

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA/MARMARİS

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

TOPLAM 6 ADET ARSA

29.12.2011

2011/104



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



## İÇİNDEKİLER

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

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

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

**2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

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

### 3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'ne bağlı 9.509,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 pafta, 1598 parsel, 3.632,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 pafta, 1858 parsel, 39.307,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 pafta, 1911 parsel, 54.714,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 pafta, 1912 parsel, 40.900,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 pafta, 1913 parsel ve 25.618,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 pafta, 1914 parsel numaralı arsalaradır.

#### 3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

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

### 3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

Konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

➤ **1858-1912 Numaralı Parseller:**

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

\*İpotek, 1858 ve 1912 parseller ile müşterek ipoteklidir.

### 3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

➤ **1598 Parsel:**

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

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

➤ **1858 Parsel:**

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

➤ **1911 Parsel:**

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

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

➤ **1912 Parsel:**

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

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

➤ **1913 Parsel:**

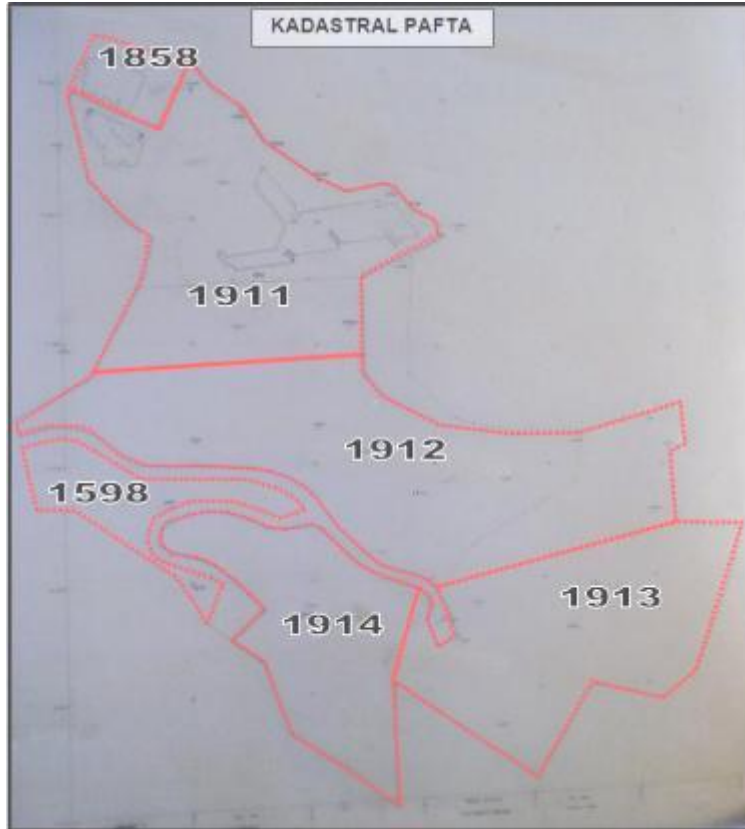
-06.02.2009 tarihinde, 1370 yevmiye ile Hema Que Otel Yatırım A.Ş. sahipliğinden Cebri Satış yolu ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir.

➤ **1914 Parsel:**

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

### 3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

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



### 3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

#### ➤ 1911 Parsel:

28.07.2000 tarih, 15-1 numaralı, 36.743,00 m<sup>2</sup> alanlı Otel Bloğu, 5.398,00 m<sup>2</sup> alanlı Apart Bloğu, 3.628,00 m<sup>2</sup> alanlı bodrum katları ve 715,00 m<sup>2</sup> alanlı kapalı katlı otopark olmak üzere toplam 46.484,00 m<sup>2</sup> alanlı Turistik Tesis için verilmiş olan tadilat yapı ruhsatı mevcuttur.

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

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

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

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

➤ **1913 parsel:**

08.09.2000 tarih, 15-3 numaralı, 2.952,00 m<sup>2</sup> alanlı A tipi 12 blok 24 ünite ve 49.768,00 m<sup>2</sup> alanlı B tipi 10 blok 280 ünite olmak üzere toplam 304 ünite-52.720,00 m<sup>2</sup> alan için verilmiş olan yenileme yapı ruhsatı mevcuttur.

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

➤ **1914 parsel:**

08.09.2000 tarih, 15-4 numaralı, 2.496,00 m<sup>2</sup> alanlı A tipi 14 blok 56 ünite ve 29.861,00 m<sup>2</sup> alanlı B tipi 6 blok 168 ünite, 470,00 m<sup>2</sup> alanlı hizmet binası ve 393,00 m<sup>2</sup> alanlı gazino binası olmak üzere toplam 33.220,00 m<sup>2</sup> alan için verilmiş olan yapı ruhsatı mevcuttur.

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

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

1858 parsel üzerinde yer alan 1315 m<sup>2</sup> taban alanlı ruhsatsız yapı için 26.01.2010 (Malik:Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. iken) tarihinde yapı tatil tutanağı tutulmuş ve 02.02.2010 tarih, 2010/16 sayılı Encümen Kararı ile yıkılmasına karar verilmiştir.

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

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

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

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

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

### **3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## **4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ**

### **4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri**

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



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



**Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları**

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

#### 4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

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



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



1911 Parsel

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

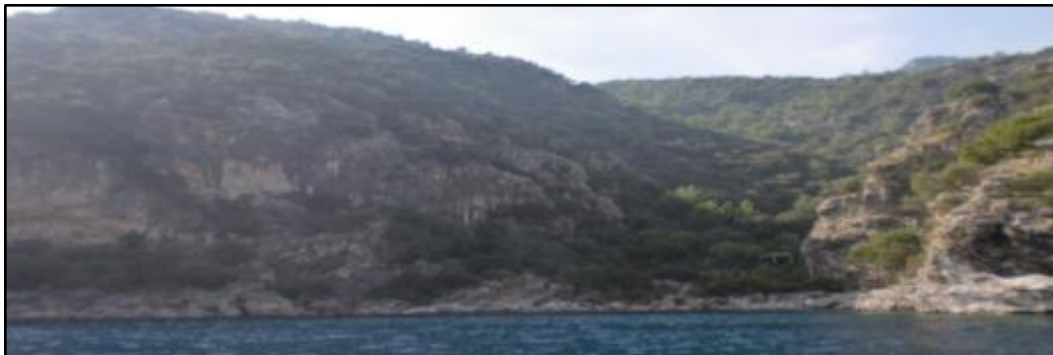


1858 Parsel



1912 Parsel

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



1913 Parsel

#### 4.2.1. Gayrimenkullerin İnşaat ve Teknik Özellikleri

Taşınmazlardan 1911 parsel üzerinde; yaklaşık 20 yıldır natamam halde bulunan ve mevcutta inşaatı devam etmeyen, betonarme-prefabrik yapı tarzında, 7 katlı ve yapı ruhsatına göre 46.484 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip otel ve apart binası bulunmaktadır.

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

1913, 1914 ve 1598 parseller ise boş arsa niteliğindedir.

#### 4.2.2. Gayrimenkullerin İç Mekan Özellikleri

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

### 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

#### 5.1. Demografik veriler

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

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

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

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

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

## 5.2. Ekonomik Veriler

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

*Tablo1: Büyüme Oranları (2008-2011)*

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

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

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

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

## GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

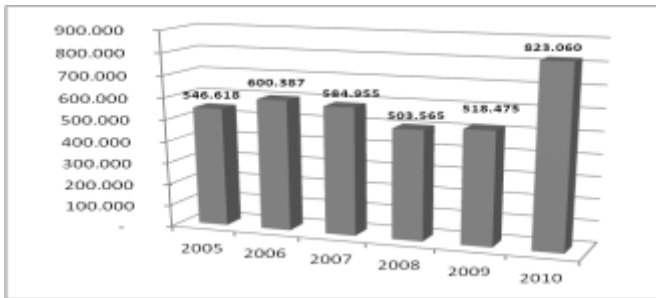
Gayrimenkul sektörü Kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının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

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

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

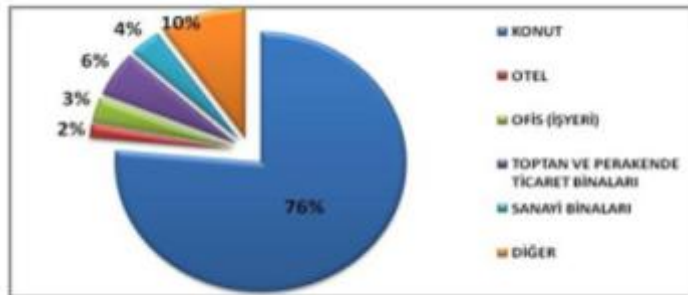
PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler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

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



sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.

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



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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

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

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

### 5.3. Bölge Verileri

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



### 5.3.1. Muğla İli

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



komşu, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday Fethiye ilçesidir. Şehrin yüzölçümü 13.338 km<sup>2</sup>'dir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 31.12.2010 tarihi itibari ile Muğla nüfusu 817.503 kişi olarak belirlenmiştir. Belirlenen bu nüfusun 350.050'si il ve ilçe merkezlerinde, 467.453'ü ise köy ve beldelerde yaşamaktadır.

#### **-Sosyo-Ekonomik Durum:**

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

#### **-Ekonomik Durum:**

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

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



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

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

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

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

### 5.3.2. Marmaris İlçesi:

Muğla İli'ne bağlı olan Marmaris ilçesi, 36° 51' K ve 28° 51'D koordinatları arasında kalmaktadır. Batısında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Marmaris, Akdeniz ile Ege Denizi'nin birleştiği bölgede yer almaktadır ve üç tarafı denizlerle çevrilidir. Genel itibarıyla düz bir yapıda olan ilçenin 2010 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 77.390'dır. Yüzölçümü ise 2002 TÜİK verilerine göre 878,09 km<sup>2</sup> (göller dahil) olan ilçenin Muğla Merkeze olan uzaklığı yaklaşık 60 km'dir.



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

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

### 6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

### 6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

### 6.4.2. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

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

#### **6.4.3. Gelir indirgeme yaklaşımı**

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

#### **6.4.4. Maliyet yaklaşımı**

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

#### **Sonuç olarak;**

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

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

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

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

## 7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

### 7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

#### ❖ Güçlü Yanlar

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

#### ❖ Zayıf Yanlar

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

#### ❖ Fırsatlar

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

#### ❖ Tehditler

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

### 7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

### 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

#### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

##### 7.3.1.1. Pazar araştırmaları:

#### Arsa Emsalleri ve Görüşler:

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

#### Otel Emsalleri:

- **Emsal 5: MİMARAS EMLAK: 0532 357 77 76**
  - 2010 yılının ilk ayında İçmeler Merkezi'nde, 7074 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, yaklaşık 20.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 114 m denize cepheli bulunan, 183 odalı, 370 yataklı olduğu belirtilen 5 yıldızlı Munamar Beach Hotel 15 milyon USD değer ile bölge emlakçısı tarafından satılmıştır. Diğer masrafları ile satışın 18 milyon USD'ye geldiği belirtilmiştir. **(81.967 USD/oda)**
  - 3 sene önce İçmeler'in girişinde, denize cepheli, 4000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, yaklaşık 10.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 72 odalı, 4 yıldızlı Fantasia Hotel 6.000.000 Euro değer ile satılmıştır. **(83.333 Euro/oda)**

- **Emsal 6: SU EMLAK: 0252 412 02 05-0532 373 67 84**
- Değerleme konusu parsellere 1 km mesafede Turunç Koy'unda, denize cepheli, havuzlu, 100 odalı, 200 yataklı, 4800 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, ~6750 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 4 yıldızlı Es Apart Hotel 6.500.000 Euro değer ile pazarlıklı olarak satılıktır. **(65.000 Euro/oda)**
  - İçmeler Köyü'nde, denize yakın konumlu, 1650 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan, yaklaşık 2000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 50 oda, 150 yataklı olduğu belirtilen butik otel 3.750.000 USD değer ile pazarlıklı olarak satılıktır. **(75.000 USD/oda)**
- **Emsal 7: HBZ EMLAK: 0506 751 82 01-0533 516 80 01**
- Emsal 5'te bahsedilen Munamar Beach Hotel 22.000.000 USD değer ile pazarlıklı olarak satılıktır. Bölge emlakçısı otelin pazarlık sonucu 20.000.000 USD değer ile satılabileceğini beyan etmiştir. **(109.290 USD/oda)**
- **Emsal 8: SAHİBİNDEN SATILIK: 0252 455 35 53-0532 337 70 56**
- İçmeler Köyü'nde, denize cephesi olmayan, havuzlu, 4 yıldızlı, 52 odalı, 2000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip Mersoy Oriental Suites isimli otel 3.750.000 USD değer ile satılıktır. **(72.115 USD/oda)**

#### **Konut Emsalleri:**

- **Emsal 9: ANKARA EMLAK: 0252 412 74 46-0533 433 13 37**
- Marmaris ile İçmeler arasında denize sıfır konumda yer alan Kumtaş Kıyı Residence Sitesi'nde 3+1 özellikli, 180 m<sup>2</sup> alanlı daireler denize olan konumuna göre 600.000-700.000 TL arasında değişen fiyatlar ile satış görmektedir. **(3333 TL/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal 10: SU EMLAK: 0252 412 02 05-0532 373 67 84**
- İçmeler Köyü'nde denize 400 m mesafede yer alan yeni yapım sitede 1+1 özellikli, 60 m<sup>2</sup> alanlı daire 180.000 TL değer ile pazarlıklı olarak satılıktır. Bölge emlakçısı sitedeki dairenin 160.000 TL değer ile satılabileceğini öngörmektedir. **(2666 TL/m<sup>2</sup>)**
  - Kumtaş Kıyı Residence Sitesi'nin arka sokağında yer alan, 2+1 özellikli, 100 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daireler yakın zaman önce ortalama 200.000 TL değer ile, 3+1 özellikli, 140 m<sup>2</sup> alanlı daireler ise 330.000 TL değer ile satış gördüğü beyan edilmiştir. **(2000-2400 TL/m<sup>2</sup>)**

### 7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç



Sonuç olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değerlendirme konusu gayrimenkul birim değeri **950 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma sonucu oluşan toplam değer tabloda gösterilmiştir.

**Tablo. 2 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değeri**

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

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

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

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında "gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi" kullanılmamıştır.

## 8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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



## 9. SONUÇ

### 9.1. Nihai Değer

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

**TABLO. 3 - Nihai Değer Tablosu**

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

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

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ,

**164.996.000** TL (Yüzaltmışdörtmilyondokuzyüzdoksanaltıbin Türk Lirası),

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

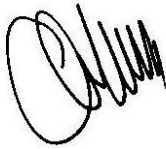
### 9.2. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

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

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

**\*Berkay OKÇUOĞLU**

**Şehir Plancısı**



**Olçay Serdar YILMAZ**

**Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 401208

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**

SPK LİSANS NO: 400241

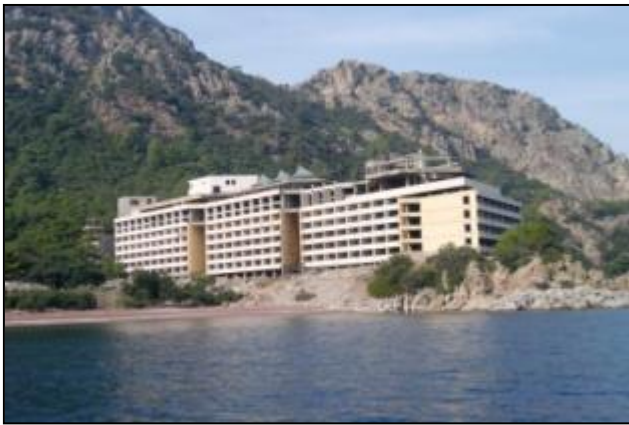
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



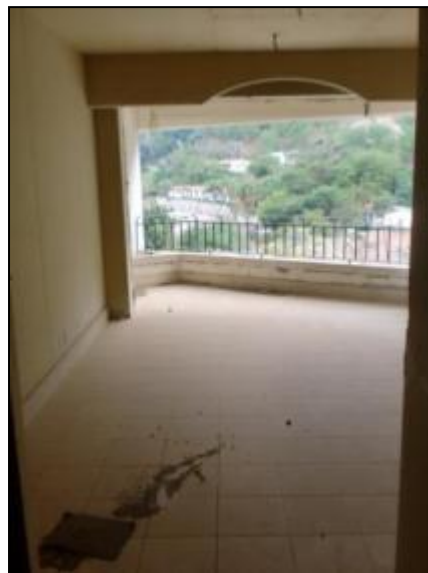
\*Rapor ile ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.

10. RAPOR EKLERİ

EK.1. RESİMLER



1911 Parsel





**1912 Parsel**





## YAPI RUHSATI



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

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

11-12-1989 TARİHİ CİLT NO 11 SAYI NO 20 DE İŞMELER BELEDİYESİNİN YENİLEME PROJESİNE UYGUN OLARAK YENİDEN RUHSAT İPTAL EDİLEREK İŞBU RUHSAT YENİ TASTIKLI PROJESİNE UYGUN OLARAK YENİDEN TAZİM OLUYOR. YAPIDA PROJE TEKNİK UYGULAMA SORUMLULARI HEMA OTEL A.Ş. DE GAZİAR TEKNİK PERSONELDİR.



T.C. MİLLÎ İÇİŞLER BAKANLIĞI İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Clit No. 13
Sahife No. 19
Dosya No. -

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adres)
Sahif: K.100/1
Makbuzat: 11.05.98/2
Vergi bina numarası: 150.002/2
Ada numarası: 0.000/2
Parcel numarası: 8.000/2

BÖLÜM II - Yapım ehli ve inen sorumlusu
A. Yapı ehli: Hema-ÖNE OTEL
B. Yapım sorumlusu: İskender Belgil

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı
1. Yeri yapı için verilmiştir.
2. Kat, veyahut katlar için verilmiştir.

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi (T)
TASİYECİ SİSTEM
a) İskelet: 1. Çelik, 2. Betonarme, 3. Ahşap, 4. Diğer
b) Yığma: 1. Brüt, 2. Tuğla, 3. Taş, 4. Karpis, 5. Diğer

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü
Table with columns: Yüzölçümü, Kullanım Amacı, Birim, Miktar. Includes items like Daire, Apartman, Dükkan, Fabrika, İşletmehanesi, Dükkan, Depo, Garaj, etc.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti
Toplam kat sayısı: 1
Yapım kat sayısı: 1
Yüksekliği (metre): 3.20

BÖLÜM VII - Belediye vergisi ve gerekli açıklama
Table with columns: Giderin Cepheli, Lira, K.İ. Includes 'Harc' and 'Cema' rows.

303.900 tarihinde onaylı projesine istinaden dogal dokuyu bozmamak kaydı ile düzenlenmiştir.
1 Nisan - 20 Kasım tarihleri arasında inşaat yapımına uyulacaktır.
Su basman vizesi yaptırılacaktır.

Yüklenici (A) ve (B) özellikleri ve teknik şartları yazılıdır.
3194 Sayılı Yasa Madde 21 leri maddesine göre verilmiştir.
Yapı ruhsat ve denetim harcı, 264 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile belgenin 84 üncü maddesine göre 3/14/1990 tarih ve 016.168 sayılı makbuzatla tahsil edilmiş ve yapı ruhsatı alınmıştır.
Yapı sorumlusu: İskender Belgil
Ruhsatnameyi dolduran memurum: Müslim Kılıçdas
İmza: 3-14/1990
Belediye Başkanı: Mustafa Kemal

**T. C. İNŞAAT RUHSATNAMESİ**

Cilt No. 9  
Sayfa No. 3  
Dosya No. 122

M. B. N. SAN.

**BÖLÜM I - Yapım yeri (Adres) :**

Belediye

**BÖLÜM II - Yapım safhaları ve tarih aralıkları :**

**BÖLÜM III - İspat ruhsatnamesinin kapsamı :**

**BÖLÜM IV - Yapımın kullanılma amacı ve yükümlülükleri :**

Kullanım amacı	Yükümlülükleri (M2)	Kullanılma amacı (M2)	KOD
1. Ev	2426	3. Alınan, elverişli	
2. Apartman	2426	4. Çatı, çatı	24547
3. Dükkan, mağaza	2426	10. Lokanta, restoran	
4. Pasaj	2426	11. Fabrika	
5. İşhanı	2426	12. Ahiye	
6. Depo, araziye	2426	13. Hastahane	
7. Garaj, hangar	2426	14. Okul	
8. Diğer	2426	15. Çeşitli	
TOPLAM		16. Resmî daire	
		17. Diğer	
		18. ....	
		19. ....	
		20. ....	
		21. ....	
		22. ....	
		TOPLAM	26500

**BÖLÜM V - Yapımın taşıdığı yapı ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (°) :**

TASLUCI SİSTEM	KOD
a) İskelet	
1. Çelik	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Betonarme	<input type="checkbox"/>
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>
4. Diğer	<input type="checkbox"/>
b) Yığma	
1. Brüksel	<input type="checkbox"/>
2. Tuğla	<input type="checkbox"/>
3. Taş	<input type="checkbox"/>
4. Karplı	<input type="checkbox"/>
5. Diğer	<input type="checkbox"/>

**BÖLÜM VI - Yapımın kat sayı, yüksekliği ve maliyeti :**

Kat sayı	Yüksekliği (Metre)	Maliyeti
1. Kat sayı		
2. Kat sayı		
3. Kat sayı		
4. Kat sayı		
5. Kat sayı		
6. Kat sayı		
7. Kat sayı		
8. Kat sayı		
9. Kat sayı		
10. Kat sayı		
11. Kat sayı		
12. Kat sayı		
13. Kat sayı		
14. Kat sayı		
15. Kat sayı		
16. Kat sayı		
17. Kat sayı		
18. Kat sayı		
19. Kat sayı		
20. Kat sayı		
21. Kat sayı		
22. Kat sayı		
23. Kat sayı		
24. Kat sayı		
25. Kat sayı		
26. Kat sayı		
27. Kat sayı		
28. Kat sayı		
29. Kat sayı		
30. Kat sayı		
31. Kat sayı		
32. Kat sayı		
33. Kat sayı		
34. Kat sayı		
35. Kat sayı		
36. Kat sayı		
37. Kat sayı		
38. Kat sayı		
39. Kat sayı		
40. Kat sayı		
41. Kat sayı		
42. Kat sayı		
43. Kat sayı		
44. Kat sayı		
45. Kat sayı		
46. Kat sayı		
47. Kat sayı		
48. Kat sayı		
49. Kat sayı		
50. Kat sayı		
51. Kat sayı		
52. Kat sayı		
53. Kat sayı		
54. Kat sayı		
55. Kat sayı		
56. Kat sayı		
57. Kat sayı		
58. Kat sayı		
59. Kat sayı		
60. Kat sayı		
61. Kat sayı		
62. Kat sayı		
63. Kat sayı		
64. Kat sayı		
65. Kat sayı		
66. Kat sayı		
67. Kat sayı		
68. Kat sayı		
69. Kat sayı		
70. Kat sayı		
71. Kat sayı		
72. Kat sayı		
73. Kat sayı		
74. Kat sayı		
75. Kat sayı		
76. Kat sayı		
77. Kat sayı		
78. Kat sayı		
79. Kat sayı		
80. Kat sayı		
81. Kat sayı		
82. Kat sayı		
83. Kat sayı		
84. Kat sayı		
85. Kat sayı		
86. Kat sayı		
87. Kat sayı		
88. Kat sayı		
89. Kat sayı		
90. Kat sayı		
91. Kat sayı		
92. Kat sayı		
93. Kat sayı		
94. Kat sayı		
95. Kat sayı		
96. Kat sayı		
97. Kat sayı		
98. Kat sayı		
99. Kat sayı		
100. Kat sayı		

**BÖLÜM VII - İspat - İspat ve gerekli açıklama :**

Yukarıda yer (Adres) belirtilen ve temin şartları yazılı 3194 Sayılı İmar Kanununun 21 nci maddesine göre verilmiştir. Yapı ruhsatı 2464 sayılı Belediye Geliştirme Kanununun 14 üncü maddesine göre 13.11.1987 tarih ve ... sayılı ... kararınca verilmiştir ve yapı sorumluluğuna alican ...'a devredilmiştir.

Yapı sorumluluğuna alican ...

İmza: ...

Belediye Fak. İşleri Müdürlüğü

İmza: ...

2. Nüsha (Yapı sahibine verilecektir)

1987

Bilgi



Cilt No: 2076  
Sahife No: 1  
Dosya No: 787

**1912**

**ÖRNEK**

Adı: Ali  
Mahallesi: İsmailiye  
Sokağı: ...  
Varsa bina numarası: ...  
Pafta numarası: ...  
Ada numarası: ...  
Pafta numarası: 4535  
İmar durumu numarası: ...

**BÖLÜM : I - Yapının yeri (Adres):**

**BÖLÜM : II - Yapının statik ve teknik sorumlusu:**

A. Yapı sahibi  
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi: **D. NİSAH**  
Resmî daire veya kuruluş ise ismi: ...  
Yapı Kooperatifi ise ünvanı: ...  
Diğer şirket veya kurum  
İsme ünvanı: **HAYRUR Turizm Şirketi**  
Yapı mücabbih tarafından Ticaret ve Sanayi  
yapılacak ise: **İncelemeleri A.Ş.**  
Adı, Soyadı ve Adresi: ...

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

**BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:**

1 - Yeni yapı için verilmiştir.  **X**  
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.   
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz)  
3 - Tadilat için verilmiştir.   
4 - Tamirat için verilmiştir.   
5 - Buhçe duvarı için verilmiştir.

Not: 1) İlgili  İçine (X) koyarak cevaplandırınız.  
2) 3.4.5 için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

**BÖLÜM : IV - Yapının kullanma amacı ve yüüklüğü:**

Kullanma amacı	Hücre no	Kullanma amacı	Hücre no	YAM
1. Ev	1	8. Sinema, tiyatro	8	
Daire sayısı (...)		9. Diş, optik	9	
T. Ajans/Ofis		10. Lokanta, gıda	10	
Daire sayısı (...)		11. Fabrika	11	
3. Dükkan, mağaza sayısı (...)		12. Atölye	12	
4. Pasaj		13. İnşaat hane	13	
İçindeki dükkan sayısı (...)		14. Hastahane	14	
5. İşhan		15. Okul	15	68.30 08 m <sup>2</sup>
İçindeki işyeri sayısı (...)		16. Cami	16	3341 62 m <sup>2</sup>
6. Depo, ardiye		17. Rüşme	17	444 12 m <sup>2</sup>
7. Garaj, hangar		18. İ	18	4235 60 m <sup>2</sup>
8. ...		19. ...	19	7317 84 m <sup>2</sup>
9. ...		20. ...	20	1256 20 m <sup>2</sup>
10. ...		21. ...	21	7359 84 m <sup>2</sup>
11. ...		22. ...	22	4235 60 m <sup>2</sup>
TOPLAM				43540 10 m <sup>2</sup>

NOT: 1) Birden fazla kullanma amacı için (Ajr. ve altına dükkanlar gibi) yüüklükleri ayrı ayrı yazınız.  
2) Yüüklüklerini tam sayı olarak alınız kısaltmaları göstermeyiniz.

**BÖLÜM : V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullandığı inşaat malzemeleri (C/2):**

**YATAYCI SİSTEM**

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

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

Not: İskelet ve yığma yapılar için inşaat malzemeleri olarak kullanılacak malzemelerin listesi aşağıda belirtilmiştir. (C/2) İçine (X) koyarak cevaplandırınız.

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

a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı
7	7	7	0

b. yapının yüksekliği (Metre) **20**

c. Yapının maliyeti (\*)  
1) Yapının inşaatına ve mahalli raylıca giderleri (MG) alınmış tahmini maliyet fiyatı: TL  
2) Yapının Belediye tahmini diğer maliyet kalemleri (Araştırma harcı): TL

\* Kat sayısı ve yüksekliği İçine yazınız.  
\*\* Kuruluşları dikkate almayınız.

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

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Harç	800.840	50
Diğer	800.840	50
<b>TOPLAM</b>	<b>1601.680</b>	<b>100</b>

Açıklama: ...

Adres: ... için ye ... bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ ...  
Yapı İmar Kanununun 2 nci maddesinde göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesi gereğince 26/3/1987 tarih ve 851032 sayılı mükerrer tahsil edilmiş ve yapı sorumluğunun alınması imzasıdır.

Yapı Sorumlusunun İmzası: **Cemal Kayalar**  
Belediye Fen İşleri Müdürlüğü İmzası: **...**







## YAPI RUHSATI



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

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

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

T.C.  
MUĞLA İLİ  
İÇMELER BELEDİYESİ

**YAPI TATİL ZAPTI**

19.01.2010

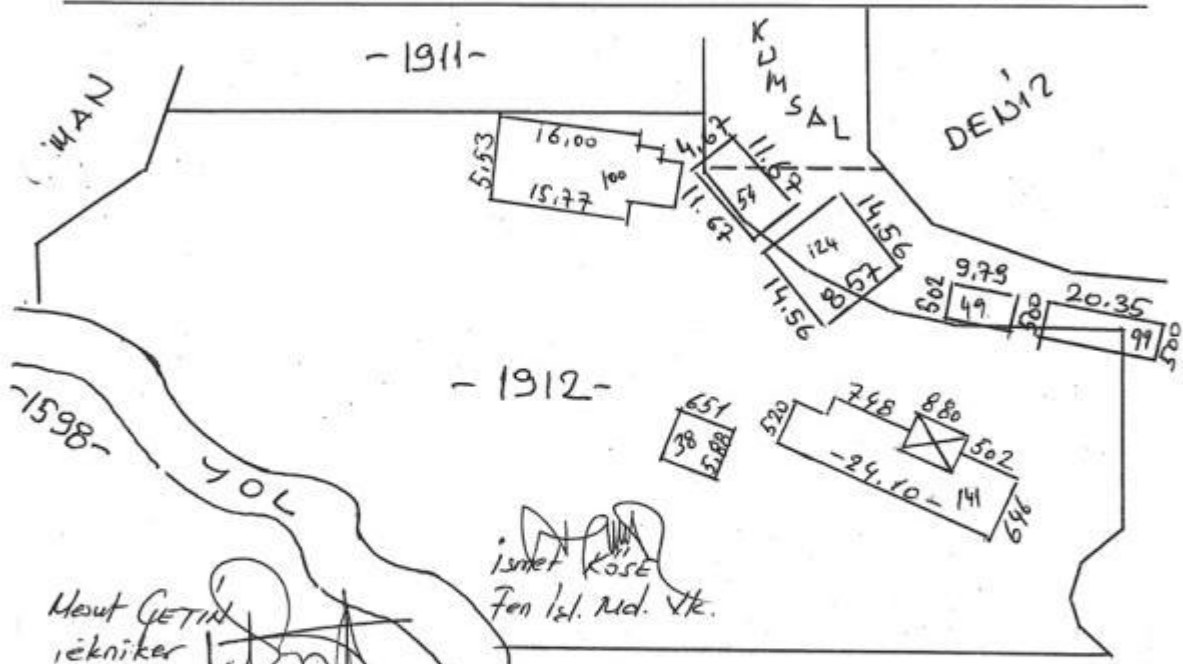
MAL SAHİBİNİN ADI SOYADI : YAPI KREDİ BANKASI A.Ş. T.C. KİMLİK NO:.....

MAL SAHİBİNİN ADRESİ : ..... TEL NO:.....

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

KİRAÇININ ADRESİ : ..... TEL NO:.....

MAHALLE CUMHURİYET PAFTA 1 ADA - PARSEL 1912



Mevut ÇETİN  
İçkişiler

**AÇIKLAMALAR**

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

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

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



T.C  
İÇMELER BELEDİYESİ  
ENCÜMEN KARARI

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

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

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

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



Gündüz KAPLAN  
Mali Hizmet Müd.

Hasan ŞAHİN  
Üye  
Bulunmadı  
İzini

Mustafa KURNAZ  
Yazı İşleri Müdürü

Özcan VAROL  
Üye

T.C  
İÇMELER BELEDİYESİ  
ENCÜMEN KARARI

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

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

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

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



Gündüz KAPLAN  
Mali Hizmt.Müd.

Hasan ŞAHİN  
Üye  
Bulunmadı  
İzini

Mustafa KURNAZ  
Yazı İşleri Müdürü

Özcan VAROL  
Üye



T C  
İÇMELER KASABASI  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

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

25.10.2011

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

İlgi: 21.10.2011 gün ve 6876 sayılı yazınız.

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

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

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

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

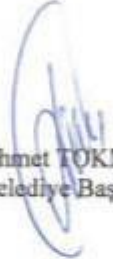


T C  
İÇMELER KASABASI  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

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

Bilgilerinize rica ederim.


Eki: 1 Takım Dosya


  
Ahmet TOKMAK  
Belediye Başkan V.


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





**EK.3. TAPU SENETLERİ**



İli		MUĞLA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf			
İlçesi		MARMARİS							
Mahallesi									
Köyü		İÇMELER							
Sokağı									
Mevkii		KIZILKUM							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
860.000,00		1		1598	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
Beyan Değ: 4.990.860,00									
Niteliği		ARSA							
Sınır		Planındadır Zemin Sistem No : 15966711							
Edinme Sebebi		Tamamı AVRASYA TOPLU KONUT İNŞAAT TURİZM VETİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.							
Sahibi		SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi		
Cilt No.		1313	17	1650		06/02/2009	Cilt No.		
Sahife no.		Siciline Hiyandır Gümit POLAK Marmaris Pafta Sicil Müd. V. MARMARİS T.C. İZMİR İLİ MÜHÜRÜ					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih		NOT: * Mülkiyetin gayri sınırsız ve devredilebilir olarak devredilmesini sağlar. ** Tebliğal Kararı Hükümet tarafından çıkarılmış olup, ilgili Bakanlık tarafından Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih		



İli	MUĞLA	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARIS					
Mahallesi						
Köyü	İÇMELER					
Sokağı						
Mevki	KIZILKUM					
Satış Bedeli	2.053.540,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
Beyan Değ:	2.470.000,00	1		1858	ha	m <sup>2</sup>
						3.632,00 m <sup>2</sup>
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15066498				
	Edinme Sebebi	Tamamı YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	5054	20	1930		14/07/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih




NOT: \* Mülkiyetin geçtiği ve tapu siciline kaydedildiği hususları tasdiqlenmiştir.  
\*\* Yabancı Kurumlar Hakkında Kanun (1987) Madde 10/1'e göre Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.

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

İli	MİĞİCER	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	İÇMELER					
Sokağı						
Mevkii	KIZILKUM					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
36.698.960,00			1912	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Beyan Değ: 37.206.000,00	1				54.714,00 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistemi No : 15903046				
	Edinme Sebebi	Tamamı YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	5054	21	2005		14/07/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: - Mühürler, tasarımlar, haritalar, fotoğraflar ve diğer teknik çizimler ile nüsxaları ektedir. - Tasarım, harita, fotoğraflar ve diğer teknik çizimler, tasarımların ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne Mühürlenmiştir.</p>						

İli	MUĞLA	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	İÇMELER					
Sokağı						
Mevkii	KIZILKUM					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
3.610.000,00	1			1913	ha	m <sup>2</sup>
					40.900,00	m <sup>2</sup>
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 15204717				
	Edinme Sebebi	Tarafları: HEMA OUE OTEL YATIRIM A.Ş adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	1370	21	2006		06/02/2009	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur</p>  <p>Marmaris Tapu Sicil Müd. V.</p> <p><small>NOT: * Mülkiyet gayri ayrı haklar ve diğer haklar bu tapu senedi ile devredilmektedir. ** Tefikiyat Kurumu Hükümetçe tasdik edilmiş ve noterçe tasdik edilmiş tapu senetidir.</small></p>						

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

## 11. SERTİFİKASYONLAR



