



ISO 9001  
FS 565366

**MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, KARACA KÖYÜ, AYIN  
MEVKİİ  
55 PAFTA, 749-750-756-757-765-766-767-771-772-773  
NO'LU PARSELLERE AİT DEĞERLEME RAPORU**

**MARTI GYO**

**OZL201500043**

**27.03.2015**

## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası .....	4
1.2 Rapor Türü ve amacı .....	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları.....	4
Hayrettin ELDEMİR (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400238) .....	4
1.4 Değerleme Tarihi.....	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası.....	4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama .....	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	5
1.10 UYGUNLUK BEYANI .....	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....	5
2.1 Şirket Bilgileri .....	5
2.2 Müşteri Bilgileri .....	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları .....	6
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	6
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER .....	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	6
3.1.1 Demografik Veriler.....	6
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	9
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler .....	11
3.2 Özel Veriler Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	13
3.2.1 Muğla İli .....	13
3.2.2 Marmaris İlçesi ve Turizm.....	16
Deprem Riski .....	16
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları .....	17
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri.....	21
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri .....	21
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, .....	23
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri .....	23
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	24
4.4 Hukuki durum analizi .....	24
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	24
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ .....	25
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri .....	25

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı .....	25
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları.....	27
5.3 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler .....	31
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	32
UDES e göre “Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri” arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. ....	32
- “ Gelir İndirgeme Yaklaşımı” .....	32
- “Maliyet Yaklaşımı” ve.....	32
- “ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” dır.....	32
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	32
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	32
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	32
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri .....	33
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri .....	33
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	35
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	35
7.2 En yüksek ve en İyi kullanım değeri analizi .....	35
7.3 Farklı değerlendirme metotlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması .....	36
7.4 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar .....	36
7.5 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri .....	39
7.6 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş .....	39
7.7 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.....	39
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	40
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi .....	40
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler).....	41

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

---

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

---

Rapor tarihi 27.03.2015, rapor no: OZL2015-00043 dur.

Bu rapor, "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." nin 23.02.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 27.03.2015 tarihinde, OZL2015-00043 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve amacı

---

Bu rapor; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii 55 Pafta, 749-750-756-757-765-766-767-771-772-773 Nolu Parsellerde kayıtlı taşınmazların Güncel Adil Piyasa Değerlerinin tespit edilmesidir.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

---

Osman N. ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı– SPK Lisans No: 401145)  
Hayrettin ELDEMİR (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400238)

#### 1.4 Değerleme Tarihi

---

Değerleme tarihi 26.03.2015 dir.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

---

İş bu rapor 23.02.2015 tarihli ve 2015/194 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

---

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 2(İki) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

---

Bu rapor "Martı Otel İşletmeleri A.Ş." nin 23.02.2015 tarihli ve 2015/194 numaralı talebine istinaden ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

---

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

### 1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

## BÖLÜM 2

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

#### 2.1 Şirket Bilgileri

##### **Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Gayrettepe Mahallesi Fahri Gizden Sokak Huzur Apartmanı No:4/6 Beşiktaş/İSTANBUL

(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

#### 2.2 Müşteri Bilgileri

##### **MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

İnönü Caddesi, Devres Han,

NO:50/4, Gümüşsuyu- Beyoğlu – İSTANBUL

## 2.3 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kollektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkulün satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## BÖLÜM 3

### 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler



Ortalama yükseltisi 1.131 metre olan Türkiye, yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler

yer alır. Akarsu vadileriyle derin biçimde parçalanmış orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden oluşan yaylalara daha çok ülkenin orta kesiminde rastlanır. Karadeniz kıyısına paralel olarak uzanan Kuzey Anadolu Dağları ile Akdeniz kıyısına paralel olarak uzanan Toroslar, ülkenin kuzey ve güney kesimlerinde yay biçimli yüksek dağ dizilerinden oluşur. Bu dağ dizilerinin yükseltisi doğuya doğru gidildikçe artar. Doğu Anadolu Bölgesi'nde birbirine yaklaşan Kuzey Anadolu Dağları ve Toroslar'a bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek alanları bu bölgededir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım alanlarından. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istanca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Koru dağları tarafından engebelendirilen bu toprakların orta ve batı kesiminde alçak dalgalı düzlükler yer alır. Orta kesiminde Ergene Havzası bulunan Trakya, yüzey şekilleri açısından bir çanağı andırır.

İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvamlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyas ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu kırık kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939' daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştı.

Kıyıların açığında irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığında da önemli ve büyük bir adaya rastlanmaz. Türkiye'nin en büyük adaları Ege ve Marmara denizlerindedir. Bunlardan başlıcaları Gökçeada, Marmara Adası, Bozcaada, Uzunada ve Alibey (Cunda) Adası'dır.

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyıdan uzak iç kesimi ile yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü cılız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile suyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrek.

### **Türkiye'nin Coğrafi Yapısı**

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir.

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür

## Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

Türkiye'de genel olarak üç ana iklim tipi görülür. Bunlar; Karadeniz İklimi, Akdeniz İklimi ve Karasal iklimdir.

### 1) KARADENİZ İKLİMİ

Bu iklim asıl olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 15-18°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 21-23°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir.

Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

### 2) AKDENİZ İKLİMİ

Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz ikliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz İkliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır. Akdeniz İkliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

### 3) KARASAL İKLİM

Ülkemizde Karasal İklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır

## NÜFUS

## TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

İBBS-Düzye1 bölgelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2012

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
<b>Türkiye</b>	<b>58.448.431</b>	<b>29.348.230</b>	<b>29.100.201</b>	<b>17.178.953</b>	<b>8.607.938</b>	<b>8.571.015</b>	<b>75.627.384</b>	<b>37.956.168</b>	<b>37.671.216</b>
TR1 İstanbul	13.710.512	6.883.487	6.827.025	144.228	73.421	70.807	13.854.740	6.956.908	6.897.832
TR2 Batı Marmara	2.087.580	1.063.170	1.024.410	1.160.089	586.929	573.160	3.247.669	1.650.099	1.597.570
TR3 Ege	7.209.809	3.599.126	3.610.683	2.569.693	1.287.191	1.282.502	9.779.502	4.886.317	4.893.185
TR4 Doğu Marmara	6.008.306	3.015.597	2.992.709	1.050.061	525.806	524.255	7.058.367	3.541.403	3.516.964
TR5 Batı Anadolu	6.571.563	3.269.175	3.302.388	681.684	336.421	345.263	7.253.247	3.605.596	3.647.651
TR6 Akdeniz	6.929.563	3.466.386	3.463.177	2.681.444	1.355.391	1.326.053	9.611.007	4.821.777	4.789.230
TR7 Orta Anadolu	2.777.731	1.390.091	1.387.640	1.075.294	535.941	539.353	3.853.025	1.926.032	1.926.993
TR8 Batı Karadeniz	2.731.502	1.352.679	1.378.823	1.752.101	866.355	885.746	4.483.603	2.219.034	2.264.569
TR9 Doğu Karadeniz	1.467.952	730.553	737.399	1.077.322	534.792	542.530	2.545.274	1.265.345	1.279.929
TRA Kuzeydoğu Anadolu	1.242.242	642.076	600.166	983.913	499.475	484.438	2.226.155	1.141.551	1.084.604
TRB Ortadoğu Anadolu	2.173.924	1.124.105	1.049.819	1.582.398	800.615	781.783	3.756.322	1.924.720	1.831.602
TRC Güneydoğu Anadolu	5.537.747	2.811.785	2.725.962	2.420.726	1.205.601	1.215.125	7.958.473	4.017.386	3.941.087



### 3.1.2 Ekonomik Veriler

#### **EKONOMİK VERİLER**

##### **TARIM**

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçmektedir.

Cumhuriyet Dönemi'nde tarımın modernleştirilmesi ve verimin artırılması için alt yapı çalışmaları öncelikle yapılmıştır.

GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir.

Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen tarım ürünleri şunlardır: buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk, tütün, şeker pancarı, ayçiçeği, zeytin, çay, meyve ve sebzeler.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen meyveler şunlardır: üzüm, turunçgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler şunlardır: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğan.

##### **HAYVANCILIK**

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır.

Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir.

Koyunu kıl ve tiftik keçileri izler. Bunlar da, daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresi'nde beslenir.

Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok sığır beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları sığır besiciliğine çok uygundur.

Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir.

Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır

##### **BALIKÇILIK**

Türkiye'nin deniz ve göl konusundaki zenginliğine karşın balıkçılığın ekonomideki yeri çok düşüktür.

Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır.

Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

Denizlerimizde yaygın olarak avlanan balıklar şunlardır: hamsi, istavrit, uskumru, lüfer, kefal, barbunya, kalkan ve torik.

Karadeniz dışında Marmara, Ege ve Akdeniz'de de balık avlanır.

Türkiye'nin en büyük gölleri ya tuzludur ya da sodalıdır. Bu nedenle bu göllerde balık yetişmez.

Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır.

Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır.

Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

##### **MADENCİLİK**

Türkiye'de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak, bunları yer üstüne çıkarma maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye'de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz.

Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek olması gerekir. Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır.

Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, cıva, kurşun, çinko ve kömür.

Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır.

Türkiye'de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.

## **SANAYİ**

*Cumhuriyet'in ilk yıllarında sınırlı kaynaklarla yapılan dokuma ve şeker fabrikaları sanayinin yapı taşlarıydı.*

*Bugün, ihracatımızdaki en büyük gelir sanayi ürünlerinden sağlanmaktadır. Bu oran giderek artmaktadır.*

*Ülkemizdeki fabrikaların çoğunluğunu gıda tesisleri oluşturur. Bunlar: un, bitkisel yağ, konserve ve şeker fabrikalarıdır.*

*Ülkemizde, son yıllarda, dokuma sanayisi çok gelişmiştir. Türkiye, dünya tekstil pazarının önemli bir bölümünü yönetmektedir.*

*Türkiye'de dokuma fabrikaları şu illerde yoğunlaşmıştır: Adana, Denizli, Gaziantep, Bursa, İzmir, Kayseri ve Malatya.*

*Türkiye'de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur. Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.*

## **TURİZM**

*Türkiye tarihi ve doğal güzellikleriyle dünyanın en cazip turizm alanlarından birisidir.*

*Ancak, yeterli konaklama tesisinin olmaması ve yeterli tanıtımın yapılamaması nedeniyle bu potansiyel kullanılamıyordu.*

*Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi. Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye'ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte; yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır.*

*Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11 artarak 12 milyar 854 milyon 373 bin \$ oldu. Turizm gelirinin %81,8'i yabancı ziyaretçilerden, %18,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.*

*Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 8 milyar 905 milyon 882 bin \$'ını kişisel harcamalar, 3 milyar 948 milyon 491 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.*

*Ziyaretçilerin kişi başına ortalama harcaması 752 \$ oldu*

*Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 712 \$, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 963 \$ oldu.*

*Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %6,4 arttı*

*Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2014 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 artarak 17 milyon 84 bin 13 kişi oldu. Bunların %85,8'ini (14 milyon 664 bin 611 kişi) yabancılar, %14,2'sini (2 milyon 419 bin 402 kişi) ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.*

*Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,8 azaldı*

*Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,8 azalarak 1 milyar 178 milyon 170 bin \$ oldu. Bunun 1 milyar 44 milyon 174 bin \$'ını kişisel, 133 milyon 996 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.*

*Yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı 2013 yılı III. çeyreğine göre %10,4 arttı*

*Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,4 artarak 2 milyon 283 bin 278 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 516 \$ olarak gerçekleşti.*

Turizm geliri ve gideri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2014

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurtiçi ikametli)		
		Turizm geliri Bin (\$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri Bin (\$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2013	I	4 648 816	4 773 826	974	1 205 355	1 659 631	726
	II	8 315 789	10 267 778	810	1 286 831	1 835 515	701
	III	<b>11 579 006</b>	<b>16 057 651</b>	<b>721</b>	<b>1 224 441</b>	<b>2 067 830</b>	<b>592</b>
	IV	7 765 380	8 126 971	956	1 536 938	1 962 893	783
	Yıllık	<b>32 308 991</b>	<b>39 226 226</b>	<b>824</b>	<b>5 253 565</b>	<b>7 525 869</b>	<b>698</b>
2014	I	4 807 836	5 065 759	949	1 365 770	1 728 284	790
	II	8 975 976	10 967 100	818	1 402 783	2 042 086	687
	III	<b>12 854 373</b>	<b>17 084 013</b>	<b>752</b>	<b>1 178 170</b>	<b>2 283 278</b>	<b>516</b>
	Temmuz	3 705 635	4 952 404	748	426 458	825 446	517
	Ağustos	4 946 631	6 635 627	745	415 994	816 672	509
	Eylül	4 202 107	5 495 982	765	335 718	641 160	524

**3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler**

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin

*hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.*

*ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.*

*2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.*

*2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.*

*Hükümetimiz tarafından Ekim 2011’de açıklanan Orta Vadeli Ekonomik Programa paralel olarak, hükümetin özel sektör yatırımları ve doğrudan yabancı yatırımlar ile ihracatın gelişmesini desteklemek için çabalarının süreceğini, Türkiye’nin TL cinsinden notunu BBB-’ye yükseltmesiyle birlikte uzun vadede yerel ve yabancı para birimi cinsinden kredi notu görünümünün pozitif olacağını öngörüldüğünü, yatırım piyasalarına bakıldığında, yüksek arsa fiyatları, lojistik gelişiminin önündeki en önemli engellerden biri olmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, Türkiye lojistik pazarında Türk lojistik yatırımcı veya geliştiricileriyle ortaklık kurarak büyümek isteyen bazı büyük küresel yatırımcıların olduğu bilinmektedir. Fakat arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.*

*2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.*

*Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede Türkiye’nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme henüz tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmaktadır.*

*2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, İstanbul geçen yıl olduğu gibi bu yıl da, birinciliğini koruyor ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı*

gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam ediyor. Kriz öncesindeki yoğun uluslararası yatırımcı talebi bunun en önemli göstergesiydi. Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor. Yapılması gereken durgunluğun olduğu bu dönemlerde ileri sürülen bu riskleri en aza indirecek düzenlemeleri bir an önce hayata geçirip normal koşullar geri geldiğinde yatırımcılara hazır olmak.

Türkiye'de Gayrimenkul sektörü uzun yıllardan beri olduğu gibi 2012 yılında da cazibesini korumuştur, Özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 15 yıl gibi sürede önem kazanacağı beklenmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Türkiye'nin kredi notunu kısa vadede azalan makro-finansal riskleri ve sürdürülebilir ekonomik büyümeye geri dönme yolunda olmasını gerekçe göstererek yatırım yapılabilir seviyeye yükseltmesi, ayrıca mütakabiliyet yasası ile birlikte yurtdışından gelen taşınmaz edinme talepleri de artış eğilimi göstermiştir.

2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Yılsonu itibarıyla mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredisi hacminin 105 milyar TL'yi aşması beklenmekte ve buna karşılık takibe dönüşüm oranınının %1'in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmiştir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını 2014 yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendireceğini öngörülüyor. Mevcut politik kargaşanın ekonomi ve TL üzerindeki olası etkileri, yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, Türkiye'nin güçlü ekonomik büyümesi ve demografik gücü sayesinde pozitif seyredeceği düşünülmektedir.

### 3.2 Özel Veriler Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 Muğla İli



Muğla, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile ünlü ildir. 2010 TUIK verilerine göre merkez ilçeye beraber ilimizde 12 ilçe, 49 belediye ve 396 köy vardır.

#### COĞRAFYA

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridinde sahip ildir. En büyük ve il olmaya aday Fethiye ilçesidir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz gölüdür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

### **ULAŞIM**

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki de havaalanı (Bodrum-Milas ve Dalaman) bulunmaktadır.

### **ENDÜSTRİ**

İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır.

İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.

### **TARIM VE HAYVANCILIK**

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem arı hem de çam balı bulunmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün günlük ağacından elde edilen ve parfümeride ile eczacılıkta kullanılan sığla yağıdır. Zeytincilikte il genelinde gelişmiştir.

### **MUĞLA EVLERİ**

Muğla evleri; tasarımları, ahşap işçilikleri, tavan işlemleri ve şehrin sembolü haline gelmiş bacaları ile Türk geleneksel mimarisinde özgün bir model oluşturmaktadır. Genelde iyi korunmuşlardır. Geleneksel mimariden doğrudan esinlenmiş yeni yapıların da Muğla bölgesinde halen diğer bölgelerimize kıyasla daha fazla inşa edildiği söylenebilir. Bunda kentnin yüksek eğitim ve yerel şuur düzeyi ile yörenin turistik bir bölge olmasının etkileri bulunmaktadır. Kent merkezinde özellikle Hisar dağı eteklerine doğru yoğunlaşan eski Muğla evleri, Karabağlar Yaylası'ndaki Karabağlar Mahallesi ve Yılanlı Dağı yamacındaki Düğerek Mahallesi evleri ile bir arada ele alınabilir.

'Hayat' olarak adlandırılan açık ön sofalar kuzulu kapı olarak adlandırılan avlu girişleri, ocaklar, bacalar, uzun ve geniş saçaklar, tavan süslemeleri, ahşap süslemeli verandalar, duvarlara gömülmüş dolap biçimli banyolar Muğla evlerinin tipik özellikleri arasındadır. Büyük çoğunluğu avlulu ve iki katlıdır. Bazılarında hayat bölümü sonradan kapatılmıştır. Yakın devirde inşa edilen evlerde ise, 'hayat' doğrudan kapalı olarak yapılmaktadır.

Genel özellikleri, bütün Türk evlerinde olduğu gibi, aile mahremiyeti anlayışının bir ürünü olarak içe dönük olmalarıdır. Özellikle zemin katlarında sokağa penceresi olan ev yok denecek kadar azdır. Buna karşılık avluya bakan pencerelerin çokluğu dikkat çeker ve açık, yarı açık yaşam mekânlarıyla, geniş saçaklarla zenginleştirilir. Bu nedenle, ön cephe özelliği avlu tarafından ortaya çıktığından, manzara ve güneş hâkimiyetini de dengelemek üzere, evler parsellerin yukarı köşelerine ve kuzeye sağır, güneşe açık olarak yerleşirler.

Plan tipleri, 'hayat' ile bunun etrafında yer alan odaların buldukları konuma ve üst kata çıkan merdivenin yerine göre değişiklikler gösterir. Üzerlerinde yer aldıkları parsellerin biçimi ve komşu binaların konumu da planların oluşumunda etkili olabilmektedir. Ancak, genel hatlarıyla merdivenlerin, sofa içindeki yerlere göre ortadan ve yandan merdivenli tipler olarak sınıflama yapmak da mümkündür.

Ortadan merdivenlerde, üst kata çıkış binayı simetrik olarak ikiye ayırdığı gibi, farklı şekillerde de bölünebilir. Ancak her iki durumda da yaygın olan uygulama, merdivenin geriye doğru sokulan bir orta

sofadan çıkması ve binanın arka duvarına yaslanmış olmasıdır. Merdiven ahşaptır. Altı depo olarak kullanılır. Her iki yanında simetri hakimse birer veya ikişer oda yer alır. 'Hayat'a odalara girişte 45 dereceli kırılmalar bulunur. 'Hayat' avlu cepheleri boyunca uzandığı gibi, sadece merdivenin açıldığı ve oda girişlerinin bulunduğu orta kısımda da yer alabilir. Bu tiplerde de yaygın olan uygulama orta sofanın bina cephe hattının ilerisine doğru beşgen şekilde çıkma yapmasıdır. Ortadan çıkan merdivenin yapı kütesine simetrik olarak ayırmadığı durumlarda ise, 'hayat'ın bir tarafında odalar yer almakta, diğer tarafında ise yine bu bölümün devamı olan yarı açık bir mekân bulunmaktadır. Genellikle, avluya bakan cephelerinde boydan boya 'hayat' bulunan evlerde ise, üst kata merdivenle çıkılır. 'Hayat'ın genişliği binanın yanından çıkan merdivenin iki kolunun genişliği ile uyum içindedir. Odalar 'hayat'ın gerisinde ve yapının arka duvarına yapılmış olarak yan yana sıralanırlar. Her biri doğrudan 'hayat'a açılır.

Sokaktan evlere kuzulu kapılardan girilir. Bu kapı geniş iki kanadı olan ve bunlardan genellikle girişe göre sağ taraftakinin içinden ikinci bir küçük kapı açılan, 2.30 m. yükseklikteki avlu duvarının yüksekliği ile orantılı, çoğunun üzerinde küçük iki tarafa meyilli. kiremit örtülü, ahşap çatısı bulunan kapılardır.

Avlular, yılın yedi sekiz ayı boyunca yaşanan, evin kapalı mekânları ve 'hayat'larıyla kullanım bütünlüğü içinde olan, genellikle kayrak taşı ile kaplı bir çoğu havuzlu iç bahçeler şeklindedir, Duvarlara yakın yerlerde ağaçlar yer almaktadır. Evin bir duvarına bitişik olarak veya yarım bir konumda tek katlı müstemilat bulunur. Müstemilat içinde evin asıl mutfağı, ocağı, kileri ve bazen de banyo yer alır. Ayrıca, temiz su havzaları da bu binanın içinde veya dışındadır.

Yapılar genellikle taş veya ikinci derecede ahşaptır. Tüm taşıyıcı duvarlar, avlu duvarları, özellikle zemin katlar kireç harcı, kırma-moloz taş duvarlarla inşa edilmiştir. Çatı örtüsü olarak alaturka kiremit kullanılır. Çatı dışında duvar üstleri, ocak çıkıntılarının baca halinde daraldığı girintilerin üstleri de yağmurdan korunacak tüm çıkıntılar bu kiremitle örtülüdür. Ayrıca, bugün Muğla'nın sembolü olarak kabul edilen karakteristik bacadan alaturka kiremitlerle yapılan kendine özgü bir şapka ile kapatılmıştır.

### **KÜLTÜREL ÇALIŞMALAR**

Muğla kültürel faaliyet açısından zengin ve öğrencilerin faaliyetleriyle giderek daha da zenginleşen bir şehirdir. Muğla Üniversitesi, Belgesel sinemacılar birliğinin sözlü tarih çalışmaları, Muğla Sanatseverler Derneği, Duvar Sahnesi Sanat Topluluğu ve Muğla Üniversitesi Tiyatro Topluluğu gibi daha birçok grup ve topluluklar şehirdeki kültür potansiyelini arttırmaktadır.

### **İKLİMİ VE COĞRAFYASI**

Muğla ili Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla ilinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda "Asıl Akdeniz İklimi" ve daha yüksek alanlarda "Akdeniz Dağ İklimi" hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgar yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekareye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan illerinden bir tanesidir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir.

### **YAKIN ÇEVRE**

Muğla Merkez ilçesine bağlı ve belediyesi bulunan 4 yerleşim merkezi (belde) bulunmaktadır. Muğla Merkez'in ayrıca ikisi aynı adı taşıyan (Yenice) 49 köyü bulunmaktadır. Kentin iskelesi sayılabilecek olan Akyaka beldesi, Ula ilçesine bağlı olsa da Muğla'ya 23 km. uzaklıkta bulunmaktadır.

### 3.2.2 Ayın Koyu



Ayın Koyu Marmaris Datça yarımadasındaki önemli koylardan biridir. Bölgede yer alan plaj Türkiye'nin en iyi plajları arasında yer almaktadır. Koyun hemen yanına teknelerin yanaştığı küçük bir iskele bulunmaktadır. Burada günü yürüyüş yaparak geçirebileceğiniz gibi dalış kıyafetleri edinerek eğlenceli dalış keyfi yapılabilecek bir yerdir. Burada özel eğitimler eşliğinde dalış yapmak mümkündür. Özel araçla buraya ulaşmak için Marmaris Karacasöğüt tarafı ayrımına girdikten yaklaşık 10 km sonra,

sol tarafta Ayın Koyu bulunmaktadır. Buradan saparak Okluk Koyu denen yerin güneyinden dolaşmak 11 km sonra sizi bölgeye ulaştıracaktır. Bölgeye toplu ulaşım için de Marmaris'ten dolmuşlar kullanılabilir. Önceden araştırma yapmak faydalı olacaktır. Koyun çevresinde birçok konaklama seçeneği bulmak mümkün.

### Deprem Riski



T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre Muğla ili tamamı 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir. Muğla bu sıralamada 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



## BÖLÜM 4

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

#### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları

749 PARSEL	
İLİ	MUĞLA
İLÇESİ	MARMARİS
MAHALLESİ	-
KÖYÜ	KARACA
MEVKİİ	AYIN
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	55
ADA NO	-
PARSEL NO	749
YÜZÖLÇÜMÜ	1.053,37 m. <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	TARLA
CİLT NO	8
SAHİFE NO	749
TARİH	06.09.2013
YEVİMİYE NO	6324
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

750 PARSEL	
İLİ	MUĞLA
İLÇESİ	MARMARİS
MAHALLESİ	-
KÖYÜ	KARACA
MEVKİİ	AYIN
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	55
ADA NO	-
PARSEL NO	750
YÜZÖLÇÜMÜ	7.125,58 m. <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	TARLA
CİLT NO	8
SAHİFE NO	750
TARİH	26.09.2013
YEVİMİYE NO	6324
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

<b>756 PARSEL</b>	
<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	55
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	756
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	3.375,34 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	TARLA
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	756
<b>TARİH</b>	06.09.2013
<b>YEVİMİYE NO</b>	6324
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

<b>757 PARSEL</b>	
<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	55
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	757
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	11.295,64 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	TARLA
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	757
<b>TARİH</b>	06.09.2013
<b>YEVİMİYE NO</b>	6324
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

<b>765 PARSEL</b>	
<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	55
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	765
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	5.184,28 m. <sup>2</sup>

<b>NİTELİĞİ</b>	TARLA
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	765
<b>TARİH</b>	06.09.2013
<b>YEVİMİYE NO</b>	6324
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

#### 766 PARSEL

<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	55
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	766
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	15.290,65 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	766
<b>TARİH</b>	25.08.2014
<b>YEVİMİYE NO</b>	6337
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

#### 767 PARSEL

<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	56
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	767
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	8.560,22 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	İKİ KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	767
<b>TARİH</b>	05.12.2013
<b>YEVİMİYE NO</b>	6337
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

**771 PARSEL**

<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	56
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	-
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	6.200,00 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	-----
<b>CİLT NO</b>	46
<b>SAHİFE NO</b>	87
<b>TARİH</b>	19.07.2006
<b>YEVMIYE NO</b>	4958
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

**772 PARSEL**

<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	56
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	772
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	14.094,97 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	772
<b>TARİH</b>	05.12.2013
<b>YEVMIYE NO</b>	8629
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

**773 PARSEL**

<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	54-56
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	773
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	17.050,55 m. <sup>2</sup>

<b>NİTELİĞİ</b>	İKİ KATLI BETONARME OTEL TEK KATLI BET.LOKANTA VE TARLASI
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	773
<b>TARİH</b>	05.12.2013
<b>YEVMIYE NO</b>	8626
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

#### 4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

##### 749 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.35 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

##### 750 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.35 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

##### 756 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.34 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

##### 757 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.34 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

##### 765 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.58 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**766 PARSEL**

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.34 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**767 PARSEL**

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.33 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**771 PARSEL**

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.35 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Davalıdır. Kadastro Mahkemesi 991/110

**Rehinler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**772 PARSEL**

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.33 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**773 PARSEL**

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.33 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Takbis sisteminden alınan takbis belgesinde yapılan incelemeye göre; taşınmazların son üç yıllık dönemde alım satım işlemi olmadığı görülmüştür.

- Değerleme konusu 766 nolu parselde Kadastro tespiti davalı veya komisyona itirazlı yerlerin tescili kesinleşerek, 25.02.2015 tarih ve 1679 yevmiye ile tapu kütüğüne işlenmiştir.
- 749, 750, 756, 757 ve 765 nolu parsellerde Kadastro tespiti davalı veya komisyona itirazlı yerlerin tescili 26.07.2013 tarihinde kesinleşerek, 06.09.2013 tarih ve 6324 yevmiye ile tapu kütüğüne işlenmiştir.

- 767, 772 ve 773 nolu parseller 10.03.2011 tarihinde kesinleşerek 15.04.2011 tarih ve 2914 yevmiye ile tapu kütüğüne işlenmişlerdir.
- 767 parsel 05.12.2013 tarih 8625 yevmiye numarası ile vasfı “Tarla” niteliğinden çıkartılarak “İki Katlı Betonarme Otel ve Tarlası” olarak değiştirilmiştir.
- 772 parsel 05.12.2013 tarih 8629 yevmiye numarası ile vasfı “Tarla” niteliğinden çıkartılarak “İki Katlı Betonarme Otel ve Tarlası” olarak değiştirilmiştir.
- 773 parsel 05.12.2013 tarih 8626 yevmiye numarası ile vasfı “Tarla” niteliğinden çıkartılarak “İki Katlı Betonarme Otel ve Tarlası” olarak değiştirilmiştir.

#### **4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi ve varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde her hangi olumsuz bir takyidata rastlanmamıştır. Değerleme konusu 771 no’lu parsel hakkında mülkiyet ile ilgili kadastro davası olduğu görülmüştür.

#### **4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri**

Rapor konusu taşınmazların, Marmaris Belediyesinden alınan 17.03.2015 tarihli resmi imar durum yazısına göre; 16.05.2003 onay tarihli 1/25.000 ölçekli “Muğla Özel Çevre Kurumu Başkanlığı’nca onaylı Gökova Çevre Düzeni Planı kapsamında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan”, “1. Derecede Doğal Sit Alanı” ve “500 m’lik Koruma Kuşağı ”nda, 773 ve 767 parseller kısmen Kıyı Kanunu gereğince ilk 100 m’lik sahil şeridinde kaldığı görülmüştür.

Ancak söz konusu taşınmazların “1. Derecede Doğal Sit Alanı” ve “500 m’lik Koruma Kuşağı ”nda kaldığından ve taşınmazların kadastral paftasında mevcut kamuya ait bir yola cepheleri olmadığından 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelik hükümleri gereği İmar Durumu ve Yapı Ruhsatı verilememektedir. Taşınmazların yer aldığı bölgeye ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

Karaca Mahallesinde yer alan 749, 750, 756 ve 757 nolu taşınmazlar, Özel Çevre Kurumu Başkanlığı’nca onaylı 1/25.000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” ve “1. Derecede Doğal Sit” alanında kaldığından İmar Durumu ve Yapı Ruhsatı verilememektedir.

Parsellerin üzerindeki 5 adet otel ünitesi ve 1 adet mutfak ünitesinin bulunduğu alan için; 1.derece doğal sit alanı olmasına karşın yapı ruhsatları; Aydın İ. İdare Mahkemesi’nin 26.11.1996 tarih ve Esas No:1995/1132, Karar No:1996/1380, 20.11.1997 tarihli kesinleşmiş mahkeme kararı, Kültür Bakanlığı, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 30.01.2001 tarih ve 236 sayılı kararları ile, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü’nün 07.08.2000 tarihli ve 18242 sayılı yazısı eki Bakanlık Hukuk Müşavirliğinin 29.04.2000 tarihli ve 01364 sayılı yazısına dayanarak 11.07.2001 tarihinde yenilenmiştir.

İnşaatların tamamlanmasının ardından 12.07.2006 tarihinde 5 adet otel ünitesi ve alanlı 1 adet mutfak 2981 sayılı konunun 8. Maddesine göre 9-15madde gereği yapı kullanma izin belgesi verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından da 09.02.2006 tarihli ve 10342 sayılı turizm yatırımı belgesi düzenlenmiştir.

### **Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin belgeleri**

- 766 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57/13/2158 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 767 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57/9/2154 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 771 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57/12/2157 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 772 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57/11/2156 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 773 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57/8/2153 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 773 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57/10/2155 sayılı 1241 m2 Lokanta için yapı ruhsatı vardır.
- 766 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58/3/2158 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 767 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58/07/2154 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 771 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58/04/2157 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 772 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58/05/2156 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 773 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58/08/2153 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 773 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58/06/2155 sayılı 1241 m2 Lokanta için yapı ruhsatı vardır.

### **4.3.1 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Rapora konu taşınmazların; imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### **4.4 Hukuki durum analizi**

Değerleme konusu 771 no'lu parsel hakkında mülkiyet ile ilgili kadastro davası olduğu görülmüştür.

Diğer taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan incelemede; Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

### **4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.**

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre (Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.

14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

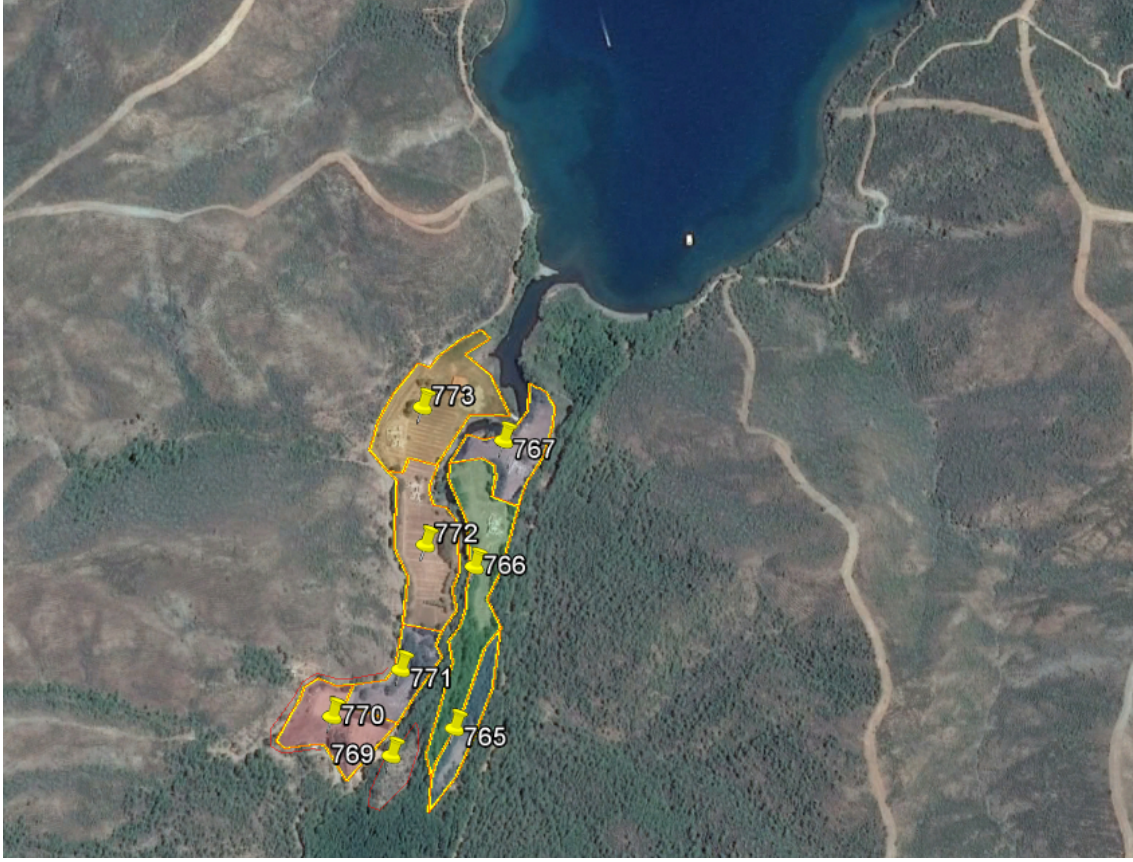
Değerleme konusu gayrimenkuller 14.06.2010 öncesi ruhsat aldığından yapı denetime tabi değildirler.

## **BÖLÜM 5**



## 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmazlar, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Ayın Mevkii'nde bulunan 10 adet parsel ve üzerinde bulunan otel yapılarıdır. Söz konusu taşınmaza ulaşım için Marmaris Karacasöğüt ayırımına girdikten yaklaşık 10 km sonra, sol tarafta Ayın Koyu bulunmaktadır. Taşınmazlara, asfalt yol ayırımından sonra yaklaşık 23 km. stabilize yoldan ulaşılmaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsellere, özel araçla ulaşım kısıtlı olup, toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı bulunmamaktadır. Doğal sit alanında kalan taşınmazların konumlu olduğu parseller olup altyapı imkânlarından yararlanmamaktadır. **N: 36,91595 E.28,14348** coğrafi koordinatlarında yer alırlar. Taşınmazın bazı merkezlere uzaklığı; Dalaman Havalimanı 102 km, Marmaris 30 km dir.

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı ve mahallinde Yapılan Tespitler

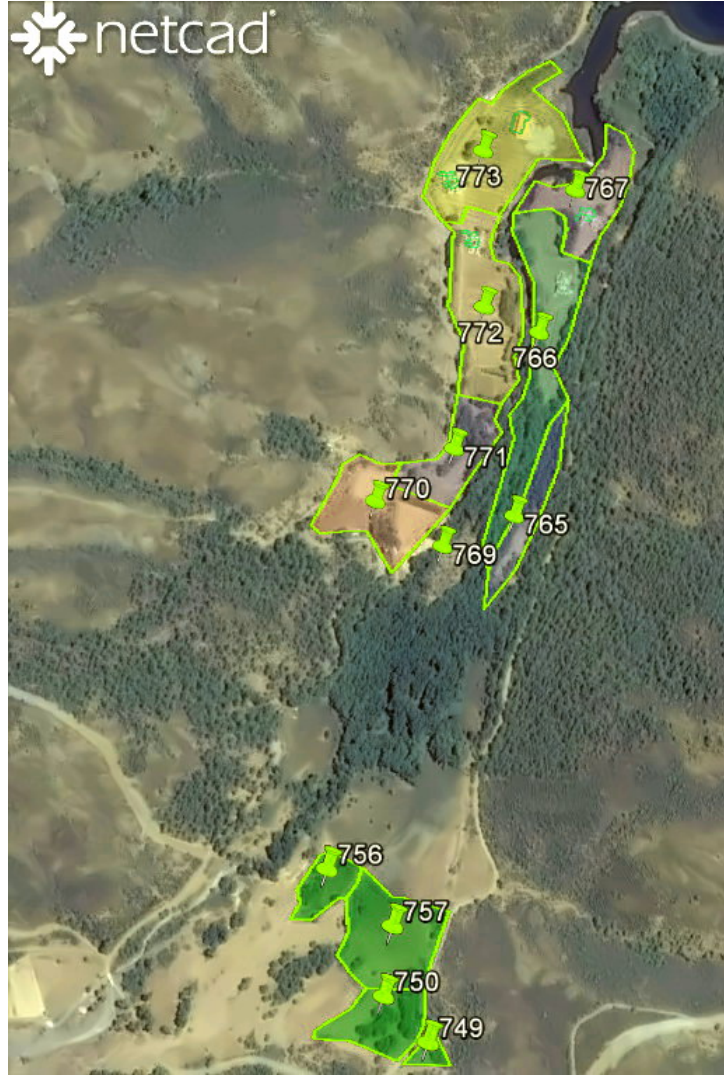
Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii 55 Pafta, 749-750-756-757-765-766-767-771-772-773 Nolu Parsellerde kayıtlı 10 adet parselden dördü 749-750-756-757 "Tarla" niteliğinde olup orman alanının güneyinde yer alır. Diğer parseller Deniz tarafında olup birbirlerine komşu

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ
749	TARLA	1053.37
750	TARLA	7125.58
756	TARLA	3375.34
757	TARLA	11295.64
765	TARLA	5184.28
771	OTEL	6200
772	OTEL	14094.97
773	OTEL+LOKANTA	17050.55
766	OTEL	15290.65
767	OTEL	8560.22
	Toplam m <sup>2</sup>	<b>89230.6</b>

konumladurlar. 765 nolu parsel "Tarla" niteliğinde, diğer -766-767-771-772-773 Nolu Parseller "İKİ KATLI BETONARME OTEL" olup onaylı ruhsat, yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

Değerleme konusu parseller 89260,60 m2 alanlı olup üzerinde 5 adet otel bloğu ve 1 adet restoran- mutfak bloğundan oluşan butik otel projesi bulunmaktadır. Marmaris Belediyesinde yapılan incelemede söz konusu parseller üzerinde bulunan yapılara ait arşiv dosyası bulunamamıştır. Mal sahibi tarafından temin edilen onaylı ruhsat, yapı

kullanma izin belgeleri ve mimari projelere göre 766, 767, 771, 772, 773 nolu parseller üzerinde zemin + normal kat olmak üzere 2 kattan oluşan her biri 11 adet üniteye sahip olan her biri yaklaşık brüt 502 metrekare kullanım alanına sahip olan 5 adet otel bloğu ve 773 nolu parsel üzerinde bulunan zemin kattan oluşan yaklaşık brüt 1.241 m<sup>2</sup> alana sahip olan restoran- mutfak bloğu bulunmaktadır. 5 adet otel bloğunun yer döşemeleri şaplı olup ince yapı ve tefrişat işlerine başlanmamıştır. Parseller üzerindeki toplam inşaat alanı yaklaşık brüt 3.751 m<sup>2</sup>'dir. Fiziksel eskimeye uğramış olan yapılar mevcut durumda boş olup, kullanılamamaktadır.



**5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları**



**749 PARSEL**



**750 PARSEL**



**757 PARSEL**



**756 PARSEL**



**767 PARSEL**



**766 PARSEL**



**765 PARSEL**



**772 PARSEL**



**773 PARSEL**



**773 PARSEL**



**773 PARSEL**



### 5.3 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

Topografyası	Düz	Elektrik	Yok
Yapı Tarzı	Betonarme	Doğalgaz	Yok
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Yol	Mevcut
Bina adedi	5 otel, 1 lokanta		
Binaların Kat Adedi	2 katlı ( Mutfak tek kat)		
Kullanım Alanı	502 m2 (Mutfak 1241 m2)		
Top.Oda sayısı	11 x 5 = 55 Oda		
Dış Cephe Kaplaması	Dış cephe boyalı		
Çatı Kaplaması	Marsilya Kiremit		
Zemin kaplaması	Şap		
Tavan kaplaması	Ahşap lambri		
Doğramalar	Kapı ve pencere ahşap		

Değerleme; gayrimenkullerin yasal durumu, yapılanma hakları, konumu, alanı bölgedeki emsal arsa satışları göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

UDES e göre "Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri" arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır.

- "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"
- "Maliyet Yaklaşımı" ve
- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" dır.

#### 6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

#### 6.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### 6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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



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

#### 6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir. Bulunan emsaller konum, alanı, imar durumu, manzarası, cephesi, fiziksel özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta, Çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

Raporda taşınmazlar otel niteliği taşıdığı ve iskanlı yapılar olduğundan, yapılar islah edilerek otel olarak çalıştırılacağı varsayımı ile “**İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı**” analizi yapılarak ikici yöntemle irdelenmiştir.

Emsal yöntemine göre;

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
749	TARLA	1053.37	80	84.000 "
750	TARLA	7125.58	80	570.000 "
756	TARLA	3375.34	80	270.000 "
757	TARLA	11295.64	80	904.000 "
765	TARLA	5184.28	140	726.000 "
771	OTEL	6200	200	1.240.000 "
772	OTEL	14094.97	200	2.819.000 "
773	OTEL+LOKANTA	17050.55	200	3.410.000 "
766	OTEL	15290.65	200	3.058.000 "
767	OTEL	8560.22	200	1.712.000 "
	Toplam m2	<b>89230.6</b>	TOPLAM DEĞER	<b>14.793.000 "</b>

Taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

#### 6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

##### **SATILIK ARSALAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER**

- **CELİL BEY – 0 531 032 74 74**  
KARACASÖĞÜT (İngiliz Koyu) 1/1000 planda TURİZM Tesis alanı %90 imarlı 14.592 m.<sup>2</sup> arsa 10.000.000-€ (685-€/m.<sup>2</sup>) **1800-TL/m.<sup>2</sup>** fiyatla satılık.
- **LOCCA GRUP- EBRU HANIM, 0 530 731 19 39**  
Marmaris Karacaköy de denize sıfır SİT alanında kalan elektrik ve suyu olan 12. M10 m2 arsa 2.500.000-€ (200-€/m.<sup>2</sup>) **570-TL/m.<sup>2</sup>** fiyatla satılık.

- **SU EMLAK – ENVER UÇAR, 0 533 511 19 69**  
Marmaris Karacaköy de denize 1.5 km 20.812 m2 tarla nitelikli parsel 1.000.000 " bedelle s satılıktır ( Birim satış bedeli: 48-TL/m.<sup>2</sup>)
- **KABEL EMLAK – SEDAT BEY, 0 541 309 57 60**  
Karacaköy de denize 300 m mesafede SIT alanında kalan 19.720 m2 tarla 800.000 " bedelle satılmaktadır. **42-TL/m.<sup>2</sup>** fiyatla satılık.
- **EMLAKÇI GÖRÜŞLERİ**  
Bölgede denize yakın tarla (imarsız parseller) 100-300 TL/m<sup>2</sup> , Denizden uzak olan tarla vasıflı parseller 40- 80 TL/m<sup>2</sup> bedeller ile el değiştirebilir.

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda emsal arsaların birim satış değerleri için görüşler şöyledir; Satılık deniz kıyısı turizm imarlı parseller değerli olup, denize yakın konumda imarsız parsel fiyatları **100-300 TL/m.<sup>2</sup> denizden uzaklığına göre 40-80 TL/m.<sup>2</sup>**, gibi bir aralıkta değiştiği görülmüştür. Rapor konusu taşınmazlardan 766-767-771-772-773 Nolu İskânlı ve yapı bulunan Parseller üzerindeki yapılarda dikkate alınarak **200 -TL/m.<sup>2</sup>** olabileceği, Tarla nitelikli 765 nolu parselin otellerle bir bütün oluşturabileceği için **140 -TL/m.<sup>2</sup>** , otellerin güneyinde orman yanında yola cepheli olan tarla nitelikli 749-750-756-757 parsellerin ise **80 -TL/m.<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

##### **Olumlu Faktörler**

- Taşınmazların Deniz kenarı ve Koyda yer almaları
- Taşınmazların üzerinde otel bloklarının yapı kullanma izin belgelerinin bulunması.
- Marmaris' e yakın olması.
- Eko Turizme uygun bir bölgede yer alması

##### **Olumsuz Faktörler**

- Taşınmazların 1. Derecede Doğal Sit Alanı'nda kalmaları nedeniyle yapı izni verilmemesi.
- Yol ve Altyapı imkânlarının kısıtlı olması
- Tatil sezonunun kısa olması
- Toplu ulaşım imkânlarından yararlanamaması

#### 7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur.

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

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

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

**Taşınmazın, mevcut durumunun otel fonksiyonu ile en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.**

### 7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması

Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Raporda taşınmazlar otel niteliği taşıdığı ve iskanlı yapılar olduğundan, yapılar ıslah edilerek otel olarak çalıştırılacağı varsayımı ile “İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı” analizi yapılarak ikinci yöntemle irdelenmiştir.

### 7.4 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

#### İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI YAKLAŞIMI VE VARSAYIMLARI

Otel Değerlemelerinde İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı ile net bugünkü değerine ulaşılmaktadır. İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır. Gelecek yıllarla ilgili olarak elde edilen nakit akımları, Otel sektörünün ve ekonomik verilerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir indirim oranı ile bugüne indirgenmekte ve değeri hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan değer Otel’in gelecek yıllardaki piyasa şartlarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Otel’in Değerlemesinde genel olarak yaygın kullanılan Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmış olmakla birlikte, oda - Yatak ve diğer gelir satış fiyatları hesaplanırken Emsal Karşılaştırma Yöntemiyle de desteklenmiştir.

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları varsayım olarak kullanılmıştır. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar aşağıdaki gibidir;

- Projeksiyon süresi 10 yıl alınmıştır.
- Çalışmalar sırasında gelir hesaplamaları için piyasa verileri için USD para birimi kullanılmış, 1 USD= 2.60 TL olarak kabul edilmiştir.
- Yıllık gelir artış oranı % 2 olarak kabul edilmiştir.
- Mevcut Oda sayısı 55 dir.
- İşletmenin Yedi ay hizmet vereceği kabul edilmiştir. (210 Gün)
- Butik otel Odabaşı satış geliri 250 USD/Oda-Gün +KDV
- Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2015 yıl için % 60, diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir.
- İndirgeme Oranı; Uzun dönem vadeli Euro Bond USD değeri olan Tahvillerin ortalamaları alınmış ve % 4.64 risksiz getir oranı olarak elde edilmiştir. Risksiz getir oranı, GYO beta katsayısı ve ekonomik trendler dikkate alınarak, (CAPM) Varlık Fiyatlama Modeli ile hesaplanmış olup, Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı  $R= 0,095$  kabul edilmiştir

<b>DCF" OTEL "</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI</b>
<b>13.600.000TL</b>

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
749	TARLA	1053.37	80	84,000 "
750	TARLA	7125.58	80	570,000 "
756	TARLA	3375.34	80	270,000 "
757	TARLA	11295.64	80	904,000 "
765	TARLA	5184.28	140	726,000 "
771	OTEL	6200	222	1.376.000 "
772	OTEL	14094.97	222	3.129.000 "
773	OTEL+LOKANTA	17050.55	222	3.785.000 "
766	OTEL	15290.65	222	3.395.000 "
767	OTEL	8560.22	222	1.900.000 "
	Toplam m <sup>2</sup>	<b>89230.6</b>	TOPLAM DEĞER	<b>16.139.000 "</b>

*\*749,750,756,757,765 tarla vasıflı parseller emsal verilerine, otel nitelikli Parseller İNA sonuçlarına göre değerlendirilmiştir*

*sonuç olarak; yapılan analizler sonucunda taşınmazların Gelir Yaklaşımı ve Emsal Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer in altyapı eksiklikleri, projenin henüz tamamlanmadığı ve stabil bir gelire ulaşmadığı ve risklerin bulunduğu için objektif yansıtmayacağından " EMSAL YAKLAŞIMI " sonucu ulaşılan değer in uygun olacağı kanaatine varılmıştır.*

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
749	TARLA	1053.37	80	84.000 "
750	TARLA	7125.58	80	570.000 "
756	TARLA	3375.34	80	270.000 "
757	TARLA	11295.64	80	904.000 "
765	TARLA	5184.28	140	726.000 "
771	OTEL	6200	200	1.240.000 "
772	OTEL	14094.97	200	2.819.000 "
773	OTEL+LOKANTA	17050.55	200	3.410.000 "
766	OTEL	15290.65	200	3.058.000 "
767	OTEL	8560.22	200	1.712.000 "
	Toplam m2	<b>89230.6</b>	TOPLAM DEĞER	<b>14.793.000 "</b>

*\* 771 parselde süren Kadastro Mahkemesi sonuçlanmadığı için değer kapsamı dışında tutulmuştur.*



#### **7.5 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri**

---

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **7.6 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş**

---

Tesisin natamam durumda olması ve mevcut durumda herhangi bir yapısal faaliyet olmamasına karşın yasal gereksinimleri yerine getirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde natamam durumunda bulunan tesisin 2981 sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmış olduğu görülmüştür.

#### **7.7 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**

---

Değerlemeye konusu taşınmazlar Yatırım ortaklığının portföyünde yer almaktadır, 771 no'lu parsel Marmaris Kadastro Mahkemesi'nde mülkiyet davasının devam ettiğinden değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur. Davaları sonuçlanan 749, 750, 756, 757, 765, 766, 767, 772 ve 773 gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

## BÖLÜM 8

### 8.SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Taşınmazların yer aldığı parsellere, özel araçla ulaşım kısıtlı olup, toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı bulunmamaktadır. Doğal sit alanında kalan taşınmazların konumlu olduğu parseller olup altyapı imkânlarından yararlanmamaktadırlar. Taşınmazların üzerinde konumlu otel bloklarının yapı kullanma izin belgelerinin bulunması, ilgili Kamu kurumlarından gerekli izinlerin alınması ile ıslah çalışmaları sonucu proje eko turizme kazandırılabilir. Taşınmazların deniz kıyısı ve koyda olması önemli avantajlarıdır.

**771 nolu parsel Marmaris Kadastro Mahkemesi'nde sürmekte olan mülkiyet davasının devam etmesine karşın bu parsel değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.**

#### Nihai değer takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, mimari özelliği, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
749	TARLA	1053.37	80	84.000 "
750	TARLA	7125.58	80	570.000 "
756	TARLA	3375.34	80	270.000 "
757	TARLA	11295.64	80	904.000 "
765	TARLA	5184.28	140	726.000 "
772	OTEL	14094.97	200	2.819.000 "
773	OTEL+LOKANTA	17050.55	200	3.410.000 "
766	OTEL	15290.65	200	3.058.000 "
767	OTEL	8560.22	200	1.712.000 "
Toplam m.		<b>83030.6</b>	<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>13.553.000 "</b>

	TL	USD
<b>9 adet parselin Toplam Değeri (KDV Hariç)</b>	<b>13.553.000 -TL</b>	<b>5.212.700 \$</b>

**(Taşınmazın Pazar değeri On Üç Milyon Beş Yüz Elli Üç Bin Türk Lirası'dır.)**

- \* Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 1 USD= 2,60 TL olarak alınmıştır.
- \*\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir
- \*\*\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.



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



**Hayrettin ELDEMİR**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400238



## BÖLÜM 9

### 9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)

İli	MUĞLA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
İlçesi	MARMARIS						
Mahallesi							
Köyü	KARACA						
Sokağı							
Mevkii	AYIN						
Satış Bedeli	0,00 ₺	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				749	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						1.053,37	m <sup>2</sup>
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15126001						
Edinme Sebebi	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonla İtirazlı Yerlerin Tescili İşleminde.						
	GAYRİMENKULÜN						
Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	6324	8	749		06/09/2013 Kışınlaşma Tarihi : 26/07/2013	Cilt No.	
Sahife No.	Sizeline Uygunluk Fahri KEMAL Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri ayni olarak devri için bu tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** Tabiiyat Kararını Hükümetin tasarrufuna bırakıldığı ve Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih	
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No		129



İli	MUĞLA	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf							
İlçesi	MARMARİS										
Mahallesi											
Köyü	KARACA										
Sokağı											
Mevkii	AYIN										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	55	Ada No.		Parsel No.	750	Yüzölçümü			
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
									7.125,58	m <sup>2</sup>	
Niteliği	TARLA										
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15126003										
Edinme Sebebi	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonla İtirazlı Yerlerin Tescilli İşleminde.										
Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	6324	8	750		06/09/2013 Kasınlaşma Tarihi : 26/07/2013	Cilt No.					
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur, Hakan KOKSAL Tapu Müdürü</p> 					Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
<p>NOT : * Mülkiyetin devri aydınlatma işlemleri için Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>											



D.M.O. Basım İşl. Md.



Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No **129**

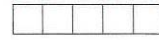
İli	MUGLA	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	KARACA					
Sokağı						
Mevkii	AYIN					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	53		756	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					3.375,34 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15126016				
	Edinme Sebebi	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonla İtirazlı Yerlerin Tescili İşleminde.				
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6324	8	756		06/09/2013 Kesinleşme Tarihi : 26/07/2013	Cilt No.
Sahife No.					Siciline uygundur. Hakan KOKSAL Tapu Müdürü	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni olarak tasarrufla serhileğin tapu hükmüne muvafakat esastır. ** Tebligat Kanunu hükümlerine göre adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

İli	MUĞLA	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	KARACA					
Sokağı						
Mevkii	AYIN					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	55		757	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					1.295,64 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15126019				
	Edinme Sebebi	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonca İtirazlı Yerlerin Tescili İşleminde.				
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6324	8	757		06/09/2013 Kesinleşme Tarihi : 26/07/2013	Cilt No.
Sahife No.					<p>Siciline Uygundur. Hakan KOKSAL Tapu Müdürü</p> 	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayrimenkulün için tapu kütüğüne mütacaat edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri çerçevesinde adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

İli	MUĞLA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf						
İlçesi	MARMARIS									
Mahallesi										
Köyü	KARACA									
Sokağı										
Mevkii	AYIN									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	56	Ada No.		Parsel No.	765	Yüzölçümü		
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
									5.184,28	m2
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15126052								
	Edinme Sebebi	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonla İtirazlı Yerlerin Tescilli İşleminde.								
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	6324	8	765		06/09/2013			Cilt No.		
Sahife No.					Kesinleşme Tarihi : 26/07/2013			Sahife No.		
Sıra No.								Sıra No.		
Tarih								Tarih		
<p>Siciline Uygundur. Hakan KOKSAL Tapu Müdürü</p>  <p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklarla serhifin için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>										

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129



İli	MUĞLA	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	KARACA					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			766	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					15.290,65	m <sup>2</sup>
Niteliği	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15126056					
GAYRİMENKULÜN Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.					
Sahibi	MARTI GYO AŞ			Tam		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6337	8	766		25/08/2014	Cilt No.
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Selahiddin Bülent EKER</p> <p>Tapu Müdürü V.</p> 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartları için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						


D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

129



İli	MUĞLA	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>				Fotoğraf					
İlçesi	MARMARİS										
Mahallesi											
Köyü	KARACA										
Sokağı											
Mevkii	AYIN										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	56	Ada No.		Parsel No.	767	Yüzölçümü			
						ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	8.560,22 m <sup>2</sup>		
Niteliği	İki Katlı Betonarme Otel ve Tarlası										
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15126060										
Edinme Sebebi	Köy Nüfusuna Kayıtlı Ve Köyde Sürekli Oturanların(Yerleşik) Cins Değişikliği İşleminde.										
Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	8625	8	767		05/12/2013	Cilt No.					
Sahife No.	<p>Stüdyo Uygundur.</p> <p>Hakan KÖKSAL</p> <p>Tapu Müdürü</p> 					Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
						NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakları ile ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Toblifat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					


İli	MUĞLA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS						
Mahallesi							
Köyü	KARACA						
Sokağı							
Mevkii	AYIN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
<b>ÜNVAN TASHİHİ</b>		-	-	-	--	6200	00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Doğusu:Dere yatağı, Batısı:Devlet orman tahdit sınırı ve ormana ait şose yolu, Kuzeyi:Ali Muammer Tüzüner, Güneyi:Orhan Şimşek ve Mehmet Şimşek ile çevrilidir.					
	Edinme Sebebi	İş bu taşınmaz malın tamamı AKDENİZ MARTI TURİZM VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan verilen 12.07.2006 tarih ve 319630 sayılı yetki belgesi gereği şirketin ünvanının MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tashihinin talebinden tescili yapıldı.					
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	46	46	87	5	19.07.2006	Cilt No.	
Sahife No.	80	Siciline Uygundur.				Sahife No.	
Sıra No.	3	Mustafa Yüz Tapu Sicil Müdürü v.				Sıra No.	
Tarih	06.02.2006	NOT: * Mülkiyetin gayri sını beklenen sicil için tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.				Tarih	

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129



İli	MUĞLA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>				Fotoğraf				
İlçesi	MARMARİS									
Mahallesi										
Köyü	KARACA									
Sokağı										
Mevkii	KÜÇÜKAYIN									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	56	Ada No.		Parsel No.	772	Yüzölçümü		
						ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	14.094,97 m <sup>2</sup>	
Niteliği	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15126071									
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.									
Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	8629	8	772		05/12/2013	Cilt No.				
Sahife No.	Sicil No: 10000000000000000000 Tapu Müdürü 					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
						Tarih				
NOT: * Mülkiyetin gayri ayrı miktarlar ile tapu için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüyle gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.										

İli	MUĞLA	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	KARACA					
Sokağı		<i>TAPU SENEDİ</i>				
Mevkii	KÜÇÜKAYIN					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	54-56		773	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					17.050,55 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	2 KATLI BETONARME OTEL, TEK KATLI BETONARME LOKANTA VE TARLASI				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15126077				
	Edinme Sebebi	Köy Nüfusuna Kayıtlı Ve Köyde Sürekli Oturanların(Yerleşik) Cins Değişikliği İşleminde.				
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	8626	8	773		05/12/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri haklar ile serbest ve tam mülkiyetine müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 129

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.03.2015 12:08:24	2015-3341	20150310-915-F00626	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	AYIN	
Zemin No	15126001	Cilt / Sayfa No	8 / 749	
İl / İlçe	MUĞLA / MARMARIS	Ada / Parsel	/ 749	
Kurum Adı	Marmaris	Yüzölçüm	1053,37000	
Mahalle / Köy Adı	KARACA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescilli - 6.9.2013 - 6324		

<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	11812500,00	1.0	13.2.2015 - 1266	
<b>İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Marmaris TM KARACA Köyü Ada 749 Parsel	1000/1000	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	13.2.2015 - 1266	

Rapor Tarihi / Saati : 10.03.2015 / 12:35

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.03.2015 12:09:26	2015-3342	20150310-915-F00629	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	AYIN	
Zemin No	15126003	Cilt / Sayfa No	8 / 750	
İl / İlçe	MUĞLA / MARMARIS	Ada / Parsel	/ 750	
Kurum Adı	Marmaris	Yüzölçüm	7125,58000	
Mahalle / Köy Adı	KARACA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescilli - 6.9.2013 - 6324		

<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	11812500,00	1.0	13.2.2015 - 1266	
<b>İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Marmaris TM KARACA Köyü Ada 750 Parsel	1000/1000	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	13.2.2015 - 1266	

Rapor Tarihi / Saati : 10.03.2015 / 12:35

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.03.2015 12:10:18	2015-3343	20150310-915-F00631	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	AYIN	
Zemin No	15126016	Cilt / Sayfa No	8 / 756	
İl / İlçe	MUĞLA / MARMARİS	Ada / Parsel	1 / 756	
Kurum Adı	Marmaris	Yüzölçüm	3375,34000	
Mahalle / Köy Adı	KARACA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescilli - 6.9.2013 - 6324	

<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	11812500,00	1.0	13.2.2015 - 1266	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
<b>Taşınmaz</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Tescil Tarih-Yevmiye</b>	
Marmaris TM KARACA Köyü Ada 756 Parsel	1000/1000	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	13.2.2015 - 1266	

Rapor Tarihi / Saati : 10.03.2015 / 12:34

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.03.2015 12:11:11	2015-3344	20150310-915-F00632	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	AYIN	
Zemin No	15126019	Cilt / Sayfa No	8 / 757	
İl / İlçe	MUĞLA / MARMARİS	Ada / Parsel	1 / 757	
Kurum Adı	Marmaris	Yüzölçüm	11295,64000	
Mahalle / Köy Adı	KARACA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescilli - 6.9.2013 - 6324	

<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	11812500,00	1.0	13.2.2015 - 1266	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
<b>Taşınmaz</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Tescil Tarih-Yevmiye</b>	
Marmaris TM KARACA Köyü Ada 757 Parsel	1000/1000	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	13.2.2015 - 1266	

Rapor Tarihi / Saati : 10.03.2015 / 12:34

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.03.2015 14:43:05	2015-2840	20150302-915-F01913	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	AYIN	
Zemin No	15128052	Cilt / Sayfa No	8 / 765	
İl / İlçe	MUĞLA / MARMARİS	Ada / Parsel	/ 765	
Kurum Adı	Marmaris	Yüzölçüm	5184,28000	
Mahalle / Köy Adı	KARACA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
		1000 / 1000	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescilli - 6.9.2013 - 6324	

<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	11812500,00	1.0	13.2.2015 - 1266	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
<b>Taşınmaz</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Tescil Tarih-Yevmiye</b>	
Marmaris TM KARACA Köyü Ada 765 Parsel	1000/1000	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	13.2.2015 - 1266	

Rapor Tarihi / Saati : 03.03.2015 / 12:58

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.03.2015 12:12:03	2015-3345	20150310-915-F00633	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	15128056	Cilt / Sayfa No	8 / 766	
İl / İlçe	MUĞLA / MARMARİS	Ada / Parsel	/ 766	
Kurum Adı	Marmaris	Yüzölçüm	15290,65000	
Mahalle / Köy Adı	KARACA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
		1000 / 1000	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescilli - 25.2.2014 - 1679	

<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	11812500,00	1.0	13.2.2015 - 1266	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
<b>Taşınmaz</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Tescil Tarih-Yevmiye</b>	
Marmaris TM KARACA Köyü Ada 766 Parsel	1000/1000	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	13.2.2015 - 1266	

Rapor Tarihi / Saati : 10.03.2015 / 12:34

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.03.2015 12:12:54	2015-3346	20150310-915-F00636	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	AYIN	
Zemin No	15126060	Cilt / Sayfa No	8 / 767	
İl / İlçe	MUĞLA / MARMARİS	Ada / Parsel	1 / 767	
Kurum Adı	Marmaris	Yüzölçüm	8560,22000	
Mahalle / Köy Adı	KARACA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	İki Katlı Betonarme Otel ve Tarlası	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonla İtirazlı Yerlerin Tescilli - 15.4.2011 - 2914	

<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	11812500,00	1.0	13.2.2015 - 1266	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
<b>Taşınmaz</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Tescil Tarih-Yevmiye</b>	
Marmaris TM KARACA Köyü Ada 767 Parsel	1000/1000	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	13.2.2015 - 1266	

Rapor Tarihi / Saati : 10.03.2015 / 12:33

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.03.2015 12:15:30	2015-3349	20150310-915-F00642	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	15126069	Cilt / Sayfa No	8 / 771	
İl / İlçe	MUĞLA / MARMARİS	Ada / Parsel	1 / 771	
Kurum Adı	Marmaris	Yüzölçüm	0	
Mahalle / Köy Adı	KARACA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	DAVALI	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	DAVALIDIR. KAD.MAH. 991/110		- 0	

Rapor Tarihi / Saati : 10.03.2015 / 12:33

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.03.2015 12:13:42	2015-3347	20150310-915-F00638	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	KÜÇÜKAYIN	
Zemin No	15128071	Cilt / Sayfa No	8 / 772	
İl / İlçe	MUĞLA / MARMARİS	Ada / Parsel	1 / 772	
Kurum Adı	Marmaris	Yüzölçüm	14094,97000	
Mahalle / Köy Adı	KARACA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescili - 15.4.2011 - 2914		

<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	11812500,00	1.0	13.2.2015 - 1266	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Marmaris TM KARACA Köyü Ada 772 Parsel	1000/1000	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	13.2.2015 - 1266	

Rapor Tarihi / Saati : 10.03.2015 / 12:33

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.03.2015 12:14:36	2015-3348	20150310-915-F00639	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	KÜÇÜKAYIN	
Zemin No	15128077	Cilt / Sayfa No	8 / 773	
İl / İlçe	MUĞLA / MARMARİS	Ada / Parsel	1 / 773	
Kurum Adı	Marmaris	Yüzölçüm	17060,55000	
Mahalle / Köy Adı	KARACA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	2 KATLI BETONARME OTEL, TEK KATLI BETONARME LOKANTA VE TARLASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescili - 15.4.2011 - 2914		

<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	11812500,00	1.0	13.2.2015 - 1266	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Marmaris TM KARACA Köyü Ada 773 Parsel	1000/1000	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	13.2.2015 - 1266	

Rapor Tarihi / Saati : 10.03.2015 / 12:33

1

T.C. 2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

VALİLİĞİ Muğla Cilt No. : 58  
Md.lüğü Beşiktaş Sahife No. : 04  
Dosya No. : 2157

\* Belge ne için verildi ise ilgili kareye (X) işareti koyunuz.  1 İnşaat Ruhsatnamesi (Daimi - Geçici)  2 Yapı Kullanma İzni  1  2  3 Ruhsat ve Yapı Kullanma İzni (Birlikte)

**BÖLÜM : 1- Yapının yeri (Adres) :** \* Belgenin verilmiş nedenini belirtiniz, **BÖLÜM : 2 Yapının sahibi ve yeminli büro :**

İlçesi : Marmaris Yapı sahibi Abdeniz Martı Tur. Yat. A.Ş.  
Mevki-i : Beşiktaş Özel kişi ise Adı Soyadı : Kuruluşun Adı  
Mezra : Karaca ve adresi : Kuruluşun Adı, No, No/V. No  
Köyü : Muğla Resmi daire veya kuruluş ismi : Muğla  
Kapı No.su : 56 Yapı kooperatifi ise adı : Muğla  
Pafta No. : 56 Diğer şirket veya kurum ünvanı : Muğla  
Ada No. : 221 Yeminli büro Adı Soyadı : Hasim GÜNGÖR S.N  
Parsel No. : 221 Grubu ve karne nosu : G-263  
Arsa Mallığı : Abdeniz Martı Tur. Yat. A.Ş.

**BÖLÜM : 3- Kapsam**

1- Gecekondu  KOD  
2- Hisseli arsa veya arazide   
3- Kendi parseli içinde   
a) Bitmiş yapı için verilmiştir   
b) Yarım inşaatın tamamlanması için verilmiştir   
c) Tadilat için verilmiştir   
d) Tamirat için verilmiştir   
e) Bahçe duvarı için verilmiştir

**BÖLÜM : 5 Kullanma amacı ve yüzölçümü**

Kullanma amacı	Yüzölçüm m <sup>2</sup>	Kullanma amacı	Yüzölçüm m <sup>2</sup>
1. Ev		8. Sinema tiyatrosu	
2. Apartman		9. Otel (Hüyük) <u>50m<sup>2</sup></u>	
3. Dükkan mağaza sayısı ( )		10. Lokanta gazino	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı ( )		11. Fabrika	
5. İşhanı, büro içindeki işyeri sa. ( )		12. Atölye	
6. Depo-ardıye		13. İmalathane	
7. Garaj - hangar [6-7nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanları - sinat yapılara (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanları da boş bırakılan maddelerde gösteriniz.]		14. Hastane	
		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmi ismi daire	
		18. _____	
		19. _____	
		<b>TOPLAM</b>	<u>50m<sup>2</sup></u>

**BÖLÜM : 4- Yapının taşıyıcı sistemi**

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

**BÖLÜM : 6 Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti**

a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
	<u>2</u>	<u>2</u>	

b) Yapının yüksekliği (metre) GECEKONDU

Rayiç bedeli : \_\_\_\_\_  
Esas mülki : \_\_\_\_\_  
Beyan edilen rayiç bedeli TL/m<sup>2</sup> : \_\_\_\_\_  
Tapu tahsis belgesindeki m<sup>2</sup> : \_\_\_\_\_  
Tapu tahsis belgesi verildiği tarih : \_\_\_\_\_  
Tapu tahsis belgesine ait karar no. : \_\_\_\_\_

**BÖLÜM : 8- Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak a) Bina ile ilgili özellikler**

İnşaatın bittiği tarih : 30.12.2006 Düşünceler : 11.7.2006 tarih ve 57-12 nolu inşaat ruhsatına göre düzenlenmiştir.  
(Bilinmiyorsa veya beyana göre doldurulacaktır.)

**BÖLÜM : 7- Fon (Haric)**

Gelirin çeşidi	Lira	K.	Lira	K.
İnşaat harcı				
İskan harcı				
İlave harcı				
<b>TOPLAM</b>			<u>100.000</u>	

Özellikler	Var			Yok			Kod	Özellikler	Var			Yok			Kod
Elektrik								Kalorifer							
Havagazi								Sıcaksu							
Şehir suyu								Kanslızsayon							
								Foseptik							
								Asansör							

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire		Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayısı	Bir adedinin yüzölçümü m <sup>2</sup>				
1. Odalı			Mutfak			
2. Odalı			Banyo			
3. Odalı			Hela			
4. Odalı			(WC)			
5. Odalı			Parke			
6. Odalı			döğeme			
7. Odalı			Marley			

Yukarıda yeri, adresi, özellikleri ve fenni şartları yazılı Otel ünitesi için Abdeniz Martı Tur. Yat. A.Ş. 2981 sayılı yasanın 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 maddede gereği yapı kullanma izni verilmiştir. 2007 sayılı kararınun 18. maddesine göre 12.7.2006 tarih ve 259 sayılı makbuzle harçları tahsil edilmiştir.

Belgeyi tanzim eden memurun Adı Soyadı : TURKAY İMŞUN Mühür : BAI Bayındırlık Müdürü  
Tarih : 12.7.2006 Tarih : 12.7.2006 Adı Soyadı : Hasim GÜNGÖR S.N  
İmza : [İmza] İmza : [İmza] Harita Mühendisi : [İmza] Tarih : \_\_\_\_\_  
İmza : [İmza] İmza : [İmza] İmar ve Afet İşl. Şb. Md. V. İmza : \_\_\_\_\_

(Bu nüsha Yapı sahibine verilecektir.)



T.C. 2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

VALİLİĞİ Muğla Cilt No: 58 KOD 3  
Md.lüğü Beşiktaş Sayfa No: 3  
Dosya No: 2198

\* Belge ne için verildiği ise ilgili kareye (X) işareti koyunuz.  1 İnşaat Ruhsatnamesi (Daimi - Geçici)  2 Yapı Kullanma İzni  1  2  3 Ruhsat ve Yapı Kullanma İzni (Birlikte)

**BÖLÜM : 1— Yapının yeri (Adres) :** \* Belgenin verililiş nedenini belirtiniz, **BÖLÜM : 2 Yapının sahibi ve yeminli büro :**

İlçesi: Marmaris  
Mevki-i: Kuvahgaç  
Mezra: Karaca  
Köyü: Karaca  
Kapı No.su: 56  
Pafta No.: 56  
Ada No.: 56  
Parsel No.: 56  
Arsa Mülki: Beta Akdeniz Marti Tur. Sah. A.Ş.

Yapı sahibi: Akdeniz Marti Tur. Sah. A.Ş.  
Özel kişi ise Adı Soyadı: Kuvahgaç  
ve adresi: Kuvahgaç Cad. 4/A  
Resmî daire veya kuruluş: Muğla  
İse ismi: Muğla  
Yapı kooperatifi ise adı: Muğla  
Diğer şirket veya kurum ünvanı: Muğla  
Yeminli büro Adı Soyadı: Harun Güneşoğlu  
Grubu ve karne nosu: 0743

**BÖLÜM : 3— Kapsam**

1— Gecekondu   
2— Hisseli arsa veya arazide   
3— Kendi parselli içinde   
a) Bileşik yapı için verilmiştir   
b) Yarım inşaatın tamamlanması için verilmiştir   
c) Tadilat için verilmiştir   
d) Tamirat için verilmiştir   
e) Bahçe duvarı için verilmiştir

**BÖLÜM : 4— Yapının taşıyıcı sistemi**

**TAŞIYICI SİSTEM**

a) İskelet

İskeletin Cinsi :  1— Çelik  2— Betonarme  3— Ahşap

İskeletin dolgu maddesi cinsi

1— Sağ çelik levha  2— Beton blok  3— Briket  4— Tuğla  5— Ahşap  6— Taş  7— Kerpiç  8— Diğer

b) Yığma

Yığmanın cinsi :

1— Briket  2— Tuğla  3— Taş  4— Kerpiç  5— Diğer

**BÖLÜM : 5 Kullanma amacı ve yüzölçümü**

Kullanma amacı	Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Kullanma amacı	Yüzölçümü m <sup>2</sup>
1. Ev		8. Sinema	
2. Apartman		9. Otel	
3. Dükkan mağaza sayısı		10. Lokanta	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		11. Fabrika	
5. İşhanı, büro içindeki işyeri sa.		12. Atölye	
6. Depo-ardıye		13. İmalathane	
7. Garaj- hangar		14. Hastane	
[6-7nci maddelerde yazılı ticari yapılara ait olanları - sinal yapılara (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarında boş bırakılan maddelerde gösteriniz.		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmî ismi daire	
		18.	
		19.	
		<b>TOPLAM</b>	<u>502m<sup>2</sup></u>

**BÖLÜM : 6 Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti**

Toplam kat sayısı: 2  
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: 1/2  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı:

b) Yapının yüksekliği (metre) GECEKONDU

Rayiç bedeli :  
Esas mülki :  
Beyan edilen rayiç bedeli TL/m<sup>2</sup> :  
Tapu tahsis belgesindeki m<sup>2</sup> :  
Tapu tahsis belgesi verildiği tarih :  
Tapu tahsis belgesine ait karar no. :

**BÖLÜM : 8— Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak a) Bina ile ilgili özellikler**

İnşaatın bittiği tarih: 3.7.2006  
(Bilinmiyorsa veya boyana göre doldurulacaktır.)  
Düşünceler: 11.7.2006 tarih 57/13 no.lu inşaat ruhsatına göre düzenlenmiştir.

**BÖLÜM : 7— Fon (Haris)**

Gelinin çeşidi Lira K. Lira K.  
İnşaat harcı: 100.37L  
İskan harcı: 100.37L  
İlave harcı: 100.37L  
TOPLAM: 100.37L

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik				Kalorifer			
Havagazi				Sıcaksu			
Şehir suyu				Kenalizasyon			
				Foseptik			
				Asensör			

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire		Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayısı	Bir dairenin yüzölçümü m <sup>2</sup>				
1. Odalı			Mutfak			
2. Odalı			Banyo			
3. Odalı			Hela (WC)			
4. Odalı			Parke			
5. Odalı			döğeme			
6. Odalı			Marley			
7. Odalı						

Yukarıda yeri, adresi, özellikleri ve fennî şartları yazılı Okul inisi için Akdeniz Marti Tur. Sah. A.Ş. 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 maddede gereği verilmeye 11.7.2006 tarihinde 259 sayılı makbuzla harçları tahsil edilmiştir.

Belgeyi tanzim eden memurun Adı Soyadı: TURKUL İNEUN Mühür: SİĞİRİCİ BAĞ  
Tarih: 11.7.2006 Tarih: 11.7.2006  
İmza: [İmza] İmza: [İmza]

(Bu düzün Yapı sahibine verilecektir.)

Bayındırlık Müdürlüğü Adı Soyadı: [Adı Soyadı]  
Harita Mühendisi Tarih: [Tarih]  
İmar ve Afet İşleri İmza: [İmza]  
Şb. Md. V.

T.C.  
VALİLİĞİ M. S. A.  
Md.1088 Bayr. İ. M. D.

2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

\* Belge ne için verildiği ile ilgili kareye (X) işareti koyunuz.  
 1 İnşaat Ruhsatnamesi (Daimi - Geçici)  
 2 Yapı Kullanma İznine  1  2  
 3 Ruhsat ve Yapı Kullanma İznine Birlikte

Çizim No: 58  
Şahife No: 07  
Dosya No: 2154

BÖLÜM : 1- Yapının yeri (Adres) : \* Belgenin verilmiş nedenini belirtiniz, BÖLÜM : 2 Yapının sahibi ve yeminli büro :

İçişletme : Marmaris  
Mevkii : Büyükdöğ. 17  
Mezra :  
Köyü : Karaca  
Kapı No.su :  
Pafta No. : 56  
Ada No. :  
Parsel No. : 767  
Arsa Malikli : Abderrahman Marti T.Ş. A.Ş.

Yapı sahibi Abderrahman Marti T.Ş. A.Ş.  
Özel kişi ise Adı Soyadı : Abderrahman Marti  
ve adresi : Karaca Köyü, Büyükdöğ. 17, Marmaris  
Resmî daire veya kuruluş :  
İse ismi :  
Yapı kooperatifi ise adı :  
Diğer şirket veya kurum ünvanı :  
Yeminli büro Adı Soyadı : Harun Güngörçün  
Grubu ve karne nosu : G-2154

BÖLÜM : 3- Kapsam

1- Gecekondu	<input type="checkbox"/>	KOD
2- Hisseli arsa veya arazi	<input type="checkbox"/>	
3- Kendi parseli içinde	<input type="checkbox"/>	
a) Bitmiş yapı için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	
b) Yapının inşaatının tamamlanması için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	
c) Tadilat için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	
d) Tamirat için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	
e) Bahçe duvarı için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	

BÖLÜM : 4- Yapının taşıyıcı sistemi

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

BÖLÜM : 5 Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçüm m <sup>2</sup>	Kullanma amacı	Yüzölçüm m <sup>2</sup>
1. Ev		8. Sinema tiyatrosu	
2. Apartman		9. Otel (ünite) <u>502 m<sup>2</sup></u>	
3. Dükkan mağaza sayısı		10. Lokanta gazino	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		11. Fabrika	
5. İşhanı, büro içindeki işyeri sa.		12. Atölye	
6. Depo-ardıye		13. İmalathane	
7. Garaj-hangar		14. Hastane	
16-7nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanları - sinyal yapılarına (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarında boş bırakılan maddelerde gösteriniz.		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmî ismi daire	
		18.	
		19.	
		TOPLAM	<u>502 m<sup>2</sup></u>

BÖLÜM : 6 Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	KOD
	<u>12</u>	
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı <u>12</u>	
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı <input type="checkbox"/>	

b) Yapının yüksekliği (metre) GECEKONDU

Rayıç bedeli :  
Esas maliki :  
Beyan edilen rayıç bedeli TL/m<sup>2</sup> :  
Tapu tahsis belgesindeki m<sup>2</sup> :  
Tapu tahsis belgesi verildiği tarih :  
Tapu tahsis belgesine ait karar no. :

BÖLÜM : 7- Fon (Harç)

Gelirin çeşidi	Lira	K.	Lira	K.
İnşaat harcı				
İskan harcı				
İlave harcı				
TOPLAM			<u>100.370</u>	

İnşaatın bittiği tarih : 30.07.2006  
(Bilinmiyorsa veya beyana göre doldurulacaktır.)  
Düşünceler : 11.7.2001 tarih ve 279 no.lu inşaat ruhsatname gereğince inşaat edilmiştir.

BÖLÜM : 8- Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik				Kalorifer			
Hava gazı				Sıcaksu			
Şehir suyu				Kanalizasyon			
				Foseptik			
				Asansör			

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire		Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayısı	Bir adedinin yüzölçümü m <sup>2</sup>				
1. Odalı			Mutfak			
2. Odalı			Banyo			
3. Odalı			Hola			
4. Odalı			(WC)			
5. Odalı			Parke			
6. Odalı			döşeme			
7. Odalı			Merley			

Yukarıda yer, adres, özellikleri ve fenni şartları yazılı Abderrahman Marti T.Ş. A.Ş. için Abderrahman Marti T.Ş. A.Ş. tarafından hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 maddesi gereğininunun 18. maddesine göre 12.07.2006 tarih ve 259 sayılı yapı kullanma izni verilmiştir. 2981 sayılı kanununun 18. maddesine göre 12.07.2006 tarih ve 259 sayılı makbuzla harçları tahsil edilmiştir.

Belgeyi tanımlayan memurun  
Adı Soyadı : TURGAY İNCELİN  
Tarih : 12.07.2006  
İmza : [İmza]  
(Bu nüsha Yapı sahibine verilecektir)

Mühürsüz  
Adı Soyadı : Hülya DENİZLIOĞLU  
Tarih : 12.07.2006  
İmza : [İmza]  
Harita Mühendisi  
İmar ve Afet İşl.  
Şb. Md. V.

Bayındırlık Müdürü  
Adı Soyadı : [Adı Soyadı]  
Tarih : 12.07.2006  
İmza : [İmza]  
İmar ve Afet İşl.  
Müdür Yardımcısı

#16513

T.C. 2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

VALİLİĞİ M.31a Çift No. : 58  
Md.lüğü Beşiktaş Sahlife No. : 05  
Dosya No. : 2136

\* Belge ne için verildi ise ilgili kareye (X) işareti koyunuz.  1 İnşaat Ruhsatnamesi (Daimi - Geçici)  2 Yapı Kullanma İzni  1  2  3 Ruhsat ve Yapı Kullanma İzni Birlikte

BÖLÜM : 1- Yapının yeri (Adres) : \* Belgenin veriliş nedenini belirtiniz. BÖLÜM : 2 Yapının sahibi ve yemini büro : KOD

İlçesi : Marmaris Yapı sahibi : Akdeniz Marti Tur. Yat. A.Ş.  
Mevkii : Kuvattayın Özel kişi ise Adı Soyadı : Kartal Çat  
Mezra : Karaca ve adres : Kuvattayın Cad. 4/10  
Köyü : Karaca Resmî daire veya kuruluş : M.31a  
Kapı No.su : 56 İse İsmi : M.31a  
Pafta No. : 56 Yapı kooperatifi ise adı : M.31a  
Ada No. : 56 Diğer şirket veya kurum ünvanı : Hasan Gökçeoğlu  
Parsel No. : 56 Yemini büro Adı Soyadı : Hasan Gökçeoğlu  
Arsa Malik : Akdeniz Marti Tur. Yat. A.Ş. Grubu ve karne nosu : 0-743

BÖLÜM : 3- Kapsam KOD

1- Gecekondu   
2- Hisseli arsa veya arazi   
3- Kendi parselli içinde   
a) Bitmiş yapı için verilmiştir   
b) Yarım inşaatın tamamlanması için verilmiştir   
c) Tadilat için verilmiştir   
d) Tamirat için verilmiştir   
e) Bahçe duvarı için verilmiştir

BÖLÜM : 4- Yapının taşıyıcı sistemi KOD

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet b) Yığma

İskeletin Cinsi : Yığmanın cinsi :  
1- Çelik  1- Briket   
2- Betonarme  2- Tuğla   
3- Ahşap  3- Taş   
İskeletin dolgu maddesi cinsi : 4- Kerpiç   
1- Saç çelik levha  5- Diğer   
2- Beton blok   
3- Briket   
4- Tuğla   
5- Ahşap   
6- Taş   
7- Kerpiç   
8- Diğer

BÖLÜM : 5 Kullanma amacı ve yüzölçümü KOD

Kullanma amacı	Yüzölçüm m <sup>2</sup>	Kullanma amacı	Yüzölçüm m <sup>2</sup>
1. Ev		8. Sinema tiyatrosu	
2. Apartman		9. Otel motel	<u>502m<sup>2</sup></u>
3. Dükkan mağaza sayısı		10. Lokanta gazino	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		11. Fabrika	
5. İhane, büro için-deki işyeri sa.		12. Atölye	
6. Depo-ardiye		13. İmalathane	
7. Garaj - hangar [6-7nci maddelerde yalnız ticari yapılarla alt olanları - sinal yapılarla (fabrika, atölye, imalathane gibi) alt olanlarında boş bırakılan maddelerde gösteriniz.]		14. Hastane	
		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmî ismi daire	
		18.	
		19.	
		TOPLAM	<u>502m<sup>2</sup></u>

BÖLÜM : 6 Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti KOD

a) Yapının kat sayısı Toplam kat sayısı : 2  
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 2  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 0

b) Yapının yüksekliği (metre) GECEKONDU

Rayiç bedeli :  
Esas maliki :  
Beyan edilen rayiç bedeli TL/m<sup>2</sup> :  
Tapu tahsis belgesindeki m<sup>2</sup> :  
Tapu tahsis belgesi verildiği tarih :  
Tapu tahsis belgesine ait karar no. :

İnşaatın bitiş tarihi : 3.7.2006 Düşünceler : 11.2.2006 tarih ve 27-11 no.lu inşaat ruhsatına göre düzenlenmiştir.  
(Bilinmiyorsa veya beyana göre doldurulacaktır.)

BÖLÜM : 7- Fon (Haric)

Gelirin çeşidi	Lira	K.	Lira	K.
İnşaat harcı				
İskan harcı				
İlave harcı				
TOPLAM				

BÖLÜM : 8- Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik				Kalorifer			
Havagazı				Sıcaksu			
Şehir suyu				Kanalizasyon			
				Foseptik			
				Asansör			

b) Daire ile ilgili özellikler c) Dairede kaç kişi yaşıyor ( )

Oda sayıları	Daire sayıları	Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
1. Odalı		1. Daire			
2. Odalı		2. Daire			
3. Odalı		3. Daire			
4. Odalı		4. Daire			
5. Odalı		5. Daire			
6. Odalı		6. Daire			
7. Odalı		7. Daire			

Yukarıda yeri, adresi, özellikleri ve fennî şartları yazılı Otel üyesi için Akdeniz Marti Tur. Yat. A.Ş. 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 maddede gereği yapı kullanma izni verilmiş 22.06.2006 kanununun 18. maddesine göre 12.2.2006 tarih ve 259 sayılı makbuzla harçları tahsil edilmiştir. M.31a

Belgeyi tanzim eden memurun Adı Soyadı : TUROK İMEUN Mühür : M.31a  
Tarih : 12.2.2006 Tarih : 12.2.2006 Harita Mühendisi : Denizlioğlu  
İmza : [İmza] İmza : [İmza] İmar ve Afet İşl. Şb. Md. V. : [İmza]

(Bu nüsha Yapı sahibine verilecektir)

16513

T.C. 2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

VALİLİĞİ M. Sığla Çift No. : 58  
 Md.İd.üğü Beşiktaş Müd. \* Belge no için ve rühdü lse ilgili kareye (X) işareti koyunuz.  1 İnşaat Ruhsatnamesi (Daimi - Geçici)  2 Yapı Kullanma İzni  1  2  
 3 Ruhsat ve Yapı Kullanma İzni (Birlikte) Dosya No. : 2155

BÖLÜM : 1- Yapının yeri (Adres) : \* Belgenin verilmiş nedenini belirtiniz, BÖLÜM : 2 Yapının sahibi ve yemini büro :

İlçe : Marmaris Yapı sahibi : Akdeniz Marti Tur. Yat. A.Ş.  
 İlçe : Eyüpsultan Özel kişi ise Adı Soyadı : Kuruluşu  
 Köyü : Karaca ve adresi : Karaca Caddesi 4/10  
 Kapı No.su : 54/56 Resmi daire veya kuruluş : M. Sığla  
 Pafta No. : 273 İse İsmi : ...  
 Ada No. : ... Yapı kooperatifi ise adı : ...  
 Parsel No. : ... Diğer şirket veya kurum üyüsü : ...  
 Arsa Malikisi : Akdeniz Marti Tur. Yat. A.Ş. Yemini büro Adı Soyadı : Hazim Güngör  
 Grubu ve karno nosu : ...

BÖLÜM : 3- Kapsam

1- Geçeköndü   
 2- Hisssel arsa veya arazide   
 3- Kendi parseli içinde   
 a) Bitmiş yapı için verilmiştir   
 b) Yarım inşaatın tamamlanması için verilmiştir   
 c) Tadilat için verilmiştir   
 d) Tamirat için verilmiştir   
 e) Bahçe duvarı için verilmiştir

BÖLÜM : 4- Yapının taşıyıcı sistemi

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet

İskeletin Cinsi :  1- Çelik  2- Betonarme  3- Ahşap

İskeletin dolgu maddesi cinsi

1- Saç çelik levha   
 2- Beton blok   
 3- Briket   
 4- Tuğla   
 5- Ahşap   
 6- Taş   
 7- Kerpiç   
 8- Diğer

b) Yığma

Yığmanın cinsi :

1- Briket   
 2- Tuğla   
 3- Taş   
 4- Kerpiç   
 5- Diğer

BÖLÜM : 5 Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Kullanma amacı	Yüzölçümü m <sup>2</sup>
1. Ev		8. Sinema	
2. Apartman		9. Otel	
3. Dükkan		10. Lokanta	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		11. Gazino	
5. İşhanı, büro için-deki işyeri sa.		12. Atölye	
6. Depo-ardıye		13. İmalathane	
7. Garaj - hangar		14. Hastane	
[6-7nci maddelerde yalnız ticari yapılarla alt ofisleri - sinal yapılarla (fabrika, atölye, imalathane gibi) alt ofislerinde boş bırakılan maddelerde gösteriniz.]		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmi İsmi daire	
		18.	
		19.	
		TOPLAM	<u>1261 m<sup>2</sup></u>

BÖLÜM : 6 Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

a) Yapının kat sayısı :  Toplam kat sayısı  
 Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı   
 Yol seviyesinin altındaki kat sayısı

b) Yapının yüksekliği (metre) GECEKÖNDÜ

Rayıç bedeli : ...  
 Esas mülki : ...  
 Beyan edilen rayıç bedeli TL/m<sup>2</sup> : ...  
 Tapu tahsis belgesindeki m<sup>2</sup> : ...  
 Tapu tahsis belgesi verildiği tarih : ...  
 Tapu tahsis belgesine alt karar no. : ...

BÖLÜM : 7- Fon (Harıç)

Gelirin çeşidi	Lira K.	Lira K.
İnşaat harcı		
İskan harcı	<u>100.000</u>	
İlave harcı		
TOPLAM	<u>100.000</u>	

BÖLÜM : 8- Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik				Kalorifer			
Havagazı				Sıcak su			
Şehir suyu				Kanalizasyon			
				Foséptik			
				Asansör			

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire		Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayısı	Bir dairenin yüzölçümü m <sup>2</sup>				
1. Odalı			Mutfak			
2. Odalı			Banyo			
3. Odalı			Hizla (WC)			
4. Odalı			Fırka			
5. Odalı			Üşşeme			
6. Odalı			Marley			
7. Odalı						

Yukarıda yeri, adresi, özellikleri ve fenni şartları yazılı 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 maddede gereği 2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre 12.09.2006 tarih ve 259 sayılı makbuzla harçları tahsil edilmiştir.

Belgeyi tanzim eden memurun Adı Soyadı : TURGAY İMELİN Mühürsözcüsünün Adı Soyadı : HAL Bayındırlık Müdürü İsmet SAHİN  
 Tarih : 12.09.2006 Tarih : ... Adı Soyadı : ...  
 İmza : ... İmza : ... Tarih : ...  
 İmza : ... İmza : ... İmza : ...

(Bu nüsha Yapı sahibine verilecektir)

T.C. 2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

VALİLİĞİ Muğla Ciit No. : 58  
Md.İlgü Bayındırlık Md. Sahife No. : 08  
Dosya No. : 2153

\* Belge ne için verildi ise ilgili kareye (X) işareti koyunuz.  1 İnşaat Ruhsatnamesi (Daimi - Geçici)  1  2  
 2 Yapı Kullanma izni  1  2  
 3 Ruhsat ve Yapı Kullanma İzni Birlikte

BÖLÜM : 1- Yapının yeri (Adres) : \* Belgenin verilmiş nedenini belirtiniz, BÖLÜM : 2 Yapının sahibi ve yeminli büro :

İçişel : Marmaris Yapı sahibi : Akdeniz Marti T. Yat. A.Ş.  
Mevki-i : Kuvvetköyü Özel kişi ise Adı Soyadı : Kuruluşu Cad. Kuvvet Köyü Cid.  
Mezra : Karaca ve adresi : No:4/6 MUGLA  
Köyü : Karaca Resmi daire veya kuruluş : No:4/6 MUGLA  
Kıpti No.su : 54/56 ise ismi : HAZİM GÜNGÖRŞUN  
Pafta No. : 233 Yapı kooperatifi ise adı : HAZİM GÜNGÖRŞUN  
Ada No. : 233 Diğer şirket veya kurum ünvanı : HAZİM GÜNGÖRŞUN  
Parsel No. : 233 Yeminli büro Adı Soyadı : HAZİM GÜNGÖRŞUN  
Arsa Maliki : Akdeniz Marti T. Yat. A.Ş. Grubu ve karno nosu : G-743

BÖLÜM : 3- Kapsam

1- Gecekondu   
2- Hisseli arsa veya arazi   
3- Kendi parselli içinde   
a) Bitmiş yapı için verilmiştir   
b) Yarım inşaatın tamamlanması için verilmiştir   
c) Tadilat için verilmiştir   
d) Tamirat için verilmiştir   
e) Bahçe duvarı için verilmiştir

BÖLÜM : 4- Yapının taşıyıcı sistemi

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet b) Yiğma

İskeletin Cinsi : Yiğmanın cinsi :  
1- Çelik  1- Briket   
2- Betonarme  2- Tuğla   
3- Ahşap  3- Taş   
İskeletin dolgu maddesi cinsi 4- Kerpiç   
1- Saç çelik levha  5- Diğer   
2- Beton blok   
3- Briket   
4- Tuğla   
5- Ahşap   
6- Taş   
7- Kerpiç   
8- Diğer

BÖLÜM : 5 Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçüm m2	Kullanma amacı	Yüzölçüm m2
1. Ev		8. Sinema tiyatrosu	
2. Apartman		9. Otel motel	
3. Dükkan mağaza sayısı		10. Lokanta gazino	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		11. Fabrika	
5. İşhanı, büro için-deki işyeri sa.		12. Atölye	
6. Depo-ardiye		13. İmalathane	
7. Garaj -hangar [6-7nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanları -sinal yapılar (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarıda boş bırakılan maddelerde gösteriniz.		14. Hastane	
		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmi ismi daire	
		18.	
		19.	
		TOPLAM	<u>702m</u>

BÖLÜM : 6 Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

a) Yapının kat sayısı

Toplam kat sayısı : 2  
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 2  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 0

b) Yapının yüksekliği (metre) GECEKONDU

Rayiç bedeli :  
Esas maliki :  
Beyan edilen rayiç bedeli TL/m<sup>2</sup> :  
Tapu tahsis belgesindeki m<sup>2</sup> :  
Tapu tahsis belgesi verildiği tarih :  
Tapu tahsis belgesine ait karar no. :

İnşaatın bittiği tarih : 02.07.2006 Düşünceler : 11.07.2006 tarih ve 27/8 nolu inşaat ruhsatına göre düzenlenmiştir  
(Bilinmiyorsa veya beyana göre doldurulacaktır.)

BÖLÜM : 7- Fon (Haric)

Gelirin çeşidi	Lira	K.	Lira	K.
İnşaat harcı				
İskan harcı				
İlave harcı				
TOPLAM				

BÖLÜM : 8- Konutların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulacak a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik				Kalorifer			
Havagazi				Sıcaksu			
Şehir suyu				Kanalizasyon			
				Foseptik			
				Asansör			

b) Daire ile ilgili özellikler c) Dairede kaç kişi yaşıyor ( )

Oda sayıları	Daire		Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayısı	Bir dairenin yüzölçümü m2				
1. Odalı			Mutfak			
2. Odalı			Banyo			
3. Odalı			Hela (WC)			
4. Odalı			Parke döşeme			
5. Odalı			Marley			
6. Odalı						
7. Odalı						

Yukarıda yeri, adresi, özellikleri ve fenni şartları yazılı Otel Sitesi için Akdeniz Marti T. Yat. A.Ş. 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 maddede gereği yapı kullanma izni verilmiştir. 2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre 12.07.2006 tarih ve 259 sayılı makbuzla harçları tahsil edilmiştir.

Belgeyi tanzim eden memurun Adı Soyadı : TURQU MEUN Mühür : Bayındırılık Müdürü  
Tarih : 02.07.2006 Adı Soyadı : Hülya DENİZLIOĞLU Adı Soyadı : İsmet...  
İmza : [İmza] Tarih : 02.07.2006 İmza : [İmza]  
İmza : [İmza] Harita Mühendisi İmar ve Afet İşl. Şb. Md. V.

(Bu nüsha Yapı sahibine verilecektir)

T.C.  
MARMARİS BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI :41823250-622.03/2721  
KONU :Bilgi Talebi

17.03.2015

**Sn.MARTI GYO**  
**MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.**

**Adına Vekaleten**  
**Sn.Candan YÜREKLİ**  
Kemeraltı mah.99 Sokak no:5/2  
Marmaris/MUĞLA

İLGİ: 10.03.2015 tarih ve 2741 kayıt nolu dilekçeniz

İlgi dilekçenizde; Marmaris İlçesi Orhaniye mahallesi 1831,1896,1900,1904,1897,1901, 1906 nolu , Karaca mahallesi 749,750,756,757,765,766,767,772,773 nolu taşınmazlar ile,Hisarönü mahallesi 219 ada 3 nolu taşınmaz hakkında imar durumu ve yapılaşma koşulları hakkında bilgi talep edilmektedir.

İlgi dilekçenizde bahse konu mülkiyeti Maliye Hazinesi, üst (İnşaat) hakkı 23.10.2009 tarihi itibarıyla 49 yıllığına Martı Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilen Orhaniye mahallesi,1831 nolu taşınmaz ;21/08/2006 onay tarihli Marmaris-Orhaniye-Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı'nda,"Tali Yat Limanı "fonksiyonunda kalmakta olup,1906 nolu taşınmaz ile şuyuludur.

Mülkiyeti Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına kayıtlı, Orhaniye mahallesi 1896,1900 ve 1904 nolu taşınmazlar 21/08/2006 onay tarihli Marmaris-Orhaniye-Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı'nda, max.E=0.05 yapılaşma koşullarında "Tali Yat Limanı "fonksiyonunda kalmaktadır.

Mülkiyeti Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı 1897ve 1901 nolu taşınmazlar,Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kırsal Nitelikli Turizm Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Mülkiyeti Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı Orhaniye mahallesi 1906 nolu taşınmaz plansız alanda kalmaktadır.

İlgi dilekçenizde bahse konu Hisarönü mahallesi 219 ada,3 parsel numaralı Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı taşınmaz ;mülga İl Özel İdaresi ,İl Genel Meclisi'nin 03/04/2007 tarih ve 132 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Mevzii imar Planı'nda ,E=0.30 Hmax.=9.50 m.(3 kat) yapılaşma koşullarında "Turistik Tesis Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

İlgi dilekçenizde bahsi geçen; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına kayıtlı Karaca mahallesi 773-767-772-765-766 nolu taşınmazlar Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca onaylı 1/25000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ,"I.Derece Doğal Sit" ve 500 metrelik Koruma Kuşağında,773 ve 767 parsel kısmen kıyı kanunu gereğince ilk 100 m.lik sahil şeridi içinde kalmaktadır. Ancak söz konusu taşınmazlar ,"I.Derece Doğal Sit" ve" 500 metrelik Koruma Kuşağı" kullanımında kaldığından ve kadastral yola cepheleri bulunmadığından 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri gereği imar durumu ve inşaat ruhsatı verilememektedir.

Adres:Atatürk Cad.No:38 48700 Marmaris/MUĞLA  
Telefon:(252 ) 412 10 05-413 54 73-413 54 74  
Faks: (252)412 28 64 e-posta :info@marmaris.bel.tr

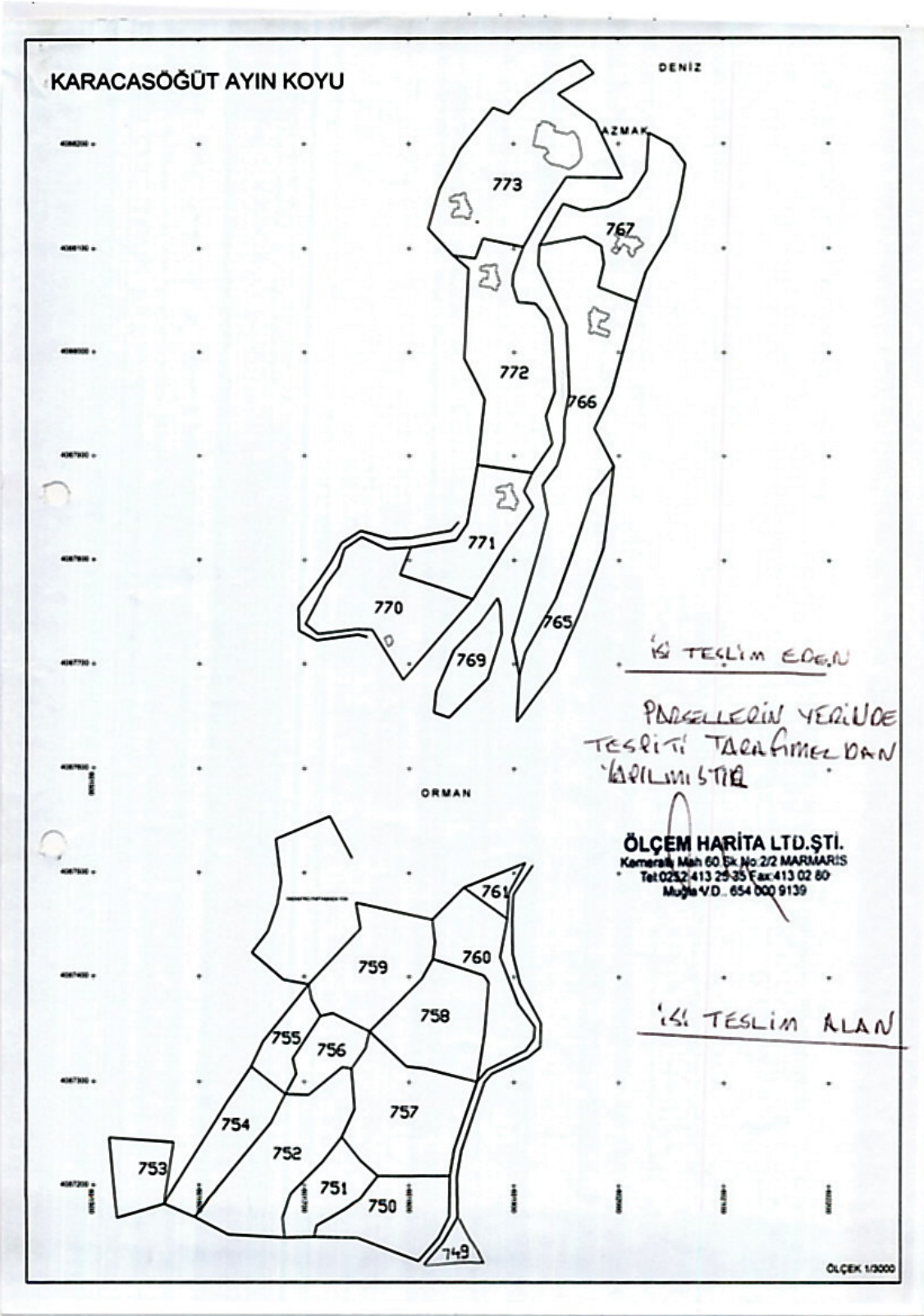
Ayrıntılı Bilgi İçin:G. GÜR  
Dahili: 214

Karaca mahallesi, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına kayıtlı 749,750,756 ve 757 nolu taşınmazlar, Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca onaylı 1/25000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ,"I.Derece Doğal Sit" alanında kalmakta olduğundan söz konusu taşınmazlara ilişkin imar durumu ve inşaat ruhsatı düzenlenememektedir.

Bilgilerinize rica ederim.



Duran İLGÜN  
Belediye Başkanı V.





## LİSANSLARIMIZ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 28.08.2009 No : 401145

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Osman Nuri ULUÖZYURT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.05.2005 No : 400238

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Hayrettin ELDEMİR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI