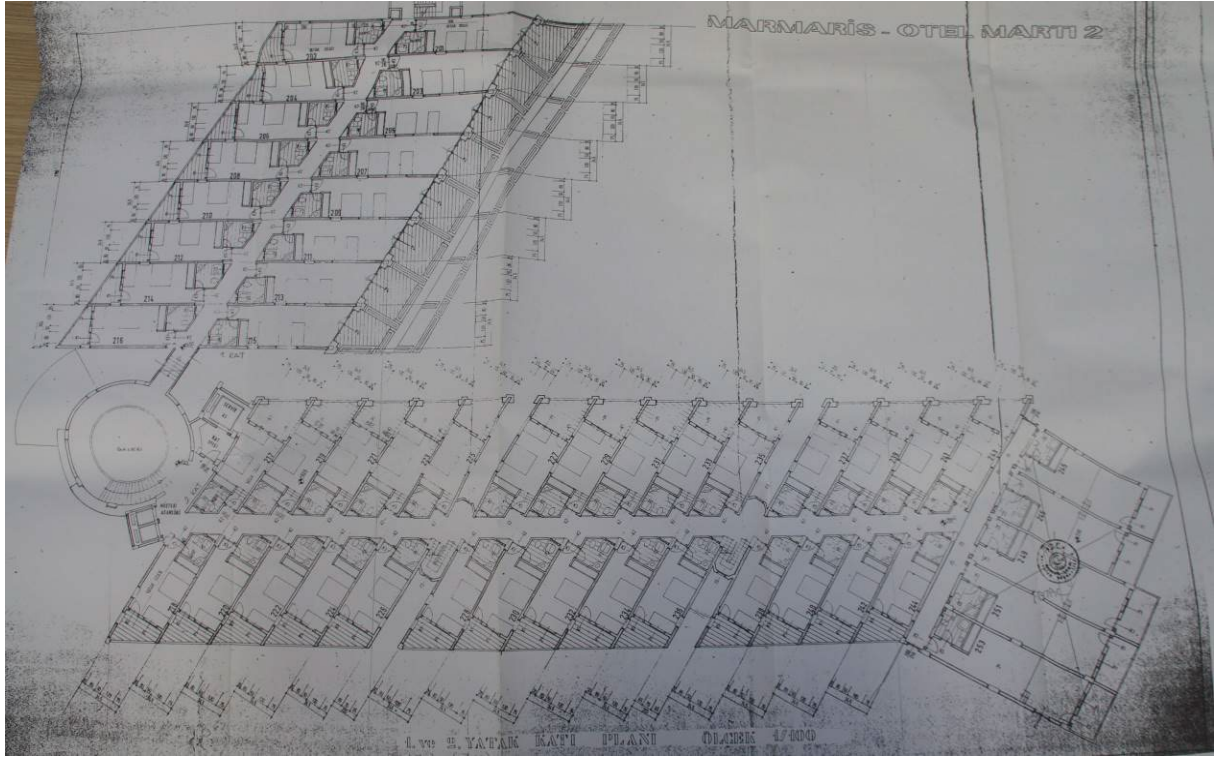
**OTEL MARMARIS**

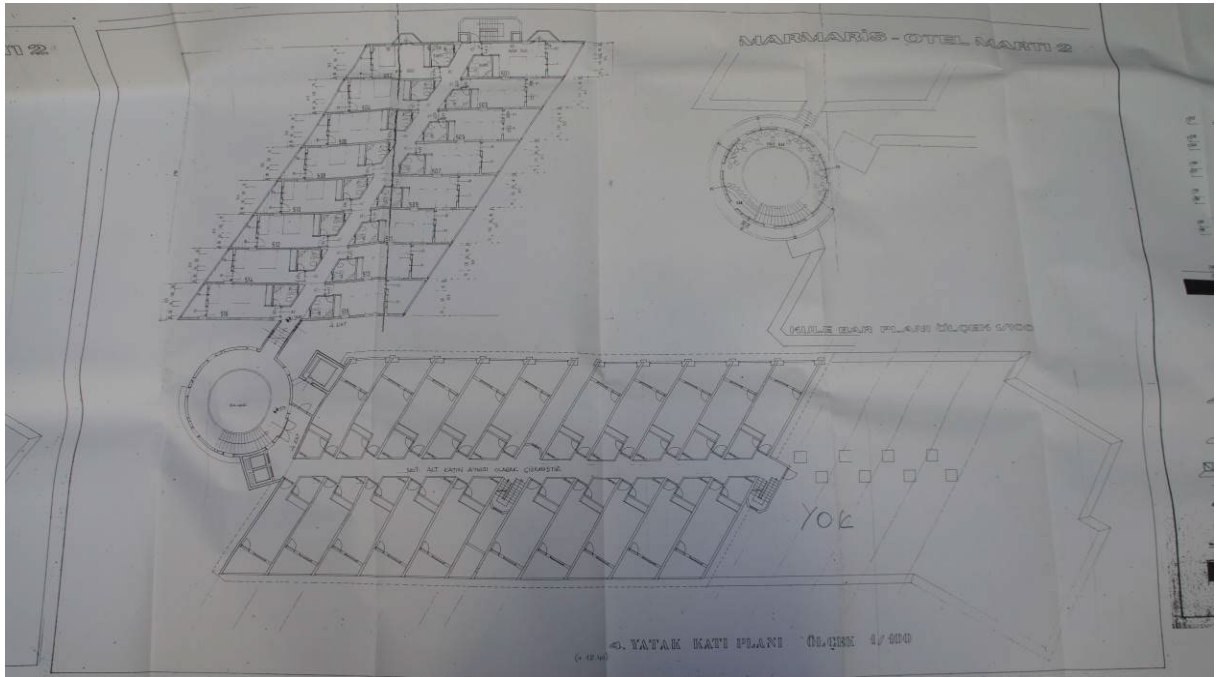
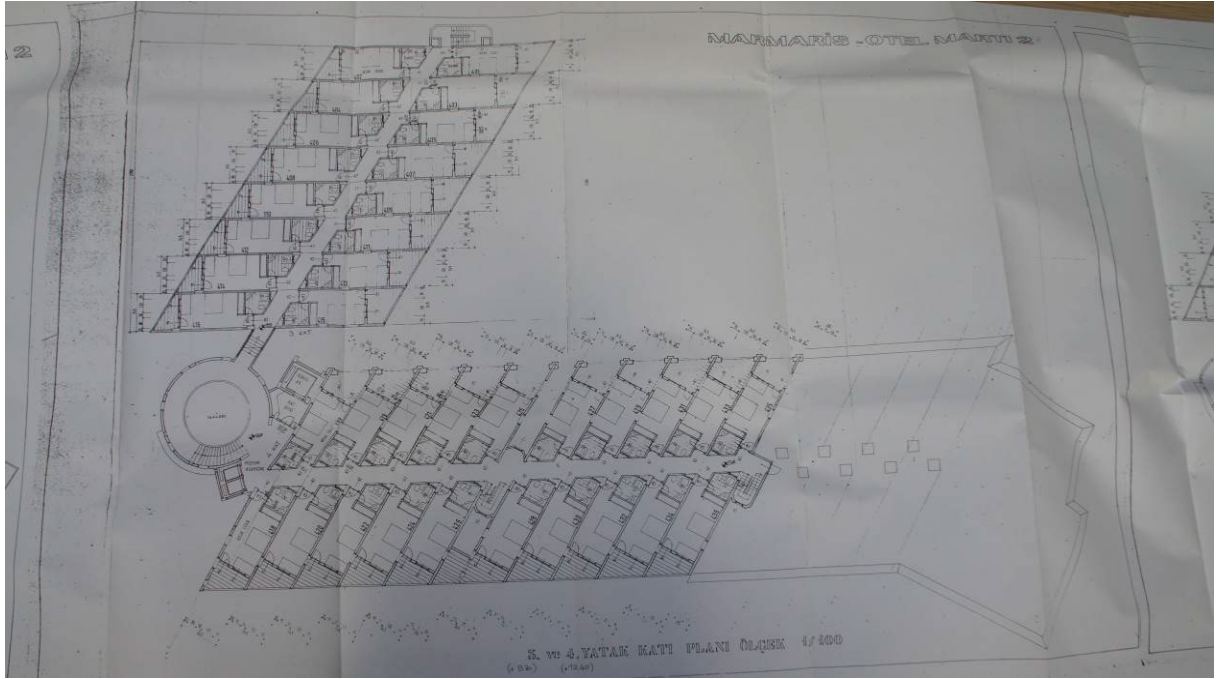
	<b>TURES</b> <b>TURİZM PLANLAMA RESTORASYON TİCARET ve SANAYİ LTD.</b> YILDIZ POSTA CADESİ VEFA BAYIRI SOKAK NO 40/8 ESENTEPE - İSTANBUL TEL 1749101
<b>MİMARİ PROJE</b>	<b>TURES</b> <b>TURİZM PLANLAMA RESTORASYON TİCARET ve SANAYİ LTD.</b> A. SEMİH ELDEK  Mühür:  İnşaat Mühendisi No: 1978/300999 T.C. MİMARLAR ODASI E. B. 1. SA. 2025. 25THIY71
<b>DANIŞMAN</b>	<b>Y. MİM. DR. MEHMET ALPER</b> DİPL. NO: 8871 SİCİL NO: 8964
<b>NOT</b>	1605 PARSELDE YAPILAN İNŞAATA AİT MİMARİ PROJESİ İLE İLGİLİ TADİCAT 15-4-1987 TARİHLİ İNŞAAT RUHSATINA, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YASASI PÜFÜK VE ÇENETMEUR HÜKÜMLERİ İLE İMAR PLANI VE PLAN KARARLARINA UYGUNDUR. <b>İNCELENDİ</b>  ALİ DERYA İnşaat Mühendisi  Zeki EREN Belediye Başkanı
<b>İNŞAATÇI</b>	Y. MİMAR HAMİD PİLEHVARİAN - MİMAR ZAFER AKDEMİR
<b>İNŞAATÇI</b>	
<b>İNŞAATÇI</b>	
<b>İNŞAATÇI</b>	

**uncel** OZALIK FOTOKOPİ  
Tasınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. No: 25 MARMARIS

















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

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : E6T11KAS  
Başvuru Numarası : 4195523  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

**Belgenin Kapsamı** : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARIS, Mahalle:İÇMELER,  
Caddesi:Sokak:320 SOKAK, Dış Kapı No:8, Ada:0,  
Parsel:1605  
**Toplam Yapı Alanı** : 54,50 m<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 33,79 m<sup>2</sup>  
**Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı** : 1

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

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





CSB01000419549301

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

# YAPI KAYIT BELGESİ

**Belge No** : 592HYP6E  
**Başvuru Numarası** : 4195493  
**Düzenleme Tarihi** : 01.01.2020

**Belgenin Kapsamı** : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İÇMELER, Caddesi/Sokak:320 SOKAK, Dış Kapı No:8, Ada:0, Parsel:1605  
**Arsa Alanı** : 307,51 m<sup>2</sup>

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

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





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



CSB01000419555701

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : ZHH1E372  
Başvuru Numarası : 4195557  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

**Belgenin Kapsamı** : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İÇMELER,  
Caddel/Sokak:320 SOKAK, Dış Kapı No:8, Ada:0,  
Parsel:1605  
**Toplam Yapı Alanı** : 81,00 m<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 49,40 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 cihazlarımıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : CCTAV6J6  
Başvuru Numarası : 4195403  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

**Belgenin Kapsamı** : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARIS, Mahalle:İÇMELER,  
Cadde\Sokak:320 SOKAK, Dış Kapı No:8, Ada:0,  
Parsel:1605  
**Toplam Yapı Alanı** : 43,00 m<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 26,66 m<sup>2</sup>  
**Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı** : 1

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

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





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CEB01000419580401

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 9PZBU4Y7  
Başvuru Numarası : 4195804  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İCMELER,  
Cadde\Sokak:320 SOKAK, Dış Kapı No:8, Ada:0,  
Parsel:1605  
Toplam Yapı Alanı : 110,98 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 67,69 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.*





T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000419564601

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : KA6844AM  
Başvuru Numarası : 4195646  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İCMELER,  
Caddesi/Sokak:320 SOKAK, Dış Kapı No:8, Ada:0,  
Parsel:1605  
Toplam Yapı Alanı : 41,62 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 25,80 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.*





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



CSB01000570815801

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : A3SPNCR5  
Başvuru Numarası : 5708158  
Önceki Belge No : 9BMDFKUZ  
Önceki Başvuru Numarası : 4195615  
Düzenleme Tarihi : 31.07.2019

**Belgenin Kapsamı** : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İÇMELER,  
Caddesi:Sokak:320 SOKAK, Dış Kapı No:8, Ada:0,  
Parsel:1605  
**Toplam Yapı Alanı** : 882,00 m<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 546,84 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, 4195615 nolu başvurumun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).*

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







T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000419572701

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : TG9RB6BF  
Başvuru Numarası : 4195727  
Düzenleme Tarihi : 01.01.2020

**Belgenin Kapsamı** : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
**Belgenin Niteliği** : TİCARİ  
**Yapının Adresi** : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İÇMELER,  
Cadde/Sokak:320 SOKAK, Dış Kapı No:8, Ada:0,  
Parsel:1605  
**Toplam Yapı Alanı** : 36,25 m<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 22,45 m<sup>2</sup>  
**Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı** : 1

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

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





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



CSB01000570815801

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : A3SPNCR5  
Başvuru Numarası : 5708158  
Önceki Belge No : 9BMDFKUZ  
Önceki Başvuru Numarası : 4195615  
Düzenleme Tarihi : 31.07.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl:MUĞLA, İlçe:MARMARİS, Mahalle:İÇMELER,  
Cadde\Sokak:320 SOKAK, Dış Kapı No:8, Ada:0,  
Parsel:1605  
Toplam Yapı Alanı : 882,00 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 546,84 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, 4195615 nolu başvurumun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).*

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



## LİSANSLAR

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009 No : 401145

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Osman Nuri ULUÖZYURT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

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

Tarih : 01.08.2013 No : 402434

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Senem DOĞAN**

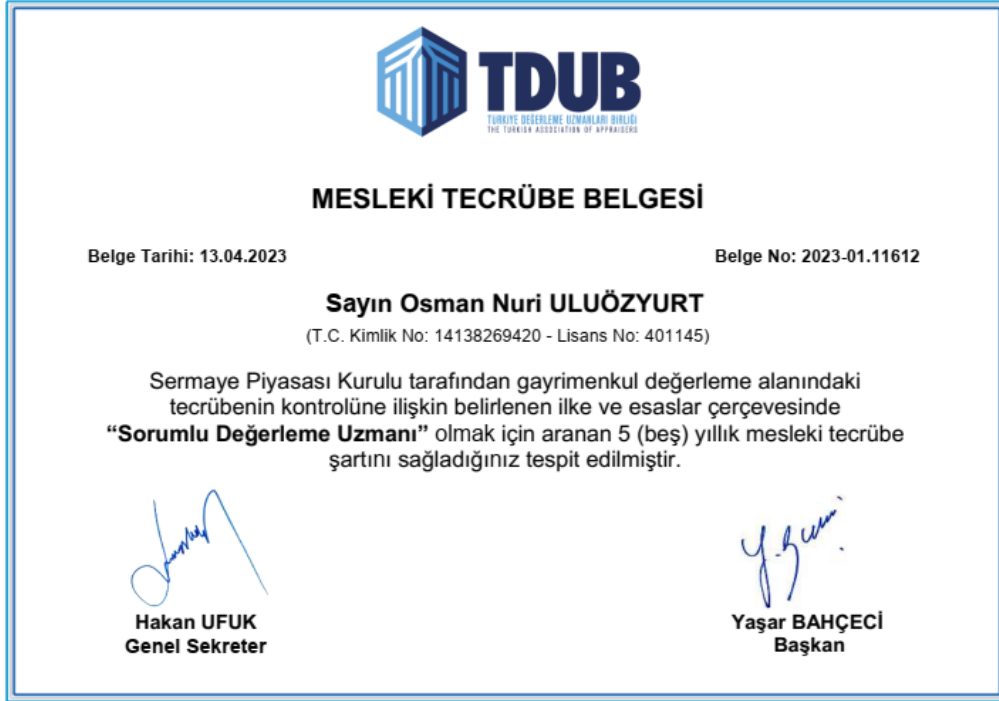
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



### TECRÜBE BELGELERİ





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.03.2020

Belge No: 2019-01.3139

**Sayın Senem DOĞAN**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020

Belge No: 2019-01.3691

**Sayın Hayrettin ELDEMİR**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

## SPK YETKİLENDİRME YAZISI



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

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

09.07.2021

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

İlgi : 25.11.2020 tarihli ve 2 sayılı yazınız.

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

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

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

karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

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

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

c) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 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, Dursunbey Bulvarı (Ekiyalar 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 değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU  
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

Mustafa Kemal Mahallesi, 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.kap.tr](mailto:spk@h01.kap.tr)

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

