

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA/MARMARİS

1598-1858-1911-1912-1913-1914 NOLU

TOPLAM 6 ADET ARSA

29.12.2011

2011/104



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	5
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ	6
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	8
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	8
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	9
4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	11
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	13
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	13
5.2. EKONOMİK VERİLER	14
5.3. BÖLGE VERİLERİ	16
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	19
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	19
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	19
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	21
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	21
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	22
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	24
9. SONUÇ	25
9.1. NİHAİ DEĞER	25
9.2. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	25
10. RAPOR EKLERİ	26
11. SERTİFİKASYONLAR	47

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulununun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	:	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 9.509,00 m ² yüzölçümlü 1 pafta, 1598 parsel, 3.632,00 m ² yüzölçümlü 1 pafta, 1858 parsel, 39.307,00 m ² yüzölçümlü 1 pafta, 1911 parsel, 54.714,00 m ² yüzölçümlü 1 pafta, 1912 parsel, 40.900,00 m ² yüzölçümlü 1 pafta, 1913 parsel ve 25.618,00 m ² yüzölçümlü 1 pafta, 1914 parsel numaralı arsalarn Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	:	01.12.2011 / 400-104
DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2011
RAPORUN TARİHİ	:	29.12.2011
RAPOR NUMARASI	:	2011/104
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	:	Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili şirketimizce daha önceki tarihlerde yapılan herhangi bir değerleme raporu bulunmamaktadır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	OlcaY Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:401208 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tefvik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail :info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, Sinpaş GYO A.Ş. hissesindeki 1598, 1858, 1911, 1912, 1913 ve 1914 parsel numaralı arsalarda "Sinpaş GYO A.Ş."ye ait hisselerin 29.12.2011 tarihi itibari ile güncel satış değerinin tespiti

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'ne bağlı 9.509,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1598 parsel, 3.632,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1858 parsel, 39.307,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1911 parsel, 54.714,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1912 parsel, 40.900,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1913 parsel ve 25.618,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1914 parsel numaralı arsalaradır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İLİ	:	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA
İLÇESİ	:	MARMARİS	MARMARİS	MARMARİS
MAHALLESİ	:	-	-	-
KÖYÜ	:	İÇMELER	İÇMELER	İÇMELER
SOKAĞI	:	-	-	-
MEVKİİ	:	KIZILKUM	KIZILKUM	KIZILKUM
PAFTA NO	:	1	1	1
ADA NO	:	-	-	-
PARSEL NO	:	1598	1858	1911
YÜZÖLÇÜMÜ	:	9.509,00 m ²	3.632,00 m ²	39.307,00 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	17/1650	20/1930	21/2004
YEVMIYE NO	:	1313	5054	5371
TAPU TARİHİ	:	06.02.2009	14.07.2010	27.06.2008
HİSSE ORANI	:	TAM	TAM	TAM
SAHİBİ (*)	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İLİ	:	MUĞLA	MUĞLA	MUĞLA
İLÇESİ	:	MARMARİS	MARMARİS	MARMARİS
MAHALLESİ	:	-	-	-
KÖYÜ	:	İÇMELER	İÇMELER	İÇMELER
SOKAĞI	:	-	-	-
MEVKİİ	:	KIZILKUM	KIZILKUM	KIZILKUM
PAFTA NO	:	1	1	1
ADA NO	:	-	-	-
PARSEL NO	:	1912	1913	1914
YÜZÖLÇÜMÜ	:	54.714,00 m ²	40.900,00 m ²	25.618,00 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	21/2005	21/2006	21/2007
YEVMIYE NO	:	5054	1370	1370
TAPU TARİHİ	:	14.07.2010	06.02.2009	06.02.2009
HİSSE ORANI	:	TAM	TAM	TAM
SAHİBİ (*)	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 25.12.2011 tarih saat 09:00 itibari ile edinilen Tapu Takyidat kayıtlarına ilişkin veriler aşağıda sıralanmıştır:

➤ **1598-1911-1913-1914 Numaralı Parseller:**

Konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

➤ **1858-1912 Numaralı Parseller:**

Konu taşınmazlar üzerinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 14.07.2010 tarih, 5062 yevmiye ile, 25.000.000 USD değerinde, faizsiz, 1. Derece ipotek bulunmaktadır.

*İpotek, 1858 ve 1912 parseller ile müşterek ipoteklidir.

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

➤ **1598 Parsel:**

-14.11.2008 tarihinde, 9643 yevmiye ile Hema Que Otel Yatırım A.Ş. sahipliğinden Avrasya Toplu Konut İnşaat Turizm A.Ş.'ye Cebri Satış yolu ile satışı gerçekleşmiştir.

-06.02.2009 tarihinde, 1313 yevmiye ile Avrasya Toplu Konut İnşaat Turizm A.Ş. sahipliğinden 860.000 TL bedelle (Beyan değeri: 4.990.860 TL) Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir.

➤ **1858 Parsel:**

- 14.07.2010 tarihinde, 5054 yevmiye ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. sahipliğinden 2.053.540,00 TL bedelle (Beyan değeri: 2.470.00 TL) Sinpaş Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir.

➤ **1911 Parsel:**

-05.06.2008 tarihinde, 4677 yevmiye ile Hema Que Otel Yatırım A.Ş. sahipliğinden Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye Cebri Satış yolu ile satışı gerçekleşmiştir.

-27.06.2008 tarihinde, 5371 yevmiye ile Türkiye İş Bankası A.Ş. sahipliğinden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye 20.266.940 YTL bedelle satışı gerçekleşmiştir.

➤ **1912 Parsel:**

-19.02.2008 tarihinde, 1462 yevmiye ile Hema Que Otel Yatırım A.Ş. sahipliğinden Cebri Satış yolu ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir.

-14.07.2010 tarihinde, 5054 yevmiye ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. sahipliğinden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye 36.698.960 TL bedelle (Beyan değeri: 37.206.000 TL) satışı gerçekleşmiştir.

➤ **1913 Parsel:**

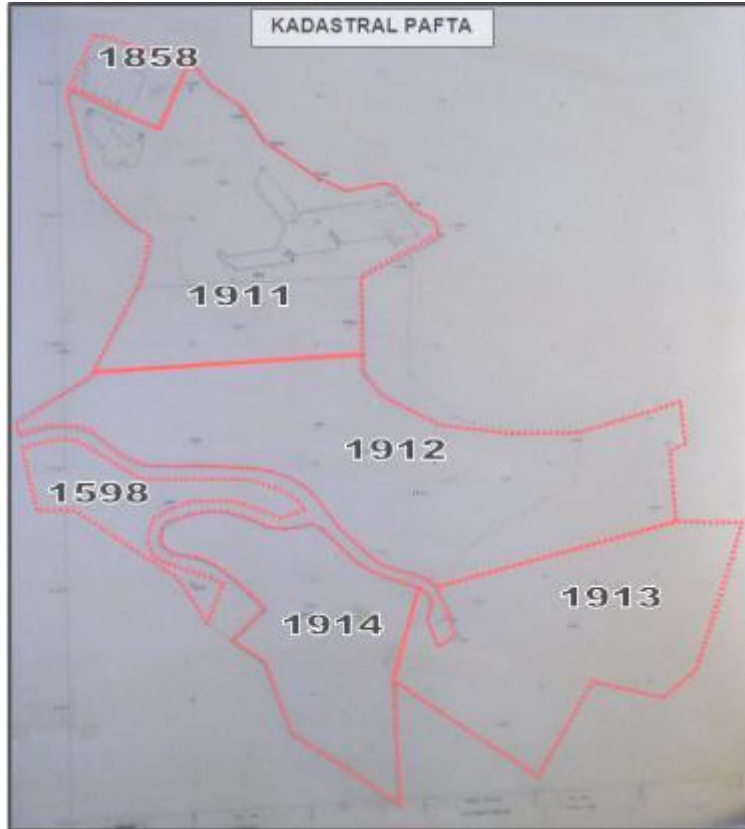
-06.02.2009 tarihinde, 1370 yevmiye ile Hema Que Otel Yatırım A.Ş. sahipliğinden Cebri Satış yolu ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir.

➤ **1914 Parsel:**

-06.02.2009 tarihinde, 1370 yevmiye ile Hema Que Otel Yatırım A.Ş. sahipliğinden Cebri Satış yolu ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İçmeler Belediye Başkanlığı'ndan tarafımıza verilmiş olan 21.10.2011 gün ve 6876 sayılı yazıda; İçmeler Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Kızılkum Mevkiinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 1598, 1858, 1911, 1912, 1913 ve 1914 nolu parsellerle ilgili, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 03.06.2009 gün ve 74 sayılı Meclis Kararı ile revizyon imar planı yaptırılması karar altına alınarak revizyon imar planı çalışmaları başladığı, 03.05.2010 gün ve 66 sayılı kararı ile de revizyon imar planı plan lejantları oluşturulduğu belirtilmektedir. Belediye Meclisinin 10.10.2009 gün ve 150 sayılı kararı ile beldenin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli revizyon imar planı çalışmaları tamamlanıp onaylanıncaya kadar yeni inşaat ruhsatı verilmemesine karar verildiği ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne) 2634 sayılı Turizm Teşvik Yasasının 7. maddesine göre 2011 yılı Aralık ayı içerisinde onaylanıp kesinleşeceği yazılıdır. İlgili belge raporun ekler bölümünde sunulmuştur.



3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

➤ 1911 Parsel:

28.07.2000 tarih, 15-1 numaralı, 36.743,00 m² alanlı Otel Bloğu, 5.398,00 m² alanlı Apart Bloğu, 3.628,00 m² alanlı bodrum katları ve 715,00 m² alanlı kapalı katlı otopark olmak üzere toplam 46.484,00 m² alanlı Turistik Tesis için verilmiş olan tadilat yapı ruhsatı mevcuttur.

1911 PARSEL										
YAPI RUHSATI	VERİLİŞ MAKSADI	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	TADİLAT	TURİSTİK TESİS	28.07.2000	15-1	1	46.484,00	3A	1	7	8

➤ **1912 parsel (Eski 1595 numaralı parsel):**

09.04.1998 tarih, 8 cilt, 20 sahife, 22 dosya numaralı, 26.547,41 m² alan için verilmiş olan inşaat ruhsatnamesi, 09.04.1998 tarih, 13 cilt, 19 sahife numaralı 679,00 m² alan için verilmiş olan inşaat ruhsatnamesi, 09.04.1998 tarih, 20 cilt, 707 dosya numaralı 49.540,10 m² alan için verilmiş olan inşaat ruhsatnamesi ve 09.04.1998 tarih, 21 cilt, 2 sahife, 707 dosya numaralı 970,00 m² alan için verilmiş olan inşaat ruhsatnamesi mevcuttur.

1912 (1595) PARSEL										
YAPI RUHSATI	VERİLİŞ MAKSADI	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	YENİ YAPI	TURİSTİK TESİS	09.04.1998	13-19	1	679,00	-	-	1	1
	YENİ YAPI	-	09.04.1998	8/20-22	1	26.547,00	-	1	7	8
	YENİ YAPI	-	09.04.1998	20-707	-	49.540,10	-	1	7	8
	YENİ YAPI	KONUT	09.04.1998	21/2-707	-	970,00	-	1	2	3

➤ **1913 parsel:**

08.09.2000 tarih, 15-3 numaralı, 2.952,00 m² alanlı A tipi 12 blok 24 ünite ve 49.768,00 m² alanlı B tipi 10 blok 280 ünite olmak üzere toplam 304 ünite-52.720,00 m² alan için verilmiş olan yenileme yapı ruhsatı mevcuttur.

1913 PARSEL										
YAPI RUHSATI	VERİLİŞ MAKSADI	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	YENİLEME	A TİPİ 12 BLOK KONUT	08.09.2000	15-3	24	2.952,00	3A	-	2	2
	YENİLEME	B TİPİ 10 BLOK KONUT	08.09.2000	15-3	280	49.768,00	3A	-	7	7

➤ **1914 parsel:**

08.09.2000 tarih, 15-4 numaralı, 2.496,00 m² alanlı A tipi 14 blok 56 ünite ve 29.861,00 m² alanlı B tipi 6 blok 168 ünite, 470,00 m² alanlı hizmet binası ve 393,00 m² alanlı gazino binası olmak üzere toplam 33.220,00 m² alan için verilmiş olan yapı ruhsatı mevcuttur.

1914 PARSEL										
YAPI RUHSATI	VERİLİŞ MAKSADI	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	-	A TİPİ 14 BLOK KONUT	08.09.2000	15-4	56	2.496,00	-	-	2	2
	-	B TİPİ 6 BLOK KONUT	08.09.2000	15-4	168	29.861,00	-	-	7	7
	-	HİZMET BİNASI	08.09.2000	15-4	-	470,00	-			
	-	GAZİNO BİNASI	08.09.2000	15-4	-	393,00	-			

1912 parsel üzerinde yer alan ruhsatsız tek katlı yapı, kıyıya tecavüzlü ve ruhsatlandırılması mümkün olmayan 7 adet yapı için 19.01.2010 tarihinde (Malik:Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. iken) yapı tatil tutanağı tutulmuş ve bu karara istinaden 02.02.2010 tarih, 2010/14 karar numaralı Encümen Kararı ile yıkılmasına karar verilmiştir.

1858 parsel üzerinde yer alan 1315 m² taban alanlı ruhsatsız yapı için 26.01.2010 (Malik:Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. iken) tarihinde yapı tatil tutanağı tutulmuş ve 02.02.2010 tarih, 2010/16 sayılı Encümen Kararı ile yıkılmasına karar verilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin üzerinde konumlu natamam yapıların inşaatı 2001 yılı öncesinde yapılmış olduğundan 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'na tabi olmayıp herhangi bir yapı denetim kuruluşu tarafından denetlenmemiştir.

Değerleme konusu 1912-1913-1914 parsellerin inşaat ruhsatları alınmış olmakla birlikte ilgili mevzuat gereğince inşaat ruhsatını alındıktan sonra 2 yıl içinde inşaat başlama ve 5 yıl içinde tamamlama zorunluluğu olduğundan bu parseller için alınmış olan yapı ruhsatları geçerliliğini yitirmiştir.

1911 parsel üzerindeki turistik tesis inşaatı için 28.07.2000 tarih, 15-1 sayılı tadilat ruhsatı alınmıştır ancak ilgili mevzuat gereğince yapı ruhsatı alındıktan sonra 5 yıl içinde tamamlama zorunluluğu olduğundan bu parseller için alınmış olan yapı ruhsatı geçerliliğini yitirmiştir.

Konu parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının revizyon çalışmaları tamamlandıktan sonra, natamam haldeki tesis için mer'î mevzuat gereği yapılanma ile ilgili tüm izinlerin yenilenmesi gerekmektedir.

1911 parseldeki turistik tesise ait mimari proje İçmeler Belediyesi'nde incelenmiş ve halihazırda natamam durumda olan yapının projesi ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır. Ancak değerlendirme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Raporun 3.7. başlığı altında belirtilen sebeplerle; değerlendirme konusu taşınmazların GYO portföyünde bulunmasında, sermaye mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

İçmeler Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parseller; 15.07.2005 tarihinde onaylanan, 1/1000 ölçekli, İçmeler İlave Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut+Turizm Alanı"nda kalmakta olup, plan notlarının genel hükümlerine göre, Emsal:1,30, Hmax:24,50 m. (7 kat) yapılaşma koşullarına sahip iken madde 3.4'te anlatılan kararlar doğrultusunda imar planlarında revizyon çalışmaları başlamıştır.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Konu gayrimenkuller SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almakta olup 1598, 1858, 1911, 1912, 1913, 1914 parsellerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır. 1858 ve 1912 parseller üzerinde müşterek ipotek bulunmaktadır.

Tebliğin 9'uncu maddesi ile değişik 25'inci maddesinin "m" bendinde "Portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arazi, arsa ve buna bağlı nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki hakları dahil edebilirler. Bu hususta, bu Tebliğin 34. Maddesi hükmü saklıdır" açıklaması ve;

Tebliğin 9'uncu maddesi ile değişik 25'inci maddesinin "n" bendinde Ek: Seri: VI, No:26 sayılı Tebliğ ile) (Değişik: Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile) "Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi şartıyla, bu maddenin (e) bendi kapsamında projeler geliştirebilirler. Ancak üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir." denmektedir.

İpotek değeri, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unun altında olduğundan konu taşınmazların portföyde bulunmalarında herhangi bir olumsuzluk bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller Muğla İli, Marmaris İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, Marmaris ile Turunç Bölgeleri arasında bulunan İçmeler Köyü'nde yer almaktadır. Marmaris Körfezi'nin batı ucunda konumlanmış olan İçmeler, turizm kenti olarak gelişme göstermiş olup senenin 8 ayında (Nisan-Kasım) aktif faaliyet göstermektedir. Kışın fazla hareketli olmayan beldede otel, tatil köyleri, pansiyon ve yazlık tarzı yapılaşmalar bulunmakta ve bölgeye yaz döneminde çeşitli ülkelerden yoğun turist akışı gerçekleşmektedir. İçmeler Koyu'nda sahil hattı boyunca konumlanmış olan oteller bölgenin genel silüetini oluşturmaktadır. Bölgeye ulaşım karayolu, havayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. Hava yolu ulaşımı Dalaman Havalimanı, Bodrum İmsik ve Milas Havalimanları'ndan sağlanmaktadır. Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Datça ilçeleri arasında yapılan feribot seferleri, bölgeye denizyolu ile ulaşım imkanı da sağlamaktadır.



Koyun denizden uzaklaşan batı kısmına doğru gidildikçe apart-butik oteller, yazlık tipi konutlar ve boş arsalar bulunduğu gözlemlenmiştir. Grand Yazıcı Mares, Marmaris Palace, Fantasia Hotel, Martı Resort Hotel, Marmaris Park Otel ve Munamar Beach Hotel sahil boyunca sıralanmış belli başlı lüks otellerden birkaçıdır.



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
İçmeler Merkez	2,1
Marmaris Merkez	7
Muğla Merkez	47
Dalaman Havaalanı	50

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

- Değerleme konusu parseller İçmeler sahilinde, güneydoğu yönünde marinayı geçtikten sonra konumlanmıştır. Kuzeyinde Marmaris ve İçmeler, doğusunda Ege Denizi, güneyinde Turunç Beldesi ve batısında orman alanı bulunmaktadır.
- Taşınmazlardan 1911, 1912, 1913 ve 1858 parseller kıyı cepheli olup 1912 parsel kıyıya en uzun cepheli olanıdır. 1598 ve 1914 parsellerin ise denize cephesi bulunmamaktadır. 1913 parselin ise yaklaşık 100 metre kıyı cephesi mevcuttur. Taşınmazların toplam kıyı cephe uzunluğu ise yaklaşık 850 metredir ve parsellerin kıyı şeridi boyunca farklı ebatlarda 4 adet koy bulunmaktadır.



- Taşınmazlardan 1911 parsel üzerinde inşaat halinde ancak inşaatı devam etmeyen otel ve apart binası bulunmaktadır.



1911 Parsel

- 1858 parsel üzerinde mevcutta ruhsatı bulunmayan natamam haldeki inşaatın, 1912 parsel üzerinde yine hali hazırda ruhsatı bulunmayan inşaatları tamamlanmış ve bazıları kullanılmakta olan tek katlı yağma-betonarme yapı tarzında inşa edilmiş yapıların bulunduğu görülmüştür. Kaçak olan ve üzerlerinde yıkım kararı bulunan bu yapılar değerlendirme dışı tutulmuştur.

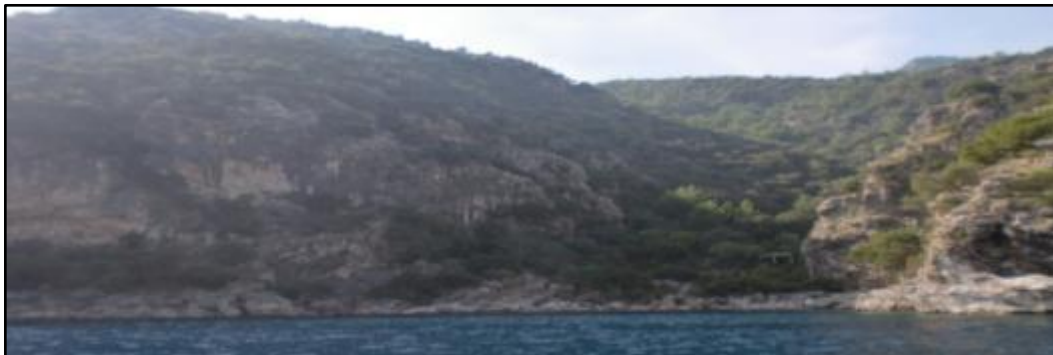


1858 Parsel



1912 Parsel

- Taşınmazlara erişimin sağlandığı yol parsellerin tümüne erişime olanak sağlamamakta olup yarım kalmış olan otel inşaatının bulunduğu bölgede kesilmektedir. Bu bölgeden batı yönünde orman içinden geçen ve doğu yönünde kıyı şeridine inen toprak kadastral yollar ile diğer parsellere erişim sağlanabilmektedir. Taşınmazlardan 1913 parselin bir kısmında erişim aşırı eğim sebebiyle karayolu ile sağlanamamakta olup, ulaşım deniz yolu ile sağlanabilmektedir.



1913 Parsel

4.2.1. Gayrimenkullerin İnşaat ve Teknik Özellikleri

Taşınmazlardan 1911 parsel üzerinde; yaklaşık 20 yıldır natamam halde bulunan ve mevcutta inşaatı devam etmeyen, betonarme-prefabrik yapı tarzında, 7 katlı ve yapı ruhsatına göre 46.484 m² kapalı alana sahip otel ve apart binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu 1858 parsel üzerinde mevcutta ruhsatı bulunmayan kaba inşaat, 1912 parsel üzerinde yine hali hazırda ruhsatı bulunmayan inşaatları tamamlanmış ve kullanılmakta olan tek katlı yağma-betonarme yapı tarzında inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır.

1913, 1914 ve 1598 parseller ise boş arsa niteliğindedir.

4.2.2. Gayrimenkullerin İç Mekan Özellikleri

Gayrimenkullerden 1913, 1914 ve 1598 parseller boş arsa niteliğindedir. 1858 parsel üzerinde yer alan ruhsatsız yapı ile 1911 parsel üzerinde yer alan natamam otel ve apart kaba inşaat halindedir. Otele ait oda hacimleri ve teras hacminin zeminleri seramik kaplıdır. 1912 parselde yer alan tek katlı yapılarda zeminler seramik+laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalıdır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişi olarak belirlenmiştir.2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.161.676 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.043.182 kişi) erkekler, % 49,8'ini (36.679.806 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Ülke nüfusunun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Toplam nüfusun % 76,3'ü (56.222.356 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken,% 23,7'si (17.500.632 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Toplam nüfusun % 18'i, İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla;% 6,5 ile Ankara, % 5,4 ile İzmir, % 3,5 ile Bursa, % 2,8 ile Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise %1'dir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dir.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2010 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre 2011 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 4,4 büyümesi öngörülmektedir.

Tablo1: Büyüme Oranları (2008-2011)

	2008	2009	2010	2011*
Dünya	2.8	-0.6	5.0	4.4
ABD	0.2	-2.7	2.8	3.0
Almanya	1.0	-4.7	1.8	1.5
Fransa	0.1	-2.5	3.6	2.2
İngiltere	-0.1	-4.9	1.7	2.0

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Ocak 2011, IMF
 * IMF Tahmini

Türkiye'de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 10 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye'de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı azalmaya başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değeri almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş olup büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye'de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre için Türkiye'de büyüme oranı %6,6 olarak öngörülmüş olmakla birlikte bazı otoriteler büyüme hızının 2011 yılı için %7'nin üstünde gerçekleşebileceğini belirtmektedir.

Yıllar	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %
1999	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	-3.4
2000	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	6.8
2001	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	-5.7
2002	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	6.2
2003	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	5.3
2004	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	9.4
2005	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	8.4
2006	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	6.9
2007	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	4.7
2008	950 534	12,7	742 094	14.4	101 922	0,7
2009	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	-4,8
2010	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	8,9

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

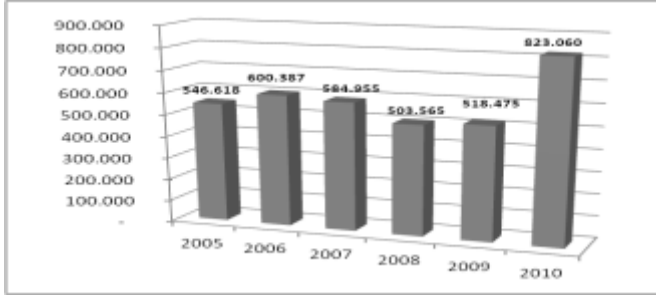
Gayrimenkul sektörü Kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD'nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak Gayrimenkul Sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 219, Avustralya'da,% 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

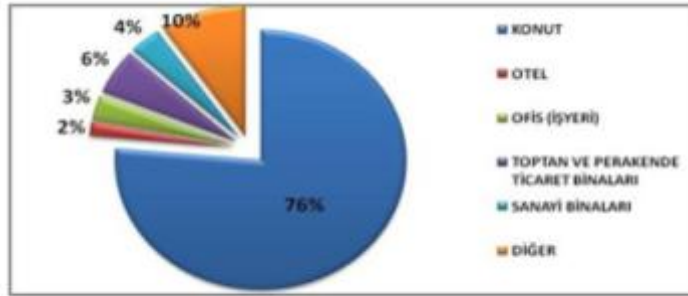
PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa'da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika’da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır.



sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.

İnşaatların başlama iznini oluşturan yapı ruhsatları yıllar itibari ile bina üretimini ve gelişimini göstermektedir. Yandaki grafik TÜİK verilerine göre son 5 yıl içerisinde Yapı Ruhsatlarının, son süreçte olan artışı krizin etkilerinin azaldığını, gayrimenkul



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yandaki grafikte ise alınan 2010 yılı ruhsat sayıları incelendiğinde ise %76 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur.

2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. Muğla İli

37° 45' ve 27° 15' kuzey enlemleri ile 39° 15' ve 29° 20' doğu boylamları arasında kalan Muğla İli, Türkiye'nin güneybatı ucunda yer almaktadır. Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile



komşu, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday Fethiye ilçesidir. Şehrin yüzölçümü 13.338 km²'dir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 31.12.2010 tarihi itibari ile Muğla nüfusu 817.503 kişi olarak belirlenmiştir. Belirlenen bu nüfusun 350.050'si il ve ilçe merkezlerinde, 467.453'ü ise köy ve beldelerde yaşamaktadır.

-Sosyo-Ekonomik Durum:

2010 yılında DPT tarafından yapılan "İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması" araştırmasına göre Muğla İli, 3.6780 endeks ile 8. Sırada yer almaktadır. 2003 yılında yapılan aynı konu başlıklı araştırmada 13. Sırada yer alan Muğla İli, son 7 yılda konumu iyileşen 36 il arasında yerini almıştır. Nüfusunun yaklaşık %62'si kırsal kesimde yaşayan Muğla İlinin, 2001 yılı itibariyle TÜİK tarafından yapılan GSYİH'sinin sektörel dağılımı araştırması incelendiğinde, %65'lik pay ile 1.sıradaki hizmetler sektörünü, tarım (%18) ve sanayi (%17) sektörlerinin izlediği görülmektedir.1987-2001 döneminde yıllık ortalama büyüme hızları itibariyle %5.7 ile hizmetler sektörünü, %0.8 ile tarım ve %0.6 ile sanayi sektörü izlemektedir.

-Ekonomik Durum:

Muğla İli'nde, "diğer ulaşım araçları imalatı", "madencilik ve taşocakçılığı", "ağaç ve ağaç mantarı ürünleri imalatı (mobilya hariç)", "saz, saman ve benzeri malzemelerden örülerek yapılan eşyaların imalatı" ile "hayvancılık sektörleri öne çıkmaktadır.

Diğer ulaşım araçları imalatı; TÜİK 2002 Genel Sanayi İşyerleri Sayımı (GSİS) yoğunlaşma ile ihracat il içi yüzde ve yoğunlaşma göstergelerinin her birinde ön plana çıkmıştır. GSİS il içi yüzde göstergesine göre il içindeki sektörel pay ülke payından daha büyük olmaktadır. Sektörde yoğunlaşma "eğlence ve sportif amaçlı teknelerin yapımı ve onarımı" alt sektöründe olmaktadır.



Madencilik ve taşocakçılığı; GSİS (Genel sanayi İşyerleri Sayımı) yoğunlaşma, özel sektör işgücü verimliliği ile İl Sanayi ve Ticaret Odalarının Tercihleri göstergelerinde öne çıkmıştır. Verimliliğin Türkiye ortalamasına göre düşük olduğu sektörde, GSİS il içi yüzde göstergesine göre il içindeki sektörel pay ülke payından büyüktür. Ayrıca madencilikte işyeri ve istihdam oranları itibariyle bir ya da iki alt sektörlü ağırlıklı bir yapıdan ziyade, sektörel çeşitlilik görülmektedir.

Orman varlığına dayalı olarak ağaç ve ağaç mantarı ürünleri sektörü, GSİS il içi yüzde göstergesi itibariyle hem il içinde öne çıkmakta, hem de il içindeki sektörel pay Ülke payından daha büyük olmaktadır. Alt sektörler itibariyle ağaç ürünleri imalatında "inşaat kerestesi ve doğrama imalatı" en önemli alt sektördür.

Hayvancılığın öne çıkan sektörlerden olmasının başlıca nedeni, 2000-2004 yıllarında ilde yapılan toplam ihracatın yaklaşık olarak %50'sinin bu sektörde gerçekleşmesidir.

Sanayinin; orman varlığı, maden ve turizm potansiyellerinin sonucu olarak öne çıkan sektörle sınırlı kaldığı ve çeşitlenemediği görülmektedir. Hizmetler sektörü Türkiye ortlaması üzerinde bir büyüme sergilerken, sanayinin ters bir yapı ortaya koyması Muğla'nın bir sanayi kenti olmaktan ziyade bir turizm kentine dönüşümünü göstermektedir.

5.3.2. Marmaris İlçesi:

Muğla İli'ne bağlı olan Marmaris ilçesi, 36° 51' K ve 28° 51'D koordinatları arasında kalmaktadır. Batısında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Marmaris, Akdeniz ile Ege Denizi'nin birleştiği bölgede yer almaktadır ve üç tarafı denizlerle çevrilidir. Genel itibariyle düz bir yapıda olan ilçenin 2010 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 77.390'dır. Yüzölçümü ise 2002 TÜİK verilerine göre 878,09 km² (göller dahil) olan ilçenin Muğla Merkeze olan uzaklığı yaklaşık 60 km'dir.



Marmaris ilçesi sahip olduğu koylar, plajlar, Ege ve Akdeniz'e kıyısı olması, yat limanları ve ılıman iklimi sayesinde yaz ayları dışında da denize girme imkanı bulundurması sayesinde Akdeniz ve Türkiye turizminin önemli bir merkezidir. Genel ekonomisi tarım, hayvancılık, turizm ve tekne yapımına dayalı olan ilçede çok sayıda otel, motel, pansiyon, tatil köyleri bulunmaktadır. İlçe Dalaman Havalimanı'na kuş uçuşu yaklaşık 40 km mesafede konumlanmaktadır.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkilirken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.4.2. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık

piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.4.3. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

6.4.4. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yada yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Bölgenin önemli bir turizm potansiyeline sahip olması,
- Parsellerin bazılarının denize cephesinin bulunması,

❖ Zayıf Yanlar

- Bölgenin yüksek eğimli olması,
- Parsellerin bazılarında ruhsatsız yapıların bulunması ve 1911 parsel üzerinde uzun yıllardır natamam halde bulunan otel inşaatının bulunması,

❖ Fırsatlar

- Bölgede yüksek kalitede otellerin az sayıda olması ve değerlendirme konusu parsellerin otel inşaatına uygun vaziyette olması,

❖ Tehditler

- Parsellerin İçmeler Merkezi'nin yaklaşık 2 km dışında konumlu olması.

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mer'î imar planı ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Turizm" fonksiyonudur.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları:

Arsa Emsalleri ve Görüşler:

- **Emsal 1: HBZ EMLAK: 0506 751 82 01-0533 516 80 01**
 - İçmeler Merkez'de Martı Resort Hotel'in yanında yer alan turizm imarlı, 2345 m² alanlı olduğu belirtilen boş arsa 3 milyon Euro'ya satılıktır. Bölge emlakçıları konu parselde en yüksek 2 milyon Euro teklif yapıldığını ve satılabilir değerinin de bu rakam olduğunu beyan etmiştir.
(1 Euro= 2.4569 TL) (3134 TL/m²)
 - Bölge emlakçısı değerlendirme konusu parsellerin bir bütün olarak düşünüldüğü zaman m²'sinin en fazla 1000 TL değer ile satış görebileceğini öngörmektedir.
- **Emsal 2: TUĞRA EMLAK: 0252 529 11 21**
 - Bölge emlakçısı, yaklaşık 3 sene önce konu taşınmazların olduğu bölgede sadece denize cepheli parsellerde değer tespiti yaptıklarını ve m²'sine 1250 TL değer biçtiklerini belirtmiştir.
 - Bugün parsellerin denizi gören ve görmeyenler olarak ayırınca aralarında büyük fark olabileceğini ancak tümüne tek bir değer verilecek olursa m²'sinin 1000 TL-1250 TL arasında olabileceğini ve bölgenin geçtiğimiz 1-2 yıldan beri çok fazla değer kazanmadığını belirtmiştir.
- **Emsal 3: ARMUTALAN EMLAK MARMARİS: 0252 417 10 09-0533 774 02 92**
 - İçmeler Bölgesi'nde denize sıfır turizm imarlı 3900 m² alanlı olarak pazarlanan arsa 6.000.000 TL değer ile satılıktır. **(1538 TL/m²)**
- **Emsal 4: ANKARA EMLAK: 0252 412 74 46-0533 433 13 37**
 - Bölge emlakçısı konu parsellerin m²'sinin 1000-1100 TL değer ile satış görebileceğini beyan etmiştir.

Otel Emsalleri:

- **Emsal 5: MİMARAS EMLAK: 0532 357 77 76**
 - 2010 yılının ilk ayında İçmeler Merkezi'nde, 7074 m² arsa üzerinde konumlu, yaklaşık 20.000 m² kapalı alana sahip, 114 m denize cepheli bulunan, 183 odalı, 370 yataklı olduğu belirtilen 5 yıldızlı Munamar Beach Hotel 15 milyon USD değer ile bölge emlakçısı tarafından satılmıştır. Diğer masrafları ile satışın 18 milyon USD'ye geldiği belirtilmiştir. **(81.967 USD/oda)**
 - 3 sene önce İçmeler'in girişinde, denize cepheli, 4000 m² arsa üzerinde konumlu, yaklaşık 10.000 m² kapalı alana sahip, 72 odalı, 4 yıldızlı Fantasia Hotel 6.000.000 Euro değer ile satılmıştır. **(83.333 Euro/oda)**

➤ **Emsal 6: SU EMLAK: 0252 412 02 05-0532 373 67 84**

- Değerleme konusu parsellere 1 km mesafede Turunç Koy'unda, denize cepheli, havuzlu, 100 odalı, 200 yataklı, 4800 m² arsa üzerinde konumlu, ~6750 m² kapalı alana sahip, 4 yıldızlı Es Apart Hotel 6.500.000 Euro değer ile pazarlıklı olarak satılıktır. **(65.000 Euro/oda)**
- İçmeler Köyü'nde, denize yakın konumlu, 1650 m² arsa üzerinde yer alan, yaklaşık 2000 m² kapalı alana sahip, 50 oda, 150 yataklı olduğu belirtilen butik otel 3.750.000 USD değer ile pazarlıklı olarak satılıktır. **(75.000 USD/oda)**

➤ **Emsal 7: HBZ EMLAK: 0506 751 82 01-0533 516 80 01**

- Emsal 5'te bahsedilen Munamar Beach Hotel 22.000.000 USD değer ile pazarlıklı olarak satılıktır. Bölge emlakçısı otelin pazarlık sonucu 20.000.000 USD değer ile satılabileceğini beyan etmiştir. **(109.290 USD/oda)**

➤ **Emsal 8: SAHİBİNDEN SATILIK: 0252 455 35 53-0532 337 70 56**

- İçmeler Köyü'nde, denize cephesi olmayan, havuzlu, 4 yıldızlı, 52 odalı, 2000 m² kapalı alana sahip Mersoy Oriental Suites isimli otel 3.750.000 USD değer ile satılıktır. **(72.115 USD/oda)**

Konut Emsalleri:

➤ **Emsal 9: ANKARA EMLAK: 0252 412 74 46-0533 433 13 37**

- Marmaris ile İçmeler arasında denize sıfır konumda yer alan Kumtaş Kıyı Residence Sitesi'nde 3+1 özellikli, 180 m² alanlı daireler denize olan konumuna göre 600.000-700.000 TL arasında değişen fiyatlar ile satış görmektedir. **(3333 TL/m²)**

➤ **Emsal 10: SU EMLAK: 0252 412 02 05-0532 373 67 84**

- İçmeler Köyü'nde denize 400 m mesafede yer alan yeni yapım sitede 1+1 özellikli, 60 m² alanlı daire 180.000 TL değer ile pazarlıklı olarak satılıktır. Bölge emlakçısı sitedeki dairenin 160.000 TL değer ile satılabileceğini öngörmektedir. **(2666 TL/m²)**
- Kumtaş Kıyı Residence Sitesi'nin arka sokağında yer alan, 2+1 özellikli, 100 m² alanlı olarak pazarlanan daireler yakın zaman önce ortalama 200.000 TL değer ile, 3+1 özellikli, 140 m² alanlı daireler ise 330.000 TL değer ile satış gördüğü beyan edilmiştir. **(2000-2400 TL/m²)**

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç



Sonuç olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değerlendirme konusu gayrimenkul birim değeri **950 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma sonucu oluşan toplam değer tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 2 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değeri

1 Pafta, 1911-1912- 1913-1914-1595-1858 Parseller	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
	173.680	950	164.996.000

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında konu taşınmazlar üzerindeki yapılara ilişkin inşaat sürelerinin dolmuş olması ve Belediye tarafından bölge imar planının yenilenmesi hususunda karar alınmış olması bu nedenle de parseller için belirlenecek fonksiyon ve yapılanma hakkının bilinmemesi nedeni ile "maliyet oluşumları analizi yöntemi" kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında "gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi" kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkuller için parsel yapılanma hakkı ve fonksiyonu ile ilgili imar planı ile ilgili yeniden çalışma yapılması nedeni ile sadece emsal karşılaştırma analizi kullanıldığından uyumlaştırma yapılmamıştır.

9. SONUÇ

9.1. Nihai Değer

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının uygulamasının (inşaat) plan revizyonu tamamlanincaya kadar durdurulmuş olması, parsellerde mevcut yapılar için alınmış inşaat ruhsatlarının süresinin de dolmuş olması nedeni ile konu taşınmazların sadece arsa değerleri dikkate alınmış olup sonuç değere emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılmıştır.

TABLO. 3 - Nihai Değer Tablosu

BOŞ ARSA DEĞERİ (Muğla İli/Marmaris İlçesi) 1 Pafta, 1911-1912- 1913-1914-1595-1858 Parseller	*ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER, TL/m ²	*TOPLAM DEĞER, TL (K.D.V. Hariç)	*TOPLAM DEĞER, TL (%18 K.D.V. Dahil)	*TOPLAM DEĞER, USD (K.D.V. Hariç)	*TOPLAM DEĞER, USD (%18 K.D.V. Dahil)
	173.680	950	164.996.000	194.695.280	91.664.444	108.164.044

- 1 USD=1,80 TL olarak alınmıştır.
- *Değerleme konusu gayrimenkuller 6 ayrı parselden oluşmakta olup bazı parseller sahile cepheli diğer parseller ulaşımı sağlamaktadır. Bu sebeple söz konusu gayrimenkullerin tamamına proje geliştirilmesinin daha fizibil olacağı kanaatine varıldığından parsel bazında değerlendirilmemiştir.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ,

164.996.000 TL (Yüzaltmışdörtmilyondokuzyüzdoksanaltıbin Türk Lirası),

91.664.444 USD (Doksanbir milyonaltyüzaltmışdörtbindörtüzyüzkırkdört Amerikan Doları) olarak takdir edilmiştir.

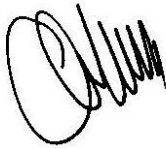
9.2. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

***Berkay OKÇUOĞLU**

Şehir Plancısı



Olçay Serdar YILMAZ

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 401208

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



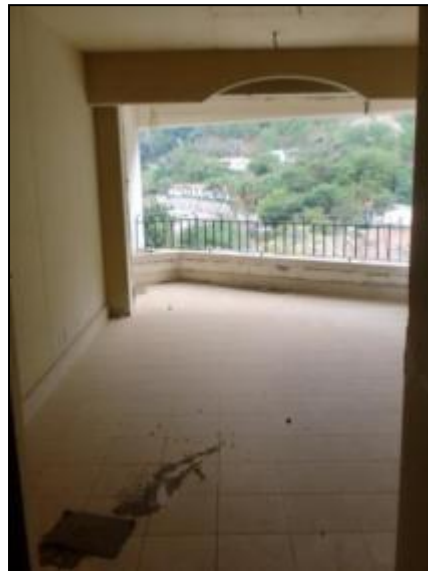
*Rapor ile ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.

10. RAPOR EKLERİ

EK.1. RESİMLER



1911 Parsel





1912 Parsel



YAPI RUHSATI



İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya iskan ruhsatına esas teşkil edilir.

11-12-1989 TARİHİ CİLT NO 11 SAYI NO 20 DE İŞİMELE BELE YERİNCE TANZİM OLUNAN RUHSAT İPTAL EDİLEREK İŞBU RUHSAT YENİ TASTIKLI PROJE VE EKİNE UYGUN OLARAK YENİDEN TANZİM OLUNDU. YAPIDA PROJE TEKNİK UYGULAMA SORUMLULARI HEMA OTEL A.Ş. DE GAZİAR TEKNİK PERSONELDİR.

1. Ruhsat veren kurum İŞİMELE BELEDİYESİ	2. Ruhsat tarihi 08-09-2000	3. Ruhsat numarası 15-3								
4. Ruhsatın verilmiş maksadı YENİLEME	5. Mahallesi GÖLENYE MAH.	6. Pafta no 1	7. Ada no -	8. Parsel no 1913						
9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası	11. İsmine türü KLİMA	12. Yakıt türü ELEKTRİK							
13. Tapu tescil belgesi veren kurum TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	14. Tapu tescil belgesi tarihi 15-05-1991	15. Tapu tescil belgesi numarası 21-2005								
16. Ada soyadı/Ünvanı HEMA QUE OTEL YAT. A.Ş.		20. Ada soyadı/Ünvanı			21. Kurum sicil numarası					
17. Bağlı olduğu vergi dairesi BÖĞAZIĞI - İST.	18. Vergi dairesi sicil numarası 46100 31304	22. Bağlı olduğu vergi dairesi	23. Vergi Dairesi sicil numarası							
19. Adresi GÖLENYE MAHALLESİ HEMA OTEL İNŞAATI İŞİMELE		24. Adresi								
25. Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı	26. Çatı sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yol seviyesi üzerinde kat sayısı	29. Yol seviyesi altında kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. İm²'nin maliyeti	33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu	
A TİPİ BLOK KONUTLAR (TOPLAM 12 BLOK)	24	2952	2	-	2	650	-	22 C		
B TİPİ BLOK KONUT										
TOPLAM 10 BLOK	280	49768	7	-	7	2130		22 C		
Toplam		304	52720	304 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VARDIR						
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)			36. Ait olduğu yıl 2000	37. Yapının arsa değeri	38. Toplam maliyet (Arsa dahil)					
39. İskeletin cinsi BETONARME		40. İskeletin dolgu maddesi GAZBETON		41. Yığma yapının cinsi						
RUHSAT EKI PROJELER				FENNİ MESULÜN (TUS)						
42. Mimari proje CEMAL KAYALAR 4. MİM. A. HULUSİ ÖZTÜRK MİM. (Mimari TUS)				49. Ada soyadı A. HULUSİ ÖZTÜRK (MİM)						
43. Statik proje ATILLA ESER İNŞ. MÜH. PROJ. Ali Hümmetli İnş. Mah. İnş. TUS				50. Adresi Hema Otel İnşaat İşimeler						
44. Tesisat projeleri Celal Okutan Mak. Müh. Proj. Buket ÖRCAN. Mak. Müh. TUS NURVE KARABURHANLI. Elk. Müh. proje				51. Taahhüdü 06.09.2000 No= 9448		54. İmzası				
45. Dolgu toplamı ŞEKER YÜZAK ELE. MÜH. TUS.		46. Kazı toplamı		47. Harca çıkacak kazı		52. Kurum sicil no Hema Que katılanı Sporbu no= 6233656		53. Ada sicil no 8081		
48. Harca çıkacak kazı toplamının öskilleceği sayı				53. Ada sicil no						
RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİF GELİRLER										
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı					
Yol-Kanal- harcı	08-09-2000 TARİHİ VE 285				Trafik Komisyonunun gün ve sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.					
Bina-İnşaat harcı	NUMARALI TESLİMAT MÜ-									
Ceza	ZEKKERESİ İLE TAASİL EDİLDİ									
3194 sayılı İmar Kanununun 21,22,23. ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fennî sorumluluğuna ilişkin fen adınının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.										
1. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası		62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası Müslim KARADAĞ İnş. Müh.			63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür 					

T. C.
İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No. 9
 Sahife No. 3
 Dosya No. 122

KOD

18 NİSAN

BÖLÜM I — Yapım yeri (Adres) :

Belediye	<u>Kızılkaya Mahallesi</u>
Mahalle	<u>...</u>
Sokak	<u>...</u>
Yapım alan numarası	<u>...</u>
Pafta numarası	<u>...</u>
Ada numarası	<u>22 ...</u>
Parcel numarası	<u>...</u>
İmar durumu numarası	<u>...</u>

BÖLÜM II — Yapım safhaları ve tarifi (Durum) :

A. Yapı safhası	<u>...</u>
B. Yapı safhası	<u>...</u>

BÖLÜM III — İspat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 — Yalıtım işi yapılmıştır.	<input checked="" type="checkbox"/>
2 — Kat veya yapı yüksekliği yapılmıştır.	<input type="checkbox"/>
3 — Tavan işi yapılmıştır.	<input type="checkbox"/>
4 — Tavan işi yapılmıştır.	<input type="checkbox"/>
5 — Zemin altı işi yapılmıştır.	<input type="checkbox"/>

BÖLÜM V — Yapımın yapıldığı alan ve kullanılacak inşaat malzemesi (T) :

TASLACI SİSTEM	
a) İskelet	<input checked="" type="checkbox"/>
b) Yığma	<input type="checkbox"/>
1. Çelik	<input type="checkbox"/>
2. Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>
4. Diğer	<input type="checkbox"/>
5. Diğer	<input type="checkbox"/>

BÖLÜM IV — Yapımın kullanılacağı amaç ve yükümlülükleri :

Kullanım amacı	Yükümlülükler (M2)	Kullanım alanı (M2)	KOD
1. Ev	<u>242</u>	5. Alınan alan	26547/1
2. Apartman	<u>242</u>	6. Çatı üstü alan	
3. Dükkan, mağaza	<u>242</u>	7. Fabrika	
4. Pasaj	<u>242</u>	8. Açık alan	
5. İşyeri	<u>242</u>	9. İşyeri	
6. İşyeri	<u>242</u>	10. Lokanta, restoran	
7. Depo, arazi	<u>242</u>	11. Fabrika	
8. Depo, arazi	<u>242</u>	12. İşyeri	
9. Depo, arazi	<u>242</u>	13. İşyeri	
10. Depo, arazi	<u>242</u>	14. İşyeri	
11. Depo, arazi	<u>242</u>	15. İşyeri	
12. Depo, arazi	<u>242</u>	16. İşyeri	
13. Depo, arazi	<u>242</u>	17. İşyeri	
14. Depo, arazi	<u>242</u>	18. İşyeri	
15. Depo, arazi	<u>242</u>	19. İşyeri	
16. Depo, arazi	<u>242</u>	20. İşyeri	
17. Depo, arazi	<u>242</u>	21. İşyeri	
18. Depo, arazi	<u>242</u>	22. İşyeri	
19. Depo, arazi	<u>242</u>	23. İşyeri	
20. Depo, arazi	<u>242</u>	24. İşyeri	
21. Depo, arazi	<u>242</u>	25. İşyeri	
22. Depo, arazi	<u>242</u>	26. İşyeri	
23. Depo, arazi	<u>242</u>	27. İşyeri	
24. Depo, arazi	<u>242</u>	28. İşyeri	
25. Depo, arazi	<u>242</u>	29. İşyeri	
26. Depo, arazi	<u>242</u>	30. İşyeri	
27. Depo, arazi	<u>242</u>	31. İşyeri	
28. Depo, arazi	<u>242</u>	32. İşyeri	
29. Depo, arazi	<u>242</u>	33. İşyeri	
30. Depo, arazi	<u>242</u>	34. İşyeri	
31. Depo, arazi	<u>242</u>	35. İşyeri	
32. Depo, arazi	<u>242</u>	36. İşyeri	
33. Depo, arazi	<u>242</u>	37. İşyeri	
34. Depo, arazi	<u>242</u>	38. İşyeri	
35. Depo, arazi	<u>242</u>	39. İşyeri	
36. Depo, arazi	<u>242</u>	40. İşyeri	
37. Depo, arazi	<u>242</u>	41. İşyeri	
38. Depo, arazi	<u>242</u>	42. İşyeri	
39. Depo, arazi	<u>242</u>	43. İşyeri	
40. Depo, arazi	<u>242</u>	44. İşyeri	
41. Depo, arazi	<u>242</u>	45. İşyeri	
42. Depo, arazi	<u>242</u>	46. İşyeri	
43. Depo, arazi	<u>242</u>	47. İşyeri	
44. Depo, arazi	<u>242</u>	48. İşyeri	
45. Depo, arazi	<u>242</u>	49. İşyeri	
46. Depo, arazi	<u>242</u>	50. İşyeri	
47. Depo, arazi	<u>242</u>	51. İşyeri	
48. Depo, arazi	<u>242</u>	52. İşyeri	
49. Depo, arazi	<u>242</u>	53. İşyeri	
50. Depo, arazi	<u>242</u>	54. İşyeri	
51. Depo, arazi	<u>242</u>	55. İşyeri	
52. Depo, arazi	<u>242</u>	56. İşyeri	
53. Depo, arazi	<u>242</u>	57. İşyeri	
54. Depo, arazi	<u>242</u>	58. İşyeri	
55. Depo, arazi	<u>242</u>	59. İşyeri	
56. Depo, arazi	<u>242</u>	60. İşyeri	
57. Depo, arazi	<u>242</u>	61. İşyeri	
58. Depo, arazi	<u>242</u>	62. İşyeri	
59. Depo, arazi	<u>242</u>	63. İşyeri	
60. Depo, arazi	<u>242</u>	64. İşyeri	
61. Depo, arazi	<u>242</u>	65. İşyeri	
62. Depo, arazi	<u>242</u>	66. İşyeri	
63. Depo, arazi	<u>242</u>	67. İşyeri	
64. Depo, arazi	<u>242</u>	68. İşyeri	
65. Depo, arazi	<u>242</u>	69. İşyeri	
66. Depo, arazi	<u>242</u>	70. İşyeri	
67. Depo, arazi	<u>242</u>	71. İşyeri	
68. Depo, arazi	<u>242</u>	72. İşyeri	
69. Depo, arazi	<u>242</u>	73. İşyeri	
70. Depo, arazi	<u>242</u>	74. İşyeri	
71. Depo, arazi	<u>242</u>	75. İşyeri	
72. Depo, arazi	<u>242</u>	76. İşyeri	
73. Depo, arazi	<u>242</u>	77. İşyeri	
74. Depo, arazi	<u>242</u>	78. İşyeri	
75. Depo, arazi	<u>242</u>	79. İşyeri	
76. Depo, arazi	<u>242</u>	80. İşyeri	
77. Depo, arazi	<u>242</u>	81. İşyeri	
78. Depo, arazi	<u>242</u>	82. İşyeri	
79. Depo, arazi	<u>242</u>	83. İşyeri	
80. Depo, arazi	<u>242</u>	84. İşyeri	
81. Depo, arazi	<u>242</u>	85. İşyeri	
82. Depo, arazi	<u>242</u>	86. İşyeri	
83. Depo, arazi	<u>242</u>	87. İşyeri	
84. Depo, arazi	<u>242</u>	88. İşyeri	
85. Depo, arazi	<u>242</u>	89. İşyeri	
86. Depo, arazi	<u>242</u>	90. İşyeri	
87. Depo, arazi	<u>242</u>	91. İşyeri	
88. Depo, arazi	<u>242</u>	92. İşyeri	
89. Depo, arazi	<u>242</u>	93. İşyeri	
90. Depo, arazi	<u>242</u>	94. İşyeri	
91. Depo, arazi	<u>242</u>	95. İşyeri	
92. Depo, arazi	<u>242</u>	96. İşyeri	
93. Depo, arazi	<u>242</u>	97. İşyeri	
94. Depo, arazi	<u>242</u>	98. İşyeri	
95. Depo, arazi	<u>242</u>	99. İşyeri	
96. Depo, arazi	<u>242</u>	100. İşyeri	
97. Depo, arazi	<u>242</u>	101. İşyeri	
98. Depo, arazi	<u>242</u>	102. İşyeri	
99. Depo, arazi	<u>242</u>	103. İşyeri	
100. Depo, arazi	<u>242</u>	104. İşyeri	
101. Depo, arazi	<u>242</u>	105. İşyeri	
102. Depo, arazi	<u>242</u>	106. İşyeri	
103. Depo, arazi	<u>242</u>	107. İşyeri	
104. Depo, arazi	<u>242</u>	108. İşyeri	
105. Depo, arazi	<u>242</u>	109. İşyeri	
106. Depo, arazi	<u>242</u>	110. İşyeri	
107. Depo, arazi	<u>242</u>	111. İşyeri	
108. Depo, arazi	<u>242</u>	112. İşyeri	
109. Depo, arazi	<u>242</u>	113. İşyeri	
110. Depo, arazi	<u>242</u>	114. İşyeri	
111. Depo, arazi	<u>242</u>	115. İşyeri	
112. Depo, arazi	<u>242</u>	116. İşyeri	
113. Depo, arazi	<u>242</u>	117. İşyeri	
114. Depo, arazi	<u>242</u>	118. İşyeri	
115. Depo, arazi	<u>242</u>	119. İşyeri	
116. Depo, arazi	<u>242</u>	120. İşyeri	
117. Depo, arazi	<u>242</u>	121. İşyeri	
118. Depo, arazi	<u>242</u>	122. İşyeri	
119. Depo, arazi	<u>242</u>	123. İşyeri	
120. Depo, arazi	<u>242</u>	124. İşyeri	
121. Depo, arazi	<u>242</u>	125. İşyeri	
122. Depo, arazi	<u>242</u>	126. İşyeri	
123. Depo, arazi	<u>242</u>	127. İşyeri	
124. Depo, arazi	<u>242</u>	128. İşyeri	
125. Depo, arazi	<u>242</u>	129. İşyeri	
126. Depo, arazi	<u>242</u>	130. İşyeri	
127. Depo, arazi	<u>242</u>	131. İşyeri	
128. Depo, arazi	<u>242</u>	132. İşyeri	
129. Depo, arazi	<u>242</u>	133. İşyeri	
130. Depo, arazi	<u>242</u>	134. İşyeri	
131. Depo, arazi	<u>242</u>	135. İşyeri	
132. Depo, arazi	<u>242</u>	136. İşyeri	
133. Depo, arazi	<u>242</u>	137. İşyeri	
134. Depo, arazi	<u>242</u>	138. İşyeri	
135. Depo, arazi	<u>242</u>	139. İşyeri	
136. Depo, arazi	<u>242</u>	140. İşyeri	
137. Depo, arazi	<u>242</u>	141. İşyeri	
138. Depo, arazi	<u>242</u>	142. İşyeri	
139. Depo, arazi	<u>242</u>	143. İşyeri	
140. Depo, arazi	<u>242</u>	144. İşyeri	
141. Depo, arazi	<u>242</u>	145. İşyeri	
142. Depo, arazi	<u>242</u>	146. İşyeri	
143. Depo, arazi	<u>242</u>	147. İşyeri	
144. Depo, arazi	<u>242</u>	148. İşyeri	
145. Depo, arazi	<u>242</u>	149. İşyeri	
146. Depo, arazi	<u>242</u>	150. İşyeri	
147. Depo, arazi	<u>242</u>	151. İşyeri	
148. Depo, arazi	<u>242</u>	152. İşyeri	
149. Depo, arazi	<u>242</u>	153. İşyeri	
150. Depo, arazi	<u>242</u>	154. İşyeri	
151. Depo, arazi	<u>242</u>	155. İşyeri	
152. Depo, arazi	<u>242</u>	156. İşyeri	
153. Depo, arazi	<u>242</u>	157. İşyeri	
154. Depo, arazi	<u>242</u>	158. İşyeri	
155. Depo, arazi	<u>242</u>	159. İşyeri	
156. Depo, arazi	<u>242</u>	160. İşyeri	
157. Depo, arazi	<u>242</u>	161. İşyeri	
158. Depo, arazi	<u>242</u>	162. İşyeri	
159. Depo, arazi	<u>242</u>	163. İşyeri	
160. Depo, arazi	<u>242</u>	164. İşyeri	
161. Depo, arazi	<u>242</u>	165. İşyeri	
162. Depo, arazi	<u>242</u>	166. İşyeri	
163. Depo, arazi	<u>242</u>	167. İşyeri	
164. Depo, arazi	<u>242</u>	168. İşyeri	
165. Depo, arazi	<u>242</u>	169. İşyeri	
166. Depo, arazi	<u>242</u>	170. İşyeri	
167. Depo, arazi	<u>242</u>	171. İşyeri	
168. Depo, arazi	<u>242</u>	172. İşyeri	
169. Depo, arazi	<u>242</u>	173. İşyeri	
170. Depo, arazi	<u>242</u>	174. İşyeri	
171. Depo, arazi	<u>242</u>	175. İşyeri	
172. Depo, arazi	<u>242</u>	176. İşyeri	
173. Depo, arazi	<u>242</u>	177. İşyeri	
174. Depo, arazi	<u>242</u>	178. İşyeri	
175. Depo, arazi	<u>242</u>	179. İşyeri	
176. Depo, arazi	<u>242</u>	180. İşyeri	
177. Depo, arazi	<u>242</u>	181. İşyeri	
178. Depo, arazi	<u>242</u>	182. İşyeri	
179. Depo, arazi	<u>242</u>	183. İşyeri	
180. Depo, arazi	<u>242</u>	184. İşyeri	
181. Depo, arazi	<u>242</u>	185. İşyeri	
182. Depo, arazi	<u>242</u>	186. İşyeri	
183. Depo, arazi	<u>242</u>	187. İşyeri	
184. Depo, arazi	<u>242</u>	188. İşyeri	
185. Depo, arazi	<u>242</u>	189. İşyeri	
186. Depo, arazi	<u>242</u>	190. İşyeri	
187. Depo, arazi	<u>242</u>	191. İşyeri	
188. Depo, arazi	<u>242</u>	192. İşyeri	
189. Depo, arazi	<u>242</u>	193. İşyeri	
190. Depo, arazi	<u>242</u>	194. İşyeri	
191. Depo, arazi	<u>242</u>	195. İşyeri	
192. Depo, arazi	<u>242</u>	196. İşyeri	
193. Depo, arazi	<u>242</u>	197. İşyeri	
194. Depo, arazi	<u>242</u>	198. İşyeri	
195. Depo, arazi	<u>242</u>	199. İşyeri	
196. Depo, arazi	<u>242</u>	200. İşyeri	
197. Depo, arazi	<u>242</u>	201. İşyeri	
198. Depo, arazi	<u>242</u>	202. İşyeri	
199. Depo, arazi	<u>242</u>	203. İşyeri	
200. Depo, arazi	<u>242</u>	204. İşyeri	
201. Depo, arazi	<u>242</u>	205. İşyeri	
202. Depo, arazi	<u>242</u>	206. İşyeri	
203. Depo, arazi	<u>242</u>	207. İşyeri	
204. Depo, arazi	<u>242</u>	208. İşyeri	
205. Depo, arazi	<u>242</u>	209. İşyeri	
206. Depo, arazi	<u>242</u>	210. İşyeri	
207. Depo, arazi	<u>242</u>	211. İşyeri	
208. Depo, arazi	<u>242</u>	212. İşyeri	
209. Depo, arazi	<u>242</u>	213. İşyeri	
210. Depo, arazi	<u>242</u>	214. İşyeri	
211. Depo, arazi	<u>242</u>	215. İşyeri	
212. Depo, arazi	<u>242</u>	216. İşyeri	
213. Depo, arazi	<u>242</u>	217. İşyeri	
214. Depo, arazi	<u>242</u>	218. İşyeri	
215. Depo, arazi	<u>242</u>	219. İşyeri	
216. Depo, arazi	<u>242</u>	220. İşyeri	
217. Depo, arazi	<u>242</u>	221. İşyeri	
218. Depo, arazi	<u>242</u>	222. İşyeri	
219. Depo, arazi	<u>242</u>	223. İşyeri	
220. Depo, arazi	<u>242</u>	224. İşyeri	
221. Depo, arazi	<u>242</u>	225. İşyeri	
222. Depo, arazi	<u>242</u>	226. İşyeri	
223. Depo, arazi	<u>242</u>	227. İşyeri	
224. Depo, arazi	<u>242</u>	228. İşyeri	
225. Depo, arazi	<u>242</u>	229. İşyeri	
226. Depo, arazi	<u>242</u>	230. İşyeri	
227. Depo, arazi	<u>242</u>	231. İşyeri	
228. Depo, arazi	<u>242</u>	232. İşyeri	
229. Depo, arazi	<u>242</u>	233. İşyeri	
230. Depo, arazi	<u>242</u>	234. İşyeri	
231. Depo, arazi	<u>242</u>	235. İşyeri	
232. Depo, arazi	<u>242</u>	236. İşyeri	
233. Depo, arazi	<u>242</u>	237. İşyeri	
234. Depo, arazi	<u>242</u>	238. İşyeri	
235. Depo, arazi	<u>242</u>	239. İşyeri	
236. Depo, arazi	<u>242</u>	240. İşyeri	
237. Depo, arazi	<u>242</u>	241. İşyeri	
238. Depo, arazi	<u>242</u>	242. İşyeri	
239. Depo, arazi	<u>242</u>	243. İşyeri	
240. Depo, arazi	<u>242</u>	244. İşyeri	
241. Depo, arazi	<u>242</u>	245. İşyeri	
242. Depo, arazi	<u>242</u>	246. İşyeri	
243. Depo, arazi	<u>242</u>	247. İşyeri	
244. Depo, arazi	<u>242</u>	248. İşyeri	
245. Depo, arazi	<u>242</u>	249. İşyeri	
246. Depo, arazi	<u>242</u>	250. İşyeri	
247. Depo, arazi	<u>242</u>	251. İşyeri	
248. Depo, arazi	<u>242</u>	252. İşyeri	
249. Depo, arazi	<u>242</u>	253. İşyeri	
250. Depo, arazi	<u>242</u>	254. İşyeri	
251. Depo, arazi	<u>242</u>	255. İşyeri	
252. Depo, arazi	<u>242</u>	256. İşyeri	
253. Depo, arazi	<u>242</u>	257. İşyeri	
254. Depo, arazi	<u>242</u>	258. İşyeri	
255. Depo, arazi	<u>242</u>	259. İşyeri	
256. Depo, arazi	<u>242</u>	260. İşyeri	
257. Depo, arazi	<u>242</u>	261. İşyeri	
258. Depo, arazi	<u>242</u>	262. İşyeri	
259. Depo, arazi	<u>242</u>	263. İşyeri	
260. Depo, arazi	<u>242</u>	264. İşyeri	
261.			



Cilt No: 2076
Sahife No: 1
Dosya No: 707

1912

ÖRNEK

Adı: Ali
Mahallesi: İsmailiye
Sokak: ...
Yapım yeri (Adres): ...

BÖLÜM : I - Yapım yeri (Adres):

Santi	: 1/5000
Mahallesi	: İsmailiye
Sokak	: ...
Varsa bina numarası	: ...
Faaliyet numarası	: 1
Ada numarası	: ...
Pafta numarası	: 4535
İmar durumu numarası	: ...

BÖLÜM : II - Yapımın niteliği ve teknik sorumluluğu:

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: **Ö. NİSAH**

Resmî deire veya kuruluş ise ismi: ...
Yapı Kooperatifi ise ünvanı: ...
Diğer şirket veya kurum
İsme ünvanı: **HAYRUR Turizm Şirketi**
Yapı mücchahit tarafından Ticaret ve Sanayi
yapılacak ise: **İstanbul A.Ş.**
Adı, Soyadı ve Adresi: ...

B. Yapı sorunu
Adı ve Soyadı: **Cemal KAYALAR**
Adresi: **1750-Harmonik Çeşme**
Ünvanı: **Y. Mühür**

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

1 - Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
3 - Tadilat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4 - Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5 - Buhçe 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 yüüüçölümü:

Kullanma amacı	Hüüçölüm	Kullanma amacı	Hüüçölüm	Yüzölçümü
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman		9. Diğ. müüçölüm		
3. Dükkan, mağaza		10. Lokanta, gürnino		
4. Pasaj		11. Fabrika		
5. İşhan		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İnmalâthâne		
7. Garaj, hangar		14. Hastahane		
8. ...		15. Okul	60x4	240 m ²
9. ...		16. Cami	7x7	49 m ²
10. ...		17. Rüşmî Emlak	10x10	100 m ²
11. ...		18. ...	10x10	100 m ²
12. ...		19. ...	10x10	100 m ²
13. ...		20. ...	10x10	100 m ²
14. ...		21. ...	10x10	100 m ²
15. ...		22. ...	10x10	100 m ²
16. ...		23. ...	10x10	100 m ²
17. ...		24. ...	10x10	100 m ²
18. ...		25. ...	10x10	100 m ²
19. ...		26. ...	10x10	100 m ²
20. ...		27. ...	10x10	100 m ²
21. ...		28. ...	10x10	100 m ²
22. ...		29. ...	10x10	100 m ²
23. ...		30. ...	10x10	100 m ²
24. ...		31. ...	10x10	100 m ²
25. ...		32. ...	10x10	100 m ²
26. ...		33. ...	10x10	100 m ²
27. ...		34. ...	10x10	100 m ²
28. ...		35. ...	10x10	100 m ²
29. ...		36. ...	10x10	100 m ²
30. ...		37. ...	10x10	100 m ²
31. ...		38. ...	10x10	100 m ²
32. ...		39. ...	10x10	100 m ²
33. ...		40. ...	10x10	100 m ²
34. ...		41. ...	10x10	100 m ²
35. ...		42. ...	10x10	100 m ²
36. ...		43. ...	10x10	100 m ²
37. ...		44. ...	10x10	100 m ²
38. ...		45. ...	10x10	100 m ²
39. ...		46. ...	10x10	100 m ²
40. ...		47. ...	10x10	100 m ²
41. ...		48. ...	10x10	100 m ²
42. ...		49. ...	10x10	100 m ²
43. ...		50. ...	10x10	100 m ²
44. ...		51. ...	10x10	100 m ²
45. ...		52. ...	10x10	100 m ²
46. ...		53. ...	10x10	100 m ²
47. ...		54. ...	10x10	100 m ²
48. ...		55. ...	10x10	100 m ²
49. ...		56. ...	10x10	100 m ²
50. ...		57. ...	10x10	100 m ²
51. ...		58. ...	10x10	100 m ²
52. ...		59. ...	10x10	100 m ²
53. ...		60. ...	10x10	100 m ²
54. ...		61. ...	10x10	100 m ²
55. ...		62. ...	10x10	100 m ²
56. ...		63. ...	10x10	100 m ²
57. ...		64. ...	10x10	100 m ²
58. ...		65. ...	10x10	100 m ²
59. ...		66. ...	10x10	100 m ²
60. ...		67. ...	10x10	100 m ²
61. ...		68. ...	10x10	100 m ²
62. ...		69. ...	10x10	100 m ²
63. ...		70. ...	10x10	100 m ²
64. ...		71. ...	10x10	100 m ²
65. ...		72. ...	10x10	100 m ²
66. ...		73. ...	10x10	100 m ²
67. ...		74. ...	10x10	100 m ²
68. ...		75. ...	10x10	100 m ²
69. ...		76. ...	10x10	100 m ²
70. ...		77. ...	10x10	100 m ²
71. ...		78. ...	10x10	100 m ²
72. ...		79. ...	10x10	100 m ²
73. ...		80. ...	10x10	100 m ²
74. ...		81. ...	10x10	100 m ²
75. ...		82. ...	10x10	100 m ²
76. ...		83. ...	10x10	100 m ²
77. ...		84. ...	10x10	100 m ²
78. ...		85. ...	10x10	100 m ²
79. ...		86. ...	10x10	100 m ²
80. ...		87. ...	10x10	100 m ²
81. ...		88. ...	10x10	100 m ²
82. ...		89. ...	10x10	100 m ²
83. ...		90. ...	10x10	100 m ²
84. ...		91. ...	10x10	100 m ²
85. ...		92. ...	10x10	100 m ²
86. ...		93. ...	10x10	100 m ²
87. ...		94. ...	10x10	100 m ²
88. ...		95. ...	10x10	100 m ²
89. ...		96. ...	10x10	100 m ²
90. ...		97. ...	10x10	100 m ²
91. ...		98. ...	10x10	100 m ²
92. ...		99. ...	10x10	100 m ²
93. ...		100. ...	10x10	100 m ²

NOT: 1) Birden fazla kullanma amacı için (Ajr. ve altına dükkanlar gibi) yüüüçölümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüüüçölümlerin tam sayı olarak alınması kısıtları göz-
termeyiniz.

BÖLÜM : V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullandığı inşaat malzemeleri (M2):

TAŞIYICI SİSTEM	
a) İskelet	b) Yığma
1. Çelik	1. Braket
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. Braket
4. Tuğla
5. Ahşap
6. Taş
7. Kerpiç
8. Diğer

Not: İskelet ve yığma yapı-
larda inşaat malzemeleri
kerpiç kullanılmak üzere
mükerrer şekilde
kullanılacak maddelerin
sırası () içinde ko-
yulmalıdır.

BÖLÜM : VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

a. Yapının kat sayısı (*)	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: 7
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)	20
c. Yapının ma- liyeti (*)	1) Yapının inşaatına ve mahalli raylıca gör- bir (M2) alınır takribî maliyet fiyatı: TL 2) Yapının Belediye tahmin olunan diğer maliyet kısmı? (Araştırma harcı): TL

* Kat sayısı ve yüksekliği İçine yazınız.
** Kuruluşları dikkate alınmaz.

BÖLÜM : VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Harç	800.840	50
Diğer	800.840	50
TOPLAM	1.601.680	100

Açıklama: ...

İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 26/3/1987 tarih ve 851032 sayılı mektupla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunun alınması imzalıdır.

İmar sorumluluğunu alanın: ...
İmza: ...
Mühasebecinin: ...
İmza: ...
Belediye Fen İşleri Müdürlüğü: ...
İmza: ...

İlâha (Yapı Sahibine verilecektir.)



İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No. : 21
Sayfa No. : 2
Dosya No. : 707

KOD

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti
Mahallesi
Sokağı
Varsa bina numarası
Pafta numarası
A-1a numarası
Paftel numarası
İmar durumu numarası

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İNŞAAT RUHSATNAMESİ	KOD
1 — Yeni yapı için verilmiştir.	[X]
2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)	[]
3 — Tadılat için verilmiştir.	[]
4 — Tamirat için verilmiştir.	[]
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.	[]

Not : 1) İlgili [] içine (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 ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü M ²	KOD
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman		9. Otel, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı (...)		10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj		11. Fabrika		
5. İşhanı		12. Atölye		
6. İşhanı (içindeki işyeri sayısı (...))		13. İnnslâthane		
7. Depo, ardiye		14. Hastahane		
8. Gazi j. hangar		15. Okul		
9. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		16. Camii		
10. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		17. Resmî daire (ismi :)		
11. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		18. Hiçbiri	370	m ²
12. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		19. " " " "		
13. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		20. " " " "		
14. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		21. " " " "		
15. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		22. " " " "		
16. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		23. " " " "		
17. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		24. " " " "		
18. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		25. " " " "		
19. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		26. " " " "		
20. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		27. " " " "		
21. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		28. " " " "		
22. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		29. " " " "		
23. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		30. " " " "		
24. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		31. " " " "		
25. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		32. " " " "		
26. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		33. " " " "		
27. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		34. " " " "		
28. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		35. " " " "		
29. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		36. " " " "		
30. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		37. " " " "		
31. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		38. " " " "		
32. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		39. " " " "		
33. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		40. " " " "		
34. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		41. " " " "		
35. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		42. " " " "		
36. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		43. " " " "		
37. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		44. " " " "		
38. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		45. " " " "		
39. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		46. " " " "		
40. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		47. " " " "		
41. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		48. " " " "		
42. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		49. " " " "		
43. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		50. " " " "		
44. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		51. " " " "		
45. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		52. " " " "		
46. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		53. " " " "		
47. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		54. " " " "		
48. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		55. " " " "		
49. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		56. " " " "		
50. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		57. " " " "		
51. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		58. " " " "		
52. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		59. " " " "		
53. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		60. " " " "		
54. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		61. " " " "		
55. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		62. " " " "		
56. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		63. " " " "		
57. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		64. " " " "		
58. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		65. " " " "		
59. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		66. " " " "		
60. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		67. " " " "		
61. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		68. " " " "		
62. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		69. " " " "		
63. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		70. " " " "		
64. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		71. " " " "		
65. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		72. " " " "		
66. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		73. " " " "		
67. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		74. " " " "		
68. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		75. " " " "		
69. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		76. " " " "		
70. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		77. " " " "		
71. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		78. " " " "		
72. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		79. " " " "		
73. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		80. " " " "		
74. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		81. " " " "		
75. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		82. " " " "		
76. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		83. " " " "		
77. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		84. " " " "		
78. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		85. " " " "		
79. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		86. " " " "		
80. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		87. " " " "		
81. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		88. " " " "		
82. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		89. " " " "		
83. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		90. " " " "		
84. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		91. " " " "		
85. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		92. " " " "		
86. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		93. " " " "		
87. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		94. " " " "		
88. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		95. " " " "		
89. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		96. " " " "		
90. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		97. " " " "		
91. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		98. " " " "		
92. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		99. " " " "		
93. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		100. " " " "		
94. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		101. " " " "		
95. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		102. " " " "		
96. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		103. " " " "		
97. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		104. " " " "		
98. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		105. " " " "		
99. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		106. " " " "		
100. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		107. " " " "		
101. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		108. " " " "		
102. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		109. " " " "		
103. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		110. " " " "		
104. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		111. " " " "		
105. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		112. " " " "		
106. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		113. " " " "		
107. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		114. " " " "		
108. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		115. " " " "		
109. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		116. " " " "		
110. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		117. " " " "		
111. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		118. " " " "		
112. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		119. " " " "		
113. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		120. " " " "		
114. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		121. " " " "		
115. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		122. " " " "		
116. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		123. " " " "		
117. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		124. " " " "		
118. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		125. " " " "		
119. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		126. " " " "		
120. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		127. " " " "		
121. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		128. " " " "		
122. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		129. " " " "		
123. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		130. " " " "		
124. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		131. " " " "		
125. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		132. " " " "		
126. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		133. " " " "		
127. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		134. " " " "		
128. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		135. " " " "		
129. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		136. " " " "		
130. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		137. " " " "		
131. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		138. " " " "		
132. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		139. " " " "		
133. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		140. " " " "		
134. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		141. " " " "		
135. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		142. " " " "		
136. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		143. " " " "		
137. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		144. " " " "		
138. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		145. " " " "		
139. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		146. " " " "		
140. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		147. " " " "		
141. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		148. " " " "		
142. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		149. " " " "		
143. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		150. " " " "		
144. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		151. " " " "		
145. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		152. " " " "		
146. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		153. " " " "		
147. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		154. " " " "		
148. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		155. " " " "		
149. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		156. " " " "		
150. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		157. " " " "		
151. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		158. " " " "		
152. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		159. " " " "		
153. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		160. " " " "		
154. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		161. " " " "		
155. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		162. " " " "		
156. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		163. " " " "		
157. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		164. " " " "		
158. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		165. " " " "		
159. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		166. " " " "		
160. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		167. " " " "		
161. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		168. " " " "		
162. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		169. " " " "		
163. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		170. " " " "		
164. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		171. " " " "		
165. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		172. " " " "		
166. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		173. " " " "		
167. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		174. " " " "		
168. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		175. " " " "		
169. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		176. " " " "		
170. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		177. " " " "		
171. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		178. " " " "		
172. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		179. " " " "		
173. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		180. " " " "		
174. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		181. " " " "		
175. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		182. " " " "		
176. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		183. " " " "		
177. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		184. " " " "		
178. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		185. " " " "		
179. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		186. " " " "		
180. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		187. " " " "		
181. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		188. " " " "		
182. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		189. " " " "		
183. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		190. " " " "		
184. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		191. " " " "		
185. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		192. " " " "		
186. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		193. " " " "		
187. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		194. " " " "		
188. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		195. " " " "		
189. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		196. " " " "		
190. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		197. " " " "		
191. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		198. " " " "		
192. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		199. " " " "		
193. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		200. " " " "		
194. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		201. " " " "		
195. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		202. " " " "		
196. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		203. " " " "		
197. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		204. " " " "		
198. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		205. " " " "		
199. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		206. " " " "		
200. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		207. " " " "		
201. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		208. " " " "		
202. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		209. " " " "		
203. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		210. " " " "		
204. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		211. " " " "		
205. " " ad. maddelerle ilgili yapılar		212. " " " "		
206. " " ad. maddelerle ilgili yapılar				



YAPI RUHSATI



bu yapıda TÜRK ANLAŞIMINA göre yapılmazemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil edilir.

RUHSAT İPTAL EDİLEREK İŞBU RUHSAT YENİ TASTIKLI PROJE VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YENİDEN RUHSAT ALINDI. YAPIDA PROJE TEKLİ UYGULAMA SORUMLULARI 19A OTEL X.S. DE ÇALIŞIR. TEKNİK PERSONELDİR.

1. Ruhsatı veren kurum İÇMELER BELEDİYESİ	2. Ruhsat tarihi 08-09-2000	3. Ruhsat numarası 15-4							
4. Ruhsatın verilmiş maksadı	5. Mahallesi GÖLENYE MAH.	6. Pafta no 1	7. Ada no -	8. Parsel no 1314					
9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası	11. Isınma türü KLİMA	12. Yakıt türü ELEKTRİK						
13. Tapu tescil belgesi veren kurum TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	14. Tapu tescil belgesi tarihi 15-05-1991	15. Tapu tescil belgesi numarası 21.2007							
16. Adı soyadı/Ünvanı Hema Otel Yatırım An.Ş.		20. Adı soyadı/Ünvanı		21. Kurum sicil numarası					
17. Bağlı olduğu vergi dairesi BOĞAZIÇI V.D.	18. Vergi dairesi sicil no 4610031304	22. Bağlı olduğu vergi dairesi	23. Vergi Dairesi sicil numarası						
19. Adresi GÖLENYE MAH. HEMA OTEL İNŞAATI		24. Adresi							
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yol seviyesi fiziksel kat sayısı	29. Yol seviyesi altıda kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. 1m ² 'nin maliyeti	33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu
KONUT A TİPİ 14 BLOK	56	2496	2	-	2	650		22	a
KONUT B TİPİ 6 BLOK	168	29861	7	-	7	2150		22	c
HİZMET BİNASI		470							
GAZİNO		393							
Toplam		33220							
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)		36. Ait olduğu yıl 2000	37. Yapının arsa değeri	38. Toplam maliyet (Arsa dahil)					
39. İskeletin cinsi BETONARME		40. İskeletin dolgu maddesi GAZBETON		41. Yağma yapının cinsi					
RUTİSAT EKI PROJELER			FENNİ MESULUN (TUS)						
42. Mimari proje Cema Kayalar 4. mim. Proje		49. Adı soyadı A. Hulusi ÖZTÜRK (Mimar)		50. Adresi Hema Otel İnşaatı					
43. Statik proje Atilla ESER ins. Müh. Proje		44. Teşhisat projeleri Celal Akutan Mak. Müh. Proje		51. Tapu hükmü 06.09.2000 No= 9448		54. İmza H. ÖZTÜRK			
45. Dolgu toplama		46. Kazı Toplamı		47. Harca çıkacak kazı		52. Kurum sicil no Hema Otel İnşaatı			
48. Harice çıkacak kazı toplamı		49. Harca çıkacak kazı		53. Ada sicil no 8081		54. İmza			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER									
55. Getirin maliyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark bany				
Yol-Kanal- harcı	08-09-2000 tarih ve				Trafik Komisyonunun				
Bina-İnşaat harcı	285 numaralı Teslimat Hü-				gün ve sayılı kararı				
Ceza	rektresi ile tahsil edildi				gereğince parselinde otopark				
					ihtiyacı karşılanmadığından				
				 TL otopark bedeli				
					tahsil edilmiştir.				
3194 sayılı İmar Kanununun 21,22,23. ve 26 nci maddelerine göre işlenmiş tasarımlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.									
1. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası		62. Kurum elemanının adı, soyadı, ünvanı, imzası Mehmet KARADAĞ İnz. Müh.		63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mührü ŞERHİN BELEDİYESİ					

T.C.
MUĞLA İLİ
İÇMELER BELEDİYESİ

YAPI TATİL ZAPTI

19.01.2010

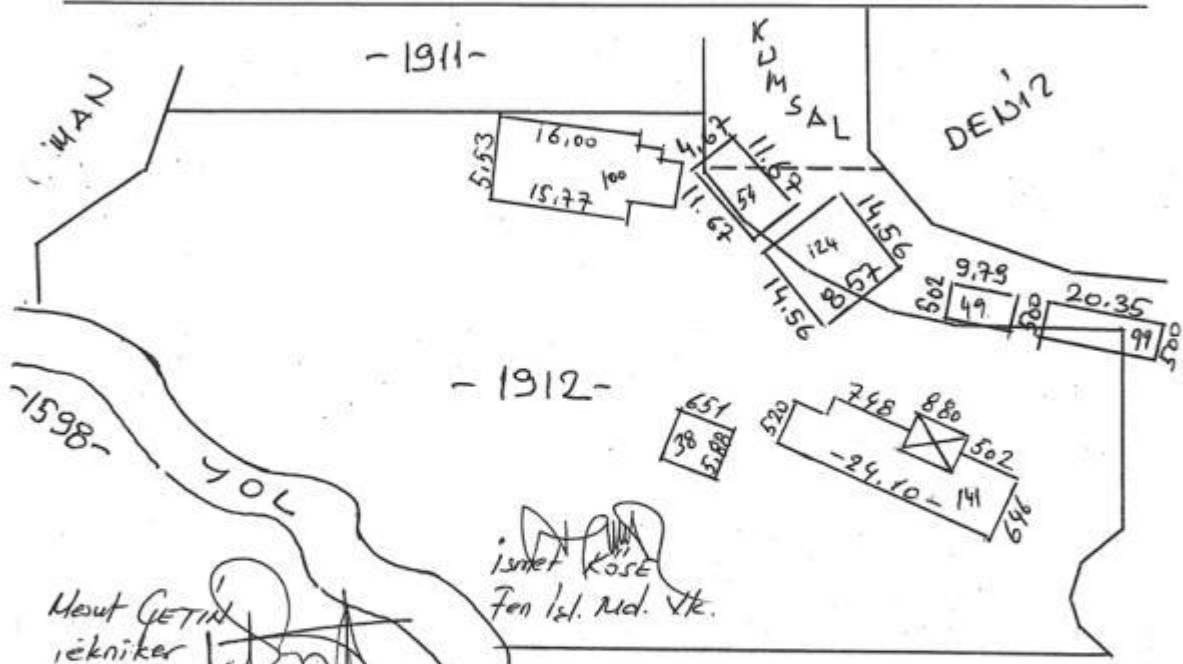
MAL SAHİBİNİN ADI SOYADI : YAPI KREDİ BANKASI A.Ş. T.C. KİMLİK NO:.....

MAL SAHİBİNİN ADRESİ : TEL NO:.....

KİRAÇININ ADI SOYADI: - T.C. KİMLİK NO:.....

KİRAÇININ ADRESİ : TEL NO:.....

MAHALLE CUMHURİYET PAFTA 1 ADA - PARSEL 1912



Mevut ÇETİN
İçkişiler

AÇIKLAMALAR

SÖZKONUSU 1912 PARSEL VE BUNUN ÖN CEPHESİNDE KUMSAL ALAN ÜZERİNDE RUHSATSIZ VE KAÇAK TEK KATLI YIĞNA TÜRDE VE EBATLARI KROKİDE YAZILI 71 ADET YAPI YAPILMIŞ KIYIYA TECAVÜZLÜ VE RUHSATLANDIRILMASI MÜMKÜN DEĞİL.

Yukarıda yeri halihazır durumu ve sahiplerinin adı soyadı yazılı yapı 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelik hükümlerine göre incelenmiş olup, aynı yasanın 21.32 ve 42 maddeleri ile yönetmeliğin 16,24,61 ve 62. ci maddeleri gereğince tespit edilmiştir.32 nci madde gereğince mühürlenmek sureti ile tatil edilmiştir.

İş bu tutanak mahallinde tarafımızca tanzim edilerek imza altına alınmıştır. (1) nüshası mühür takılan yere asılmıştır. Bir nüshasında bağlı bulunduğu mahalle muhtarına bırakılmıştır. Mühürleme tarihinden itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibince yapının ruhsata uygun haline getirilmesi veya ruhsat alınması durumunda mühür belediyemize kaldırılacaktır. Aksi takdirde ruhsat iptal edilip ruhsata aykırı veya ruhsatın yapılan bina veya tadilat ruhsatı alınmadan yapılan izinsiz veya projesine aykırı uygulamalar Belediye Encümeni Kararına müteakip Belediyemize Encümen kararı uygulanacaktır. Ayrıca 3194 sayılı imar kanununun 42.cı maddesi gereğince yasal işlem yapılacaktır. 42.ci madde gereği ceza miktarının belirleneceği. Belediye Encümen Kararı alındıktan sonra ayrıca tahsilat yapılacaktır. Yasal uyarı, 5326 sayılı Kabahatler Kanunu gereğince iş bu idari yaptırım tutanağına karşı kararın şahsunza tebliğ edildiği tarihten itibaren en geç 60 gün içerisinde Muğla İdare Mahkemesine bizzat veya yasal temsilciniz yada Avukatınız aracılığıyla baş vurabilirsiniz. Bu süre içerisinde başvuru yapılmaması halinde idari yaptırım kararı kesinleşir.

T.C
İÇMELER BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi : 02/02/2010
Karar no : 2010/14
Özeti : YIKIM.

ENCÜMEN BAŞKANI : BELEDİYE BAŞKANI Zeki EREN
ENCÜMEN ÜYELERİ : Üye Hasan ŞAHİN , Üye Özcan VAROL , Mali Hizmt.Müd.
Gündüz KAPLAN , Yazı İşleri Müdürü Mustafa KURNAZ

Belediyemiz Fen İşleri Müdür Vekili İsmet KÖSE'nin 19.01.2010 tarihli müzekkeresi, Başkanlık Makamından Encümenimize havale edilerek gereği görüldü;

Yapılan görüşme ve inceleme sonucunda; Kasabamızın Cumhuriyet Mahallesinde ve tapunun 1 pafta 1912 parsel numarasında mülkiyeti Yapı Kredi Bankası A.Ş.'ne ait olan 1912 parselde ve bunun ön cephesinde kumsal alan üzerinde ruhsatsız ve kaçak tek katlı yağma türde kıyıya tecavüzlü ruhsatlandırılması mümkün olmayan 7 adet yapı yapıldığı bu yapıların 3194 sayılı imar kanunu tüzük ve yönetmeliklerine aykırı olduğu ayrıca görüntü kirliliği yarattığı tespit edilmiş ve imalatlar 19.01.2010 tarihinde Belediyemiz Fen İşlerince mühürlenmiştir. Encümenimizce yapılan inceleme sonucunda; imar mevzuatına imar plan lejantımız ile 3194 sayılı imar kanununun 32. ve 42. madde hükümlerine aykırı olarak yapılan bu imalatların 10 gün süre içinde yapı sahibi tarafından yıkılarak yapısının imar mevzuatına ruhsat ve eklerine uygun hale getirilmesi aksi takdirde aykırılıkların Belediyemizce yıktırılması ve masrafinin %20 fazlası ile tahsili cihetine gidileceği ve gereği için işbu kararın bir suretinin Ruhsat İşlerine, bir suretinin Zabıta Komiserliğine ve bir suretinin Fen İşlerine tevdiine Belediye Encümenimizce oybirliği/oyçokluğu ile karar verildi.



Gündüz KAPLAN
Mali Hizmet Müd.

Hasan ŞAHİN
Üye
Bulunmadı
İzini

Mustafa KURNAZ
Yazı İşleri Müdürü

Özcan VAROL
Üye

T.C
İÇMELER BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi : 02/02/2010
Karar no : 2010/16
Özeti : YIKIM.

ENCÜMEN BAŞKANI : BELEDİYE BAŞKANI Zeki EREN
ENCÜMEN ÜYELERİ : Üye Hasan ŞAHİN , Üye Özcan VAROL , Mali Hizmt.Müd.
Gündüz KAPLAN , Yazı İşleri Müdürü Mustafa KURNAZ

Belediyemiz Fen İşleri Müdür Vekili İsmet KÖSE'nin 26.01.2010 tarihli müzekkeresi, Başkanlık Makamından Encümenimize havale edilerek gereği görüldü;

Yapılan görüşme ve inceleme sonucunda; Kasabamızın Cumhuriyet Mahallesinde ve tapunun 1 pafta 1858 parsel numarasında mülkiyeti Yapı Kredi Bankası A.Ş.'ne ait olan 1858 parselde bulunan 1315m2 alan üzerine ruhsatsız ve kaçak yapı yapıldığı bu yapıların 3194 sayılı imar kanunu tüzük ve yönetmeliklerine aykırı olduğu ayrıca görüntü kirliliği yarattığı tespit edilmiş ve imalatlar 26.01.2010 tarihinde Belediyemiz Fen İşlerince mühürlenmiştir. Encümenimizce yapılan inceleme sonucunda; imar mevzuatına imar plan lejantımız ile 3194 sayılı imar kanununun 32. ve 42. madde hükümlerine aykırı olarak yapılan bu imalatların 10 gün süre içinde yapı sahibi tarafından yıkılarak yapısının imar mevzuatına ruhsat ve eklerine uygun hale getirilmesi aksi takdirde aykırılıkların Belediyemizce yıktırılması ve masrafın %20 fazlası ile tahsili cihetine gidileceği ve gereği için işbu kararın bir suretinin Ruhsat İşlerine, bir suretinin Zabıta Komiserliğine ve bir suretinin Fen İşlerine tevdiine Belediye Encümenimizce oybirliği/oyçokluğu ile karar verildi.



Gündüz KAPLAN
Mali Hizmt.Müd.

Hasan ŞAHİN
Üye
Bulunmadı
İznilidir

Mustafa KURNAZ
Yazı İşleri Müdürü

Özcan VAROL
Üye



T C
İÇMELER KASABASI
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı : M.48.8.İÇM.4.48.55.11/ 7095
Konu : Dilekçeniz.

25.10.2011

Sayın Berkay AKÇAOĞLU
Harmoni Gayrimenkul Değerlendirme Uzmanı
Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sok, Sinpaş Plaza ,No: 36
İSTANBUL

İlgi: 21.10.2011 gün ve 6876 sayılı yazınız.

İlgi dilekçenizde Belediyemiz sorumluluk bölgesi içerisinde bulunan Kızılkum Mevkiinde Simpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına ait olan 1911, 1912, 1913, 1914, 1598 ve 1858 nolu parsellerle ilgili Belediyemize ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 03.06.2009 gün ve 74 sayılı Meclis Kararımız ile revizyon imar planı yaptırılması karar altına alınarak revizyon imar planı çalışmaları başlamıştır. Ayrıca Belediye Meclisimizin 03.05.2010 gün ve 66 sayılı kararı ile revizyon imar planımızın plan lejantları oluşturulmuştur.

Ayrıca revizyon imar planlarımızın altlığını teşkil eden 1/1000 ölçekli halihazır haritalar yeniden yaptırılarak Şehircilik Planlama Bakanlığı, İller Bankası Genel Müdürlüğüne onanmıştır. Ayrıca Belediye Meclisimizin 10.10.2009 gün ve 150 sayılı kararı ile Beldemizin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli revizyon imar planı çalışmaları tamamlanıp onaylanıncaya kadar yeni inşaat ruhsatı verilmemesine karar verilmiştir. Ayrıca onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarımızda mevcut olan 10,00 metre genişliğindeki imar yolunun topografya koşulları, arazi ve zemin sınıfı açısından uygulamaya geçirilmesinin mümkün olmadığı gibi doğada büyük tahribatlar yapacağından söz konusu yolun 50 metre doğusundan geçen ve 25 yıldır fiili olarak kullanılan ve 1911, 1912, 1913, 1914, 1598 ve 1858 nolu parsellere ulaşımı sağladığından bu durum Belediye Meclisinin 07.09.2010 tarih ve 105 sayılı kararıyla uygun görülerek revizyon imar planına işlenmek üzere Bakanlığa sunulmuştur.

Hal böyle iken yukarıdan beri izah edilen Beldemize yakışır bir imar planlarının yapımı için gayret sarfedilmektedir. 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne) 2634 Sayılı Turizm Teşvik Yasasının 7'nci maddesine göre 2011 yılı Aralık ayı içerisinde onaylanıp kesinleştikten sonra yerinizle ilgili imar durum belgesine uygun

ADRES : Cumhuriyet Mah. Atatürk Cad. No: 18 İçmeler / Marmaris / MUĞLA
TEL : 0 252 455 36 96 pbx FAKS : 0 252 455 39 72 - 455 36 67
WEB SİTESİ : www.icmeler.bel.tr E-POSTA : bilgi@icmeler.bel.tr

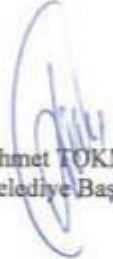


T C
İÇMELER KASABASI
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

olarak inşaat ruhsatınız verilecektir. Ayrıca ilgili dilekçenizle Belediyemiz sorumluluk bölgesi içerisindeki yerinizle ilgili tüm bilgi ve belgeler dizi pusulası şeklinde dosya ekinde sunulmuştur.



Bilgilerinize rica ederim.



Eki: 1 Takım Dosya




Ahmet TOKMAK
Belediye Başkan V.



ADRES : Cumhuriyet Mah. Atatürk Cad. No: 18 İçmeler / Marmaris / MUĞLA
TEL : 0 252 455 36 96 pbx FAKS : 0 252 455 39 72 – 455 36 67
WEB SİTESİ : www.icmeler.bel.tr E-POSTA : bilgi@icmeler.bel.tr



EK.3. TAPU SENETLERİ



iii	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf			
	İlçesi							MARMARİS
	Mahallesi							
	Köyü							İÇMELER
	Sokağı							
	Mevkii							KIZILKUM
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
860.000,00		1		1598	ha	m ²	dm ²	
Beyan Değ: 4.990.860,00								
Niteliği	ARSA							
Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 15966711							
Edinme Sebebi	Tamamı AVRASYA TOPLU KONUT İNŞAAT TURİZM VETİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.							
Sahibi	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi		
Cilt No.	1313	17	1650		06/02/2009	Cilt No.		
Sahife no.	Siciline Hiyandır Gümit POLAÇ Marmaris Pafta Sicil Müd. V. 					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT: * Mülkiyetin gayri sınırsızlığına ilişkin tapu senedi düzenlenmiş ve tasit edilmiştir. ** Tebliğat Kurumu Hükümetleri tarafından verilen tapu senetleri için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

İli	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARIS					
Mahallesi						
Köyü	İÇMELER					
Sokağı						
Mevki	KIZILKUM					
Satış Bedeli	2.053.540,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
Beyan Değ:	2.470.000,00	1		1858	ha	m ²
						3.632,00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15066498				
	Edinme Sebebi	Tamamı YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	5054	20	1930		14/07/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
 NOT: * Mühürün geçtiği yerlerdeki bilgilerle ilgili olarak noterle müracaat edilmelidir. ** Yabancı Kavramlar Hakkında Bilgi İçin Gözden Geçirilmeli ve Yabancı Hukuk Sistemleri ile Tapu Sicil Müdürlüğüne İlişkin Bilgilerdir.						

İli	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	CMELER					
Sokağı						
Mevkii	KIZILKUM					
Satış Sebebi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
29.266.440.000	1		1911	ha	m ²	dm ²
				39.307,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planında: Zemin Sistem No : 15966/12				
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.				
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	5371	21	2004		27/06/2008	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
						
<p>NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar dışındaki diğer tapu haklarına ilişkin işlemler için tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. ** Tapu Sicil Müdürlüğüne başvuru öncesi adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</p>						

İli	MİĞİCER	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	İÇMELER					
Sokağı						
Mevkii	KIZILKUM					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
36.698.960,00			1912	ha	m ²	dm ²
Beyan Değ: 37.206.000,00	1				54.714,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistemi No : 15903046				
	Edinme Sebebi	Tamamı YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan SİNEPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	SİNEPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	5054	21	2005		14/07/2010	Cilt No.
Sahife No.	 <p>NOT: - Mühürler, tapu sicil müdürlüğü tarafından onay edilmiştir. - Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından onay edilmiştir. - Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından onay edilmiştir.</p>					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

İli	MUĞLA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS						
Mahallesi							
Köyü	İÇMELER						
Sokağı							
Mevkii	KIZILKUM						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
3.610.000,00	1			1913	ha	m ²	dm ²
						40.900,00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 15204717					
	Edinme Sebebi	Tarafları: HEMA OUE OTEL YATIRIM A.Ş adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1370	21	2006		06/02/2009	Cilt No.	
Sahife no.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur</p> <p>İsmail ROBA</p> <p>Marmaris Tapu Sicil Müd. V.</p>  <p>NCT: * Mükerrer gayri ayni haklar ve diğer haklar bu tapu senedi ile sınırlıdır. ** Tapu Senedi Kurumu Hükümetçe onaylanmıştır ve diğer tapu senedi ile aynı zamanda kullanılmaya devam edebilir.</p>							

İl	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	İÇMELER					
Sokağı						
Mevki	KIZILKUM					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
2.060.000,00	1		1914	ha	m ²	dm ²
					25.618,00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15903047				
	Edinme Sebebi	Tamamı HEMA OUE OTEL YATIRIM A.Ş adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	1370	21	2607		06/02/2009	Cilt No.
Sahife no.	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT: * Mülkiyetin geçişini sağlamak için bu tapu senedi ile ilgili olarak gerekli işlemler tamamlanmıştır. ** Tebliğ Kanunu ile ilgili olarak tapu senedi ile ilgili olarak gerekli işlemler tamamlanmıştır. Marmaris İlçe Sicil Müd. V.					Tarih

11. SERTİFİKASYONLAR



