



Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS



GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

# MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ANTALYA TEKİROVA'DA BULUNAN MARTI MYRA OTEL VE LOJMAN ARSASI DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2011R167-7  
Rapor Tarihi: 02.01.2012

Raporu Talep Eden:  
Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnönü Caddesi, Devres Han, No: 50/4  
Gümüşsuyu/İstanbul

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK****YÖNETİCİ ÖZETİ**

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	:	89.258 m <sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan 5 yıldızlı otel ve 6.305 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki boş arsa
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	:	1-Tekirova Beldesi, Cumayeri mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi, Martı Myra Otel, Kemer / ANTALYA 2-Çamyuva Beldesi, Ağva Caddesi, 127 ada, 1 no'lu parsel, Kemer / ANTALYA
Raporu Hazırlayan	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	:	02.01.2012
Rapor No	:	2011R167-7
Çalışmanın Tanımı	:	Gayrimenkullerin üzerinde Martı GYO A.Ş. lehine 13.04.1989 tarihinde kurulmuş olan 49 yıllık üst hakkının emsal karşılaştırma, maliyet yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yöntemine göre piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden Tapu Bilgileri	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova köyü, 412 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda "412 parselin üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkul ve Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva köyü, 127 ada, 1 parsel no'lu "49 yıl süre ile 27 cilt 2647 sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerinde daimi müstakil üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkul.
İmar Durumu	:	Detaylı bilgi 4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri bölümündedir.
<b>GAYRİMENKULLERİN ÜST HAKKININ 31.12.2011 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV hariç)</b>	:	<b>97.702.000 TL</b> <b>(Doksanyedimilyonyediüzikibin Türk Lirası)</b>
<b>GAYRİMENKULLERİN ÜST HAKKININ 31.12.2011 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)<sup>1</sup></b>	:	<b>115.288.360 TL</b> <b>(Yüzonbeşmilyonikiyüzseksensekizbinüçyüzaltmış Türk Lirası)</b>

**BEYANIMIZ**

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

**Sorumlu Değerleme Uzmanı****Değerlemeye Yardım Eden<sup>2</sup>**

Evren TÜFEKÇİ  
Erhan UYSAL

**Cansel Şirin YAZICI**  
Lisans No: 400112, FRICS

<sup>1</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

<sup>2</sup> Bilgi amaçlıdır

EVA, Rapor No: 2011R167-7, Rapor Tarihi 02.01.2012

## ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

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

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>5</b>
<b>BÖLÜM 1</b>	<b>5</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>6</b>
<b>DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI</b>	<b>6</b>
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	7
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	7
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>8</b>
<b>GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>8</b>
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
3.2.1 Antalya İli	11
3.2.2 Kemer İlçesi	12
3.2.3 Tekirova Beldesi	13
3.2.4 Çamyuva Beldesi	14
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>14</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>14</b>
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	16
4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	16
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	17
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alınım Satım İşlemleri	17
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	18
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	18
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	18
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	27
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>28</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>28</b>
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	28
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	28
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	28
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	36
5.5 Harici ve Müteferrik İşler	36
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>37</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	<b>37</b>
6.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	38
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>38</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>38</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler - SWOT Analizi	39
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	39
7.2.1 Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı Analizi	41
7.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi	42
7.2.3 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	46
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	47
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>47</b>
<b>SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>	<b>47</b>
<b>EKLER</b>	<b>48</b>

**BÖLÜM 1****RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 17.12.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 02.01.2012 tarihinde, 2011R167-7 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2 Rapor Türü**

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan, Antalya ili, Kemer İlçesi, Tekirova köyü, 412 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda "412 parselin üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkul ile Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva köyü, 127 ada, 1 parsel no'lu "49 yıl süre ile 27 cilt 2647 sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerinde daimi müstakil üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkulün 31.12.2011 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

**1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır. Evren TÜFEKÇİ ve Erhan UYSAL raporun hazırlanması sırasında destek vermiştir.

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.11.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 02.01.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme raporu, İnönü Caddesi, Devres Han, No: 50/4 Gümüşsuyu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirlemek üzere taraflar arasında imzalanan 15.11.2011 tarihli gayrimenkul değerlendirme sözleşmesine istinaden hazırlanmıştır.

**1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

**1.7 Şirket Bilgileri**

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	-	-	-

## BÖLÜM 2

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

### 2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

#### 2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

#### 2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### 2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### 2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

### 2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### 2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

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

### Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

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

### 2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### 2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

**BÖLÜM 3****GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER****3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler****3.1.1 Demografik Veriler<sup>3</sup>**

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 73 milyon 722 bin 988 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,6 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	13.255.685	13.120.596	%18,0
Ankara	4.771.716	4.641.256	%6,5
İzmir	3.948.848	3.606.326	%5,4

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	%59,0
2000	%64,9
2010	%76,3

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 29,2 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%26,6
15-64 Yaş	%67,2
65 ve üstü	%7,2

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2010 yılı için 91 kişi/km<sup>2</sup> iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.405 kişi/km<sup>2</sup> arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.405 kişi/ km <sup>2</sup>
Ankara	155 kişi/ km <sup>2</sup>
İzmir	2.001 kişi/ km <sup>2</sup>
Türkiye Ortalaması	91 kişi/km <sup>2</sup>

<sup>3</sup> Kaynak: www.tuik.gov.tr



### 3.1.2 Ekonomik Veriler\*

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Ardından gelen yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında arz ve talep dengesinde oluşan tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Ancak 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 senesinde ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve dengeler değişmiştir.

2009 senesi gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye’de parlak bir yıl olmamıştır. 2010 yılının ilk aylarında 2009 yılında borç krizine giren Yunanistan’ın Euro bölgesini etkilemesi krizin atlatılmadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda’nın da borç krizine girmesi Euro’nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

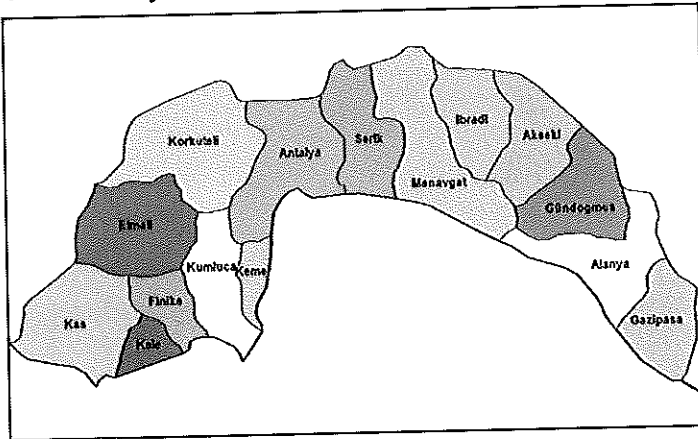
Avrupa’daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011’de Türkiye’nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Faizlerin yükselmesi, Avrupa’da devam eden Euro krizi, ekonomiyi soğutma hedefleri, cari açık riski ülkemizde iç talep beklentilerinin azalmasına yol açacağı düşünülmektedir. Daha önce Türkiye’ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetleri konusunda daha olumlu ancak yine de temkinli durumdadır.

Bütün bu veriler ışığında gayrimenkul sektörünün 2012 yılında sakin geçeceği düşünülmektedir.

## 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.2.1 Antalya İli



Antalya ili Türkiye’de bugüne kadar bilinen en eski yerleşmelerin bulunduğu illerimizden biridir. Antalya ilinin toplam yüzölçümü 20.815 km<sup>2</sup>’dir. Türkiye alanının %2,6’sını kapsamaktadır. Antalya, Türkiye’nin önemli turizm merkezlerinden biridir. Antalya; Akdeniz kıyısında, İçel (Mersin) Konya, Isparta, Burdur ve Muğla illeri ile çevrilidir. 630 km kıyı uzunluğuna sahiptir. Antalya’nın Merkez dışında 14 ilçesi bulunmaktadır.

1960’lı yıllarda başlayan köyden kente göç dalgası, 1985 yılındaki sayımlarda kent nüfusunun köy nüfusunu geçmesiyle devam etmiştir. Antalya’nın nüfus bakımından şu an kalabalık olması da 1960’dan sonraki dönemdeki göçlerden kaynaklanır. Antalya dışından gelip Antalya’da

çalışan tarım işçileri zamanla Antalya'ya yerleşmiş ve bu durum Antalya'da kontrolsüz bir şehirleşmeyi beraberinde getirip, çok hızlı bir gecekondulaşmaya sebep olmuştur. Bu gecekondulaşma özellikle Kepez bölgesinde kendini göstermiş olup bölgenin hala çözülmeyi bekleyen sorunları arasındadır.

Antalya nüfusundaki bu artış 1980-2000 yıllarında turizm sebebiyle artmaya devam etmiştir. Turizm ile Antalya dış ülkelerden göç aldığı gibi sektörün büyümesi ve iş imkânlarının artmasıyla beraber Türkiye'nin diğer şehirlerinin yanında kendi ilçe ve köylerinden de göç almaya başlamıştır. Bu sebeplerin bir araya gelmesiyle beraber Türkiye'nin en çok göç alan illeri sıralamasında 2000 ve 2005 yıllarında birinci sıraya yükselmiştir.

Yıllar	1970	1980	1990	1997	2000	2010
Antalya	577.334	748.706	1.132.211	1.612.891	1.719.751	1.978.333

2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilin nüfusu 1.978.333'tür. Nüfusun yaklaşık %70'i il ve ilçe merkezinde yaşamaktadır.

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Belde ve Köy Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Antalya	1.978.333	1.392.974	585.359	20.815 km <sup>2</sup>	95 kişi/km <sup>2</sup>

Antalya'ya kara, hava ve deniz yoluyla ulaşım mümkündür. Antalya Havalimanı yaz aylarında turizmin de etkisiyle iki dakikada bir uçağın indiği bir havalimanıdır. Antalya'ya karayoluyla dört farklı yoldan (Kemer yönü-Aksu yönü-Korkuteli yönü-Yeşilbayır yönü) ulaşılabilir. Antalya'da ulaşımı olmayan bir belde veya köy bulunmamaktadır.

Şehir içi toplu ulaşım Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin yetkisinde ve sorumluluğundadır. Belediye otobüsleri vasıtasıyla şehrin hemen her yerine ulaşım sağlanabilir. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs ve minibüs ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Antalya'da 1999 yılından beri Müze-Zerdalilik hattında tramvay hattı mevcuttur. Antalya'nın ulaşımını rahatlatıcak olan hafif raylı sistem tam olarak faaliyete geçmemiştir.

Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup, sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya'da hayvancılık, madencilik gibi diğerlerine göre daha az gelişmiş kollarında iş faaliyetleri de sürdürülmektedir.

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 7. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasını gösterebiliriz. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir.

Kentin hızlı gelişmesine paralel bir süreç yaşayan tarım sektörü kendi yapısında da derin değişimlere uğramıştır. 1970 yılında nüfusun dörtte üçü tarımsal sektörlerden geçiniyorken 2000 yılında bu oran %49'a düşmüştür. Antalya şehrinde hayvancılık çok yaygın olmayan bir

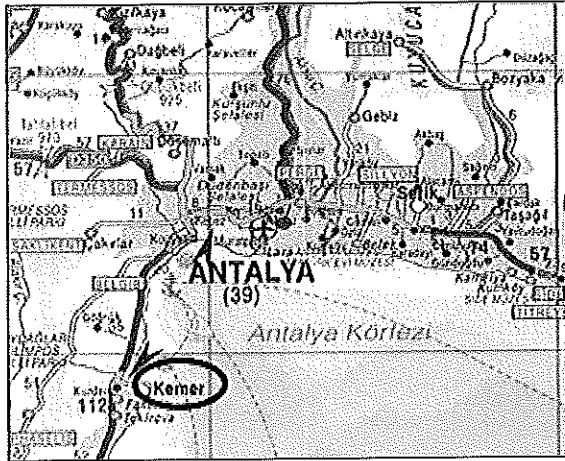
ekonomik faaliyettir. Merkeze bağlı köylerde daha çok küçükbaş hayvancılık yaygındır çünkü arazi yapısı küçükbaş hayvancılığı için uygundur. Kümes hayvancılığı da yaygın bir ekonomik faaliyettir. Büyükbaş hayvancılık daha çok şehir merkezi dışındaki yüksek bölgelerde yapılmaktadır. Bunlar dışında arıcılık gezginci arıcılık şeklinde yapılmaktadır.

Şehrin kuzeyindeki Kepez Su Ürünleri Üretme İstasyonu'nda ise balık çeşitlerinin artırılması yönünde çalışmalar yapılmaktadır.

Antalya'da pek çok turistik yer ve bu yerlerin çevresinde turistik işletmeler mevcuttur. Antalya'da turizm pek çok farklı alanda yapılmaktadır. Kayıt edilen tarihe göre Antalya ili; Lidya, Pers, Hellenistik, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı Devletleri'nin bir parçası olmuş yaklaşık olarak milattan önce 500 yılı öncesine dayanan birçok tarihi kent, eser ve yapıları bünyesinde barındırmaktadır. Bu geniş mozaığe sahip olan il, İstanbul'dan sonra Türkiye'nin yurtdışından en çok turist alan ili özelliğine sahiptir. Antalya'ya 2009 yılında 9.452.954'ü yabancı, 444.475'i yerli toplam yaklaşık 10 milyon turist gelmiştir.

1972 yılında Antalya iç limanı ve Kaleiçi semti, özgün dokusu nedeniyle "Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu" tarafından "SİT bölgesi" olarak koruma altına alınmıştır.

### 3.2.2 Kemer İlçesi



Kemer, Antalya'nın batısında il merkezine 43 km. mesafede, 52 km. denize kıyısı olan turistik bir ilçedir. Merkez ilçesinin bilinen tarihinin M.Ö. 690 yılına kadar uzandığı ve günümüze kadar varlığını sürdürdüğü anlaşılmaktadır. Kemer'de bilinen ilk yerleşim yeri, ilçenin batısında, Kemer'e 15 km. mesafede bulunan Phaselis Antik Şehri'dir.

Kemer, Cumhuriyet Dönemi'nde köy konumundan çıkıp, nahiye (kasaba) konumuna geçmiştir. 1980'li yılların başında nahiye idaresinin sona ermesi ile birlikte, bir süre muhtarlıkla yönetilen Kemer'de, 6 Haziran 1986

tarihinde belediye idaresi kurulmuştur. Kemer, 13 Eylül 1991 tarihinden itibaren ilçe statüsü kazanmıştır.

İlçenin merkez belediyesi ve 4 belde belediyesi olmak üzere toplam 5 belediyesi ve 4 köy muhtarlığı bulunmaktadır. İlçe'nin belediyeler ve köylerine bağlı olmak üzere toplam 13 mahallesi vardır. Ayrıca ilçe genelinde köylere bağlı 4 mezra bulunmaktadır.

İlçe, nüfus hareketi ve yoğunluğu bakımından oldukça dinamiktir. İlçe'nin, 1970'li yılların başında turizm bölgesi kapsamına alınması ve 1973 yılında ilçe merkezine büyük bir turistik tesisin açılması ile birlikte ilçe göç almaya başlamış, nüfusunda hızlı artışlar görülmüştür. Kemer ilçesinin ve kıyı şeridindeki diğer yerleşim birimlerinin 1981 yılından itibaren planlı turizmin yoğun bir şekilde gelişme göstermesi ile nüfus olağanüstü artış göstermiştir.

2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Kemer ilçesinin nüfusu; 20.785'i şehirde, 15.225'i belde ve köylerde olmak üzere toplam 36.010'dur.

İlçenin nüfus yoğunluğu bakımından merkezden sonra en büyük yerleşim yerleri Göynük Beldesi ve Kuzdere Köyü'dür. Nüfus yoğunluğu en az olan yer Ovacık ve Beycik köyleridir. İlçe

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

nüfusunun erkek sayısının fazla olması, değişik iş alanlarında çalışma amacıyla ilçeye gelen nüfusa bağlıdır.

İlçe merkezi ve diğer yerleşim birimlerinin, turizme bağlı olarak kış aylarındaki nüfusu ile yaz aylarındaki nüfusu büyük farklılık göstermektedir. Bugün kış nüfusu 36.000 seviyelerindeyken, yazın günlük 100-150 bin civarında olduğu düşünülmektedir.

İlçe merkezinde tam donanımlı bir marina bulunmaktadır. Dünyanın her tarafından gelen yatlar burada barınmaktadır. Ayrıca ilçede bulunan tabii koylarda yatlar yaz mevsimlerinde konaklama yapabilmektedir. İlçede 300 tekne kapasiteli yat limanı mevcuttur. Yılın her döneminde tam kapasite ile çalışan yat limanı, yat turizmine ve günübirlik tur teknelerine hizmet vermekte olup, ilçe ve civardan deniz yolu ile yolcu taşımacılığı söz konusu değildir.

İlçenin doğudan batıya uzaklığı 52 km, güneyden kuzeye 30 km'dir. İlçe içerisinde doğudan batıya doğru, Antalya-Muğla karayolu geçmektedir. İlçeye geliş-gidişler tamamen karayolu ile yapılmaktadır. Ancak özel yatlar ile deniz yolu ile az miktarda ulaşım yapılmaktadır.

İlçede 1970 yıllarının başında planlı turizm geçilmesi için çalışmaları başlatılmış ve 1973 yılında ilçenin ilk tatil köyü (Club Med) açılmıştır. Bu tatil köyünün ilçe merkezinde açılması ile birlikte bütün dikkatler Kemer'e çevrilmiştir.

İlçenin plajları günün her saatinde denize girmeye elverişli halde olup, mavi bayrağa sahiptir. Bu plajların en ünlüleri, Ayışığı, Kindil Çeşme, Göynük, Beldibi, Alacasu, Çıralı'dır. İlçenin dağlarının ve yaylalarının da yoğun biçimde safari turları düzenlenmesi için çok elverişlidir. İlçe merkezinde eski yörük kültürünü yansıtan ünlü Yörük Park'ı turistlerin ziyaretine açıktır.

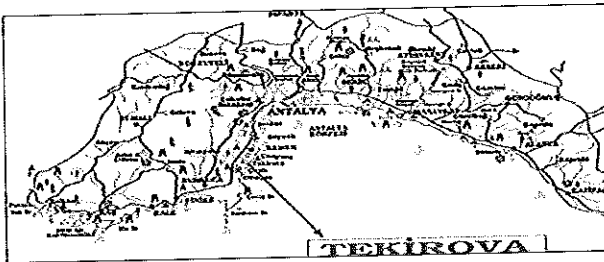
Ayrıca ilçede bulunan tabii koylarda yatlar yaz mevsimlerinde konaklama yapabilmektedir. İlçe içerisinde günübirlik yat turları düzenlenmektedir.

İlçe merkezinde, beldelerde ve köylerde, turistlerin her türlü ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yeterince eğlence, alışveriş, yemek, plaj, v.b. yerleri mevcuttur.

İlçenin orman yapısı, safari yapmaya elverişli tarihi yerleri, civar gezileri bakımından önemli turizm özelliklerindedir. İlçeye diğer il ve ilçelerden gelen turistler yat turlarından istifade etmekte ve günübirlik ortalama 1.500 kişi yat turuna çıkmaktadır. İlçede dalış ve su sporları yapmak için yoğun ilgi gösterilmekte olup, bu alanlarda ilçenin turizm özellikleri ön plana çıkmaktadır.

Kemer ilçesini, broşür, fotoğraf, slâyt ve film çekimleri gibi araçlarla dünya ülkelerine tanıtım çalışmaları sürekli yapılmakta ve bu meyanda bazı ülkelere kardeş şehir anlayışı içerisinde gidilmektedir. Yörenin tarihi yerlerinden en önemlilerinden olan, Phaselis, Olimpos, Yanartaş ve antik kilise kalıntıları turistler açısından dikkat çekici olup, ilçe turizmine canlılık kazandırmaktadır.

### 3.2.3 Tekirova Beldesi



Doğa ile tarihin bütünleştiği Tekirova beldesi, Antalya'ya yaklaşık 60 km, Antalya Hava Limanı'na 70 km uzaklıktadır.

Antalya ilinin Kemer ilçesine bağlı beldeye, Antalya Otogar'ından veya Falez Otel karşısındaki duraktan her 15 dakikada bir kalkan Tekirova - Çamyuva Kop. Tur

**RICS**

Bostancı Es Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

otobüsleri ile ya da özel araçla ulaşım sağlanmaktadır.

Toroslar'ın uzantısı olan Tekirova, denize sıfır konumludur. 500-600 yıllık çam ormanlarının arasında muhteşem bir görüntüye sahiptir. Tahtalı Dağı'nın (Olympos) hemen eteklerinde kurulmuş olan beldede yazın sıcaklığı Tahtalı Dağı'ndan gelen serinlik ile bütünleşmektedir. Beldede 5 ve 4 yıldızlı oteller ile birinci sınıf tatil köylerinin yanı sıra apart oteller ve pansiyonlar da bulunmaktadır.

2.366 metre yüksekliğindeki Tahtalı Dağı'na yapılan teleferik hattının inşası Temmuz 2007 tarihinde bitmiştir. Yapımına 2003 yılının Ocak ayında başlanan projeyi; Antalya'daki Fajos A.Ş. ile bu konuda dünyanın en büyük şirketlerinden olan İsviçreli Garaventa A.G. birlikte yürütmüştür. Teleferik hattı toplam 4.351 metre uzunluktadır ve Avrupa'nın en büyük teleferik hattıdır. Yaklaşık 9 dakikada zirveye ulaşmayı sağlayan teleferik hattı, 80 kişilik iki vagonla, iki kademeli olarak saatte 470 yolcu kapasitesi ile yolcu taşıyabilmektedir.

### **3.2.4 Çamyuva Beldesi**

Çamyuva Antalya'nın Kemer ilçesine bağlı bir tatil beldesidir. Belde, Antalya'nın güney batısında, Türkiye'nin güneyinde ve Akdeniz Bölgesinde yer alır. Doğusunda Akdeniz, batısında Tahtalı Dağı, güneyinde Ağva Deresi (bu dere Kemer ile sınırını teşkil etmektedir) ve güneyinde Phaselis Antik Kenti ile Tekirova beldesi bulunmaktadır.

Çamyuva beldesinin nüfusu 2010 yılının verilerine göre 4.631 olup, yaz sezonunda 30.000'i bulmaktadır. 1980'lerin başına kadar ufak bir köy olan Çamyuva, 1980 sonrası turizm teşviği ile sahil kıyılarına inşa edilen birçok tatil köyü ile Türkiye'nin önemli tatil beldelerinden biri durumuna gelmiştir. Kiriş, Tekirova gibi komşu beldelerle birlikte diğer tatil bölgelerinin aksine ufak otelcilik ve pansiyonculuktan daha çok, büyük tatil köyleriyle turist çekmektedir. Kemer ilçe merkezinin 7 kilometre güneyinde bulunan, şehir merkezine ise 50 km. uzaklıkta bulunan Çamyuva, Olympos ve Phaselis gibi görülmesi gereken yerlere de son derecede yakındır.

**BÖLÜM 4****GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER****4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri****412 parsel no'lu gayrimenkul**

**Açık adres:** Tekirova Cumayeri mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi, Martı Myra Otel, Kemer/ANTALYA'dır.

Söz konusu taşınmaz, Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova köyü, 412 no'lu parsel alanı ve üzerinde yer alan **Martı Myra** turizm konaklama tesisidir.

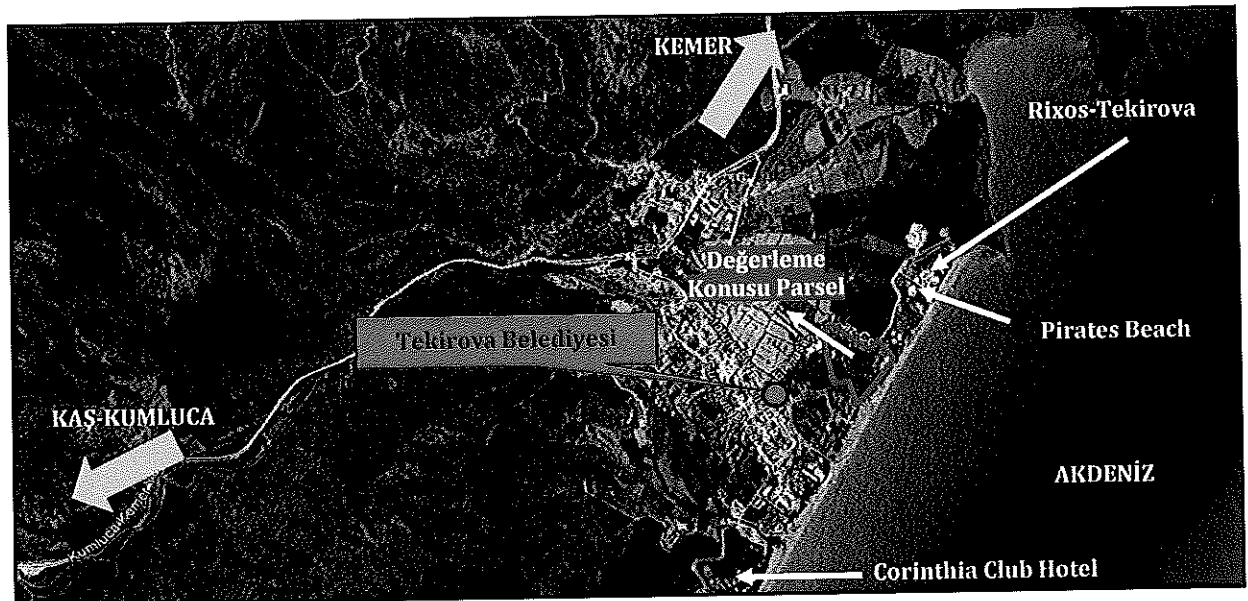
Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım, Kemer-Antalya Karayolu'ndan Tekirova merkezine devam edildikten sonra, tatil köylerine ulaşımı sağlayan Şehit Hasan Yılmaz caddesi ile sağlanmaktadır. Martı Myra Tatil Köyü, Şehit Hasan Yılmaz Caddesi'nde sağ kolda konumlanmıştır.

Denize sıfır ve 5 yıldızlı otel niteliğindeki Martı Myra'nın plajı yaklaşık 285 m. uzunluğa, ~40 m. kum ve ~30 m. çakıl olarak toplam ~70 m. genişliğe sahiptir. Martı Myra 89.258 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olup, doğa ile bütünleşmiş bir görüntü arz etmesini sağlayan yaklaşık 1.600 adet çam ağacına sahiptir.

Martı Myra, Phaselis ve Olympos Antik Şehirleri'nin arasında ve Üç Adalar Sualtı Dalış Merkezi'nin karşısında konumlanmıştır.

**Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;**

Yer	Mesafe
Antalya Havaalanı	~70 km.
Antalya Şehir Merkezi	~60 km.
Kemer Merkez	~17 km.
Olympos	~15 km.
Phaselis	~5 km.
Tekirova Belediyesi	~500 m.
Üçadalar Dalış Merkezi	~3 mil.



**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

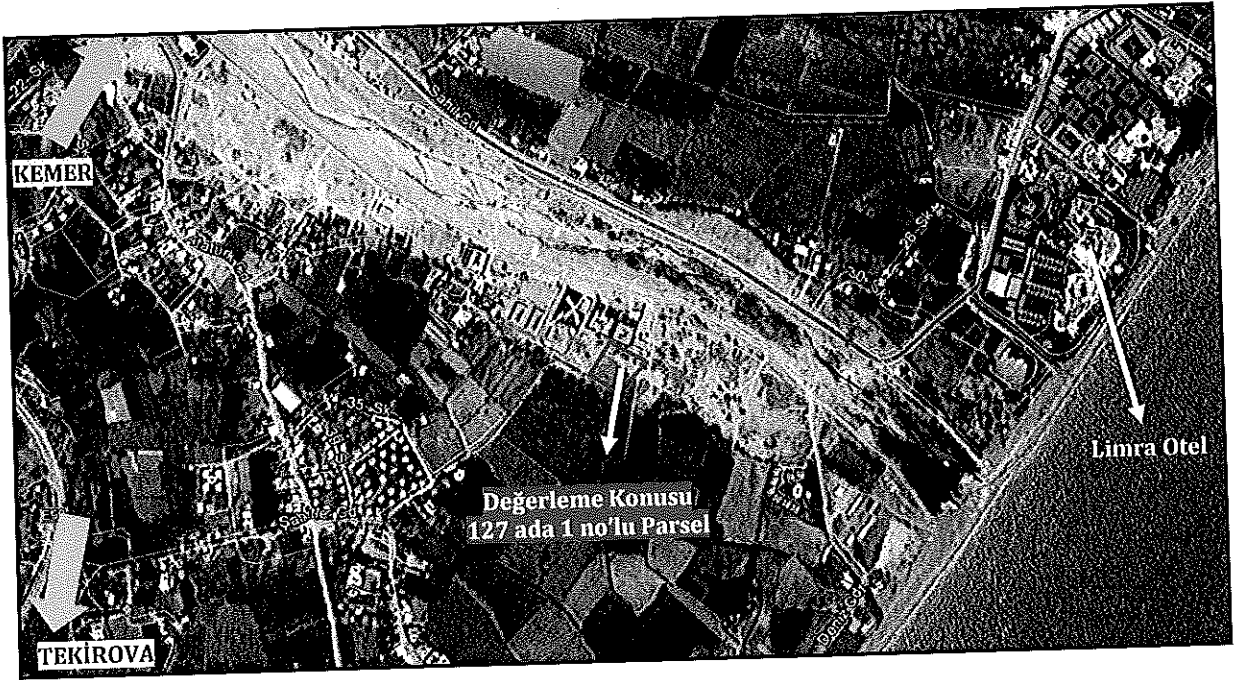
**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK****127 ada 1 parsel no'lu gayrimenkul****Açık adres: Çamyuva Beldesi, Ağva Caddesi, 127 ada, 1 no'lu parsel, Kemer / ANTALYA.**

Konu taşınmaz, Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva Beldesi'nde, Ağva Deresi boyunca devam eden Ağva Caddesi'nden girilen sokağa cephelidir. Ağva Caddesi üzerinde Rukiye Koç İlköğretim Okulu, çeşitli otellere ait personel lojmanları, çeşitli villalar ve boş araziler bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsel Akdeniz'e doğru hafif eğimli olup, düze yakın bir topoğrafyaya sahiptir. Arazinin çevresi taş duvar ile çevrilmiştir. Arazi üzerinde bir kaç adet ağaç bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkul net parsel olup, inşaat ruhsatı alınmıştır. Ancak parsel üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir. Gayrimenkulün denize olan mesafesi, yaklaşık 750 m. civarındadır.

**Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;**

Yer	Mesafe
Akdeniz	~ 0,75 km.
Tekirova Belediyesi	~13 km.
Kemer Merkez	~7 km.
Antalya Şehir Merkezi	~50 km.
Antalya Havalimanı	~62 km.



**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

#### 4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	: Antalya
İlçesi	: Kemer
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: Tekirova
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü	: 89.258 m <sup>2</sup>
Pafta No.	: -
Ada No.	: -
Parsel No.	: 412
Ana Gayrimenkul Vasfı	: 412 parselin üst hakkı
Sahibi ve Hissesi	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

İli	: Antalya
İlçesi	: Kemer
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: Çamyuva
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü	: 6.305 m <sup>2</sup>
Pafta No.	: -
Ada No.	: 127
Parsel No.	: 1
Ana Gayrimenkul Vasfı	: 49 yıl süre ile 27 cilt 2647 sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerinde daimi müstakil üst hakkı*
Sahibi ve Hissesi	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TAM)

\*Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan TAKBİS belgelerinde kaynak hakkı olarak yazıldığı tespit edilmiştir.

#### 4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Antalya ili, Kemer ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 22.11.2011 tarih, saat 15:29 itibariyle yapılan incelemede ve ilgili müdürlükten alınan ekteki onaylı tapu kütüğü fotokopisi ve takyidat belgesine göre;

#### 412 parsel üzerinde:

##### İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde:

**TAKBİS belgesinde** belirtildiği üzere İrtifak Hakkı (AT) A-M: Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. lehine, 13.04.1989 tarih ve 3796 yevmiye numarası ile 49 yıl süreli müstakil olarak Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. **Ekte örneği bulunan tapu kütüğünde** ise 13.04.1989 tarih 3796 yevmiye numarası ile Teteka Tekirova Tatilköyü İşletmecilik adına kurulan üst hakkı mülkiyeti 20.03.2003 tarih 232 yevmiye ile Akdeniz Turizm ve Yatırım A.Ş.'ye, 17.06.2006 tarih 2613 yevmiye numarası ile de Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.



**RICS**

Bostancı Es Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK****Beyanlar Hanesinde:**

- Bu gayrimenkulün üst hakkı 475 sahifeye işlenmiştir. (13.04.1989 tarih 3796 yevmiye numarası)
- Taşınmazın irtifak hakkı bedeli 11.01.1996 tashihten itibaren 4.756.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. (29.12.1997 tarih 1317 yevmiye numarası)
- 23.04.1989 tarih ve 3796 yevmiye no'lu resmi senedin 5., 7. maddesinin A, B ve C maddesi 13. ve 22. maddeleri tadile edilmiştir. (20.03.2003 tarih 233 yevmiye numarası)
- Yatak kapasitesi 928'den 1.209 yatak kapasitesine çıkarılmıştır. (31.01.2007 tarih 417 yevmiye numarası)
- Taahhüt senedinin 5. Maddesinin B bendinin 2. Fıkrası değiştirilmiştir. (23.05.2007 tarih 1988 yevmiye numarası)

**Şerhler Hanesinde:**

- Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. lehine, 04.05.2007 tarih 1708 yevmiye numarası ile 01.06.2006 yılında başlamak, 31.12.2010 tarihinde sona ermek üzere 23.076.270 YTL bedelle kira şerhi bulunmaktadır.<sup>4</sup>

**127 ada 1 no'lu parsel üzerinde, herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.****4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

- Değerleme konusu parsellere ilişkin son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.
- Konu taşınmazlara ait Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 22.11.2011 tarihinde alınmış onaylı tapu kütüğü fotokopisi ekte yer almaktadır.

**4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği**

**412 no'lu parsel** üzerinde mevcutta iskanı olan yapılar bulunmaktadır. Ayrıca parselde yer alan 16.04.2010 ve 19.10.2011 tarihli yapı ruhsatı alınmış olan dükkan, kreş ve çocuk yuvasından oluşan ancak henüz yapı kullanma izin belgesi olmayan yapılar mevcuttur. Söz konusu yapılar için 22.11.2011 tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi başvurusu yapılmış olup, başvuruya ilişkin belge ekte sunulmuştur. Tesis içerisinde yer alan diğer tüm yapılara ait yapı kullanma izin belgesi mevcut olduğundan, diğer yapılara ait başvurular da bulunduğundan tesisin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne gayrimenkul (üst hakkı) olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

**127 ada 1 no'lu parsel için alınmış olan 14.09.2006 tarih ve 29 no'lu ruhsatın süresinin dolmuştur.** Ancak söz konusu parsel içinde bulunduğu imar planına Danıştay 6.Dairesinin E:2010/303 esasında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine açılan davada, anılan mahkemenin 12.04.2010 tarihli yürütmeyi durdurma kararı mevcuttur. Bu karara istinaden TC. Kültür ve Turizm Bakanlığı 13.07.2011/147993 sayılı bir yazı ile "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin 7. fıkrası uyarınca, personel lojmanı tesisi için firma adına yapılan kesin tahsis süresi dondurulmuştur" bildiriminde bulunmuştur. Bu verilere istinaden parselin, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne gayrimenkul(üst hakkı) olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

<sup>4</sup> Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidat belgesine göre kira süresi 99 yıl olarak belirtilmiştir.  
EVA, Rapor No: 2011R167-7, Rapor Tarihi 02.01.2012

#### 4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirilmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

##### 4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

###### 412 parsel:

Tekirova Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan 29.11.2011 tarihli imar durum belgesine ve yetkililerden alınan bilgilere göre;

###### ✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu parsel, 1998 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda B lejandı ile tanımlı "Konaklama Tesis Alanı" içerisinde yer almaktadır.

➤ Emsal:0,40'tır.

###### Plan Notları:

- Turizm Tesis Alanları'nda, parselde tesis bütünlüğü içinde birden fazla yapı yapılabilir. İnşaat cephesi, inşaat derinliği, arka bahçe mesafesi herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir.
- Tüm konaklama tesis alanlarında yapılacak tesislere yapı ruhsatı verilebilmesi için bu tesislerin 2634 sayılı yasaya bağlı Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'ne uygun ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırım Belgesi almış, otel veya tatil köyü olması gerekmektedir.
- Bakanlıkça tahsisi yapılan alanların, imar planına göre, gerekli terkler yapıldıktan sonra kalan bölümü imar parseli olarak değerlendirilir ve buna göre ruhsat verilir. Tahsis için tüm imar adalarında düzenleme zorunluluğu aranmaz.
- B lejandı verilen turistik tesis alanlarında; tatil köyü olması halinde Hmax: 13,50 m'dir. Otel olması halinde veya tatil köyü içinde yer alabilecek otel kitlesi için Hmax:18, 50 m'dir. (Zemin kat+4 yatak katı)
- Çekme Mesafeleri:
  - Komşu parsellerden, 10 m.
  - Yoldan 15 m.
- Tekirova Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu parselin arsa rayiç bedeli 535 TL/m<sup>2</sup>'dir.



**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

**Tekirova Belediyesi'nin 29.11.2011 tarihli İmar Durum Yazısı:**

T.C  
ANTALYA İLİ  
KEMER İLÇESİ  
TEKİROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı : M.07.8.TEK.0.11/ 852

29/11/2011

Konu : 412 Parsel imar durumu.

EVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

İlgi : 17.11.2011 tarihli dilekçe.

İlgi dilekçe incelenmiş olup, Tekirova Beldesi Cumayeri Mah. Şehit Er Hasan Yılmaz Cad. 412 Parsel nolu taşınmaz konaklama tesis alanında kalmaktadır. İnşaat emsali E=0.40 dır. Komşu parselden 10.00 m, yoldan 15.00 m çekilecektir. B lejandı hükümleri geçerlidir. Söz konusu parselin imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Bilgilerinize rica ederim.

Mithat ADALETLİ  
Belediye Başkanı V.

Ek :

- 1) 1 Adet İmar Planı Örneği.
- 2) 1 Adet İmar Planı Plan Notları Örneği.

Atatürk Bulvarı No:7 07995 Kemer-ANTALYA  
Tel :0(242)821 40 81  
e-posta: [fenisleri@tekirova.bel.tr](mailto:fenisleri@tekirova.bel.tr)

Ayrıntılı bilgi için irtibat : Fen İşleri  
Faks:0(242)821 43 46  
elektronik ağ: [www.tekirova.bel.tr](http://www.tekirova.bel.tr)



**RICS**

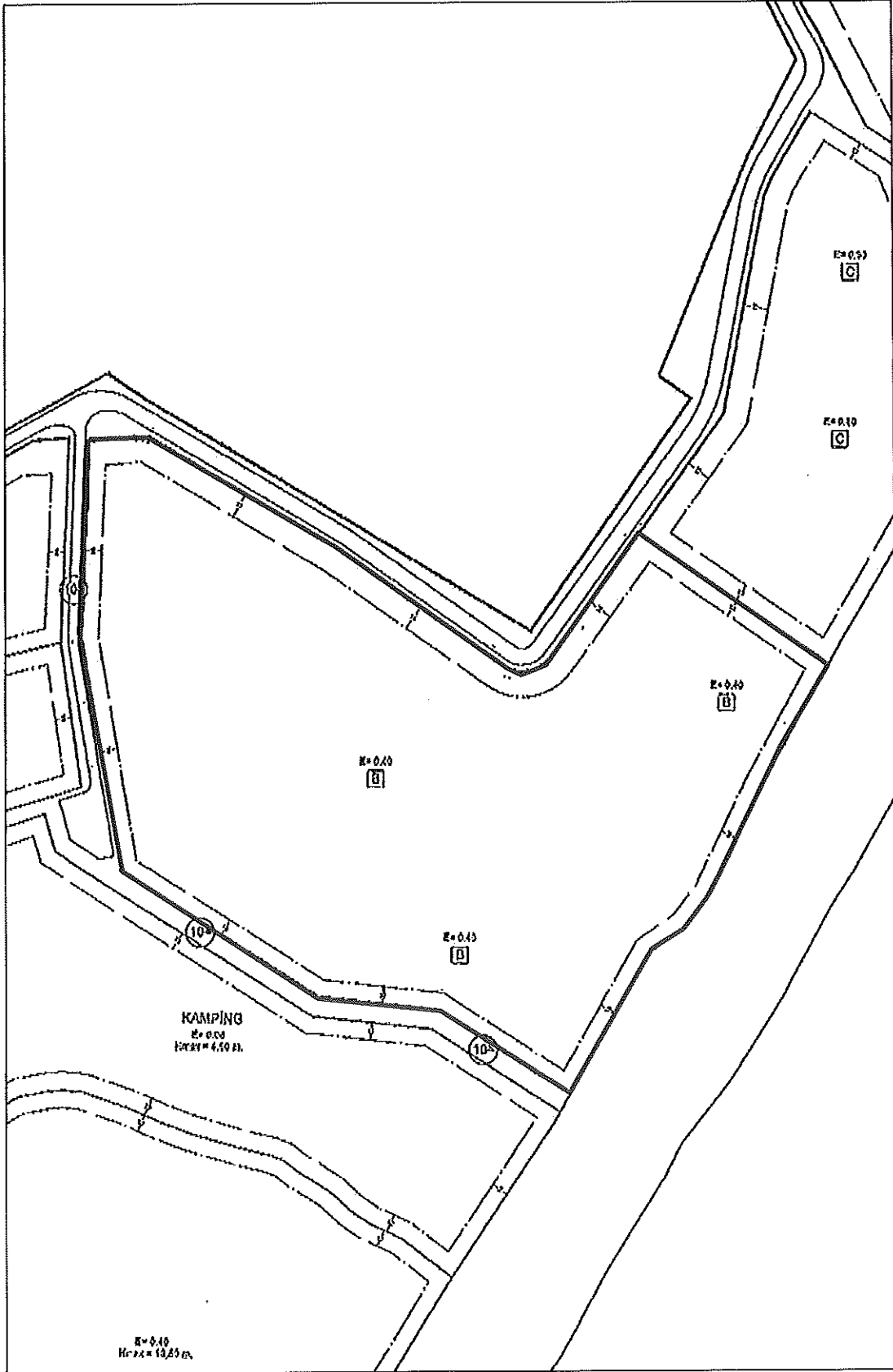
Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

**Tekirova Belediyesi'nin 29.11.2011 tarihli İmar Durum Yazısındaki İmar Planı Örneği:**



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

1. **09.02.1989 tarih, 16/28 no'lu Yeni Yapı için Yapı Ruhsatı:** 22.486 m<sup>2</sup> tatil köyü, 241 m<sup>2</sup> bodrum olmak üzere 22.727 m<sup>2</sup> toplam alanlı yapı için, Antalya Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından, TETEKTA Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. adına verilmiştir.
2. **04.11.1994 tarih, 37/20 no'lu Tadilat Yapı Ruhsatı:** 25.764 m<sup>2</sup> tatil köyü, 2.266 m<sup>2</sup> sığınak ve bodrum olmak üzere 28.030 m<sup>2</sup> toplam alanlı yapı için, Antalya Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından, TETEKTA Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. adına verilmiştir.
3. **03.09.1996 tarih, 48/11 no'lu Tadilat Yapı Ruhsatı:** 26.700 m<sup>2</sup> tatil köyü, 2.266 m<sup>2</sup> sığınak ve bodrum olmak üzere 28.966 m<sup>2</sup> toplam alanlı yapı için, Antalya Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından, TETEKTA Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. adına verilmiştir.
4. **22.10.1996 tarih, 17/2 no'lu Yapı kullanma İzin Belgesi:** 24.943 m<sup>2</sup> tatil köyü, 2.266 m<sup>2</sup> sığınak olmak üzere toplam 27.209 m<sup>2</sup> alanlı yapı için, Antalya Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından TETEKTA Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. adına verilmiştir. (Yapı kullanma izninin dayanağı olan Yapı Ruhsatları: 09.02.1989-16/28; 04.11.1994-37/20; 03.09.1996-48/11)(“Konferans salonu ve 1 adet personel lojmanı dışında kalanların tamamı için verilmiştir” denilmektedir.)
5. **17.07.2001 tarih, 08 no'lu Tadilat Yapı Ruhsatı:** 26.700 m<sup>2</sup> tatil köyü, 2.266 m<sup>2</sup> sığınak ve bodrum alanı olmak üzere toplam 28.966 m<sup>2</sup> alanlı yapı için, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından Akdeniz Martı Turizm Yatırım A.Ş. adına verilmiştir. (03.09.1996 tarih 48/11 no'lu ruhsat ve önceki ruhsatların tadilatı olup inşaat alanında bir değişiklik olmamıştır. “Vaziyet planında değişiklik yapılmıştır” denilmektedir.)
6. **25.07.2001 tarih, 08 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi (Yapının Tamamı İçin):** 26.700 m<sup>2</sup> tatil köyü, 2.568 m<sup>2</sup> sığınak ve bodrum alanı olmak üzere toplam 29.268 m<sup>2</sup> alanlı yapı için, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından, Akdeniz Martı Turizm Yatırım A.Ş. adına verilmiştir. (Yapı kullanma izninin dayanağı olan Yapı Ruhsatları: 09.02.1989-16/28; 04.11.1994-37/20; 03.09.1996-48/11; 17.07.2001-08) (Ruhsatlı yapının 27.209 m<sup>2</sup>'sine ait 22.10.1996 tarih, 17/2 no'lu yapı kullanma belgesi bulunmakta olup kalan kısmı olan restaurant+toplantı salonu, personel lojmanı 2.059 m<sup>2</sup> olup bu alanlar için verilmiştir. Toplam alan 29.268 m<sup>2</sup>'dir. Bodrumlar dahil edilmiştir” denilmektedir.)
7. **10.08.2001 tarih, 13 no'lu İlave Yapı+Tadilat Yapı Ruhsatı:** 32.614,28 m<sup>2</sup> tatil köyü, 3.783,66 m<sup>2</sup> sığınak+bodrum olmak üzere toplam 36.397,94 m<sup>2</sup> alanlı yapı için, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından, Akdeniz Martı Turizm Yatırım A.Ş. adına verilmiştir. (Emsal artırımından sonra bazı bloklara kat ilavesi, çocuk odası ilavesi ve tadilat için alınmıştır.)
8. **08.08.2006 tarih, 06/06 no'lu Yenileme Yapı Ruhsatı:** Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından 36.397,34 m<sup>2</sup> alanlı yapı için verilmiştir. (7. maddedeki ruhsat süresinin dolması sebebiyle, ruhsat yenilemesi yapılmıştır.)
9. **02.11.2007 tarih, 16/28 no'lu İlave Yapı Ruhsatı:** Toplam 4.920 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi için Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından verilmiştir. (“08.08.2006 tarih, 06/06 no'lu yapı ruhsatında 32.614,28 m<sup>2</sup> tatil köyü ve 3.783,66 m<sup>2</sup> sığınak+bodrum olmak üzere toplam 36.397,94 m<sup>2</sup> alan için izin alınmış, fakat 34 bloktan 3 adedi bodrumları ile iptal edilmiş 4.025 m<sup>2</sup> inşaat yapılmamıştır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

Bunun yerine bu ruhsat ile toplam 4.335 m<sup>2</sup> emsale dahil alan ve 565 m<sup>2</sup> açık alan olmak üzere 4.920 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı ilave edilmiş böylece bu ruhsatla bodrumlar dahil 36.087,57 m<sup>2</sup> toplam inşaat ruhsatlandırılmıştır" denilmektedir.)

- 10. 30.11.2007 tarih, 05/07 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 32.924 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi, 585 m<sup>2</sup> ortak alan (giriş holleri), 2.578 m<sup>2</sup> ortak alan (diğer ortak alanlar) olmak üzere toplam 36.087 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi için Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından verilmiştir. (02.11.2007 tarih, 11/07 tarihli ilave yapı ruhsatına istinaden yapılmış olan değişiklik ve ilaveler için verilmiştir.)
- 11. 02.07.2008 tarih, 03/08 no'lu Tadilat Yapı Ruhsatı:** 32.742 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi, 3.000 m<sup>2</sup> ortak alan, 1.864 m<sup>2</sup> ortak alan (giriş holleri) olmak üzere toplam 37.606 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi için Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından verilmiştir. ("30.11.2007 tarih, 03/08 no'lu yapı kullanma izin belgesine göre emsale dahil kapalı alan 32.924 m<sup>2</sup>, emsal harici bodrum alanı 2.578 m<sup>2</sup> ve açık alan 585 m<sup>2</sup> olup mal sahibinin isteği üzerine verilen izin ile restoranta bağlı 1.659 m<sup>2</sup> kapalı emsale dahil alan yıkılmıştır. Bu yapı ruhsatı; tadilat olarak emsale dahil kapalı alan 1.477 m<sup>2</sup>, emsal harici bodrum alan 422 m<sup>2</sup> ve açık alan 1.279 m<sup>2</sup> toplam 3.178 m<sup>2</sup> için düzenlenmiştir. Yıkılan kısım çıkarılıp yeni inşaat alanı eklendiğinde bu yapı ruhsatı ile emsal alanı 32.742 m<sup>2</sup>, bodrum alanı 3.000 m<sup>2</sup>, açık alan 1.864 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam inşaat alanı 37.606 m<sup>2</sup>'dir" denilmektedir.)
- 12. 01.03.2010 tarih, 01/2010 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi (Tadilat):** 02.07.2008 tarih, 03/08 no'lu Tadilat Yapı Ruhsatı'na istinaden, 32.742 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi, 3.000 m<sup>2</sup> ortak alan, 1.864 m<sup>2</sup> ortak alan (giriş holleri) olmak üzere toplam 37.606 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi için Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından verilmiştir.
- 13. 16.04.2010 tarih, 2010/05 no'lu İlave Yapı Ruhsatı:** 32.742 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi, 3.000 m<sup>2</sup> ortak alan (diğer ortak alanlar), 1.864 m<sup>2</sup> ortak alan (giriş holleri) ve 346 m<sup>2</sup> dükkan olmak üzere toplam 37.952 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi için Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından verilmiştir. (02.07.2008 tarih, 03/08 no'lu yapı ruhsatı ve 01.03.2010 tarih, 01/2010 no'lu yapı kullanma izin belgesine ek olarak 2 ayrı kitle halinde 6 adet dükkan ve personel wc-çöp odası ve bagaj odası-makine dairesi yapıları için alınmıştır.)
- 14. 19.10.2011 tarih, 06/2011 no'lu İlave+Proje Tadilatı Yapı Ruhsatı:** 32.742 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi, 3.000 m<sup>2</sup> ortak alan (diğer ortak alanlar), 1.864 m<sup>2</sup> ortak alan (giriş holleri), 224 m<sup>2</sup> dükkan, 458 m<sup>2</sup> kreş ve çocuk yuvası olmak üzere toplam 38.288 m<sup>2</sup> otel ve bunlara benzer misafir evi için Martı G.Y.O. A.Ş. adına, Tekirova Belediyesi Başkanlığı tarafından verilmiştir. (16.04.2010 tarih, 2010/05 no'lu Yapı Ruhsatı'na ilave olarak çocuk kulübü ve A, B ve C bloktaki ofis ve dükkanlar için alınmış olup, daha önce satış alanı olarak kullanılan A ve B dükkan blokları ile bavul odasının yıkılarak yerinin değiştirildiği, personel WC' sinin de yıkılarak yerine prefabrik yapı yapıldığı tespit edilmiştir.)
- 15. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan** 21.07.2005 tarih 10033 sayı ile 5 yıldızlı otel kategorisinde **Kısmi Turizm İşletme Belgesi** bulunmaktadır.
- 16. Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Teteka Tekirova Tatil Köy İşletmecilik arasında** 12.04.1989 tarihinde imzalanmış ve 412 parselin üst hakkı ile ilgili koşulları açıklayan taahhüt senedi bulunmaktadır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

### **Mimari Projeler**

09.02.1989 tarih, 16/28 no'lu Yapı Ruhsatı'nın eki mimari proje ile 04.11.1994 tarih, 37/20 no'lu tadilat yapı ruhsatının eki olan mimari projelere ulaşılammıştır. Aynı ruhsatların tadilatı olan 03.09.1996 tarih, 48/11 no'lu tadilat yapı ruhsatının eki olan 27.10.1996 onay tarihli proje incelenmiş olup ilk projelerin tadilatı olduğu tespit edilmiştir. 22.10.1996 tarih, 17/2 no'lu tesisin ilk yapı kullanma izin belgesi de bu projeye istinaden verilmiştir.

1. **27.10.1996 onay tarihli proje**, müşteri tarafından temin edilmiş olup tarafımızca incelenmiştir. Sonradan ilave edilmiş veya tadilat görmüş alanlar dışındaki tüm yapılarını alanı bu proje üzerinden hesaplanmıştır.
2. **17.07.2001 tarih, 08 no'lu ruhsat eki belediye onaylı proje**, müşteri tarafından temin edilmiş olup tarafımızca incelenmiştir. Personel lojmanı, restoran binası ve toplantı salonu ile vaziyet planındaki değişiklikleri içermektedir.
3. **10.08.2001 tarih, 13 no'lu ruhsat eki belediye onaylı projeler**, müşteri tarafından temin edilmiş olup tarafımızca incelenmiştir. Bazı bloklarda kat artırımı ve çocuk odası ilavesine ait değişiklikleri içermektedir.
4. **02.11.2007 tarih, 11/07 no'lu ruhsat eki belediye onaylı projeler**, müşteri tarafından temin edilmiş olup tarafımızca incelenmiştir. Kat ilavelerinde değişiklik, N bloklarda ilave yapı ve restoran bölümü tadilatı için düzenlenmiştir.
5. **02.07.2008 tarih, 03/08 no'lu ruhsat eki belediye onaylı projeler**, müşteri tarafından temin edilmiş olup tarafımızca incelenmiştir. Restoran ve mutfak bölümlerinde yıkım, yerine ilave yapı ve tadilatı için düzenlenmiştir.
6. **16.04.2010 tarih, 2010/05 no'lu ruhsat eki proje**, Tekirova Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde incelenmiştir. İlave 6 adet dükkan, personel WC, çöp odası, bagaj odası ve makine dairesi için düzenlenmiştir.
7. **19.10.2011 tarih, 06/2011 ruhsat eki proje**, Tekirova Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Proje için mimarlar odası ve yapı denetim kuruluşundan onay alınmış olup belediyece onay mühürü bulunmamaktadır. Belediye yetkilileriyle yapılan görüşmelerde bu projeye baz uygulamada imara aykırı bir durumun olmadığı ve belediye yoğunluğu sebebiyle henüz onayın gerçekleşmediği bilgisi alınmıştır.

### **127 ada 1 no'lu parsel:**

Çamyuva Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan 25.11.2011 tarihli imar durum belgesine göre;

#### **✓ İmar Durumu:**

Değerleme konusu 127 ada 1 no'lu parsel 18.08.2009 tarih 1/1000 ölçekli Çamyuva Uygulama İmar Planı'nda "Turistik Tesis Hizmet Alanı" içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi kapsamında yer alan turistik tesislerde çalışan turizm personelinin iskanına ve diğer sosyal donatılarına ayrılan alanda kalmaktadır. Taşınmazın bulunduğu, Çamyuva 1/1000 ölçekli imar planlarında Danıştay 6. Dairesinin 2010/303 esas sayılı kararı ile "yürütmeyi durdurma" kararı bulunmaktadır. Çamyuva Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan bilgiler doğrultusunda, hukuki belirsizliğin çözümüne kadar 127 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı yapılamayacağı bilgi alınmıştır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK****18.08.2009 tarih 1/1000 ölçekli Çamyuva Uygulama İmar Planı Plan Notları:****Turistik Tesis Alanları:**

- Bu alanlar Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi kapsamı içerisinde yer alan turistik tesislerde çalışan turizm personelinin iskanına ve diğer sosyal donatılarına ayrılan alanlardır. Bu personel dışındaki kişi veya kuruluşlarca kullanılamazlar. Bu alanlara turistik tesislerde çalışan personelin iskan edilmesi dışında konaklama kullanımı getirilemez.
- Tahsis alan şirketler bu alanda tahsis işletme ve yapıların nasıl kullanılacağına ilişkin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uymak zorundadır.
- Plan üzerindeki C1, C2, C3...notasyonları parsellerin hangi turistik tesisin hizmet alanı olarak belirleneceğini göstermektedir.
- Bu alanlarda Emsal:1.00, Hmax: 9,50 (kat) ve su basman kotu: 0,50 m. yapılanma koşulları uygulanacaktır.
- Çekme Mesafeleri:
  - Ön bahçe mesafesi= min.10,00 m
  - Arka bahçe mesafesi= min.5,00 m
  - Yan bahçe mesafesi= min.5,00 m
- Çamyuva Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan emlak beyannamesine göre değerlendirme konusu parselin arsa rayiç bedeli 155 TL/m<sup>2</sup> dir.





**RICS**

Bostancı Es Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

**Çamyuva Belediyesi'nin 25.11.2011 tarihli İmar Durum Yazısı:**

T.C.  
ANTALYA İLİ KEMER İLÇESİ  
ÇAMYUVA BELEDİYE  
BAŞKANLIĞI

Sayı: M.07.8.ÇAM.0.11-423.1340.05.01/1056  
Konu: 127 Ada 01 Parsel

25/11/2011

Sn;Martı Gayrı Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İlgi: 17.11.2011 tarihli dilekçeniz.  
İlgi tarihli dilekçenizde beldemiz sınırları içerisindeki 127 ada 01 parsel nou taşınmazın imar durumu hakkında bilgi istenilmektedir.  
Söz konusu parsel 18.08.2009 tarih Çamyuva 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Turistik Tesis Hizmet Alanı olarak planlanmış olup E:1.00 maxlı:9,50 m.dir. Taşınmaz Gtney Antalya Turizm Gelişim Projesi kapsamında yer alan turisti tesislerde çalışan turizm personelinin iskânına ve diğer sosyal donatılara ayrılan alanlardır. Çamyuva 1/1000 ölçekli imar planlarında Danıştay 6. Dairesinin 2010/303 Esas sayılı kararı ile "yürütüneyi durdurma kararı bulunmaktadır.  
Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet CAN  
Belediye Başkanı

Ek:  
-İmar Planı  
-Plan Hükümleri

Çamyuva Belediye Başkanlığı Çamyuva/Kemer/ANTALYA  
Tel: 0242.824 60 02 Fax: 0.242 824 65 81 E-mail: info@camyuva.bel.tr



**RICS**

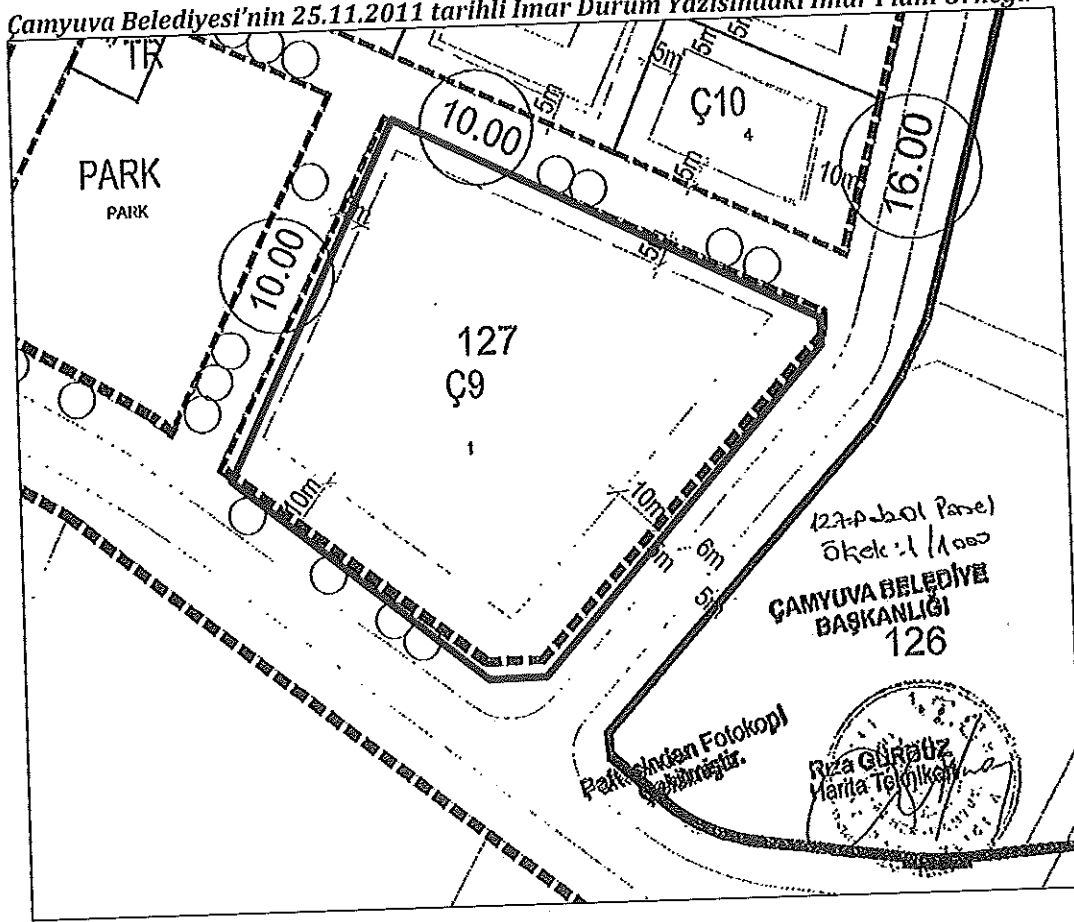
Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10. K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

**Çamyuva Belediyesi'nin 25.11.2011 tarihli İmar Durum Yazısındaki İmar Planı Örneği:**



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

1. Çamyuva Belediyesi tarafından 10.08.2001 tarih ve 2001/22 no ile, yeni inşaat için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Bu belgede yapının kullanım amacı personel lojmanı, ünite sayısı 1, yüzölçümü 5.141 m<sup>2</sup> olarak görünmektedir.
2. Çamyuva Belediyesi tarafından 14.09.2006 tarih ve 29 no ile, yenileme için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Bu belgede yapının kullanım amacı personel lojmanı, ünite sayısı 1, yüzölçümü 5.141 m<sup>2</sup> olarak görünmektedir. (10.08.2001 tarih ve 2001/22 no'lu yapı ruhsatının süresinin dolması sebebiyle yenileme amacıyla verilmiştir.) Belirtilen ruhsatın da süresi dolmuş olup, ekte sunulmuştur.
3. Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 12.02.2008 tarih 834 yevmiye numarası ile imzalanmış ve 127 ada 1 parselin üst hakkı ile ilgili koşulları açıklayan resmi senet bulunmaktadır. (Bu hak 24.06.1988 tarihinde başlayıp, 24.06.2037 tarihinde sona erecektir.)

✓ **Yapı Denetim**

- Değerleme konusu 412 parsel no'lu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, yapı denetimi Sinan Mahallesi, Cebesoy Caddesi, Yusuf Çavuş İş Merkezi, No: 26/8 Antalya adresinde bulunan Sefa Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme konusu 412 parsel no'lu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamış ruhsatlı bölümlerin yapı denetimi Muratpaşa Mahallesi, Çatalköprü Caddesi, İnönü İş Merkezi, Kat:5, Antalya adresinde bulunan Düden Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir.

- Değerleme konusu 127 ada, 1 parsel no'lu taşınmaz, üzerinde yapı bulunmadığı için 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

#### 4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

- Değerleme konusu 412 parsel no'lu taşınmazın hukuki durumunda son 3 yılı içeren herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.
- Değerleme konusu 127 ada 1 no'lu parsel 18.08.2009 tarih 1/1000 ölçekli Çamyuva Uygulama İmar Planı'nda "Turistik Tesis Hizmet Alanı" içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi kapsamında yer alan turistik tesislerde çalışan turizm personelinin iskanına ve diğer sosyal donatılarına ayrılan alanda kalmaktadır. Taşınmazın bulunduğu, Çamyuva 1/1000 ölçekli imar planlarında Danıştay 6. Dairesinin 2010/303 esas sayılı kararı ile "yürütmeyi durdurma" kararı bulunmaktadır. Çamyuva Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan bilgiler doğrultusunda, hukuki belirsizliğin çözümüne kadar 127 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı yapılamayacağı bilgi alınmıştır.
- Müşteri tarafından temin edilen ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 127 ada 1 parsel no'lu taşınmaz üzerinde yapılması düşünülen personel lojmanı için Martı G.Y.O. A.Ş. tarafından yasal süresinin uzatılmasına dair ekteki 23.05.2011 tarihli yazısına cevaben hazırlanmış olduğu 13.07.2011 tarihli yazı ile değerlendirme konusu 127 ada 1 parsel no'lu taşınmaza ait imar planında Danıştay 6.Dairesinin E:2010/303 esasında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine açılan davada, anılan mahkemenin 12.04.2010 tarihli yürütmeyi durdurma kararı nedeniyle, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin 7. fıkrası<sup>5</sup> uyarınca, personel lojmanı tesisi için firma adına yapılan kesin tahsis süresi dondurulmuştur.

#### 4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

412 no'lu parsel üzerinde mevcutta iskanı olan yapılar bulunmaktadır. Ayrıca parselde yer alan 16.04.2010 ve 19.10.2011 tarihli yapı ruhsatı alınmış olan dükkan, kreş ve çocuk yuvasından oluşan ancak henüz yapı kullanma izin belgesi olmayan yapılar mevcuttur. Söz konusu yapılar için 22.11.2011 tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi başvurusu yapılmış olup, başvuruya ilişkin belge ekte sunulmuştur. Tesis içerisinde yer alan diğer tüm yapılara ait yapı kullanma izin belgesi mevcut olduğundan, diğer yapılara ait başvurular da bulunduğundan tesisin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne gayrimenkul (üst hakkı) olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

127 ada 1 no'lu parsel için alınmış olan 14.09.2006 tarih ve 29 no'lu ruhsatın süresinin dolmuştur. Ancak söz konusu parsel içinde bulunduğu imar planına Danıştay 6.Dairesinin E:2010/303 esasında T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine açılan davada, anılan mahkemenin 12.04.2010 tarihli yürütmeyi durdurma kararı mevcuttur. Bu karara istinaden TC.Kültür ve Turizm Bakanlığı 13.07.2011/147993 sayılı bir yazı ile "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin 7. fıkrası uyarınca, personel lojmanı tesisi için firma adına yapılan kesin tahsis süresi dondurulmuştur" bildiriminde bulunmuştur. Bu verilere istinaden parselin, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne gayrimenkul(üst hakkı) olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

<sup>5</sup> Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin 7. Fıkrası: Yatırımın duyuruda belirtilen sürede tamamlanması zorunludur. Ancak, yatırımcının kendi kusurundan kaynaklanmayan sebeplerle yatırımın tamamlanamaması halinde, yatırımcılara başlangıçta öngörülen yatırım süresini geçmemek kaydıyla ek süre verilebilir. Bu ek süre içerisinde yatırımın tamamlanamaması halinde tahsis iptal edilir ve teminat mektubu nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedilir. Bu durumda arazi üzerindeki her tür yapı ve tesisler bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. Yatırımcı, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez. (Ek cümle:RG-25/6/2011-27975) Bakanlıkça tahsisin devrinin veya tür değişikliğinin uygun görülmesi halinde ve bir kereyle sınırlı olmak kaydıyla en çok otuz ay ek süre verilebilir.  
EVA, Rapor No: 2011R167-7, Rapor Tarihi 02.01.2012

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK****BÖLÜM 5****GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER****5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği**

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova köyü, 412 parsel no'lu "412 parselin üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkul ile Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva köyü, 127 ada, 1 parsel no'lu "49 yıl süre ile 27 cilt 2647 sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerinde daimi müstakil üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkuldür.

**5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri**

Tesisteki yapıların büyük kısmı betonarme karkas yapı şeklinde inşa edilmiştir. Tüm binalara ilişkin detaylı bilgi raporun "5.3.Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri" kısmında belirtilmiştir.

**5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri**

Bina Adı	:	Resepsiyon-Lobi Binası
Kullanım Amacı	:	Tesisin resepsiyon ve lobi bölümüdür
İnşaat Tarzı	:	Çelik karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	:	1
Kullanım Alanı	:	1.200 m <sup>2</sup>
Dış cephe	:	Cam
Çatı Kaplaması	:	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
Duvar Kaplaması	:	Camekan
Zemin Kaplaması	:	Traverten, seramik
Tavan kaplaması	:	Ahşap lambri
Doğrama	:	Alüminyum pencere, ahşap kapı
Aydınlatma	:	Duvar tipi aplik-spot

Bina Adı	:	Mutfak-Restaurant Binaları
Kullanım Amacı	:	Açık-kapalı restoran, bar, mutfak, depolar, 4 adet dükkan, ofis vb.
İnşaat Tarzı	:	Kısmen betonarme karkas, kısmen çelik karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	3 ( bodrum kat, zemin kat, normal kat)
Kullanım Alanı	:	4.890 m <sup>2</sup> (570+2.680+1.640)
Çatı Kaplaması	:	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
Dış Cephe	:	Taş kaplama, cam, dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Traverten, seramik
Tavan kaplaması	:	Asma tavan, ahşap
Doğrama	:	Alüminyum pencere, ahşap kapı, camekan
Aydınlatma	:	Duvar tipi aplik-spot

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

<b>Bina Adı</b>	:	<b>Pool Bar Binası</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Bodrum katı sağlık kulübü (hamam, sauna, masaj odaları, v.b.)zemin katı havuz bar alanı
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Kısmen betonarme karkas, kısmen çelik karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	2 ( bodrum kat, zemin kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	:	900 m <sup>2</sup> (450+450)
<b>Çatı Kaplaması</b>	:	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	:	Cam ve akrilik esaslı dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	:	Traverten, seramik
<b>Tavan kaplaması</b>	:	Asma tavan, ahşap
<b>Doğrama</b>	:	Alüminyum pencere, ahşap kapı , camekan
<b>Aydınlatma</b>	:	Aplik-spot

<b>Bina Adı</b>	:	<b>Beach Restaurant-Snack Bar</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Sahil restorantı ve snack bar alanı
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Ahşap-çekil sundurma yapı (geçici yapı)
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	1
<b>Kullanım Alanı</b>	:	150 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	:	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	:	Ahşap
<b>Zemin Kaplaması</b>	:	Karo
<b>Tavan kaplaması</b>	:	N/A
<b>Doğrama</b>	:	Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	:	Aplik

<b>Bina Adı</b>	:	<b>Fitness Binası</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Spor ve kondüsyon çalışma alanı
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Ahşap-çekil sundurma yapı (geçici yapı)
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	1
<b>Kullanım Alanı</b>	:	145 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	:	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	:	Camekanlı alüminyum
<b>Zemin Kaplaması</b>	:	PVC
<b>Tavan kaplaması</b>	:	N/A
<b>Doğrama</b>	:	Alüminyum
<b>Aydınlatma</b>	:	Spot

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

<b>Bina Adı</b>	:	<b>Diving Binası</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Dalış aktivitelerinin yapıldığı bina
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Çelik karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	1
<b>Kullanım Alanı</b>	:	45 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	:	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	:	Cam kanallı alüminyum
<b>Zemin Kaplaması</b>	:	Beton
<b>Tavan kaplaması</b>	:	N/A
<b>Doğrama</b>	:	Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	:	Floresan

<b>Bina Adı</b>	:	<b>Hobi Kulübü Binası</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Hobby Club binası
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	1
<b>Kullanım Alanı</b>	:	77 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	:	Teras çatı
<b>Dış Cephe</b>	:	Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	:	Seramik
<b>Tavan kaplaması</b>	:	N/A
<b>Doğrama</b>	:	Alüminyum
<b>Aydınlatma</b>	:	Floresan

<b>Bina Adı</b>	:	<b>Çocuk Kulübü Binası</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Oyun alanları, bilgisayar odası
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	1
<b>Kullanım Alanı</b>	:	539 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	:	Teras çatı
<b>Dış Cephe</b>	:	Dış cephe boyası ve taş kaplama
<b>Zemin Kaplaması</b>	:	Seramik
<b>Tavan kaplaması</b>	:	N/A
<b>Doğrama</b>	:	Demir ve ahşap
<b>Aydınlatma</b>	:	Floresan

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10. K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

<b>Bina Adı</b>	: <b>Jeneratör ve Trafo Binası</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Jeneratör ve Trafo Binası
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Kullanım Alanı</b>	: 155 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Teras çatı
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası ve taş kaplama
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Beton
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Demir
<b>Aydınlatma</b>	: Floresan

<b>Bina Adı</b>	: <b>Personel Lojman Binası-1</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Bodrum kat soyunma odaları, duş bölümleri, diğer katlar ise 30 adet personel odası olarak kullanılmaktadır.
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 4 (Bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	: 1.440 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası ve taş kaplama
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Seramik, traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Floresan-halojen

<b>Bina Adı</b>	: <b>Personel Lojman Binası-2</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	: Bodrum kat çamaşırhane, zemin kat yemekhane, diğer katlar ise 30 adet personel odası olarak kullanılmaktadır.
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 5 (Bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	: 1.670 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	: Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	: Dış cephe boyası ve taş kaplaması
<b>Zemin Kaplaması</b>	: Seramik, traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	: N/A
<b>Doğrama</b>	: Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	: Floresan-halojen

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

<b>Bina Adı</b>	<b>:</b>	<b>Kule Bloğu (VIP Blok)</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	<b>:</b>	Firma sahipleri ve VIP misafirlerin konakladığı, lüks dekorasyonlu binadır. Zemin katında bay-bayan WC hacimleri, oyun salonu, fotoğrafçı ve kuaför üniteleri bulunmaktadır.
<b>İnşaat Tarzı</b>	<b>:</b>	Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	<b>:</b>	Ayrık nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	<b>:</b>	4 (Zemin kat, 3 normal kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	<b>:</b>	1.450 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	<b>:</b>	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	<b>:</b>	Dış cephe boyası ve taş kaplama
<b>Zemin Kaplaması</b>	<b>:</b>	Seramik, traverten, halı
<b>Tavan kaplaması</b>	<b>:</b>	N/A
<b>Doğrama</b>	<b>:</b>	Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	<b>:</b>	Floresan, spot, aplik

<b>Bina Adı</b>	<b>:</b>	<b>Suit Bloğu (VIP Blok)</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	<b>:</b>	6 adet suit oda (2 odalı daire tipinde) yer almaktadır.
<b>İnşaat Tarzı</b>	<b>:</b>	Betonarme karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	<b>:</b>	Ayrık nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	<b>:</b>	3 (Zemin kat, 2 normal kat)
<b>Kullanım Alanı</b>	<b>:</b>	1.275 m <sup>2</sup>
<b>Çatı Kaplaması</b>	<b>:</b>	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	<b>:</b>	Dış cephe boyası ve taş kaplama
<b>Zemin Kaplaması</b>	<b>:</b>	Seramik, traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	<b>:</b>	Asma tavan, yağlı boya
<b>Doğrama</b>	<b>:</b>	Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	<b>:</b>	Spot, aplik

<b>Bina Adı</b>	<b>:</b>	<b>Yönetim (Eski Çarşı) Binaları-1</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	<b>:</b>	Yönetim ofis binaları
<b>İnşaat Tarzı</b>	<b>:</b>	Yığma
<b>İnşaat Nizamı</b>	<b>:</b>	Kısmen bitişik nizam, kısmen ayrık nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	<b>:</b>	1
<b>Kullanım Alanı</b>	<b>:</b>	275 m <sup>2</sup> (11 ünite)
<b>Çatı Kaplaması</b>	<b>:</b>	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	<b>:</b>	Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	<b>:</b>	Ahşap-traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	<b>:</b>	N/A
<b>Doğrama</b>	<b>:</b>	Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	<b>:</b>	Gömme spot-floresan



**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

<b>Bina Adı</b>	:	<b>Yönetim Binaları-2 (B-Blok)**</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Yönetim ofis binaları
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Yığma
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Bitişik nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	1
<b>Kullanım Alanı</b>	:	47 m <sup>2</sup> (2 ünite)
<b>Çatı Kaplaması</b>	:	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	:	Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	:	Ahşap-traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	:	N/A
<b>Doğrama</b>	:	Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	:	Gömme spot-floresan

<b>Bina Adı</b>	:	<b>A-Blok**</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Alışveriş Alanı (Martı Silver ve Özler Mağazası)
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Yığma
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Bitişik nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	1
<b>Kullanım Alanı</b>	:	67 m <sup>2</sup> (2 ünite)
<b>Çatı Kaplaması</b>	:	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	:	Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	:	Ahşap-traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	:	N/A
<b>Doğrama</b>	:	Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	:	Gömme spot-floresan

<b>Bina Adı</b>	:	<b>C-Blok**</b>
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Alışveriş Alanı (Martı Butik ve Market)
<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Yığma
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Bitişik nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	1
<b>Kullanım Alanı</b>	:	115 m <sup>2</sup> (2 ünite)
<b>Çatı Kaplaması</b>	:	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap ve kiremit
<b>Dış Cephe</b>	:	Dış cephe boyası
<b>Zemin Kaplaması</b>	:	Ahşap-traverten
<b>Tavan kaplaması</b>	:	N/A
<b>Doğrama</b>	:	Ahşap
<b>Aydınlatma</b>	:	Gömme spot-floresan

\*\*19.10.2011 tarih, 06/2011 no'lu İlave+Proje Tadilatı Yapı Ruhsatı ile ruhsata bağlanmış olup henüz yapı kullanma izin belgesi henüz almamış ancak yapı kullanma izin belgesi alımı için başvuru yapılmış yapılarıdır. İlgili belge ekte sunulmuştur.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

Bina Adı	:	<i>Makine Dairesi</i>
Kullanım Amacı	:	Makine ve kazan dairesi (Daha önce bavul odası ve makine dairesi olarak ruhsatlandırılan alanlardan bavul dairesi yıkılmıştır.)
İnşaat Tarzı	:	Çelik konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	1
Kullanım Alanı	:	90 m <sup>2</sup>
Çatı Kaplaması	:	Çelik yapı elemanları üzeri ahşap
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Seramik
Tavan kaplaması	:	Asma tavan, yağlı boya
Doğrama	:	Alüminyum
Aydınlatma	:	-

Bina Adı	:	<i>Konaklama Blokları (30 adet)</i>
Kullanım Amacı	:	Farklı tiplerde otel odalarından oluşmaktadır. Bloklar genellikle aynı konseptte inşa edilmiş olup arka cephelerde çıkma giriş koridorları, ön cephelerde çıkma balkonlar yer almaktadır. Giriş katlarda saçak altı bahçe teras-balkon şeklindedir. Bazı bloklarda blok başlarında çıkma şeklinde çocuk odaları yer almaktadır.
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	3 ve 4 katlı binalar
Kullanım Alanı	:	33.990 m <sup>2</sup>
Çatı Kaplaması	:	Ahşap çatı üzeri kiremit
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası ve taş kaplama
Zemin Kaplaması	:	Seramik-traverten
Tavan kaplaması	:	Asma tavan, yağlı boya, ahşap
Doğrama	:	Alüminyum
Aydınlatma	:	Spot, aplik

Blok No.	Kat Adedi	Oda Sayısı	Kullanım Alanı
1	3	18	1.160 m <sup>2</sup>
2	3	12	740 m <sup>2</sup>
3	3	12	810 m <sup>2</sup>
4	3	15	960 m <sup>2</sup>
5	4	32	2.010 m <sup>2</sup>
6	4	20	1.220 m <sup>2</sup>
7	4	32	1.990 m <sup>2</sup>
8	4	16	990 m <sup>2</sup>
8A	4	20	1.250 m <sup>2</sup>
9	4	20	1.140 m <sup>2</sup>
10	4	16	970 m <sup>2</sup>
11	3	12	780 m <sup>2</sup>
12	3	12	780 m <sup>2</sup>
13	3	18	1.090 m <sup>2</sup>
14	3	18	1.220 m <sup>2</sup>
15	3	18	1.160 m <sup>2</sup>
16	3	12	810 m <sup>2</sup>
17	3	12	810 m <sup>2</sup>
18	3	12	820 m <sup>2</sup>
19	4	36	1.970 m <sup>2</sup>
20	4	36	1.970 m <sup>2</sup>
21	3	18	1.110 m <sup>2</sup>
22	3	18	1.170 m <sup>2</sup>
23	3	6	430 m <sup>2</sup>
24	4	16	1.050 m <sup>2</sup>
25	4	16	1.020 m <sup>2</sup>
26	3	18	1.130 m <sup>2</sup>
27	3	18	1.150 m <sup>2</sup>
28	3	18	1.150 m <sup>2</sup>
29	3	18	1.130 m <sup>2</sup>
<b>Toplam</b>		<b>545</b>	<b>33.990 m<sup>2</sup></b>

\*Konaklama bloklarının, personel lojmanlarının ve diğer konaklama bölümlerinin alanları hesaplanırken, çıkma koridor, zemine oturan saçak altı teraslar, balkonlar, merdiven kovaları, asansör kovaları v.b. tüm inşaat alanları mevzuata göre emsale dahil olmasa da faydalı kullanım alanına dahil edilmiştir.

#### **Havuz:**

İç cidarı seramik kaplı olan havuz 2 adet ve toplam 2.500 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Kademeli olarak derinlik değişimine sahip olan havuzun çevre güneşlenme alanları ünye taşı ile kaplanmıştır. Ayrıca iki adet su kaydıracağı yer almaktadır. Ayrıca tesisin sağlık kulübü içerisinde yer alan 1 adet kapalı yüzme havuzu ile restoran binasının arasında süs havuzları bulunmaktadır.

#### **İskele:**

Biri çelik üzeri beton plaka, diğeri çelik üzeri ahşap kaplama iki adet iskele mevcuttur. Beton iskelenin inşaat alanı yaklaşık 165 m<sup>2</sup>, ahşap iskelenin inşaat alanı ise yaklaşık 145 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

#### **Amfi Tiyatro:**

Sahne, seyirci platformu, animasyon binası, DJ kabini alanlarından oluşmaktadır. Büyük kısmı açık olmak üzere yaklaşık 600 m<sup>2</sup> alana sahip olup, zemini mermer kaplıdır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

#### 5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

##### 412 parsel

- Değerleme konusu taşınmaz "Martı Myra" ismiyle, mevcut durumda faal olarak işletilmektedir.
- Değerleme konusu Martı Myra Oteli, 3 ve 4 katlı 30 adet konaklama bloğu, 1 adet VIP bloğu, 1 adet kule bloğu, 2 adet lojman bloğu ile Restoran alanları, lobi alanı, idari alanlar, bar alanları, oyun - aktivasyon alanları, havuz ve iskele yapılarını bünyesinde barındırmaktadır.
- Konaklama bloklarında; 36 m<sup>2</sup>'lik 345 adet standart oda, 38 m<sup>2</sup>'lik 119 adet deluxe oda bulunmaktadır. Deluxe odalardan 6 adedi family deluxe, 32 adedi sigara içmeyenler için deluxe ve 81 adedi ise aile odası şeklindedir. VIP bloğunda ise, vacation club suits adı verilen 2 oda, 2 banyo ve salondan oluşan 6 ünite yer almaktadır. Kule bloğunda ise, 1 adet presidential suit yer almaktadır. Bu suite 2 büyük salon, 2 yatak odası, 2 banyo, 2 teras ve 2 mutfak bulunmaktadır. Tesis kapsamında, engelliler için hazırlanmış 4 adet bedensel engelli odası bulunmaktadır. Sonuç olarak tesiste, 545 adet oda, 6 adet suit ve 1 adet kral dairesi olmak üzere 552 adet oda bulunmaktadır.
- Parsel düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup, çok kenarlı bir geometriye sahiptir.
- Parselin sınırları kısmen tel çit, kısmen de beton duvar üzeri tel çitlerle ayrılmıştır.
- 21.07.2005 tarih, 10033 sayılı Kısmi Turizm İşletme Belgesine göre otelde 433 oda+6 bedensel engelli odası+19 suit+87 aile odası+8 apart olmak üzere 553 oda ve 1.209 yatak bulunmaktadır. Ancak, mevcuttaki yatak sayısı bu rakamın üzerindedir.
- 16.04.2010 tarih, 2010/05 sayılı yapı ruhsatına baz olan mimari projedeki vaziyet planında tesisten girişten sonra sol taraftaki sırada yer alan dükkan blokları (2 adet) ve sonrasındaki makine dairesi-bagaj odası binası ile personel wc-çöp odası binalarının makine dairesi haricindekiler yıkılmış olup, diğerlerinin yerine prefabrik yapılar konulmuştur.
- 19.10.2011 tarih, 06/2011 no'lu İlave+Proje Tadilatı Yapı Ruhsatı ile mevcutta ofis binalarının yanında yer alan 4 adet alışveriş amaçlı kullanılan yeni yapı bina, 2 adet yönetim ofisi olarak kullanılan yeni yapı bina ve havuzun yanında yer alan ve tadilat yapılan mini club, hobby club, oyun parkı ruhsata bağlanmış olup, ilave ve tadilat kısımlarına ait yapı kullanma izin belgesi başvurusu yapılmış olup henüz iskana bağlanmamıştır.
- Parsel sınırı dışında, parselin deniz tarafında, kıyı-kenar çizgisinin dışında yer alan plaj-kumsal alanı tesisin kullanımında olup bu alan ve üzerine inşa edilen geçici yapılar (fitness binasının bir kısmı, snack bar binası) için ilgili kuruma ecrimisil ödenmektedir.
- Taşınmazlara özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

##### 127 ada 1 no'lu parsel

- Parselin sınırları taş duvar ile çevrilmiştir.
- Denize yaklaşık 750 m. mesafededir.
- Parsel düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup, düzgün yamuk şeklinde bir geometriye sahiptir.
- Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu parsel yakınında, Rukiye Koç İlköğretim Okulu, çeşitli otellere ait personel lojmanları, çeşitli villalar ve boş tarım arazileri bulunmaktadır.

#### 5.5. Harici ve Müteferrik İşler

Harici ve müteferrik işler olarak; beton sahalar, çevre duvarları, açık otopark alanları, peyzaj alanları, dış aydınlatma, çevre düzenlemesi, su deposu, ardiya depoları, sahanın belirli noktalarında yeterli miktarda bulunan yangın hidrantları ve merkezi sistem ısıtma, sera, tenis kortları, basketbol sahası, taş fırınlar, platform düzenlemeleri, plaj düzenlemeleri ile mevcutta gibi işler yapılmıştır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK****BÖLÜM 6****EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ****6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı**

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 unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının imar planlarına uygun kullanımı olduğu düşünülmektedir.

**BÖLÜM 7****GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ****7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler - SWOT Analizi****412 parsel no'lu taşınmaz****• GÜÇLÜ YANLAR**

- ✓ Konu parsel, imar planında "Turizm Konaklama Tesisi Alanı"nda bulunmaktadır.
- ✓ Martı Myra, 5 yıldızlı otel sınıfında Turizm İşletme Belgesi'ne sahiptir.
- ✓ Tesisin ruhsat süreci yıllara yaygın olarak düzenli şekilde devam etmiş olup hâlihazırda mevcut yapıların neredeyse tamamının yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.
- ✓ Tesis, yaz turizmi için gerekli doğal ve tabii özelliklere sahiptir. Orman ve deniz arasında, denize sıfır konumda bulunduğu için, doğal açıdan cazibesi yüksektir.
- ✓ Talebin gerekliliği olan kapalı ve açık yüzme havuzu, tenis kortu, fitness center, sauna, hamam, diving, mini club v.b gibi bir çok aktiviteyi bünyesinde bulundurmaktadır.
- ✓ Martı Myra, bölgenin ilk turistik tesislerinden olmasının getirdiği bölgeyle özdeşleşmiş bir marka olma avantajına sahiptir.
- ✓ Taşınmazın altyapı problemi bulunmamaktadır.
- ✓ Bölgede denize sıfır konumlu ve turizm imarlı boş arsa bulmak oldukça güçtür.
- ✓ Tesisin açık otoparkı mevcuttur.
- ✓ Antik kent Phaselis, Olympos ve Türkiye'nin gözde dalış merkezi Üç Adalar'a yakın konumdadır.

**• ZAYIF YANLAR**

- İskele ve plaj düzenlemeleri ruhsat dışı olup, varlıkları ecrimisil ödenerek idame edilmektedir.
- Tesisin Antalya Havaalanı'na olan mesafesi yaklaşık 70 km'dir.
- Bölgedeki yeni otellerle rekabet edebilmek için, otel odalarının renovasyona ihtiyaç duyduğu düşünülmektedir.
- Tesisin irtifak hakkı 1988 yılında başlamış olup 2037 yılında sona erecektir.

**• FIRSATLAR**

- + Turizm sektöründe ülkemizde son yıllarda oluşan olumlu gelişmeler.

**• TEHDİTLER**

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları,

**127 ada 1 parsel no'lu taşınmaz****• GÜÇLÜ YANLAR**

- ✓ Gayrimenkulün kolay ulaşılabilir bir noktada yer alması,
- ✓ Denizi uzaktan görmesine rağmen, kapanmayacak bir deniz manzarası bulunması,

**• ZAYIF YANLAR**

- Bölgede alt yapı çalışmaları devam etmekte olup parsel ile ulaşımın sağlandığı yolların bir kısmı stabilize edilmiştir.
- Çamyuva 1/1000 ölçekli imar planlarında Danıştay 6. Dairesinin 2010/303 esas sayılı kararı ile "yürütmeyi durdurma" kararı bulunmaktadır.
- Hukuki belirsizliğin çözümüne taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı yapılamamaktadır,
- Parsel üzerinde inşa edilmesi muhtemel yapının sadece lojman olarak kullanılabilir olması,

• **FIRSATLAR**

+ Turizm sektöründe ülkemizde son yıllarda oluşan olumlu gelişmeler.

• **TEHDİTLER**

? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları,

**7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkul değeri için emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

**7.2.1 Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı Analizi**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

- Yapılan detaylı emsal araştırmasında, değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin turizm yatırımcıları açısından tercih edilen bir bölge olduğu tespit edilmiştir. Bölgedeki otellerden temin edilen oda fiyatları ve otel bilgileri aşağıda yer almaktadır:

OTEL ADI	KONUM	SINIFI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	FİYAT YATAK FİYATI	FİYATA DAHİL OLAN KDV	HERŞEY DAHİL
Club Sapphire Otel	Tekirova	5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	278	886	56 USD	Harç	+
Amara Dolce Vita	Tekirova	5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	700	1452	93 USD	Harç	+
Club Marine	Beldibi	5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	399	884	75 USD	Harç	+
Club Med	Beldibi	5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	394	1124	75 USD	Harç	+
Corinthia	Tekirova	5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	516	1330	84 USD	Harç	+

\*Belirtilen yatak fiyatları, yıllık ortalama fiyatlardır.

**Satılık Arsalar:**

- **Arsa-1:** Değerleme konusu parsel yakın konumda konumlanmış, E:0,40, yapılaşma koşuluna sahip, net 68.000 m<sup>2</sup> alana sahip, 49 yıl tahsisli, "Turizm" imarlı arsanın 13.000.000.-USD fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Gayrimenkulün acil satılık olduğu bilgisi alınmış olup, fiyatının bölge rayicinin çok altında olduğu düşünülmektedir. (191 USD/m<sup>2</sup>) (354 TL/m<sup>2</sup>) (143 EURO/m<sup>2</sup>).
- **Arsa-2:** Değerleme konusu parsel yakın konumda konumlanmış, E:0,40, yapılaşma koşuluna sahip, net 70.000 m<sup>2</sup> (68.000 m<sup>2</sup>'si 49 yıl tahsisli) "Turizm" imarlı arsanın 12.000.000.-USD seviyelerinde teklif gördüğü bilgisi alınmış olup arsanın 15.000.000.-USD satılık bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (171 USD/m<sup>2</sup>) (316 TL/m<sup>2</sup>) (128 EURO/m<sup>2</sup>).
- **Arsa-3:** Değerleme konusu parselin batısında yer alan ve yaklaşık 90.000 m<sup>2</sup> olarak tanıtılan, E:0,40, yapılaşma koşulunu sahip 49 yıl tahsisli, "Turizm" imarlı arsa için 40.000.000.-EURO bedel istendiği bilgisi alınmıştır. (592 USD/m<sup>2</sup>) (1.096 TL/m<sup>2</sup>) (444 EURO/m<sup>2</sup>).
- **Arsa-4:** Antalya, Beldibi'nde, 70.000 m<sup>2</sup> (53.000 m<sup>2</sup>'si 49 yıl tahsisli) alana sahip, E:0,40, yapılaşma koşuluna sahip, "Turizm Ticaret Alanı" imarlı arsa için 22.000.000.-EURO bedel istendiği bilgisi alınmıştır. (419 USD/m<sup>2</sup>) (776 TL/m<sup>2</sup>) (314 EURO/m<sup>2</sup>).
- **Arsa-5:** Antalya, Çamyuva'da, denize 50 m. mesafede yer alan, 3.000 m<sup>2</sup> alana sahip, E:0,40, yapılaşma koşuluna sahip, "Turizm Alanı" imarlı arsa için 2.700.000.-EURO bedel istendiği bilgisi alınmıştır. (1.202 USD/m<sup>2</sup>) (2.223 TL/m<sup>2</sup>) (900 EURO/m<sup>2</sup>).
- **Arsa-6:** Antalya, Tekirova'da, 70.000 m<sup>2</sup> alana sahip (40.000 m<sup>2</sup>'si 49 yıl tahsisli), E:0,40, yapılaşma koşuluna sahip, "Turizm Alanı" imarlı arsa için %50 hasılat paylaşımı oranı istenmekte olup, satışa konu olması durumunda metrekaresine birim fiyatının 500-600 EURO arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır. (1.235-1.482 TL)

### Satılık Oteller:

- Antalya Beldibi'nde denize sıfır olarak tanıtılan, sahile 70 metre cephesi bulunan, 117 oda 285 yataklı, 2.500 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip 4 yıldızlı otelin 5.500.000 EURO bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (19.298 EURO/yatak) (25.764 USD/m<sup>2</sup>)
- Antalya Kemer'de denize sıfır olarak tanıtılan, 1.100 yataklı, 80.000 m<sup>2</sup> alana sahip 5 yıldızlı otelin 80.000.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (72.727 USD/yatak)
- Antalya Kemer'de denize sıfır olarak tanıtılan, 732 yataklı, 60.000 m<sup>2</sup> alana sahip 5 yıldızlı otelin 99.000.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (135.246 USD/yatak)

### ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre Arsa Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsalar ağırlıklı olarak turistik tesis alanı lejantında yer almaktadır. Bölgenin turizm merkezi olması sebebiyle mevcuttaki arsalar talep yüksek olmaktadır. Deniz kenarından yukarılara doğru çıkıldıkça arsa fiyatlarının düştüğü görülmektedir. Şahıs mülkiyetinde bulunan arsaların, tahsisli arsalarla göre fiyatlarının biraz daha yüksek olduğu görülmektedir. Değerleme konusu parsellere ilişkin arsa değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Aşağıda tabloda belirtilen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süreyle "Üst Hakkı" kurulmuş olan 412 no'lu parsel için ise üst hakkı değeri takdir edilmiştir:

- Piyasa genel kabulü olarak bir gayrimenkulün Üst Hakkı değeri çıplak mülkiyet hakkı değerinin 2/3'ü olarak kabul edilmektedir. Yapılan çalışmada, arsa birim değeri olarak 1.100 TL'ye binaen 49 yıllık üst hakkı değeri olarak 2/3'ü alınmıştır.
- "Üst hakkı"nın 49 yıl süreyle kurulmuş olması sebebiyle, kalan sürenin toplam yıla oranı (26/49) 0,53 olarak öngörülmüştür. Üst hakkı değerinin hesaplanmasında bu oran göz önünde bulundurulmuştur.

<b>ARSA DEĞERİ HESABI-TEKİROVA-412 NO'LU PARSEL</b>	
Arsa Değeri	1.100 .-TL/m <sup>2</sup>
Üst Hakkı Değeri Katsayısı	2/3
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı (26/49)	0,53
Birim Arsa Değeri	389 .-TL/m <sup>2</sup>
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	390 .-TL/m <sup>2</sup>
<b>ARSA İRTİFAK HAKKI DEĞERİ--TEKİROVA-412 NO'LU PARSEL</b>	
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri	390 .-TL/m <sup>2</sup>
Arsa Büyüklüğü	89.258 m <sup>2</sup>
Toplam Arsa Değeri	34.810.620 .-TL

Değerleme konusu 127 no'lu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel bir projenin, yalnızca personel lojmanı olarak geliştirilebilmesi sebebiyle değer takdiri Çamyuva Belediyesi tarafından belirlenen arsa rayiç değeri baz alınarak yapılmıştır.

<b>ARSA DEĞERİ HESABI-ÇAMYUVA-127 ada 1 NO'LU PARSEL</b>	
Arsa Değeri	154,62 .-TL/m <sup>2</sup>
Üst Hakkı Değeri Katsayısı	2/3
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı (26/49)	0,53
Birim Arsa Değeri	55 .-TL/m <sup>2</sup>
Yaklaşık Birim Arsa Değeri	55 .-TL/m <sup>2</sup>
<b>ARSA İRTİFAK HAKKI DEĞERİ -ÇAMYUVA-127 ada 1 NO'LU PARSEL</b>	
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri	55 .-TL/m <sup>2</sup>
Arsa Büyüklüğü	6.305 m <sup>2</sup>
Toplam Arsa Değeri	346.775 .-TL



**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

### 7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu 412 no'lu parselin; konumu, büyüklüğü, imar durumu, algılanabilirliği-görünürlüğü, cephe genişliği açısından, nadir bulunduğu düşünülmektedir. Bölgede satıftaki arsaların şahıs mülkiyetinde bulunması dahilinde metrekare birim fiyatlarının 500-600 EURO seviyelerinde seyrettiği tahsisli arsa fiyatlarının da belirtilen fiyatların altında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu 127 no'lu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel bir projenin, yalnızca personel lojmanı olarak geliştirilebilmesi sebebiyle değer takdiri Çamyuva Belediyesi tarafından belirlenen arsa rayiç değeri baz alınarak yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ	
Arsa İrtifak Hakkı Değeri-Tekirova-412 No'lu Parsel	34.810.620 TL
Arsa İrtifak Hakkı Değeri-Çamyuva-127 No'lu Parsel	346.775 TL
<b>Toplam Arsa Değeri</b>	<b>35.157.395 TL</b>
<b>Toplam Yaklaşık Arsa Değeri</b>	<b>35.157.000 TL</b>

### 7.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

No	Üniteler	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Maliyet (TL)
1	Resepsiyon-Lobi Binası	1.200	1.150	1.380.000 TL	3%	1.338.600 TL
2	Mutfak-Restoran Binaları	4.890	1.250	6.112.500 TL	3%	5.929.125 TL
3	Pool Bar Binası	900	1.150	1.035.000 TL	10%	931.500 TL
4	Beach Restaurant Binası	150	600	90.000 TL	10%	81.000 TL
5	Fitness Binası	145	600	87.000 TL	10%	78.300 TL
6	Diving Binası	45	550	24.750 TL	10%	22.275 TL
7	Hobi Kulübü Binası	77	550	42.350 TL	3%	41.080 TL
8	Çocuk Kulübü Binası	539	550	296.450 TL	3%	287.557 TL
9	Jeneratör ve Trafo Binası	155	480	74.400 TL	10%	66.960 TL
10	Personel Lojman Binası-1	1.440	600	864.000 TL	11%	768.960 TL
11	Personel Lojman Binası-2	1.670	600	1.002.000 TL	11%	891.780 TL
12	Konaklama Blokları (30 adet)	33.990	1.050	35.689.500 TL	10%	32.120.550 TL
13	Kule Bloğu (VIP Blok)	1.450	1.250	1.812.500 TL	9%	1.649.375 TL
14	Suit Bloğu	1.275	1.200	1.530.000 TL	9%	1.392.300 TL
15	Yönetim (Eski Çarşı) Binaları-1	275	600	165.000 TL	9%	150.150 TL
16	Yönetim Binaları-2 (B-Blok)*	47	680	31.960 TL	2%	31.321 TL
17	A-Blok (Dükkanlar)*	67	680	45.560 TL	2%	44.649 TL
18	C-Blok (Dükkanlar)*	115	680	78.200 TL	2%	76.636 TL
19	Makine Dairesi**	90	680	61.200 TL	4%	58.752 TL
20	Havuzlar	2.500	1.200	3.000.000 TL	10%	2.700.000 TL
21	İskeleler	310	1.000	310.000 TL	10%	279.000 TL
22	Amfi Tiyatro	600	275	165.000 TL	10%	148.500 TL
<b>TOPLAM</b>						<b>49.088.369 TL</b>

\*19.10.2011 tarih, 06/2011 no'lu İlave+Proje Tadilatı Yapı Ruhsatı ile ruhsata bağlanmış olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamış yapılardır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

<b>Toplam Arsa İrtifak Hakkı Değeri</b>	<b>35.157.395</b>	<b>.-TL</b>
<b>Toplam Bina Değeri</b>	<b>49.088.369</b>	<b>.-TL</b>
<b>Harici ve Müteferrik İşler</b>	<b>6.600.000</b>	<b>.-TL</b>
<b>Toplam Yapı Değeri</b>	<b>55.688.369</b>	<b>.-TL</b>
<b>Mefruşat Değeri</b>	<b>11.137.674</b>	<b>.-TL</b>
<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>101.983.437</b>	<b>.-TL</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>	<b>101.983.000</b>	<b>.-TL</b>

Emsal Karşılaştırma Maliyet Yaklaşımına göre gayrimenkulün piyasa değeri **101.983.000.-TL** olarak bulunmuştur.

### 7.2.3 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Oteller gelir getiren mülkler olduklarından emsal veya maliyet yöntemine göre değerlendirilmelerinin yanında gelir kapitalizasyonu yöntemine göre de değerlendirilmektedir. Bu sebeple Tekirova Martı Myra Oteli'nin gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılarak değerlendirme çalışması Martı GYO A.Ş. tarafından 04.10.2006 tarihli Turizm Tesis Kira Sözleşmesi ve 24.06.2010 tarihli Ek Protokole dayalı olarak yapılmıştır.

#### Genel Varsayımlar:

- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı, gerekli tüm izinlerin alındığı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

#### İndirgeme Oranı Hesaplaması Varsayımları:

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının (discount rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye'de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "risksiz getiri oranı" (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır.

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle yıllık değer ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,

Bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirilmede kullanılmıştır.

- ✓ Çalışmalar sırasında, 2020 vadeli TL kağıtlarının; son 1 yıl içerisindeki verilerinin tüm günlerine ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer olan % 9,50 risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

- ✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Net Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan "indirgeme oranı" % 14,50 hesaplanmıştır.

- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki yatak sayısı olan 1.209'da yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin geçmiş yıllardaki performansı dikkate alınarak her yıl 214 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, herşey dahil sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Tesisin geçmiş yıllardaki performansı, turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, herşey dahil kişi başı fiyatının 2012 yılında 174.-TL olacağı ve yıllar itibariyle yıllık Üretici Fiyatları Endeksi oranında artarak 2020 yılında 339.-TL'ye yükseleceği ve bu rakamda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Doluluk oranlarının 2012 yılında, satılan yatak sayısı ile bağlantılı olarak % 75 oranından başlayarak kademeli olarak artacağı ve 2020 yılından itibaren %78 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Herşey dahil sistemde, ekstra harcama olarak nitelendirilen çamaşır, güzellik, masaj, doktor vs. harcamalar ayrıca gelirlere ilave edilmiştir. Ekstra gelirlerin, konaklama gelirlerinin %1'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Tatil köyü içinde yer alan dükkanlardan alınan kiralarda projeksiyona kira gelirleri olarak yansıtılmış olup 2020 yılına kadar bir önceki yıla kadar %5 oranında artacağı varsayılmış ve kalan yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Tesisin karlılık oranının 2012 yılında %38 oranında olacağı, yıllar içerisinde artarak 2017 yılında %43 seviyelerine ulaşacağı ve bu yıldan itibaren bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- İşletme giderleri içerisinde işletmeye ait genel işletme giderleri yanı sıra, emlak vergisi, bina sigortası, tanıtım pazarlama giderleri gibi kalemler yer alacağı öngörülmüştür.
- Mülk sahibi Martı GYO A.Ş. ile işletmeci firma Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında imzalanmış olan 04.10.2006 tarihli "Turizm Tesisi Kira Sözleşmesi"ne ek olarak hazırlanmış olan 24.06.2010 tarihli protokole istinaden, Martı GYO'nun tesis gelirlerinin %27'sini "hasılat kira bedeli" olarak alacağı belirtilmektedir. Aynı sözleşmeye göre, 2010 yılı için asgari kira bedelinin 7.104.000 TL olacağı ve yıllar itibariyle %3 oranında artacağı varsayılmıştır. Bu iki değerden hangisi yüksek ise o rakamın kira olarak kabul edileceği öngörülmüştür.
- Turizm Tesisi Kira Sözleşmesi'nin biteceği 2015 senesi sonrasında, Martı GYO hasılat kira bedeli oranının %30 olarak ayarlanacağı öngörülmektedir.
- Tesisin iskele, bar ve sahil kullanımı için Maliye Hazinesi'ne ve Tekirova Belediyesi'ne ödeyeceği ecrimisil bedelinin 2007 yılında ödenen değer yıl itibariyle %5 oranında artacağı ve 2021 yılından itibaren sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Çamyuva arsası için ödenecek üst hakkı bedeli, bu gayrimenkulün kesin tahsis sözleşmesinde de belirtildiği gibi Myra tesisi ile birlikte düşünüldüğünden, Myra'nın nakit akış tablosuna yansıtılmıştır. Çamyuva parselinin ve Myra'nın üst hakkı bedelinin sözleşme kapsamında, belirtilen rakam üzerinden yıllık Üretici Fiyatları Endeksi oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle arttırılarak tahsil edileceği varsayılmıştır. Piyasa beklentileri doğrultusunda ÜFE oranının artışının aşağıdaki gibi olacağı varsayılmıştır:

YILLAR	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ÜFE ORANI(%) EYLÜL		12,49%	0,47%	8,91%	12,15%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%
YILLAR		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
ÜFE ORANI(%) EYLÜL		8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%

- 412 parsel için 2007 yılı üst hakkı bedeli 246.854.TL olarak kabul edilmiş ve bu değer yukarıdaki ÜFE oranları kullanılarak her yıl için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

- Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan kira sözleşmesi incelenerek otelin kiracı ve kiralayan şeklinde ayrıldığı tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında otelin tek işletmede olduğu varsayılarak kira sözleşmesi kapsamında aşağıdaki varsayımlar yapılmıştır.
  - ✓ Tahsis sözleşmesi kapsamında elde edilen hasılatın %27'sinin %1 olan değer Martı GYO tarafından üst hakkı hasılat payı bedeli olarak ödeneceği varsayılmıştır.

**Martı GYO A.Ş. tarafından 04.10.2006 tarihli Turizm Tesis Kira Sözleşmesi ve 24.06.2010 tarihli Ek Protokole göre tesisin kiralanması yarsayımı ile Net Bugünkü Değer Hesabı:**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>İRTİFAK HAKKI ÖDEMELERİ-YILLAR</b>																
İRTİFAK HAKKI BEDELİ (TL)	246.854	277.666	278.991	303.949	340.766	370.413	402.639	437.669	475.746	517.136	562.127	611.032	664.191	721.976	784.788	853.064
İST. HAKKI BEDELİ-CAMİVA-127 ada 1. no.lu parsel	75.250	28.404	28.537	31.080	34.856	37.889	41.185	44.768	48.663	52.836	57.498	62.501	67.938	73.849	80.274	87.258
İFE ORANI(%): EYLÜL	12,49%	0,47%	0,47%	8,91%	12,15%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%
<b>İRTİFAK HAKKI HASILAT PAYI ORANI</b>	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
<b>İRTİFAK HAKKI ÖDEMELERİ-YILLAR</b>																
İRTİFAK HAKKI BEDELİ (TL)	927.281	1.007.954	1.095.646	1.190.968	1.294.582	1.407.211	1.529.638	1.662.716	1.807.373	1.964.614	2.135.535	2.321.327	2.523.283	2.742.808	2.981.432	
İST. HAKKI BEDELİ-CAMİVA-127 ada 1. no.lu parsel	94.849	103.101	112.071	121.821	132.419	143.940	156.463	170.075	184.871	200.955	218.438	237.442	258.100	280.555		
İFE ORANI(%): EYLÜL	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%		
<b>İRTİFAK HAKKI HASILAT PAYI ORANI</b>	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>AVLULUHA MANTARIN</b>																
WAKAFA MANTARIN	24.721	26.979	28.974	31.076	33.494	36.234	39.318	42.767	46.613	50.791	55.351	60.347	65.841	71.908	78.632	86.002
SUDAN VATIK MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.002	710.252
WAKAFA MANTARIN	194.961	209.935	226.974	245.476	265.951	288.919	314.902	344.452	377.156	413.614	453.552	497.602	545.514	597.052	652.00	

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

### 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışması sırasında;

- 412 no'lu parselin arsa üst hakkı değerinin tespiti için emsal karşılaştırma, üzerinde yer alan yapıların değer tespiti içinde maliyet yaklaşımı,
- 127 ada 1 no'lu parselin arsa üst hakkı değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı,
- Resmi sözleşmeler dikkate alınarak her iki parselin net bugünkü değerinin tespiti için gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre değer hesabı aşağıdaki şekilde ortaya çıkmaktadır:

YÖNTEM	Tekirova Myra Otel-412 no'lu parsel üst hakkı	Çamyuva-127 ada 1 no'lu parsel üst hakkı	TOPLAM TL (KDV Hariç)	TOPLAM TL (KDV Dahil)
Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Üst Hakkının Piyasa Değeri	101.636.000 TL	347.000 TL	101.983.000 TL	120.339.940 TL
Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Net Bugünkü Değeri	97.355.000 TL	347.000 TL	97.702.000 TL	115.288.360 TL

Gayrimenkullerin nihai değeri, Toplam KDV Hariç; **97.702.000 TL** (Doksanyedimilyonyediyüzikibin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**  
"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Gayrimenkullerin nihai değeri, Toplam KDV Dahil **115.288.360 TL** (Yüzonbeşmilyonikiyüzseksensekizbinüçyüzaltmış Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK****BÖLÜM 8****SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova köyü, 412 no'lu parsel üzerinde yer alan, tapuda "412 parselin üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkul ve Antalya ili, Kemer ilçesi, Çamyuva köyü, 127 ada, 1 parsel no'lu "49 yıl süre ile 27 cilt 2647 sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerinde daimi müstakil üst hakkı" niteliğindeki gayrimenkullerin;

**31.12.2011 TARİHLİ  
GAYRİMENKULLÜN TOPLAM ÜST  
HAKKI DEĞERİ  
(KDV HARİÇ)**

97.702.000 TL  
(Doksanyedimilyonyediyüzikibin Türk Lirası)

**31.12.2011 TARİHLİ  
GAYRİMENKULLERİN TOPLAM ÜST  
HAKKI DEĞERİ  
(KDV DAHİL)<sup>6</sup>**

115.288.360 TL  
(Yüzonbeşmilyonikiyüzseksensekizbinüçyüzaltmış  
Türk Lirası)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Cansel Şirin YAZICI**  
Lisans No: 400112, FRICS

**Değerlemeye Yardım Eden<sup>7</sup>**  
Evren TÜFEKÇİ  
Erhan UYSAL


<sup>6</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

<sup>7</sup> Bilgi amaçlıdır

**EKLER**

- 1 Tapu Fotokopileri
- 2 Takbis Örnekleri
- 3 Tapu Kütük Fotokopileri
- 4 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Tekirova Belediyesi'nin Yazısı, İmar Planı Örneği
- 5 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Çamyuva Belediyesi'nin Yazısı, İmar Planı Örneği
- 6 Yapı Ruhsatları
- 7 Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- 8 Kira Sözleşmesi
- 9 Resmi Senet
- 10 Taahüt Senedi
- 11 Fotoğraflar
- 12 Özgeçmişler



İli	ANTALYA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf
İlçesi	KEMER		
Mahallesi			
Köyü	TEKİROVA		
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
12813000,00YTL.			412	-8-	9258	00

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	412 PARSELİN ÜST HAKKI
	Sınırı	PAFTASINDADIR.
	Edinme Sebebi	Taşınmaz tamamı Akdeniz Martı Turizm ve Yatırım A.Ş. adına kayıtlı iken ; şirket adının Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş olarak tashihinden tescil edildi. ...
	Sahibi	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş


Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2613	5	475		17.07.2006	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Siciline Uygundur.

*İmza*

**Ahmet KOÇLUK**  
**Tapu Sicil Müdürü**

NOT: \* Müracaatın Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmesi.  
\*\* Tebliğat Kanunu ile ölmüş şahısların adına tebliğat işleri Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

İli	ANTALYA	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>			FOTOĞRAF		
İlçesi	Kemer						
Bucağı							
Mahallesi							
Köyü	Çamyuva						
Sokağı							
Mevkii							
Emi. Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					Ha.	M <sup>2</sup> .	Dm <sup>2</sup> .
	İrtifak Hakka Tesisi.		127	1	-	6305	-
GAYRİMENKULÜN	Vasfı	Arsa. <b>HAK VE MÜKELLEFIYETLERİ a N:Taşınmazın tamamı üzerinde 49 yıl süreyle Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. lehine irtifak Hakka tesisi.14.4.1997 Yayı</b>					
	Sınırı	Paftasında.					
	İktisabı	Taşınmazın tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup, bu konuyla ilgili Millî Emlak Genel Müdürlüğü'nün 03.02.1997 gün, 5528 sayılı yazıları ve Kemer Malmüdürlüğü'nün 07.04.1997 gün, 379 sayılı yazıları gereği taşınmazın tamamı üzerine Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. lehine 49 Yıl süreyle İrtifak Hakka tesis edilmesiyile senet sahibi adına tesoiil edildi.					
	Sahibi	Maliye Hazinesi.					
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ
Cilt No.			27	2648		14.4.1997	Cilt No.
Sayfa No.		Sicilinde Uygundur. 03.04.1997					Sayfa No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarihi		NOT : Müktefelin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.					Tarihi

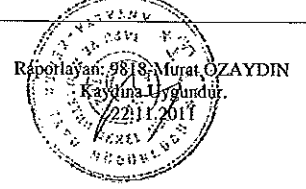
**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: 127/1
Zemin No	: 26134165	Yüzölçüm	: 6.305,00 m2
İl / İlçe	: ANTALYA/KEMER	Ana Taş. Nitelik	: 49 yıl süre ile 27. cilt 2647. sayfadaki 127 ada 1 parsel üzerindeki "Kaynak Hakkı"
Kurum Adı	: Kemer(ANTALYA) TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAMYUVA Köyü		
Mevki	:		
Cilt / Sayfa No	: 48 / 4684		
Kayıt Durum	: Aktif		

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
60027597	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	6.305,00	İrtifak Hakkının DMH Olarak Tesisi - 12/02/2008 - 834-	

Yatırım Bankası A.Ş. notsuz no: 4979



Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2011 15:29

**TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

Zemin Tipi	: Daimi ve Müstakil Hak	Ada/Parsel	: 412
Zemin No	: 14136366	Yüzölçüm	: m2
İl / İlçe	: ANTALYA/KEMER	Ana Taş. Nitelik	: 412 PARSELİN ÜST HAKKI
Kurum Adı	: Kemer(ANTALYA) TM		
Mahalle / Köy Adı	: TEKİROVA Köyü		
Mevki	:		
Cilt / Sayfa No	: 5 / 475		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak(AT)	A-M:49 YIL SÜRELİ MÜSTAKİL OLARAK TETEKTA TEKİROVA TATİL KÖYÜ İŞLETMECİLİK A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Başlama Tarihi:13/04/1989 Süre:)	TEKİROVA TATİL KÖYÜ İŞLETMECİLİK A.Ş.	13/04/1989 - 3796	--
Beyan	(AT BU GAYRİMENKULÜN ÜST HAKKI 475 SAHİFYE İŞLENMİŞTİR.13.04.1989 Y:3796		13/04/1989 - 3796	--
Beyan	TAŞINMAZIN İRTİFAK HAKKI BEDELİ 11.01.1996 TASHİHDEN İTİBAREN 4.756.000.000.TL YE YÜKSELTİLMİŞTİR.29.12.1997 YEV:1317		29/12/1997 - 1317	--
Beyan	23.04.1989 TARİH VE 3796 YEVİMİYE NOLU RESMİ SENEDİN 5.7.MADDESİNİN A,B VE C MADDESİ 13. VE 22.MADDELERİ TADİL EDİLMİŞTİR.20.03.2003 YEV:233		20/03/2003 - 233	--
Beyan	YATAK KAPASİTESİ 928 DEN 1209 YATAK KAPASİTESİNE ÇIKARILMIŞTIR.31/01/2007 GÜN YEV:417		31/01/2007 - 417	--
Beyan	TAAHHÜT SENEDİNİN 5. MADDESİNİN B BENDİNİN 2. FIKRASI DEĞİŞTİRİLMİŞTİR.23.05.2007 Y.1988	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	23/05/2007 - 1988	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
33037465	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	89.258,00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 17/07/2006 - 2613-	

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serh	23.076.270 YTL . bedel karşılığında kira şartı. Süresi : başlangıç tarihi itibarıyla 55 aydır.( Bitiş tarihi 31.12.2010.) (Başlama Tarihi:01/06/2006 Süre:99 Yıl )	MARMARİS MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ	04/05/2007 - 1708	--

Yatırım Bankası A.Ş. notsuz no: 4979



Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2011 15:29





T.C  
ANTALYA İLİ  
KEMER İLÇESİ  
TEKİROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı : M.07.8.TEK.0.11/ 889

29/11/2011

Konu : 412 Parsel imar durumu.

EVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

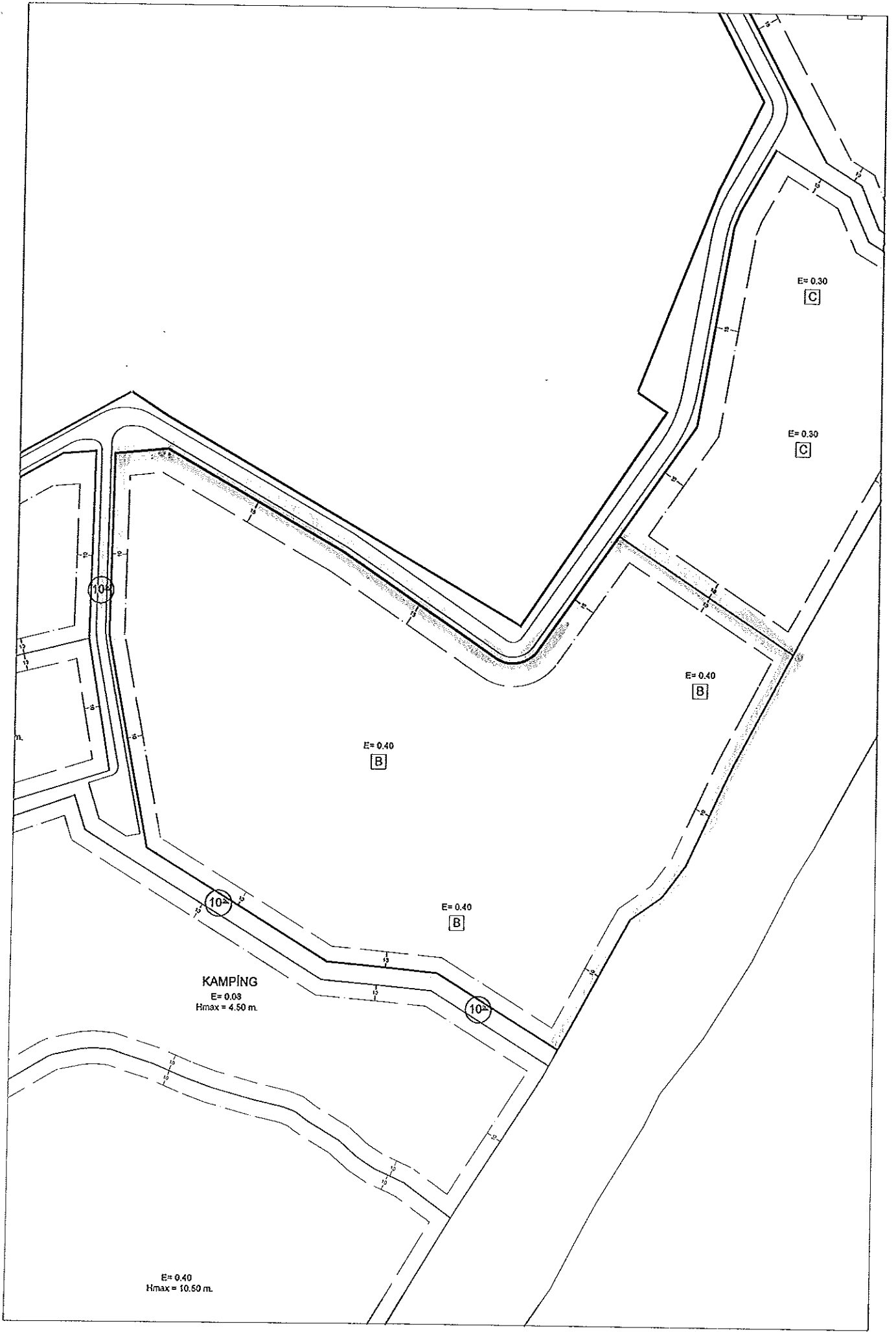
İlgi : 17.11.2011 tarihli dilekçe.

İlgi dilekçe incelenmiş olup, Tekirova Beldesi Cumayeri Mah. Şehit Er Hasan Yılmaz Cad. 412 Parsel nolu taşınmaz konaklama tesis alanında kalmaktadır. İnşaat emsali E=0.40 dır. Komşu parselden 10.00 m, yoldan 15.00 m çekilecektir. B lejandı hükümleri geçerlidir. Söz konusu parselin imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Bilgilerinize rica ederim.

Mithat ADALETLİ  
Belediye Başkanı V.

Ek :

- 1) 1 Adet İmar Planı Örneği.
- 2) 1 Adet İmar Planı Plan Notları Örneği.



E= 0.30  
[C]

E= 0.30  
[C]

E= 0.40  
[B]

E= 0.40  
[B]

E= 0.40  
[B]

KAMPING  
E= 0.08  
Hmax = 4.50 m.

E= 0.40  
Hmax = 10.50 m.

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

10

## KONAKLAMA TESİS ALANLARI

1. Turizm Tesis alanlarında, parselde tesis bütünlüğü içinde birden fazla yapı yapılabilir. İnşaat cephesi, İnşaat derinliği, arka bahçe mesafesi herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir.
2. Tüm konaklama tesis alanlarında yapılacak tesislere yapı ruhsatı verilebilmesi için bu tesislerin 2634 sayılı yasaya bağlı Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliğine uygun ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca Turizm Yatırım Belgesi almış, otel veya tatil köyü olması gerekmektedir.
3.  Özel karakterli yapı adalarında;  
a. 4500 m<sup>2</sup> den küçük imar parseli oluşturulamaz.  
b. Oluşturulacak parsellerin cephesi 40 m. den az olamaz.  
c. Aynı yapı adasında birden fazla parsel oluşturulması halinde komşu parsellere yaklaşma mesafesi en az 10 m. olacaktır.
4. Bakanlıkça tahsis yapılan alanların, imar planına göre, gerekli terkler yapıldıktan sonra kalan bölümü imar parseli olarak değerlendirilir. Ve buna göre ruhsat verilir. Tahsis için tüm imar adasında düzenleme zorunluluğu aranmaz. Ö özel karakterli yapı adalarında bu madde hükmü geçerli değildir.
5. ~~Planında ifraz edilen parseller, Kültür ve Turizm Bakanlığınca uygun görüldüğünde tevhit edilebilir. Ve tevhit edilen parseller sonradan hiçbir şekilde ifraz edilemez.~~
6.  Lejandı verilen turistik tesis alanlarında; tatil köyü olması halinde maxh = 13.50 m.dir. Otel olması halinde veya tatil köyü içinde yer alabilecek otel kitlesi için maxh = 14.50 m.dir. (Zemin kat + 3 yatak katı)  
 Lejandı verilen turistik tesis alanlarında; tatil köyü olması halinde maxh = 13.50 m.dir. Otel olması halinde veya tatil köyü içinde yer alabilecek otel kitlesi için maxh = 18.50 m.dir. (Zemin kat + 4 yatak katı)  
 Lejandı verilen turistik tesis alanlarında; tatil köyü olması halinde maxh = 13.50 m.dir. Otel olması halinde veya tatil köyü içinde yer alabilecek otel kitlesi için maxh = 24.50 m.dir. (Zemin kat + 6 yatak katı)
7. Bir imar adasında veya imar adasının bir bölümünde yapı koşulu olarak hem emsal hem de özel işaret ( O, A, B, C) verilmişse yapılacak yapının verilen bu koşulları birlikte yerine getirmesi gerekmektedir. Bu bir çifti sınırlomadır.
8. Konaklama tesis alanlarında mevcut ağaçların durumuna göre hazırlanacak projelere ilişkin vaziyet planı Kültür ve Turizm Bakanlığınca onanmadan uygulamaya geçilemez.
9.  Lejandı verilen imar parselinde, yaklaşma sınırı dışındaki binalara mevcut konfur ve açimleri büyütülmeden, turistik tesis için gerekli tadilatlar yapmak koşuluyla ruhsat verilir. Yeni yapılanmada yaklaşma sınırlarında uyulur.
10. Bu alanlarda subasman kotu 0.50 m' dir. Ancak zemin suyunun yüksek olması veya teknik gereklilik nedeni ile, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşünün alınması koşulu ile +1 m'ye kadar çıkartılabilir.

## KAMP ALANLARI

1. Emsal E = 0.08 dir. Bungolov tipi kampçı üniteleri bu emsale dahildir. Yapılar 1 katlı maxh = 4.50 m. olacaktır.
2. Kampçı ünitesi başına 150 m<sup>2</sup> kabul edilerek kapasite belirlenecektir.

## GÜNÜBİRLİK ALANLARI

1. Bu alanlarda konaklama tesisleri yapılamaz.
2. Lejandı verilen günübirlik alanlarında, günübirlik kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, oturma tesisleri vb. tesisler yapılabilir. Emsal E = 0.05 yapılar 1 katlı maxh = 4.5 m.dir. 4000 m<sup>2</sup> den küçük imar parseli oluşturulamaz.
3. Lejandı verilen günübirlik alanlarında, günübirlik kullanıma dönük sadece kabin, duş, tuvalet yapılabilir. Yapılar 1 katlı maxh = 4.5 m.dir. Bu alanlarda imar adaları ifraz edilemez.
4. Günübirlik alanların tamamında 1/500 ölçekli vaziyet planı Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmadan, imar adalarında münferit olarak uygulama yapılamaz.
5. Bu alanlarda III-2 maddesi yalnızca Nitelikler Yönetmeliğinde belgeye bağlanan tesisler için geçerlidir.



1993/10/10



T.C.  
ANTALYA İLİ KEMER İLÇESİ  
ÇAMYUVA BELEDİYE  
BAŞKANLIĞI

Sayı: M.07.8.ÇAM.0.11-423.1310.05.01/1056  
Konu: 127 Ada 01 Parsel

25/11/2011

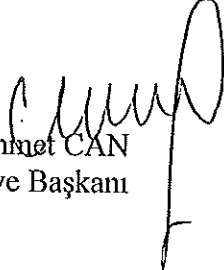
Sn;Martı Gayrı Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İlgi: 17.11.2011 tarihli dilekçeniz.

İlgi tarihli dilekçenizde beldemiz sınırları içerisindeki 127 ada 01 parsel nou taşınmazın imar durumu hakkında bilgi istenilmektedir.

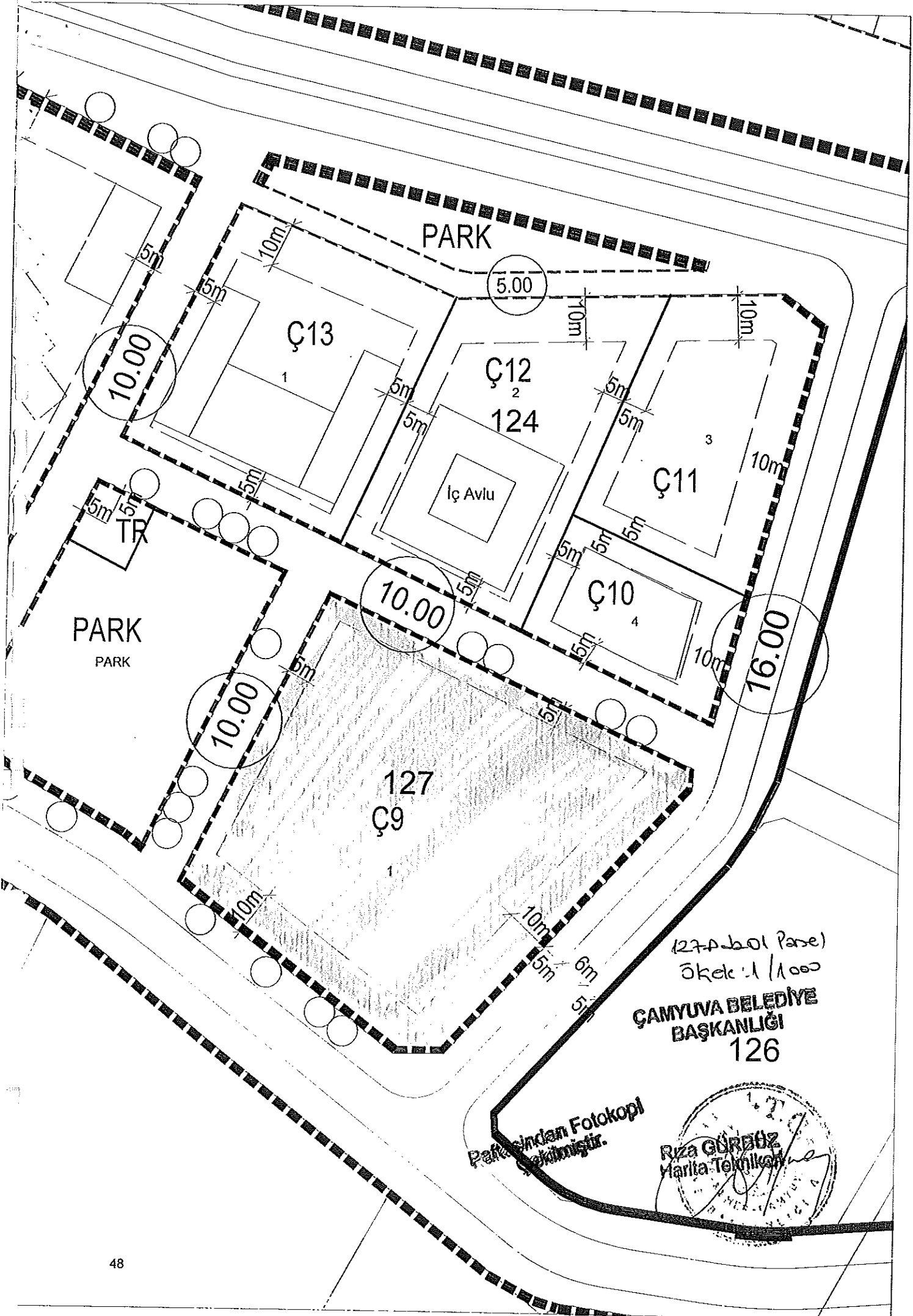
Söz konusu parsel 18.08.2009 tarih Çamyuva 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Turistik Tesis Hizmet Alanı olarak planlanmış olup E:1.00 maxh:9,50 m.dir. Taşınmaz Güney Antalya Turizm Gelişim Projesi kapsamında yer alan turisti tesislerde çalışan turizm personelinin iskânına ve diğer sosyal donatılara ayrılan alanlardır. Çamyuva 1/1000 ölçekli imar planlarında Danıştay 6. Dairesinin 2010/303 Esas sayılı kararı ile "yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

  
Ahmet CAN  
Belediye Başkanı

Ek:

- İmar Planı
- Plan Hükümleri



(27A Bölüme) 1/1000  
ÇAMYUVA BELEDİYE  
BAŞKANLIĞI  
126

Paperynden Fotokopile  
Tutarılmıştır.



- 1.48. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK KAPSAMINDA GETİRİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
- 1.49. KARAYOLLARINA CEPHELİ İMAR ADALARINDA, YALNIZ KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLER OLUŞTURULAMAZ.KARAYOLUNADA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE CEPHE DAR YOLDAN VERİLİR.
- 1.50. YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARINA İLİŞKİN HUSUSLARDA; BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ VE İFRAZ YAPILMIŞ ALANLARDA BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE VERİLEN HAKLAR GEÇERLİDİR.

BU ALANLARDA, YAPILARIN EKONOMİK ÖMÜRLERİNİN TÜKENMESİ VE/VEYA YANİ YAPILMASI HALİNDE BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

## 2.KONUT YERLEŞME ALANLARI

### 2.1 KONUT ALANLARI:

\*KONUT ALANLARINA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLUP MAXH=6.50 M. DİR.

\*ORTA YOĞUNLUKTA KONUT ALANLARINDA (E= 0.40 VE 0.30) MİNİMUM İFRAZ 400 M<sup>2</sup> DİR.

\*DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA (E=0.20) MİNİMUM İFRAZ 800 M<sup>2</sup> DİR.

0.15	EMSAL KARARI VE	$\frac{X}{A-2}$	GETİRİLEN MEVCUT KONUT
-----			
0.30			

ADALARINDA İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYGULANAMAZ.

\* MEVCUT YAPILAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİL EDİLİR. YOLA TERKİ OLAN PARSELLERDE PARSELİN BULUNDUĞU İMAR ADASI İÇERİSİNDE,AYNI YOL CEPHESİNDEKİ YAPILAŞMA ORANI % 50 Yİ GEÇMİŞ İSE,ÖN BAHÇE MESAFESİ MEVCUT YAPILAŞMAYA UYGUN OLARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK,BUNUN DIŞINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 M. OLARAK UYGULANACAKTIR.

\* KONUT ADALARINDA EN FAZLA ÜÇ PARSEL TEVHİD EDİLEREK İNŞAAT CEPHESİ 30 M. Yİ GEÇMEYEN,PLAN HÜKÜMLERİNE VE "TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE " UYGUN PANSİYON YAPILABİLİR. BU AMAÇLA TEVHİD EDİLEN PARSELLER SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE İFRAZ EDİLEMEZ

### 2.2 BELEDİYE TOPLU KONUT ALANI

\*BU ALANLARDA ANCAK BELEDİYE ARACILIĞI İLE TOPLU KONUT UYGULAMASI YAPILABİLİR.

\*BELEDİYE BU AMAÇLA KURULMUŞ KOOPERATİFLERE TAHSİS YAPABİLİR.

\*BU ALANLARDA E=0.40 E=0.50 HMAX=6.50m VE SU BASMAN KOTU 0.50 M YAPILANMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.

### 2.3 TURİSTİK TESİS HİZMET ALANI

\*BU ALANLAR GÜNEY ANTALYA TURİZM GELİŞİM PROJESİ KAPSAMI İÇERİSİNDE YER ALAN TURİSTİK TESİSLERDE ÇALIŞAN TURİZM PERSONELİNİN İSKANINA VE DİĞER SOSYAL DONATILARINA AYRILAN ALANLARDIR BU PERSONEL DIŞINDAKİ KİŞİ VE KURULUŞLARCA KULLANILAMAZ.BU ALANLARA TURİSTİK TESİSLERDE ÇALIŞAN PERSONELİN İSKAN EDİLMESİ DIŞINDA KONAKLAMA KULLANIMI GETİRİLEMEZ.

\*TAHSİS ALAN ŞİRKETLER BU ALANDA TAHSİS İŞLETME VE YAPILARIN NASIL KULLANILACAĞINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYMAK ZORUNDADIR.

\*PLAN ÜZERİNDEKİ C1,C2,C3... NOTASYONLARIPARSELLERİN HANGİ TURİSTİK TESİSİN HİZMET ALANI OLARAK BELİRLENECEĞİNİ GÖSTERMEKTEDİR.

\*BU ALANLARDA E=1.00, MAXH= 9.50 M. (3KAT) VE SU BASMAN KOTU :0.50 M. YAPILANMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.

## 3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

### 3.1 TİCARET ALANLARI:

\*BU ALANLARDA;TİCARİ AMAÇLI YAPILAR,BÜROLAR,İŞHANLARI,GAZİNO,LOKANTA,ÇARŞI,MAĞAZALAR,BANKALAR,OTELLER,SİNEMA,TİYATRO GİBİ KÜLTÜREL ,SOSYAL TESİSLER VE YÖNETİMİLE İLGİLİ VE BENZERİ YAPILAR YAPILABİLİR.

\*TİCARET ALANLARINDA EMSAL E=0.30,HMAX=6,50 M.DİR.

\*(T)LEJANTI GETİRİLMİŞ KONUT ALTI TİCARET OLARAK BELİRLENEN ADALARDA YAPILAR YOLDAN CEPHE ALAN PARSEL SINIRINDAN 5 M. ÇEKİLEREK YAPILAŞACAKTIR.

\*(F) LEJANTI GETİRİLMİŞ TİCARET ALANLARINDA E=0.30, HMAX=6.50 M.DİR.

\*TİCARET ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ 1500 M<sup>2</sup> DİR.

\*\*\*"T" LEJANDI BULUNAN İMAR ADALARINDA,CEPHE ALDIĞI YOL BOYUNCA,ZEMİN KATLARDA TİCARİ KULLANIMA İZİN VEİRLEBİLİR.ANCAK İMALATA DÖNÜK VE OTO TAMİRHANESİ,ELEKTRİKÇİSİ,BOYAHANE VB. İŞLER YAPILAMAZ.

\*▼ LEJANDI VEİRLEN İMAR ADALARINDA İMAR PARSELLERİ GÖSTERİMİN YAPILDIĞI YERDEN CEPHE ALACAKTIR.

### 3.2 KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

\*BU ALANLARDA AKARYAKIT SATIŞ VE BAKIM İSTASYONLARI,RESMİ VE SOSYAL TESİSLER,DUMANSIZ VE KOKUSUZ ATIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE ARZETMEYEN İMALATHANELER,PATLAYICI VE PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN

Belediye Başkanlığına  
TEKİROVA

Konu ; Yapı Kullanma İzin belgesi  
Tarih ; 22 .11.2011

Tekirova Beldesi 412 Parselde faaliyette bulunan Martı G.Y.O A.Ş.nin sahibi olduğu, Martı Myra Otelde yapılması planlanan ilave binaların inşaatı için almış olduğumuz 19.10.2011 tarih ve 06/2011 sayılı Yapı ruhsatına istinaden , İnşaatın bitmesi dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesini almak istiyoruz gereğini emir ve müsaadelerinize arz ederiz.  
Saygılarımızla.

Martı Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.  
Martı Myra Otel  
Tekirova - Memek - Antalya

Ek; İnşaat Ruhsatı

TEKİROVA BELEDİYESİ GELEN EVRAK
Tarih : 10.11.2011
Sayı : 05

**YAPIRUHSATI**

18.10.2016

1. Proje Veren Kurum: TEKROVA BELEDİYESİ		8. İnşaatın Verdiği Anca:		9. İnşaatın onay tarihi: 18.10.2011	10. Proje no: 06/2011	11. İlk inşaat tarihi: 09.02.1989	12. İlk inşaat no: 16/28
2. İnşaatın türü: ANTALYA		1. Yıllık Yapı: <input type="checkbox"/>		13. İnşaatın onay tarihi: 09.04.2010	14. İnşaatın durumu: 2010	15. İnşaatın durumu: 2010	16. Zemin etrafı onay tarihi: 02.05.2008
3. Adres: MERKEZ KAY. TEKROVA		2. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		17. İnşaatın plan onay tarihi: 23.02.2010		18. İnşaatın inşaat alanı: KONAKLAMA TESİS ALANI	
4. Belediye: TEKROVA BELEDİYESİ		3. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		19. İnşaatın alanı: 89258		20. Tapu sicil belgesi ve onay tarihi: KEKEMER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	
5. Mahalle: CUMAYERİ		4. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		21. Tapu sicil belgesi ve onay tarihi: 23.02.2010		22. Tapu sicil belgesi no: 1676	
6. Mülkiyet türü: ŞİHİR HASAN YILMAZ		5. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		23. ÇED raporu onay tarihi: 20.10.2006		24. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
7. Mülkiyet türü: 21		6. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		25. İnşaatın inşaat alanı: 2010		26. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
8. Mülkiyet türü: 14		7. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		27. İnşaatın inşaat alanı: 2010		28. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
9. Mülkiyet türü: 11		8. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		29. İnşaatın inşaat alanı: 2010		30. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
10. Mülkiyet türü: 10		9. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		31. İnşaatın inşaat alanı: 2010		32. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
11. Mülkiyet türü: 9		10. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		33. İnşaatın inşaat alanı: 2010		34. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
12. Mülkiyet türü: 8		11. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		35. İnşaatın inşaat alanı: 2010		36. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
13. Mülkiyet türü: 7		12. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		37. İnşaatın inşaat alanı: 2010		38. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
14. Mülkiyet türü: 6		13. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		39. İnşaatın inşaat alanı: 2010		40. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
15. Mülkiyet türü: 5		14. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		41. İnşaatın inşaat alanı: 2010		42. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
16. Mülkiyet türü: 4		15. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		43. İnşaatın inşaat alanı: 2010		44. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
17. Mülkiyet türü: 3		16. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		45. İnşaatın inşaat alanı: 2010		46. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
18. Mülkiyet türü: 2		17. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		47. İnşaatın inşaat alanı: 2010		48. İnşaatın inşaat alanı: 2010	
19. Mülkiyet türü: 1		18. Yıllık Yenileme: <input type="checkbox"/>		49. İnşaatın inşaat alanı: 2010		50. İnşaatın inşaat alanı: 2010	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 28155614650		32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: AKK İNŞAAT TURİZM DEKORASYON SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ 19138403708				43. Adı soyadı, ünvanı: FİHNAT YÖNTER	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ		33. Oda sicil no: ANTALYA/25371				44. TC kimlik no: 19123404206	
29. Vergi kimlik no: 28195614650		34. Oda sicil durumu belge no: 25371				45. Oda sicil durumu belge no: 30771	
30. Adres: İNÖNÜ CAD DEYRES KAH NO:504 GÖMÜŞSUYU BEYOĞLU MİSTAN BUL		35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANTALYA KURUMLAR				46. Sicil no: 701159913086	
31. İmza: [İmza]		36. Sicil no: 4769010110711370 0701				47. Sicil tarihi: 09.09.2011	
32. İmza: [İmza]		37. Sicil tarihi: 20.03.2011				48. Sicil tarihi: 001037	
33. İmza: [İmza]		38. Sicil tarihi: 6690				49. Adres: İSMET PAŞA CAD. KİLİT 1 İŞHANI K:1 NO:47 ANTALYA 02422478200	
34. İmza: [İmza]		39. Sicil tarihi: 23165				50. İmza: [İmza]	
35. İmza: [İmza]		40. İmza: [İmza]				51. İmza: [İmza]	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			
51. Kütüphane alanına göre yapılan belgeler kimlik no: (12301) Dükkan	52. Belge no: 224	53. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 458	54. Bazen yapı sayısı: 1	55. Yapıda kat sayısı: 1	56. Yapıda korut kimlik no: 682	57. Yapıda kat sayısı: 682
(12631) Köy ve çocuk yuvası (diğer yapı kategorisinde)	458	(12111) Otel ve bunlara benzer misafir evi	58. Toplam yapı sayısı: 37	60. Toplam kat sayısı: 1	61. Toplam korut kimlik no: 33424	62. Toplam kat sayısı: 33424
(99980) Ortak Alan (diğer ortak alanlar)	3000	(99982) Ortak Alan (giriş holeri)	64. Yapıda kat sayısı: 1	65. Yapıda kat sayısı: 4	66. Yapıda kat sayısı: 5	67. Kat sayısı: 5
	1664		68. Yapıda kat sayısı: 3	69. Yapıda kat sayısı: 13,5	70. Yapıda kat sayısı: 16,5	71. Kat sayısı: 16,5
<b>Toplam (12111) Otel ve bunlara benzer misafir evi</b>	<b>1</b>	<b>36268</b>	72. Yapıda kat sayısı: 4	73. Yapıda kat sayısı: B	74. Yapıda kat sayısı: 701	75. Yapıda kat sayısı: 478082
			76. Yapıda kat sayısı: 701	77. Yapıda kat sayısı: 478082	78. Yapıda kat sayısı: 478082	79. Yapıda kat sayısı: 478082

70. Katman alanları:		85. Tavanlar:		86. Ortak Kullanılan Alanlar:		87. Yapıda Kat Sayıları:	
<input type="checkbox"/> 1. Marjinal kat alanları	<input type="checkbox"/> 2. Birinci kat alanları	<input type="checkbox"/> 3. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 4. Soba	<input type="checkbox"/> 1. Arçık	<input type="checkbox"/> 2. Baz alanları	<input type="checkbox"/> 3. Balkon	<input type="checkbox"/> 4. Soba
<input type="checkbox"/> 5. Dış kat alanları	<input type="checkbox"/> 6. Birinci	<input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 1. Askerlik	<input type="checkbox"/> 2. Balkon	<input type="checkbox"/> 3. Balkon	<input type="checkbox"/> 4. Soba
80. Katman alanları:		81. Sıkak Su Tesis Şekli:		82. Sıkak Su Yalıtım Şekli:		83. Dış Kat Alanları:	
<input type="checkbox"/> 1. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 2. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 3. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 4. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 5. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 6. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 7. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 8. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 9. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 10. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 11. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 12. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 13. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 14. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 15. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 16. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 17. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 18. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 19. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 20. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 21. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 22. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 23. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 24. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 25. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 26. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 27. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 28. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 29. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 30. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 31. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 32. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 33. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 34. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 35. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 36. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 37. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 38. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 39. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 40. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 41. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 42. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 43. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 44. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 45. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 46. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 47. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 48. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 49. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 50. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 51. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 52. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 53. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 54. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 55. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 56. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 57. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 58. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 59. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 60. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 61. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 62. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 63. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 64. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 65. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 66. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 67. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 68. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 69. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 70. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 71. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 72. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 73. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 74. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 75. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 76. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 77. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 78. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 79. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 80. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 81. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 82. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 83. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 84. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 85. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 86. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 87. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 88. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 89. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 90. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 91. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 92. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 93. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 94. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 95. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 96. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 97. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 98. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 99. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 100. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 101. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 102. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 103. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 104. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 105. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 106. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 107. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 108. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 109. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 110. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 111. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 112. Kat alanları
<input type="checkbox"/> 113. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 114. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 115. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 116. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 117. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 118. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 119. Kat alanları	<input type="checkbox"/> 120. Kat alanları

Yapı Projesi		Proje MÜHÜRLEME		Proje MÜHÜRLEME	
90. Onay tarihi: 31.12.2010	91. Adı soyadı: C.ÜSTÜN KAMAN	92. TC kimlik no: 10268035110	93. Oda sicil durumu belge no: 031333	94. Adres: ADNAN MENDERES BULVARI KENT İŞ MERKEZİ KAT:2 D:11 ANTALYA	95. İmza: [İmza]
90. Onay tarihi: 18.12.2006	91. Adı soyadı: MEHMET ÖZBAKUR	92. TC kimlik no: 29602851452	93. Oda sicil durumu belge no: 56307	94. Adres: ADNAN MENDERES BUL. KENT İŞ MERKEZİ 11N3 ANTALYA	95. İmza: [İmza]
90. Onay tarihi: 03.02.2011	91. Adı soyadı: SEFA ŞENGÖK	92. TC kimlik no: 20075169044	93. Oda sicil durumu belge no: 9931	94. Adres: SİRİNYALI MAH. ŞİHANOĞLU CD. 14876K LALE APT. NO:42Z ANTALYA	95. İmza: [İmza]
90. Onay tarihi: 14.12.2010	91. Adı soyadı: GÖKHAN KABAKTEPE	92. TC kimlik no: 15977828748	93. Oda sicil durumu belge no: 51607	94. Adres: TAHL PAZARI MHALADNAN MENDERES BULEVEL 2 İŞ MERKEZİ NO:3 K7 D:31 ANTALYA	95. İmza: [İmza]

**YAPI RUHSATI**

740234

1. Ruhsat Alınan Yerleşim YERKÖYA BELEDİYESİ		2. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı ANTALYA		3. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı MERKEZ		4. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı TEKİRÖVA		5. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı CUMAYERİ		6. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı ŞİT.ER HASAN YALMAZ	
7. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 21		8. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 11		9. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 412		10. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		11. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		12. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	
13. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		14. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		15. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		16. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		17. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		18. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	
19. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		20. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		21. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		22. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		23. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		24. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	
25. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		26. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		27. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		28. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		29. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		30. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	

31. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı MARI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 28195514680		32. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı KİBELE PROJE YÖNETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş. 28090592116		33. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı M.ULFLK PARLAKDAĞ, M. MAR	
34. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 659270		35. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 10418		36. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 2047202872	
37. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 28195514680		38. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ		39. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17539	
40. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 0101114140700745-14.03.2008		41. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 4230-002		42. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 659270	
43. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 0515565641		44. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17.03.2010		45. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17.03.2010	
46. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17.03.2010		47. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17.03.2010		48. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17.03.2010	
49. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17.03.2010		50. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17.03.2010		51. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17.03.2010	

52. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	53. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 348	54. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	55. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	56. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 346	57. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 346
58. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 32	59. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 32742	60. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	61. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	62. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 35088	63. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 37852
64. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	65. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 4	66. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 5	67. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 5	68. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 16,5	69. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 16,5
70. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 3	71. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 13,5	72. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 4	73. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı B	74. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 622	75. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 215212
76. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 76	77. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 76	78. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 23606164	79. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 23606164	80. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 23606164	81. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 23606164

82. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		83. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		84. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	
85. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		86. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		87. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	
88. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		89. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		90. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	
91. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		92. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		93. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	
94. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		95. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		96. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	
97. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		98. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		99. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	
100. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		101. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1		102. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 1	

103. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 12.03.2010	104. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17.03.2010	105. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17.03.2010	106. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17.03.2010	107. Ruhsat Alınan Yerleşim Adı 17.03.2010
M. ULFLK PARLAKDAĞ	ÖZGÜR TÜREL	KEREM YÜKSEL	MESUT DOĞAN	
3047202872	36205991508	24295206954	35513168046	
P.000575	07.00521	71137	104	
DEMİRCİKARA MAH. PAŞAKAVAKLAR CAD. VİLLA APT. NO:3/1 0 ANTALYA	YILDIZ MAH. 233 SOK. DİLEK APT. NO:21/A ANTALYA	ARAPSUYU MAH. ATATÜRK BLV. NO:111/S ANTALYA	DEMİRCİKARA MAH. BURHANETTİN ONAT CAD. KÖRFEZ APT. NO:53/S ANTALYA	









**YAPI RUHSATI**

49330

1. Adres ve adres türü Bölge: <b>ANTALYA</b> Köy: <b>KEMER</b> Mahalle: <b>TEKİROVA BELEDİYESİ</b> Caddeler: <b>CUMAYERİ</b> Mevki: <b>SHT.ER HASAN YILMAZ Caddesi</b> Düzensizlik birim kodu: <b>21</b> Sıra no: <b>4841-174841-174638-A</b>		2. Ruhsatın yapı türü <input type="checkbox"/> 1. Konut <input type="checkbox"/> 2. Ticari <input type="checkbox"/> 3. Sanayi <input type="checkbox"/> 4. Diğer		3. Ruhsatın yapı türü <input type="checkbox"/> 1. Konut <input type="checkbox"/> 2. Ticari <input type="checkbox"/> 3. Sanayi <input type="checkbox"/> 4. Diğer		4. Ruhsatın yapı tarihi <b>02.11.2007</b>		5. Ruhsat no <b>11807</b>		6. Ruhsatın tarihi <b>09.02.1989</b>		7. Ruhsatın tarihi <b>16/28</b>	
8. Ruhsatın yapı tarihi <b>07.04.1983</b>		9. Ruhsatın tarihi <b>30.07.2007</b>		10. Ruhsatın tarihi <b>2007/09</b>		11. Ruhsatın tarihi <b>28.08.2007</b>		12. Ruhsatın tarihi <b>28.08.2007</b>		13. Ruhsatın tarihi <b>28.08.2007</b>		14. Ruhsatın tarihi <b>28.08.2007</b>	
15. Ruhsatın yapı tarihi <b>17.04.1983</b>		16. Ruhsatın yapı tarihi <b>30.07.2007</b>		17. Ruhsatın yapı tarihi <b>2007/09</b>		18. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		19. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		20. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		21. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>	
22. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		23. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		24. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		25. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		26. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		27. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		28. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>	
29. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		30. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		31. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		32. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		33. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		34. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>		35. Ruhsatın yapı tarihi <b>28.08.2007</b>	

17. Adres ve adres türü <b>MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b> 28195614680		18. Adres ve adres türü <b>MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b> 28195614680		19. Adres ve adres türü <b>MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b> 28195614680		20. Adres ve adres türü <b>MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b> 28195614680		21. Adres ve adres türü <b>MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b> 28195614680		22. Adres ve adres türü <b>MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b> 28195614680		23. Adres ve adres türü <b>MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b> 28195614680	
24. Adres ve adres türü <b>ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ</b> 8400053857		25. Adres ve adres türü <b>ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ</b> 8400053857		26. Adres ve adres türü <b>ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ</b> 8400053857		27. Adres ve adres türü <b>ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ</b> 8400053857		28. Adres ve adres türü <b>ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ</b> 8400053857		29. Adres ve adres türü <b>ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ</b> 8400053857		30. Adres ve adres türü <b>ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ</b> 8400053857	
31. Adres ve adres türü <b>İNÖNÜ CD. DEVRES HAN 86/4 GÖMÜŞSUYU BEYOĞLU İSTANBUL</b>		32. Adres ve adres türü <b>İNÖNÜ CD. DEVRES HAN 86/4 GÖMÜŞSUYU BEYOĞLU İSTANBUL</b>		33. Adres ve adres türü <b>İNÖNÜ CD. DEVRES HAN 86/4 GÖMÜŞSUYU BEYOĞLU İSTANBUL</b>		34. Adres ve adres türü <b>İNÖNÜ CD. DEVRES HAN 86/4 GÖMÜŞSUYU BEYOĞLU İSTANBUL</b>		35. Adres ve adres türü <b>İNÖNÜ CD. DEVRES HAN 86/4 GÖMÜŞSUYU BEYOĞLU İSTANBUL</b>		36. Adres ve adres türü <b>İNÖNÜ CD. DEVRES HAN 86/4 GÖMÜŞSUYU BEYOĞLU İSTANBUL</b>		37. Adres ve adres türü <b>İNÖNÜ CD. DEVRES HAN 86/4 GÖMÜŞSUYU BEYOĞLU İSTANBUL</b>	

31. Kaldırım altındaki yapıya ait vergi tutarları (TL)		32. Bağlı vergi tutarları (TL)		33. Yıkılma vergisi (TL)		34. Yıkılma vergisi (TL)		35. Yıkılma vergisi (TL)		36. Yıkılma vergisi (TL)		37. Yıkılma vergisi (TL)	
12111 - Otal ve bunlara benzeyen misafir evi		4920.00		31		1		1970.00		4920.00		4920.00	
38. Yıkılma vergisi (TL)		39. Yıkılma vergisi (TL)		40. Yıkılma vergisi (TL)		41. Yıkılma vergisi (TL)		42. Yıkılma vergisi (TL)		43. Yıkılma vergisi (TL)		44. Yıkılma vergisi (TL)	
31		1		1970.00		4920.00		4920.00		4920.00		4920.00	
45. Yıkılma vergisi (TL)		46. Yıkılma vergisi (TL)		47. Yıkılma vergisi (TL)		48. Yıkılma vergisi (TL)		49. Yıkılma vergisi (TL)		50. Yıkılma vergisi (TL)		51. Yıkılma vergisi (TL)	
1		4		5		16.50		11.00		11.00		11.00	
52. Yıkılma vergisi (TL)		53. Yıkılma vergisi (TL)		54. Yıkılma vergisi (TL)		55. Yıkılma vergisi (TL)		56. Yıkılma vergisi (TL)		57. Yıkılma vergisi (TL)		58. Yıkılma vergisi (TL)	
3.00		13.50		16.50		11.00		11.00		11.00		11.00	
59. Yıkılma vergisi (TL)		60. Yıkılma vergisi (TL)		61. Yıkılma vergisi (TL)		62. Yıkılma vergisi (TL)		63. Yıkılma vergisi (TL)		64. Yıkılma vergisi (TL)		65. Yıkılma vergisi (TL)	
IV		B		533.00		2622360.00		2622360.00		2622360.00		2622360.00	

66. Yıkılma vergisi (TL)		67. Yıkılma vergisi (TL)		68. Yıkılma vergisi (TL)		69. Yıkılma vergisi (TL)		70. Yıkılma vergisi (TL)		71. Yıkılma vergisi (TL)		72. Yıkılma vergisi (TL)	
1		4		5		16.50		11.00		11.00		11.00	
73. Yıkılma vergisi (TL)		74. Yıkılma vergisi (TL)		75. Yıkılma vergisi (TL)		76. Yıkılma vergisi (TL)		77. Yıkılma vergisi (TL)		78. Yıkılma vergisi (TL)		79. Yıkılma vergisi (TL)	
3.00		13.50		16.50		11.00		11.00		11.00		11.00	
80. Yıkılma vergisi (TL)		81. Yıkılma vergisi (TL)		82. Yıkılma vergisi (TL)		83. Yıkılma vergisi (TL)		84. Yıkılma vergisi (TL)		85. Yıkılma vergisi (TL)		86. Yıkılma vergisi (TL)	
IV		B		533.00		2622360.00		2622360.00		2622360.00		2622360.00	

87. Yıkılma vergisi (TL)		88. Yıkılma vergisi (TL)		89. Yıkılma vergisi (TL)		90. Yıkılma vergisi (TL)		91. Yıkılma vergisi (TL)		92. Yıkılma vergisi (TL)		93. Yıkılma vergisi (TL)	
1		4		5		16.50		11.00		11.00		11.00	
94. Yıkılma vergisi (TL)		95. Yıkılma vergisi (TL)		96. Yıkılma vergisi (TL)		97. Yıkılma vergisi (TL)		98. Yıkılma vergisi (TL)		99. Yıkılma vergisi (TL)		100. Yıkılma vergisi (TL)	
3.00		13.50		16.50		11.00		11.00		11.00		11.00	
101. Yıkılma vergisi (TL)		102. Yıkılma vergisi (TL)		103. Yıkılma vergisi (TL)		104. Yıkılma vergisi (TL)		105. Yıkılma vergisi (TL)		106. Yıkılma vergisi (TL)		107. Yıkılma vergisi (TL)	
IV		B		533.00		2622360.00		2622360.00		2622360.00		2622360.00	

99. Durum tarihi		100. Adres ve adres türü		101. TC Kimlik no		102. Oda sicil durumu belge no		103. Adres		104. İmza	
03.09.2007		M. UFUK PARLAKDAĞ		30472029872		17539		DEMİRCİKARA MAH. PAŞA KAVAKLAR CD. YILLA APT. NO:2/1 ANTALYA		[İmza]	
04.09.2007		ÖZGÜR TÖREL		36205061508		49330		YILDIZ MAH. 233 SOK. DİLEK APT. NO:2/14 ANTALYA		[İmza]	
28.08.2007		MEHMET BULUT		16060507342		11038		HAŞİM İŞCAN MAH. ARIK CD. 56/1 ANTALYA		[İmza]	
29.03.2007		HAYRİ ESEN		27463126146		13768		PIRİ REİS CD. 28/2 ANTALYA		[İmza]	

U ENLİSİMİ

SA. ERDAL KÖRÜRK

YAPI RUHSATI



Ruhsat Takip No: 00000606

1. Ruhsat veren kurum <b>TEKİRİMA BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>		2. Ruhsatçı kuruluş adı <input type="checkbox"/> Yatıl yapı <input type="checkbox"/> İskele <input type="checkbox"/> Kat İskele <input type="checkbox"/> Tadaat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforit <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input checked="" type="checkbox"/> Yarıskama <input type="checkbox"/> Yandırı		3. Ruhsatın onay tarihi <b>08.08.2006</b>		4. Ruhsat no <b>06/06</b>	
5. Proje no <b>4633-A</b>		6. Adı no <b>4644-U-T</b>		7. Parsel no <b>412</b>			
8. İmar planı onay tarihi		9. Parselasyon planı onay tarihi		10. İmar durumu tarihi ve no <b>12.01.1999</b>			
11. Parselün kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>Konaklama Turizm Alanı</b>		12. Yapı tesisi beşerî yerleşim türü <b>Konaklama Turizm Alanı</b>		13. Yapı tesisi beşerî yerleşim türü ve no <b>10.08.2001 / 3796</b>			
14. Çerçeve yapı onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Parselün inşaat başlama tarihi		17. Parselün inşaat bitirme tarihi	
						<b>03.05.2008</b>	

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
1. Adı soyadı, unvanı <b>MARTI GAYRİMEVVELİ YAT. ÖZTANER</b>		2. Adı soyadı, unvanı <b>MALİN İNS A.Ş.</b>		3. İmar durumu <b>ANONİM ŞİRKETİ</b>	
23. Şantiye başlangıç onay tarihi		24. Kurum sicil no		25. Şantiye başlangıç onay tarihi	
<b>ULASTIĞMA V D BSK</b>				<b>6120050116</b>	
26. Şantiye başlangıç onay tarihi		27. Şantiye başlangıç onay tarihi		28. Şantiye başlangıç onay tarihi	
<b>3000535557 A</b>					

29. Adres <b>BERKALP MAH NO: 90/2 GÜMÜŞCUMU / IST</b>		30. Adres <b>41 ANI NO: 90/2 GÜMÜŞCUMU / IST</b>		31. Adres		32. Adres	
--	--	---	--	-----------	--	-----------	--

33. Yapının dış duvarlarındaki duvar kalınlığı (cm)	34. Çatı kalınlığı (cm)	35. Dış duvar kalınlığı (cm)	36. Dış duvar kalınlığı (cm)	37. Dış duvar kalınlığı (cm)	38. Dış duvar kalınlığı (cm)
<b>10 cm</b>	<b>21</b>	<b>3264,28</b>	<b>3264,28</b>	<b>3264,28</b>	<b>3264,28</b>
39. İç duvar kalınlığı (cm)	40. İç duvar kalınlığı (cm)	41. İç duvar kalınlığı (cm)	42. İç duvar kalınlığı (cm)	43. İç duvar kalınlığı (cm)	44. İç duvar kalınlığı (cm)
<b>10 cm</b>	<b>10</b>	<b>36377,94</b>	<b>36377,94</b>	<b>36377,94</b>	<b>36377,94</b>
45. Dış duvar kalınlığı (cm)	46. İç duvar kalınlığı (cm)	47. Dış duvar kalınlığı (cm)	48. İç duvar kalınlığı (cm)	49. Dış duvar kalınlığı (cm)	50. İç duvar kalınlığı (cm)
<b>10</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
51. Dış duvar kalınlığı (cm)	52. İç duvar kalınlığı (cm)	53. Dış duvar kalınlığı (cm)	54. İç duvar kalınlığı (cm)	55. Dış duvar kalınlığı (cm)	56. İç duvar kalınlığı (cm)
<b>3,50</b>	<b>3,00</b>	<b>3,50</b>	<b>3,00</b>	<b>3,50</b>	<b>3,00</b>

67. YAPILAN ALANLAR		68. YAPILAN ALANLAR		69. YAPILAN ALANLAR	
<input checked="" type="checkbox"/> Yalın (Kıvrık)	<input checked="" type="checkbox"/> İskele (Kıvrık)	<input type="checkbox"/> Çatı	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme	<input type="checkbox"/> Tuval katı
<input type="checkbox"/> Çatı	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme	<input type="checkbox"/> Tuval katı	<input checked="" type="checkbox"/> Yarıskama	<input type="checkbox"/> Yarıskama
<input type="checkbox"/> Çatı	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Betonarme	<input type="checkbox"/> Tuval katı	<input type="checkbox"/> Yarıskama	<input type="checkbox"/> Yarıskama
<input type="checkbox"/> Çatı	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Betonarme	<input type="checkbox"/> Tuval katı	<input type="checkbox"/> Yarıskama	<input type="checkbox"/> Yarıskama

YAPI PROJELERİ						
73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tesisi no	77. Oda bekleme no	78. Adres	79. Notlar
<b>05.05.2006</b>	<b>AUGİN RAYKARA</b>	<b>14025</b>				
<b>08.05.2006</b>	<b>PATİM RİŞTO TIRGUT</b>	<b>33733</b>			<b>1. NOTER ANK 20309 / 1090801</b>	
<b>05.08.2006</b>	<b>ÖMER ERDOĞAN</b>	<b>7012</b>				
<b>05.08.2006</b>	<b>Fahri ARILKAN</b>	<b>10349</b>				

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum <b>TEKİRÖVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>		2. Ruhsat tarihi <b>10.08.2001</b>		3. Ruhsat numarası <b>13</b>	
4. Ruhsatın veriliş maksadı <b>İlave Yapı + Tadilat</b>		5. Mahallesi <b>Cumayeri Mah.</b>		6. Pafta no <b>4638-A 4671-U-T</b>	
7. Ada no <b>—</b>		8. Parsel no <b>412</b>		9. İmar durumu tarihi <b>12.01.1999</b>	
10. İmar durumu No. <b>—</b>		11. Isınma türü <b>Klima</b>		12. Yakıt türü <b>Elektrik</b>	
13. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü</b>		14. Tapu tescil belgesi tarihi <b>10.08.2001</b>		15. Tapu tescil belgesi numarası <b>3796</b>	
16. Adı soyadı/Ünvanı <b>AKDENTZ MARTI TURZ. YAT. A.Ş.</b>		17. Ver. Dal. Sicil No. <b>3400053857</b>		18. YAPI SAHİBİNİN	
19. Adresi <b>İNÖNÜ CAD. DERSAN HAN NO:90/2 GÜMÜŞSUYU /İSTANBUL</b>		20. Adı soyadı/Ünvanı <b>MARIN İNŞAAT A.Ş.</b>		21. Kurum sicil numarası	
22. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>ULASTIRMA V.D. BSK.</b>		23. Ver. Dal. Sicil No. <b>6120054166</b>		24. Adresi <b>İNÖNÜ CAD. DERSAN HAN NO:90/2 GÜMÜŞSUYU /İSTANBUL</b>	
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı <b>Katil Kaya</b>		26. Ünite sayısı <b>34</b>		27. Yüz ölçümü <b>32.614,29</b>	
28. Yol seviyesi altında kat sayısı <b>1</b>		29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı <b>4</b>		30. Toplam kat sayısı <b>5</b>	
31. Yapının yüksekliği <b>13.50m</b>		32. 1 m <sup>2</sup> sinin maliyeti <b>123.000.000TL</b>		33. Yapının sınıfı <b>III</b>	
34. Yapının grubu <b>A</b>		35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) <b>44.769.466.000.000TL</b>		36. Ait olduğu yıl <b>2001</b>	
37. Yapının arsa değeri		38. Toplam maliyet (Arsa dahil)		39. İskeletin cinsi <b>Betonarme Karkas</b>	
40. İskeletin doğru malzemesi <b>Tuğla</b>		41. Yığma yapının cinsi		42. Adı Soyadı	
43. Adı soyadı		44. Belediye kayıt no.		45. Oda Sicil no.	
46. Taahhüt-Telefon		47. İmza		48. Mimarı <b>Aygün BAIKARA</b>	
49. Statik <b>Fatih Rıstı TURGUT F. Rıstı TURGUT</b>		50. Elkt. tes. <b>Ömer ERDOĞAN</b>		51. Sıhhi Te. <b>Fahri ARIKAN</b>	
52. Dolgu toplamı		53. Kazı toplamı		54. Harice çıkarılacak kazı toplamı	
55. Harice çıkarılacak kazı toplamının oluşacağı yer		56. Harice çıkarılacak kazı toplamı		57. Harice çıkarılacak kazı toplamı	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no.	
58. Tutarı (TL)		59. Açıklama		60. Otopark harcı	
Yol-Kanal harcı		10.08.2001		14702	
Bina-İnşaat harcı		10.08.2001		14703	
Ceza					
Toplam				1.169.900.000TL	
3194 Sayılı İmar Kan. 21,22,23,26,28 ve 38. Mad. göre işlem tamam olup, yapının fennî sorumluluğunu (TUS) alan mimar ve mühendislerin İmzası ile iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, İmzası		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, İmzası		63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, İmzası	
Zafet ÇELİK Fen Memuru					



DIKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha- sı Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi) <b>ANTALYA KEMER TEKİRİVA BELEDİYE BASKANLIĞI</b>		Kod	2. Belgenin tarihi <b>25.07.2001</b>	3. Belgenin numarası <b>08</b>	4. Belgenin veriliş maksadı <b>Yapının Tamamı</b>	Kod										
6. Pafta <b>4638-A</b>		7. Ada no <b>---</b>	8. Parsel no <b>412</b>	9. İmar durumu tarihi <b>13.04.1994</b>		10. İmar durumu numarası <b>9299</b>										
11. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü</b>		12. Tapu tescil belgesi tarihi <b>12.07.2001</b>	14. İsnama türü <b>Kısmi</b>	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası <b>09.02.1989</b>	17. Varsa ek ruhsatname- nin tarihi ve numarası <b>04.11.1994-37/20 03.07.1996-48/11 17.07.2001-08</b>										
13. Tapu tescil belgesi no <b>475</b>		15. Yakıt türü <b>Elektrik</b>	Kod	YAPI SAHİBİNİN												
18. Adı soyadı/unvanı <b>AKOENTZ MARTI TURZ. YAT. A.Ş.</b>		Kod	22. Adı soyadı/unvanı <b>MARTIN İNŞAAT A.Ş.</b>		Kod	23. Kurum sicil numarası <b>---</b>										
19. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Bakırköy / İSTANBUL</b>		20. Vergi Dairesi sicil no <b>34180053887</b>	24. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Marmara Kurumlar</b>		25. Vergi dairesi sicil numarası <b>6120054166</b>											
21. Adresi <b>İnönü cd. Dershah No: 90/2 Gümüşsuyu / İSTANBUL</b>		26. Adresi <b>İnönü cd. Dershah No: 90/2 Gümüşsuyu / İSTANBUL</b>														
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. İm'şinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu		
<b>Tatil Köyü</b>		<b>30</b>		<b>26700</b>		<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>		<b>10.70</b>	<b>---</b>		<b>III</b>	<b>A</b>		
<b>Sınak. + Bod.</b>				<b>2568</b>												
<b>Toplam</b>				<b>29268</b>												
37. İnşaatın toplam maliyet kaymeti (arsa hariç)		38. Alt olduğu yıl <b>2001</b>		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)										
41. İskeletin cinsi <b>B.A. Karkas</b>		42. İskeletin dolgu maddesi <b>Tuğk</b>		Kod	43. Yığma yapının cinsi		Kod									
44. Yapı ile ilgili özellikler							Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)									
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kaldırım <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör																
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama <b>22.10.1996 tarihi ve 17/2 nolu Yapının 27209 m<sup>2</sup>'ye ait Yapı Kullanma İzin Belgesi vardır. Yapının kalan kısmı olan Restoran + Topkenti Salonu, Personel Lokmanı, 2059 m<sup>2</sup> olup bu alanlara ayrılmıştır. Tatil Köyünün tamamı 29268 m<sup>2</sup>'dir (m<sup>2</sup>'lere bodrumlar dahildir.)</b>																
46. Konutla ilgili özellikler				Daire sayısı		47. Dairelerinin özellikleri										
Konutun		Oda sayıları					Toplam		Mutfağ		Banyo		Hela (we)		Parke	
		1	2	3	4	5	6	7+	olan		1		28		28	
Daire sayısı		<b>28 Odalı Personel Lokmanı</b>					olmayan		Toplam		1		28		28	
Bir dairenin Yüzölçümü		<b>(Bodrum + 4 kat)</b>														
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.																
<b>BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER</b>																
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih					49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih					50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih						
<b>BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ</b>																
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası <b>Rafet ÇELİK</b> Fen. Memuru							52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih <b>YUSUF URAS</b> Belediye Başkanı									

## YAPI RUHSATI



İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya İskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı veren kurum <b>TEKİRÖVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>		2. Ruhsat tarihi <b>17.07.2001</b>		3. Ruhsat numarası <b>08</b>	
4. Ruhsatın verilmiş maksadı <b>TAAHLAT</b>		5. Mahallesi <b>Cumayeri</b>		6. Pafta no <b>4638-A</b>	7. Ada no <b>-</b>
8. Parsel no <b>412</b>	9. İmar durumu tarihi <b>13.04.1994</b>	10. İmar durumu numarası <b>9299</b>	11. Isınma türü <b>Klima</b>	12. Yakıt türü <b>Elektrik</b>	
13. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Kemer Tapu Sicil Müdürlüğü</b>			14. Tapu tescil belgesi tarihi <b>12.07.2001</b>		15. Tapu tescil belgesi numarası <b>475</b>
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>AKDENİZ MARTI TURZ YAT. A.Ş.</b>			20. Adı soyadı / Ünvanı <b>MARİN İNŞAAT A.Ş.</b>		21. Kurum sicil numarası
17. Bağlı cüceği vergi dairesi <b>Sakirköy/TST</b>		18. Vergi dairesi sicil numarası <b>240803857</b>	22. Bağlı cüceği vergi dairesi <b>Marmara Kurumu</b>		23. Vergi dairesi sicil numarası <b>6120054166</b>
19. Adresi <b>İnönü cad. Derişhan No:90/2 Gönöşsuyu/TST.</b>			24. Adresi <b>İnönü cad. Derişhan No:90/2 Gönöşsuyu/TST.</b>		
25. Yacının her bir ünitesinin kulanma maksadı		26. Yıl	27. Ölçölçümü	28. Yıl sayısı	29. Yıl sayısı
Tahli Kuvü		30	26700	1	3
				4	10.70
					III A
Sınak Bod.		2266			
Tahli Kuvü		28966			
25. Yacının toplam alanı (m <sup>2</sup> )		26. Alan değeri (TL)	27. Yacının alanı (m <sup>2</sup> )	28. Toplam alan (m <sup>2</sup> )	29. Alan değeri (TL)
		2001			
29. Yacının alanı (m <sup>2</sup> )		30. Yacının alanı (m <sup>2</sup> )	31. Yacının alanı (m <sup>2</sup> )	32. Yacının alanı (m <sup>2</sup> )	33. Yacının alanı (m <sup>2</sup> )
B.A. Karkas		TUTAN			
RUHSAT İKİ PROJELE			FENNİ MÜTEAHHİDİNİN İMZASI		
42. Mimari proje <b>AYGÜN BAYKARA</b>			49. Adı soyadı <b>Göhan MANDACI</b>		
43. Statik proje <b>Göhan MANDACI</b>			50. Adresi <b>Sıran mh. 1257 sk. No: 6/2 ANTALYA</b>		
44. Tesisat projeleri <b>Fahri AKIKAN SİHİRİ</b>			51. Tarih <b>16.07.2001</b>		
Emar <b>ERDOĞAN ELEC</b>			52. Kurum sicil no <b>7683</b>		
45. Cüce toplamı		46. Kazı toplamı	47. Hance çıkacak kazı toplamı	53. Kurum sicil no	
				37180	
48. Hance çıkacak kazı toplamının döküleceği yer		53. Cda sicil no <b>37180</b>			
RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin maniyeti		56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutarı	59. Açıklama
					60. Döcek harc:
Yıl-kanal harcı		Emsal artışı yoktur	Vasıyat Fbriyadık Komisyonunun	gün ve	
Sına-ışaat harcı		Harc alınmadı.	değeri	sayılı	
Ceza		09.02.1999 03.07.96 tarih	03.09.96 tarih	kararı gereğince parselinde	
		16/28 nolu ve 48/11 nolu	ve 37/10 nolu	olacak ihtiyacı karşılanamamış	
		Toplam	ruhsatın tedbirleri	diğince TL oto-	
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 25 nci maddeleriyle göre işlemler tamamlanmış olup, yacının fenni scrumluğunu alan ten acasının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası		63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür	
Rafet ÇELİK		Feri Marmara		YUSUF URAS	
				Belediye Başkanı	



DIKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha- sı Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi) BAYINDIRLIK VE İSK MÜDÜRLÜĞÜ		Kod	2. Belgenin tarihi 22/10/99	3. Belgenin numarası 17/2	4. Belgenin veriliş maksadı BİNA İZİN	Kod									
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no KEMER TEKİRNOVA KÖYÜ		6. Pafta		7. Ada no	8. Parsel no 412	9. İmar durumu tarihi 13-04-1994	10. İmar durumu numarası 9299								
11. Tapu tescil belgesi veren kurum Tapu Sicil Müdürlüğü		12. Tapu tescil belgesi tarihi 13.4.98		14. İnşaat türü KİMLİ	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 9/2/999	17. Varsa ek ruhsatname- nin tarihi ve numarası 03/9/996 43/1								
13. Tapu tescil belgesi no 465		15. Yakıt türü Elektrik		YAPI MÜTEAHHİDİNİN											
18. Adı soyadı/unvanı TEFERA Tekirnova Köyü İst. A.Ş. Tekirnova		Kod	22. Adı soyadı/unvanı M. N. A.Ş.		Kod	23. Kurum sicil numarası									
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Kemer		20. Vergi Dairesi sicil numarası KA 854		24. Bağlı olduğu vergi dairesi M. N. K. M. V. D.		25. Vergi dairesi sicil numarası 612006 7192									
21. Adresi Tekirnova Köyü/KEMER		26. Adresi Tekirnova Köyü KEMER													
27. Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı		Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1m <sup>2</sup> 'sinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
Topal Kaya			28		24943		1	3	4		10.70	653200		III	A
Sığırnak bed.					2266										
Toplam					27209										
37. İnşaatın toplam maliyet kymeti (arsa hariç) 175 030055 200 TL		38. Ait olduğu yıl 1998		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)									
41. İskeletin cinsi B. A. Kartas		42. İskeletin dolgu maddesi Tefalo		Kod	43. Yığma yapının cinsi		Kod								
44. Yapı ile ilgili özellikler															
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör															
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama Kemer Mel. No. 96/703-760-761 Sayılı İmar Kısım Belgesi var. Tekirnova Sağlık Ocakları 08-10-96 tarihli raporu var. Sivil Savunma raporu var. Dene Sermaye 22.10.96 tarihli 491813 Sayılı mak. b.ğ. var.															
46. Konutla ilgili özellikler															
Konutun		Oda sayıları					Toplam	Daire sayısı		47. Dairelerin özellikleri					
		1	2	3	4	5	6	7+	Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke			
Daire sayısı									olan						
Bir dairenin Yüzölçümü									olmayan						
									Toplam						
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir. Korpeyan Şişeler ile bir adet personel odması dışında kalan bina tamamı imar belgesindedir.															
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER															
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Kıyas APAZIN İnşaat Müh. Teknikeri		49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih M. N. SIRCAN İmar ve Afet İş. Şb. Md.				50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih									
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ															
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası Yaşar AVCI Bayındırlık ve İskan Müd. Yrd.								52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih M. N. SIRCAN Bayındırlık ve İskan Müd. Yrd.							

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

# YAPI RUHSATI

TEKİRGÖZ BEYİTLİĞİ  
TEKİRGÖZ BEYİTLİĞİ

1. Ruhsat veren kurum BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜD. Ruhsatın veriliş maksadı Yapı Ruhsatı	2. Ruhsat tarihi 03/09/1996	3. Ruhsat numarası 43/11	
5. Mahallesi Kemer	6. Pafta no 4638 A 4638 A/11	7. Ada no -	8. Parsel no 412
9. İmar durumu tarihi 13-04-1989	10. İmar durumu numarası 9299	11. Isınma türü Klima	12. Yakıt türü Elektrik
13. Tapu tescil belgesi veren kurum Tapu Sicil Müdürlüğü	14. Tapu tescil belgesi tarihi 13-04-1989	15. Tapu tescil belgesi numarası 475	

## YAPI SAHİBİNİN

## YAPI MÜTEAHHİDİNİN

16. Adı soyadı / Ünvanı TE TE KA TEKİR OVA TAD. KÖY. İST. A.Ş.	20. Adı soyadı / Ünvanı MARİN İ. A.Ş.	21. Kurum sicil numarası									
17. Bağlı olduğu vergi dairesi Kemer	18. Vergi dairesi sicil numarası KA 854	22. Bağlı olduğu vergi dairesi Bakırköy 612992003/1612992003/1	23. Vergi dairesi sicil numarası								
19. Adres TE TE KA TEKİR KÖYÜ İNŞAATÇILIK A.Ş. KEMER	24. Adres AKSU CD. NO 3 KOSUYOLU BAKIRKÖY İST.	25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı Tatil Köyü	26. Ünite sayısı 30	27. Yüzölçümü 2670 m <sup>2</sup>	28. Yol seviyesi altında kat sayısı 1	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı 3	30. Toplam kat sayısı 4	31. Yapının yüksekliği 10.70	32. 1 m <sup>2</sup> 'sinin maliyeti 6432.800	33. Yapının sınıfı A	34. Yapının grubu T

SURETTİR

Sigorta bedeli  
Toplam

35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 186.332.484 TL	36. Alt olduğu yıl 1996	37. Yapının arsa değeri 24.985	38. Toplam maliyet (Arsa dahil)
39. İskeletin cinsi B.A. Korkas	40. İskeletin dolgu maddesi Taşla	41. Yığma yapının cinsi	

## RUHSAT EKİ PROJELER

## FENNİ MES'ULUN (TUS)

42. Mimari proje AYBÜN BAYRARA	49. Adı soyadı Metin OKUTUCU		
43. Statik proje METİN OKUTUCU	50. Adres Sığirci Mah. Arık Cd. 63/7		
44. Tesisat projeleri Fahri Arıkan Ömer ERDOĞAN	51. Taahhüdü Art 7. Madde 3.11.1994 tarihli 25690 sayılı karar	54. İmzası [İmza]	
45. Dolgu toplamı 1500 m <sup>3</sup>	46. Kazı toplamı 1500 m <sup>3</sup>	47. Harice çıkacak kazı toplamı	52. Kurum sicil no 35993
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer Sahadığalemesinde			53. Oda sicil no

## RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin mahiyeti Yol-kanal harcı Bina-İnşaat harcı Ceza	56. Makbuz tarihi 31/3/1998	57. Makbuz no 31/3/1998	58. Tutarı (TL.) 37/20	59. Açıklama 05.11.1994 tarihli ve 37/20 sayılı ruh. sığın. tad. kararının uygulanması için.	60. Otopark harcı Trafik Komisyonunun .....günü ve .....sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamamasından.....TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.
--	--------------------------------	----------------------------	---------------------------	---	--

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası Ayhan ARAYDIN İstanbul Yüksek Teknikleri	62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası Süleyman TALAY Mühür Muhlis TURAN Bayındırlık ve İskan Md. Yrd.	63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür M. Recep... Bayındırlık ve İskan Md. Yrd.
--	---	--



## YAPI RUHSATI



İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya İskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı veren kurum <i>BAYINDIRLIK ve İSK. MÜDÜRLÜĞÜ</i>		2. Ruhsat tarihi <i>04-11-1994</i>		3. Ruhsat numarası <i>37/20</i>	
4. Ruhsatın verilmiş maksadı <i>TODİLİT</i>		5. Mahallesi <i>Kemer Tekiröva Köyü</i>		6. Pafta no <i>4533A 4631/UT</i>	
7. Ada no <i>-</i>		8. Parsel no <i>412</i>			
9. İmar durumu tarihi <i>13-04-1994</i>		10. İmar durumu numarası <i>9299</i>		11. İsinma lünü <i>KIIMO</i>	
12. Yakıt lünü <i>EİBETLİK</i>		13. Tapu tescil belgesi veren kurum <i>Tapu Sicil Müdürlüğü</i>		14. Tapu tescil belgesi tarihi <i>13-04-1989</i>	
15. Tapu tescil belgesi numarası <i>475</i>		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MUTEAHHİDİNİN	
16. Adı soyadı / Ünvanı <i>TETEKA Tekiröva Tay. Köy. B. A.Ş.</i>		20. Adı soyadı / Ünvanı <i>MARİN İNŞ. A.Ş.</i>		21. Kurum sicil numarası	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi <i>Kemer</i>		18. Vergi dairesi sicil numarası <i>K.A. 854</i>		22. Bağlı olduğu vergi dairesi <i>BACAKLI 6129920031</i>	
23. Vergi dairesi sicil numarası <i>6129920031</i>		19. Adresi <i>TETEKA TERİRDÜM Köyü İstetmecilik A.Ş. Kemer</i>		24. Adresi <i>PAŞU CAD. NO 3. KOŞUYOLU BACAKLI İSTANBUL</i>	
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı		27. Fuz ölçümü	
28. Toplam yapı alanı kat sayısı		29. Toplam yapı alanı kat sayısı		30. Toplam kat sayısı	
31. Toplam yapı alanı		32. Toplam yapı alanı		33. Toplam yapı alanı	
34. Toplam yapı alanı		35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa dahil)		36. Alınan yıl	
37. Yapının Arsa ölçüsü		38. Toplam yapı alanı (Arsa dahil)		39. İskan türü	
40. İskan türü		41. Yığılma yapının sınıfı			
RUHSAT EKI PROJELER			FENNI MES'ULUN (TUS)		
42. Mimari proje <i>AYGÜN BAYRAM</i>			49. Adı soyadı <i>Metin OKUTUCU</i>		
43. Statik proje <i>Metin OKUTUCU</i>			50. Adresi <i>SİĞIRCI MA. ARAK. C. NO 63/7</i>		
44. Tesisat projeleri <i>Fahri ARİKAN ÖMER ERDOĞAN</i>			51. Taahhüt <i>AM. F. NO 1 03-11-994 tarih ve 25690 Sa</i>		
45. Dolgu toplamı <i>9m.</i>			52. Kurum sicil no <i>35993</i>		
46. Kazı toplamı			53. Ada sicil no		
47. Harice çıkacak kazı toplamı			54. İmzası <i>Metin Okutucu</i>		
48. Harice çıkacak kazı toplamının ödenileceği yer					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİLER					
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no	
58. Tutarı (TL.)		59. Açıklama		60. Otopark harcı	
Yokkanal harcı		31/3/1988 tarih ve		29-2-1989	
Bina-İnşaat harcı		88/1284 Sayılı tescim		tarih ve 16/3/88	
Ceza		Beyan vardır.		Sayılı ruhsatın tadilatıdır.	
Toplam					
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan ten adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası <i>Ömer ERDOĞAN İnşaat Mühendisi</i>		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası <i>Ömer ERDOĞAN İnşaat Mühendisi</i>		63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür <i>Metin OKUTUCU Mühür</i>	



## YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No : [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]

1. Ruhsatı veren kurum <b>GAMKUYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>		2. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input checked="" type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yeniden			3. Ruhsatın onay tarihi <b>14.09.2006</b>		4. Ruhsat no. <b>29</b>		
İlçe : <b>KEMER</b>		8. İmar planı onay tarihi <b>28.12.2019</b>		9. Parselasyon planı onay tarihi / / 20		10. İmar durumu tarihi ve no. <b>10.08.2001</b>		7. Parsel no <b>01</b>	
Bucak : .....		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>Lajmer</b>		12. Tapu tescil belgesi veren kurum		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no			
Köy : .....		14. Zemin etüdü onay tarihi / / 20		15. CED raporu onay tarihi / / 20		16. Planlanan inşaat başlama tarihi / / 20		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi / / 20	
Belediye : <b>GAMKUYA</b>		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 20		19. Mahalle : <b>MERKEZ</b>		20. Muhtarlık : .....			

YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTIYE ŞEFİNİN		
19. Adı soyadı, unvanı <b>North Gayin Merkezi Ortaklığı A.Ş.</b>			24. Adı soyadı, unvanı <b>KENDİSİ</b>			25. Hükümlü durumu		
20. Bağlı olduğu velî dairesi <b>İlâhîna Gümüşsuyu</b>			26. Kurum sicil no			27. Bağlı olduğu vergi dal.		
21. Vergi dairesi sicil no <b>8400053857</b>			28. Sözleşme tarihi ve no.			29. Müteahhîlik kame no.		
22. Adres <b>İnönü Cd. Dersin Han No:190/2 107.</b>			30. Sözleşme tarihi ve no.			31. Müteahhîlik kame no.		
23. İmza			32. Adres			33. İmza		
24. Adres			34. Adı soyadı, unvanı			35. Oda sicil no		
25. Adres			36. Büro tescil no.			37. Oda belge no		
26. Adres			38. Sığorta sicil no.			39. Sözleşme tarihi ve no.		
27. Adres			40. Adres			41. İmza		
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı			43. Ünite sayısı			44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		
45. Benzer yapı sayısı			46. Toplam yapı sayısı			47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )		
48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )			49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı			50. Toplam bağımsız bölüm sayısı		
51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )			52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )			53. Yapının yalıtım kat sayısı		
54. Yapının yalıtım kat sayısı			55. Yapının yalıtım kat sayısı			56. İlave kat sayısı		
57. Yapının yüksekliği (m)			58. İlave kat yüksekliği (m)			59. Yapının sınıfı		
60. Yapının grubu			61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL)			62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		
63. Yapının arsa değeri (Bin TL)			64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)			65. Toplam maliyeti (Bin TL)		
66. Toplam maliyeti (Bin TL)			67. Toplam maliyeti (Bin TL)			68. Toplam maliyeti (Bin TL)		

## YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ	66. TESİSATLAR	69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN MALZEME
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Sobas <input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor	<input type="checkbox"/> Kömürhük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehri suyu	<input type="checkbox"/> Yığma (Kagıt) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	<input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Hafif panel
66. YAKIT ÇİNSİ <input type="checkbox"/> Kalı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPS <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>	69. SICAK SU Tesis Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal			72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak Kırış <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap

## YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimar	<b>AYGÜN BAYKANA</b>					
Statik	<b>F. RÜSTÜ TURGUT</b>					
Elektrik	<b>ÖMER ERDOĞAN</b>	<b>7012</b>				

İş bu yapıdan TÜRK STANDARTLARI'na uygun yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

### YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum <b>Çamyuva Belediye Başkanlığı</b>	2. Ruhsat tarihi <b>10.08.2001</b>	3. Ruhsat numarası <b>2001/22</b>							
4. Ruhsatın verilmiş maksadı <b>Yeni inşaat</b>	5. Mahallesi <b>Merkez</b>	6. Pafta no <b>46-47-0</b>							
7. Ada no. <b>127</b>	8. Parsel no. <b>01</b>	11. İşin türü <b>Klima</b>							
9. İmar durumu tarihi <b>10.08.2001</b>	10. İmar durumu No.	12. Yakıt türü <b>Elektrik</b>							
13. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Kemer Tapu Sicil Müd.</b>	14. Tapu tescil belgesi tarihi <b>02.08.2001</b>	15. Tapu tescil belgesi numarası <b>569536</b>							
YAPI SAHİBİNİN		21. Kurum sicil numarası							
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>Turizm ve Yatırım A.Ş.</b>	20. Adı soyadı / Ünvanı	22. Bağlı olduğu vergi dairesi							
17. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Ulaştırma-Gümrüksuyu/İST</b>	18. Ver. Dal. sicil No. <b>8400053857</b>	23. Ver. Dai. Sicil No.							
19. Adresi <b>İnönü Cad. Densan Han No: 90/2 Gümrüksuyu-Bağcıbaşı/İST.</b>	24. Adresi	25. Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı							
26. Ünite sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı							
29. Yol seviyesinde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği							
32. 1 m <sup>2</sup> sinin maliyeti	33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu							
Personel Lokmanı	1	5141.00	-	3	3	9.50	23.000.000	III	A
Toplam		5141.00							
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) <b>632.363.000.000 TL</b>	36. Ait olduğu yıl <b>2001</b>	37. Yapının arsa değeri	38. Toplam maliyet (Arsa dahil)						
39. İskeletin cinsi <b>Retorörme</b>	40. İskeletin dolgu malzemesi <b>Tufo</b>	41. Yiğma yapının cinsi							
PROJE MÜELLEFI									
42. Adı Soyadı	43. Adı soyadı	44. Belediye kayıt no.	45. Oda Sicil no.						
46. Taahhüt-Telefon	47. İmza	48. Mimarı <b>Ayşin BAYKARA</b>	49. Statik <b>Fatih RUSİÜ TURGUT</b>						
50. Ekt. tes. <b>Ömer ERDOĞAN</b>	51. Sıhhi Te. <b>Rahmi ARIVAN</b>	46. Taahhüt-Telefon <b>09.08.2001 20310</b>	47. İmza						
52. Dolgu toplamı	53. Kazı toplamı	54. Harice çıkarılacak kazı toplamı	55. Harice çıkarılacak kazı toplamının dokümancağı yer						
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER									
56. Gellrin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no.	58. Tutar (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı				
Personel harcı	10.08.2001	5186	3.150.000.000		Trafik Komisyonunun...				
Bina-İnşaat harcı	10.08.2001	5186	385.575.000		...gün ve ... sayıs...				
Geza					... karar gereğince parselinde oto-				
					... park ihtiyacı karşılanmadığından				
					... TL otopark bedeli tahsil edilmştir.				
Toplam				3.535.575.000					
3194 Sayılı İmar Kan. 21,22,23,26,28 ve 38. Mad. göre işlem tamam olup, yapının fenni sorumluluğunu (TUS) alan mimar ve mühendislerin imzası ile iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.				63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası					
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası <b>Rafet CELİK</b> Fen Memuru				63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası <b>Ahmet CAN</b> Belediye Başkanı					

## YAPI RUHSATI



Ruhsat Takip No:

1. Ruhsat veren kurum <b>GAMLIYA BELEDİYE BASKANLIĞI</b>	2. Ruhsatın amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Ekleme <input type="checkbox"/> Kat katmanı <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input checked="" type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden	3. Ruhsatın onay tarihi <b>14.09.2006</b>	4. Ruhsat no <b>29</b>
5. Pafta no <b>H647-0</b>	6. Ada no <b>127</b>	7. Parsel no <b>01</b>	
8. İmar planı onay tarihi <b>28.12.2001</b>	9. Parselasyon planı onay tarihi <b>10.08.2001</b>	10. İmar durumu tarihi ve no <b>10.08.2001</b>	
11. Parselin kullannya amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>İstisna</b>	12. Tapu tescil belgesi veren kurum	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no	
14. Zemin etüdü onay tarihi <b>10.08.2001</b>	15. CED raporu onay tarihi <b>10.08.2001</b>	16. Planlanan inşaat başlama tarihi <b>10.08.2001</b>	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi <b>10.08.2001</b>
18. Ruhsatın geçerlik tarihi ve no			

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı <b>Mehmet Emin Merik</b>	24. Adı soyadı, unvanı <b>KENDİSİ</b>	25. Hukuki durumu <b>Özel</b>	34. Adı soyadı, unvanı	35. Oda sicil no	
20. Başlıca olduğu yerin adresi <b>Ortaklar A/S</b>	26. Kurum sicil no	27. Başlıca olduğu vergi dairesi	28. Vergi dairesi sicil no	36. Büro tescil no	37. Oda belge no
21. Vergi dairesi sicil no <b>84.000.53.859</b>	29. Sigorta sicil no	30. Sözleşme tarihi ve no	31. Mütahhahlık kaime no	38. Sigorta sicil no	39. Sözleşme tarihi ve no
32. Adres <b>Tronya Cd. Dersim Hn. No:190/2 İST.</b>	33. İmza	34. Adres	35. İmza	36. Adres	37. İmza
42. Yapının önütelerinin kullannya amacı <b>PERSONEL İDMAN</b>	43. Önüt sayısı <b>1</b>	44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) <b>5141</b>	45. Benzer yapı sayısı <b>1</b>	46. Toplam yapı katları <b>1</b>	47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )
48. Yapıda bağımsız bölüm sayısı <b>7</b>	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı <b>7</b>	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı <b>7</b>	51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	
53. Yapının yol kolu adı kat sayısı <b>3</b>	54. Yapının yol kolu üst kat sayısı <b>3</b>	55. Yapının toplam kat sayısı <b>3</b>	56. Eave kat sayısı <b>0</b>	57. Eave kat sayısı <b>0</b>	
58. Yapının yüksekliği (m) <b>9,50</b>	59. Eave kat yüksekliği (m) <b>0</b>	60. Yapının sınıfı <b>III</b>	61. Yapının grubu <b>A</b>	62. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL.)	63. 1 m <sup>2</sup> inşaat maliyeti (Bin TL.)
64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL.)	65. 1 m <sup>2</sup> inşaat maliyeti (Bin TL.)	66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)	67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)		

## YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ	67. TESİSATLAR	69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN MALZEME
<input type="checkbox"/> Üzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Sobası <input checked="" type="checkbox"/> Kışma	<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Anıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor	<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otomatik <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Beşli kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu	<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	<input type="checkbox"/> Bröket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap
66. YAKIT ÇİTİ	68. SICAK SU		72. DÖŞEME	
<input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Fueloil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Termal	Temin şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Solben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Mıyazek Yakıt türü <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	

## YAPI PROJELERİ

74. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no	78. Adres	79. İmza
	<b>AYDIN BAYKANA</b>					
	<b>ERUSTU TURKUT</b>					
	<b>ÖMER ERDOĞAN</b>	<b>7012</b>				
	<b>PAHİR NERİCAN</b>	<b>10399</b>				

TAAHHÜT SENEDİ



1-ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI KURULACAK TAŞINMAZIN TAPU KAYDI

İLİ : ANTALYA  
İLÇESİ : MERKEZ  
MAHALLESİ : -  
MEVKİİ : TEKİROVA  
PAFTA NO : -  
ADA NO : -  
PARSEL : 412  
VASFI : Orman  
YÜZÖLÇÜMÜ M2 : 89.258 m2

2-İRTİFAK HAKKININ SÜRESİ BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

1-Maddede nitelikleri belirtilen alan üzerinde aşağıdaki koşullarla 49 (kırkdokuz) yıl süreli irtifak hakkı kurulmuştur. Hakkın başlama tarihi 24.6.1988 olup, 24.6.2037 tarihinde sona erecektir.

3-HAK LEHTARI

1.Maddede nitelikleri belirtilen ve mülkiyeti Hazineye ait taşınmaz mal üzerinde Teteka Tekirova Tatil Köyü İşletmecilik A.Ş. yararına irtifak hakkı kurulmuştur.

4-İRTİFAK HAKKININ KONUSU

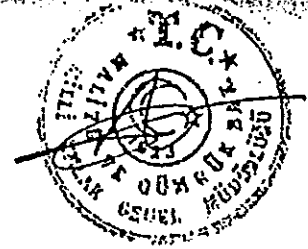
Antalya ili, Merkez ilçesi, - köyü, Tekirova yöresinde bulunan tapunun 412 parsel numarasında Hazine adına kayıtlı 89.258 m2 yüzölçümlü taşınmaz malın üzerine 928 Yatak kapasiteli 1. sınıf Tatil Köyü yapılacaktır.

5-İRTİFAK KONUSU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

İrtifak hakkı kurulan alan sınırları içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca verilen "Turizm Yatırım Belgesi" esasları doğrultusunda yukarıda belirtilen Üniteler yapılacaktır.

İrtifak hakkı süresince, irtifak hakkı konusu taşınmaz malın kullanım amacı değiştirilmeyecek ve amaç dışı kullanılmayacak, kısmen de olsa tesise ait Ünitelerden herhangi biri (kuaför,dukkân,diskotek,bar,kafeterya ve satış mağazaları gibi) Bakanlığımızın izni olmadanbaşkasına kiraya verilmeyecektir. Bu senedin konusu olan irtifak hakkı Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın oluru alınmadan devredilmeyecektir.

11. 2



## 6-İNŞAATIN BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilecek "Turizm Yatırım Belgesi" aksine bir hüküm bulunmadıkça irtifak hakkı konusu taşımazın hak lehtarı veya temsilcisine tesliminden itibaren 2 ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaata başlanacak bitirme ve işletmeye açılma tarihleri "Turizm Yatırım Belgesi" esaslarına göre yapılacaktır.

## 7-İRTİFAK HAKKININ BEDELİ

İrtifak hakkı bedeli, aşağıdaki 2 ayrı unsurdan oluşur.

### A-ZEMİNİN İRTİFAK HAKKI BEDELİ:

İlk yıl için irtifak hakkı bedeli 51.040.000.-(ellibi...ilyonkırkbin) TL olup, 2 nci ve 3 ncü Yıllar kullanım bedeli ise Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na, (Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü) her yıl yayımlanan Devlet İhaleleri Genelgesinde belirtilen artış oranlarının bir önceki yılı irtifak hakkı bedeline eklenmesi suretiyle saptanır. Saptanan bu bedele hak lehtarınca herhangi bir Mahkeme ve makama başvurarak itiraz edilemez.

### B-KARDAN VEYA CİRODAN PAY ALINMASI

#### Kârdan Pay:

İrtifak hakkına konu taşınmaz mal üzerinde gerçekleştirilen 928 yatak kapasiteli 1.sınıf tatil köyünün işletmeye geçmesinden sonra ticari kârdan %7,5 oranında pay alınacaktır. Bu payın ilk üç yıllık dönemde %50 oranında alınacağı kabul ve taahhüt edilecektir.

### C-ÖDEME ZAMANI

İlk yıl zemin irtifak hakkı bedeli, hakkın tapuya tescilinden önce, 2. ve müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise her yıl ilk bedelin yatırıldığı tarihte peşin olarak ilgili Maliye Dairesine yatırılacaktır.

Kârdan alınacak pay bilanço yılını takip eden Mayıs ayı içinde ilgili Maliye Dairesine yatırılacaktır.

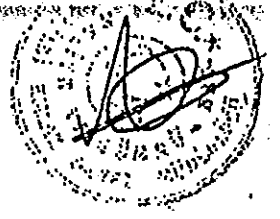
Süresi içinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri için 6183 Sayılı Yasanın 51. maddesinde belirtilen gecikme zammı oranı uygulanacaktır.

İki yıl üst üste irtifak hakkı bedelinin zamanında ödenmesi halinde irtifak hakkı iptal edilecektir.

İlk üç yıldan sonraki 2. ve izleyen üç yıllık dilimlerin ilk yıl irtifak hakkı bedelleri yeniden takdir edilir ve izleyen yılların bedellerinin tahakkuk ve tahsili yukarıdaki hükümlere tabi olur.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## 8-TEMİNAT

Şirket Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 24.6.1988 tarihli yazısından itibaren 30 gün içerisinde yazıda belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmesine ilişkin Noterden onaylı bir taahhünameyle 1.020.800.000.-TL yukarıdaki kesin ve süresiz bir teminat mektubunu adı geçen Bakanlığa teslim edecektir. Teminatın iadesi ve gerektiğinde paraya çevrilmesi hususunda "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında" ki yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

## 9-PLAN VE PROJELERDE TADİLAT

İrtifak hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler, Şirket tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak "Turizm Yatırım Belgesi"ni düzenlemesine esas plan ve projelere uygun olarak yaptırılacaktır.

İrtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında; Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler hiçbir şekilde Maliye ve Gümrük Bakanlığı'ndan izin alınmaksızın herhangi bir yapı yaparak, çevrenin karakterini değiştirmek veya doğal özelliğini bozmak mümkün değildir. Bu kurala uyulmadığı takdirde irtifak hakkı iptal edilecektir. Hak lehtarına sadece kendisine tahsis edilen alan sınırları içinde plan ve projelere uygun yapılaşmaya gidecektir.

## 10- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ

Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Maliye ve Gümrük Bakanlığı İnşaat aşamasında ve işletme süresince irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar Bakanlıklarca saptanacak süre ve şartlarla Şirket tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın projede belirtilen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip her 3 yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafı kendisi tarafından karşılanmak koşulu ile gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve Hazineden hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

## 11-KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI

İrtifak hakkı kurulan taşınmazın kullanımı sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar, kumsallar) kanununun kullanımına açık tutulacak, geliş geçiş kesinlikle engellenmeyecektir.

X

... L





### 12-VERGİ RESİM HARÇ PRIM VE DİĞER GİDERLER

İrtifak hakkı tesis bedeli taşınmaz malın kullanılmasının karşılığıdır. Tapuya tescil, terkin, yapı ve tesisler için Maliye, Mahalli İdare, Sosyal Sigortalar ve benzeri Kuruluşlara ödenmesi gereken hertürlü vergi, resim, harç, cins tahsisine ilişkin harçlar, prim ve benzeri mükellefiyetler Şirket tarafından karşılanacaktır. Ayrıca 492 sayılı Harçlar Kanununun eki 4 sayılı tarifesinin 13. nolu maddesinin (A) fıkrasında belirlenen % 030 tapu harcı ile 2464 sayılı Belediye gelirleri kanunundaki yapı kullanma izni harcı da yine Şirketçe karşılanacaktır.

Mahalli idareler, Sosyal Sigortalar, Vergi Daireleri, Meslek Odaları ve benzeri kuruluşlara irtifak hakkı kurulması bu haktan yararlanılması ve sonunda Hazine'ye devredilmesi sırasında ödenmesi gereken vergi, resim, harç ve prim ile benzeri giderlerden Maliye ve Gümrük Bakanlığı hiçbir zaman sorumlu tutulmayacak, bu giderler halk lehtarınca karşılanacaktır.

### 13-DEVİR

Lehine irtifak hakkı tesis edilen şirket bu hakkın tamamı veya bir kısmını Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın izni olmaksızın başkasına devredemeyecektir. Anılan Bakanlıklardan izin alınmadan üzerine ipotek konulmayacaktır. Hazine lehine gayrimenkul mükellefiyeti kurulması şartıyla ipotek konulmasına izin verilebilir.

Şirket, mevcut veya gelecekte çıkarılacak hisselerinin devrine ilişkin her türlü tasarrufu Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bildirmek bu Bakanlığında Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nın olumlu görüşüne dayanan yazılı izniyle gerçekleştirmek zorundadır.

Gerek irtifak hakkının tamamının satış yoluyla devrinde ve gerekse hak lehtarı şirketin hisselerinin satışı yoluyla devrinde Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı yazılı izin verirken gerekli gördüğü takdirde taahhüt senedindeki koşullarda değişiklikler yapılabilecektir.

Hak lehtarı bir şirketin başka bir şirket ile birleşmesinde Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nca olumlu görüş verilmesi halinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca birleşmeye izin verilebilir.



#### 14-ALT YAPI GİDERLERİNE KATILMA:

İrtifak Hakkı konusu arazinin bulunduğu turizm gelişim alanında belediye hizmetlerinin belediyece diğer hizmetlerin ilgili kuruluşlarca karşılanmaması halinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca bu hizmetlerin görülmesi için kurulacak idarenin kararlarına kesinlikle uyulacak ve talep edilen katkı payları hak lehtarınca ödenecektir.

#### 15-İRTIFAK HAKKININ SON BULMASI

İrtifak hakkı tanınan süre sonunda bitecektir. Üzerinde irtifak hakkı kurulan alan süresi sonunda üzerindeki bütün yapı ve tesisleriyle beraber sağlam ve işler durumda Hazineye teslim edilecektir. Bunun için şirket veya bir başka üçüncü kişi tarafından herhangi bir hak, tazminat veya bedel talep edilemeyecektir.

#### 16-İRTIFAK HAKKININ İPTALİ

İrtifak hakkı tesis edilen taşınmaz malın üzerinde yapılan tesise ait Turizm Yatırım veya Turizm İşletme Belgosinin iptal edilmesi halinde irtifak hakkı da iptal edilecektir.

Taahhüname ve ayrıca Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Maliye ve Ölçme ve Değerlendirme Bakanlığına ilerde öngörülecek yükümlülüklerin süresi içinde tam olarak yerine getirilmediği, yasaklara uyulmadığı saptandığı takdirde herhangi bir fesih veya bildirim gerek kalmadan veya mahkemeden karar almadan irtifak hakkı tesisi iptal edilecek, taşınmaz mal tüm yapı ve tesislerle birlikte sağlam ve işler durumda Hazineye teslim edilecek, buna karşılık herhangi bir hak, bedel, tazminat vb. talep edilmeyecektir.

İrtifak hakkı konusu taşınmaz malın üzerine yapılan tesislerin işletilmesi sırasında herhangi bir vergi kaçakçılığı suçunun işlendiği kesin olarak saptandığı takdirde hak sona erecektir. Salınan cezanın rızasız yatırılması hakkın sona ermesini engellemeyecektir.

#### 17-TAHLİYE

İrtifak hakkı lehtarı, hak süresi sonunda veya bu taahhüname belirtilen ve belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde taşınmazı tahliye etmez ve bu taahhüname yazılı şartlarla Hazineye teslim etmez ise, olayın vuku bulduğu yılın irtifak hakkı bedelinin % 20 (Yüzdeyirmi)si kadar her geçen gün için ceza ödemek zorundadır.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz.

*[Handwritten signature]*



#### 18-SORUMLULUK

Hak lehtarı kesin tahsisin yapıldığı tarihten itibaren taşınmazın Hazineye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

#### 19-SÜRE UZATIMI

- 1-Tabii afetler (yangın, zelzele, su baskını vs.)
  - 2-Ülkede genel veya işin yapıldığı kısmi seferberlik ilân edilirse,
  - 3-Genel ve kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi halinde,
  - 4-Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkmasında,
- Ve benzeri hallerde süre uzatımı talebinde bulunulamaz.

#### 20-ORMANLIK ALANLARDA UYGULANACAK KURALLAR

Turizm teşvik Kanununun 15. nci maddesine göre ödenmesi gereken orman fonuna katılma payı tahsis tarihini takip eden 3. yıldan itibaren 5 yılda ve 5 eşit taksitle şirket tarafından ödenecek, makbuzların birer örneği Kültür ve Turizm Bakanlığına verilecektir.

Şirket adına tahsis edilen taşınmaz malın ana niteliği bozulmadan orman varlığı zedelenmeden kullanılacaktır. Yangından ve zararlılardan korunması için gerekli tedbirler şirket tarafından alınacaktır. İnşaat sırasında kaldırılacak ağaçlar ile devrik ve çürük ağaçların kesim ve nakil işlemlerinin mahalli orman idaresince yapılması sağlanacaktır.

#### 21-UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu tasarımda belirtilmeyen hallerde 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri, bunlarda açık bir hüküm olmanası halinde ilgili mevzuat uygulanacaktır.

#### 22-HUSUMETİN KABULÜ

Üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmaz malla ilgili olarak açılmış yada açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehtarı karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren 15(Onbeş) gün içinde yazılı olarak yerel ilgili Maliye dairesine bildirecektir. Bildirilmemesinden dolayı hazine aliyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak lehtarı Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Hazine temsilcisi katılın katılmasın dava Hazine veya hak lehtarı aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehtarı Hazineden

*[Handwritten signature]*



-7-

uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

23-HAFRIYAT SIRASINDA BULUNACAK TARİHİ ESERLER

Proje uygulama sırasında eski ve tarihi eserlere rastlanıldığında kazı işlemleri derhal durdurulacak, bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecek durumdan hemen en yakın mülki amirliği haberdar edilecektir.

24-UYUSMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ

Uyuşmazlıkların çözüm yeri

ANTALYA İcra Daireleri ve Mahkemeleridir.

12.4.1989

HAZINE TEMSİLCİSİ

Maliye ve Gümrük Bakanlığına  
izafeten Antalya Defterdarı

Asım SAHİN

HAK LEHTARI

Teteka Tekiroua Tatil Köy  
İşletmecilik A.Ş. adına  
Yönetim Kurulu Başkanı  
Gültekin KADIRBEYOĞLU

Yevmiye No : 1988  
Tarih : 23.5.2007

## RESMİ SENET

Kemer Tapu Sicil Müdürü Ahmet KOÇLUK Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı : Resmi Senette Şart Değişikliği (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler

(SN:14093416) TEKİROVA Köyü, 412 Parsel 89258 m2 ORMAN olan taşınmaz üzerinde, DMH (SN:14136366) ---, Cilt:5 Sayfa:475 Ana Sayfa ZH:(33037465) 1/1 hisse MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., adlarına kayıtlı iken;

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Beyan: TAŞINMAZIN İRTİFAK HAKKI BEDELİ 11.01.1996 TASHİHDEN İTİBAREN 4.756.000.000.TL.YE YÜKSELTİLMİŞTİR.29.12.1997 YEV:1317--Malikler:( ) --->ZeminNo:14136366 , (Aktif) (ÜstZemini:ZeminNo:14093416 Ana Taşınmaz (Aktif) TEKİROVA Köyü, #-#-412 pafta-ada-parcelinde , Tesis İşlemi: İfraz İşlemi (TSM) - 21/02/1989 - 1576), Tesis İşlemi: Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 17/07/2006 - 2613 Üzerinde

Beyan: 23.04.1989 TARİH VE 3796 YEVMİYE NOLU RESMİ SENEDİN 5.7.MADDESİNİN A,B VE C MADDESİ VE 22.MADDELERİ TADİLE EDİLMİŞTİR.20.03.2003 YEV:233--Malikler:( ) ---

>ZeminNo:14136366 , (Aktif) (ÜstZemini:ZeminNo:14093416 Ana Taşınmaz (Aktif) TEKİROVA Köyü, #-#-412 pafta-ada-parcelinde , Tesis İşlemi: İfraz İşlemi (TSM) - 21/02/1989 - 1576), Tesis İşlemi: Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 17/07/2006 - 2613 Üzerinde

Beyan: YATAK KAPASİTESİ 928 DEN 1209 YATAK KAPASİTESİNE ÇIKARILMIŞTIR.31/01/2007 GÜN YEV:417--Malikler:( ) --->ZeminNo:14136366 , (Aktif) (ÜstZemini:ZeminNo:14093416 Ana Taşınmaz (Aktif) TEKİROVA Köyü, #-#-412 pafta-ada-parcelinde , Tesis İşlemi: İfraz İşlemi (TSM) - 21/02/1989 - 1576), Tesis İşlemi: Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 17/07/2006 - 2613 Üzerinde

İrtifak: A-M:49 YIL SÜRELİ MÜSTAKİL OLARAK TETKA TEKİROVA TATİL KÖYÜ İŞLETMECİLİK A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR.--Malikler:((SN:4711354) TEKİROVA TATİL KÖYÜ İŞLETMECİLİK A.Ş.) --->ZeminNo:14093416 Ana Taşınmaz (Aktif) TEKİROVA Köyü, #-#-412 pafta-ada-parcelinde , Tesis İşlemi: İfraz İşlemi (TSM) - 21/02/1989 - 1576 Üzerinde

Beyan: BU GAYRİMENKULÜN ÜST HAKKI 475 SAHİFEYE İŞLENMİŞTİR.13.04.1989 Y:3796--Malikler:( ) --->ZeminNo:14093416 Ana Taşınmaz (Aktif) TEKİROVA Köyü, #-#-412 pafta-ada-parcelinde , Tesis İşlemi: İfraz İşlemi (TSM) - 21/02/1989 - 1576 Üzerinde

ŞERH :4.5.2007 TARİH ve 1708 yevmiye ile Marmaris Martı Otel İşletmecilik A.Ş. lehine 01.06.2006 yılında başlamak üzere 31.12.2010 tarihinde sona ermek üzere 23.076,270 YTL bedelle kira şerhi.

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :

Yukarıda özellikleri belirtilen TEKİROVA Köyü 412 Parsel üzerindeki DMH 'in tamamı MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., adına kayıtlı iken; - ile yapılan işlemin şartlarının; 5.maddesinin hasıllattan pay alınması başlıklı (B) bendinin 2. fıkrasının;

" Tahsis edilen arazi üzerine kurulan tesislerin tamamının veya bir kısmının işletmeciliğinin 3 kişi ve kuruluşlara kiraya verilmesi halinde ,kiracıların yapacakları kiraya verme işlemleride dahil olmak üzere ,kiraya verenler kira bedeli üzerinden son kiracı olan işletici ise kiraya verene ödedikleri kira bedeli mahsup edildikten sonra,kalan yıllık işletme hasılatı üzerinden %1 payı ilgili saymanlığa yatırmayı taahhüt edeceklerdir.Tahhüt kira kontratının tanzim edildiği tarihten itibaren 1 ay içinde yapılır.kiracıların tahhütte bulunmamasından dolayı bunlardan alınamayan hasılat payları kiraya verenlerden alınır.Kiracıların yıllık hasılatını beyan etmesi ile hasılat payını yatırmamasından yatırımcı için öngörülen esaslar uygulanır." - olarak değiştirilmesinin talep ettiklerini birlikte ifade ve beyan ettiler.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu nedenle tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 23.5.2007 tarihinde 14.48 saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehbara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf  
Okudum  
OKTAY GÖKTEPE

Taraf  
Okudum  
MEMET ATILAKBAŞ

Taraf  
Okudum  
MEHMET TURGAY TURAN

Tapu Sicil Müdürü  
Ahmet KOÇLUK  
Müdür

Sayın İSPİR  
Düzenleyen Memur

Tescih Yapan

İşlemi Kontrol Eden

Tescilli Kontrol Eden

Tapu Bölümleri ile İlgili Olarak Taraflar :  
(Hak Lehdarı)

Kayıt Suredü Paracı  
Ehmet Akba  
21.5.2007 de F00431

ASLI GIBİDİR  
23.5.2007  
Ahmet KOÇLUK  
Tapu Sicil Müdürü

Yevmiye No : \_\_\_\_\_

Tarih : \_\_\_\_\_

> (SN:4986214) MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Anonim Şirketler - İlgili Kurum Temsilcisi'nin 19/01/2007 tarih 352489 sayılı Ticaret Sicil Memurluğu Yetki Belgesi ile temsilcileri RASİH ENGİN AKÇAKOÇA : ÖMER KEMALETİN Oğlu BEYOĞLU 15,NOTERLİĞİ'nin 15/01/2007 tarih 764 sayılı Vekaletname ile temsilcileri MEHMET TURGAY TURAN : RECAİ Oğlu ile temsilcileri

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Anonim Şirketler - İlgili Kurum Temsilcisi'nin 19/01/2007 tarih 352489 sayılı Ticaret Sicil Memurluğu Yetki Belgesi ile temsilcileri NURULLAH EMRE NARİN : HALİT Oğlu BEYOĞLU 15,NOTERLİĞİ'nin 15/01/2007 tarih 764 sayılı Vekaletname ile temsilcileri MEHMET TURGAY TURAN : RECAİ Oğlu ile temsilcileri

(Malikler)

> (SN:47) MALİYE HAZİNESİ VergiNo:5573437005 SicilNo:25425  
MALİYE HAZİNESİ Hazine - Mal Müdürü'nin 19/09/2006 tarih 3215 sayılı Kurum Kimliği ile temsilcileri OKTAY GÖKTUĞ MUHARREM Oğlu BEYOĞLU 15,NOTERLİĞİ'nin 15/01/2007 tarih 764 sayılı Vekaletname ile temsilcileri

(Hak Lehdarı Vekilleri)

> MEMET ATILA AKBAŞ, MUSTAFA, TALİHE, AŞKALE, 28/03/1951, ERZURUM, AŞKALE, ORTABAHÇE, Cilt:51, Aile:108, Sıra:04, Nüfus Cüzdanı, VerildiğiTarih:09/04/1996, SeriNo:L05 783124, (SN:36603526) , TC - 28195614680, Adres:MARTI MİRA LOJMANLARI TEKİROVA,

> MEHMET TURGAY TURAN, RECAİ, ŞEHNAZ, DİYARBAKIR, 27/08/1960, ANKARA, ÇANKAYA, DİKMEN MAH., Cilt:24, Aile:949, Sıra:4, Nüfus Cüzdanı, VerildiğiTarih:26/08/2003, SeriNo:Y09 776548, (SN:37456283) , TC - 14128050922, Adres:MARTI MİRA TATİL KÖYÜ TEKİROVA,

(Malikler Vekilleri)

> OKTAY GÖKTUĞ, MUHARREM, KAFİYE, GÖKSUN, 11/12/1962, KAHRAMANMARAŞ, GÖKSUN, KAYABAŞI MAHALLESİ, Cilt:0001, Aile:0088, Sıra:0016, Nüfus Cüzdanı, VerildiğiTarih:29/04/2002, SeriNo:S07 793871, (SN:33063804) , TC - 19937539668, Adres:MAL MÜDÜRLÜĞÜ KEMER ANTALYA,  
Harç Tahsil Edilen Tutar

## RESMİ SENET

Kemer Tapu Sicil Müdürü V. Gülnur SARAÇYAKUPOĞLU Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı : İrtifak Hakkının DMH Olarak Tesisi (Hak Sahibinin Talebi İle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:14098074) ÇAMYUVA Köyü, 127 Ada, 1 Parsel 6305 m2 ARSA, Cilt:27 Sayfa:2647 Ana Sayfa

Diğer İrtifak Hakkı : M:MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 49 YIL SÜRE İLE İRTİFAK HAKKI TESİSİ 49 Süreyle (SN:4716590) MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Hisse : 1 / 1 lehine tesis edilmiş tarih 14/04/1997 yev 413 adlarına kayıtlı iken; Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Beyan: ŞİRKET, TURİZM BAKANLIĞI VE MALİYE BAKANLIĞINDAN İZİN ALMADIKÇA İRTİFAK HAKKINI KISMEN VEYA TAMAMEN ÜÇÜNCÜ KİŞİ VEYA KURULUŞLARA DEVREDEMEZ 14/04/1997 YEV:413- Malikler: ((SN:4712018) TURİZM BAKANLIĞI) --> "ÇAMYUVA Köyü 127 Ada 1 Parsel" üzerinde

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :

Kemer İlçesi Çamyuva Beldesi 127 ada 1 parsel sayılı 6305m2 miktarındaki Arsa vasıflı taşınmazın tamamı, üzerinde 14/04/1997 tarih ve 413 yevmiye ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl müddetle irtifak hakkı ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken, Kemer Mal Müdürlüğünü temsilen Oktay GÖKTUĞ bizzat hareketle 03.01.2008 tarih ve 19 sayılı yazıları ve 24 maddelik taahhüt senedindeki şartlarla 24.06.1988 tarihinde başlayıp 24.06.2037 tarihinde sona erecek şekilde 49 yıl süre ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis ettiğini, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'i temsilen İstanbul Ticaret Sicil Memurluğundan verilen 26.03.2007 tarih ve 365767 sayılı yetki belgesi gereğince yetkili Rasih Engin AKÇAKOCA ve Nurullah Emre AYDIN ' ın Beyoğlu 15. Noterliinden 12.12.2007 tarih ve 14354 sayılı vekaletnamesi gereğince Memet Atıla AKBAŞ bilvevale hareketle haiz olduğu yetkiye istinaden iş bu bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesini aynen kabul ettiğini Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutularak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu nedenle tapu siciline tescilini talep etmeleri üzerine 12.2.2008 tarihinde 834 saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu, temlik alan/lehedara bir suret tapu senedi/ipotek belgesi verildi.

Taraf

Taraf

OKTAY GÖKTUĞ

MEMET ATILA AKBAŞ

Tapu Sicil Müdürü V.

Emine YILMAZ

SARAÇYAKUPOĞLU

Düzenleyen Memur

Tescilli Yapan

İşlemi Kontrol Eden

Tescilli Kontrol Eden

Tapu Bölümleri İle İlgili Olarak Taraflar :

(Malik)

> (SN:47) MALİYE HAZİNESİ Vergi No:5573437005 Sicil No:25425

MALİYE HAZİNESİ Hazine - Mal Müdürü'nün 03/01/2008 tarih 19 sayılı Kurum Kimliği ile temsilcileri OKTAY GÖKTUĞ : MUHARREM OĞLU ile temsilcileri

(Hak Sahibi)

> (SN:4716590) MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Anonim Şirketler - İlgili Kurum Temsilcisi'nin 26/03/2007 tarih 365767 sayılı Ticaret Sicil Memurluğu Yetki Belgesi ile temsilcileri RASİH ENGİN AKÇAKOCA : ÖMER KEMALETTİN OĞLU BEYOĞLU 15. NOTERLİĞİ'nin 12/01/2007 tarih 14354 sayılı Vekaletname ile temsilcileri MEMET ATILA AKBAŞ : MUSTAFA OĞLU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Anonim Şirketler - İlgili Kurum Temsilcisi'nin 26/03/2007 tarih 365767 sayılı Ticaret Sicil Memurluğu Yetki Belgesi ile temsilcileri NURULLAH EMRE NARİN : HALİT OĞLU BEYOĞLU 15. NOTERLİĞİ'nin 12/01/2007 tarih 14354 sayılı Vekaletname ile temsilcileri MEMET ATILA AKBAŞ : MUSTAFA OĞLU (Malik Vekilleri)

> OKTAY GÖKTUĞ, MUHARREM, KAFİYE, GÖKSUN, 11/12/1962, KAHRAMANMARAŞ, GÖKSUN, KAYABAŞI MAHALLESİ, Cilt:0001, Aile:0088, Sıra:0016, Nüfus Cüzdanı, Verildiği Tarih:29/04/2002, Seri No:S07 793871, (SN:33063804), TC - 19937539668, Adres:MAL MÜDÜRLÜĞÜ KEMER ANTALYA,

(Hak Sahibi Vekilleri)

> MEMET ATILA AKBAŞ, MUSTAFA, TALİHE, AŞKALE, 28/03/1951, ERZURUM, AŞKALE, ORTABAHÇE KÖYÜ, Cilt:51, Aile:108, Sıra:4, Nüfus Cüzdanı, Verildiği Tarih:09/04/1996, Seri No:L05 783124, (SN:54161751), TC - 28195614680, Adres:İNÖNÜ CAD. DERVES HAN, 96/4 GÜMÜŞSUYU BEYOĞLU İSTANBUL,

Harç

Tahsil Edilen Tutar

DS(Döner Sermaye) 110,00YTL (YÜZONYTL)

TH-20-D(Tapu Harcı) 11.362,50YTL (ONBİRİNÜÇYÜZALTMİŞİKİYTL ELLİYKR)

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen  
RESMİ SENET

Y. Tarihi :12-2-2008  
Y. Numarası :834

.....Tapu Sicil Müdürü .....  
.....(1) huzurunda

Fotoğraf

(2) .....  
incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılan ve kendilerine  
tebligat kanunu hükümleri anlatılan:

BİR TARAFTAN : .....

DIĞER TARAFTAN : .....

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

**MADDE 2 – ÜST HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ**

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmazın üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve  
sürekli nitelikte üst hakkı kurulmuştur.

Hakkın süresi: 49 (kırkdokuz) yıldır.

Bu hak 24.06.1988 tarihinde başlayıp, 24.06.2037 tarihinde sona erecektir.

**MADDE 3- HAK SAHİBİ VE ADRESİ**

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

İnönü Caddesi Devres Han No:96 Kat:4  
34437 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İSTANBUL

Adres değişiklikleri idareye bildirilecektir. Aksi halde, her türlü tebligatta bu adres geçerli  
olarak kabul edilecektir.

**MADDE 4- ÜST HAKKININ KONUSU**

Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde üst hakkı kurulmuş olup, bu taşınmazın  
üzerinde 450 yatak kapasiteli personel lojmanı tesisi yapılacaktır.

**MADDE 5- ÜST HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ**

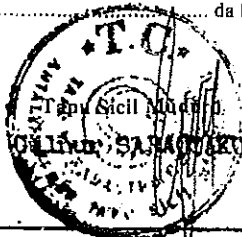
Üst hakkı süresince, üst hakkına konu taşınmazın kullanım amacı değiştirilmeyecek ve amaç  
dışı kullanılmayacaktır.

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösteril-  
miştir.

Taraflar, bu ..... akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra  
ikibin ..... yılı ..... ayının ..... ncü ..... günü saat ..... de

..... da hepimiz tarafından imza ve tastik olundu.



Resmi Senedi Düzenleyen

Taraf

Taraf

Görevli Memur  
Emine YILMAZ BİÇER

Görevli Memur

Emine YILMAZ BİÇER

Oktaç DÖRTÜZ

Mehmet Atilla AKRAS



Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen  
RESMÎ SENET

Y. Tarihi : 12-2-2008  
Y. Numarası : 834

Fotoğraf

.....Tapu Sicil Müdürü .....  
.....(1) huzurunda  
(2) .....  
İncelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılan ve kendilerine  
tebligat kanunu hükümleri anlatılan:  
BİR TARAFTAN : .....  
.....  
DİĞER TARAFTAN : .....  
.....  
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

**MADDE 6- İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ**

Kültür ve Turizm Bakanlığınca verilen süreler içerisinde, üst hakkı konusu taşınmazın  
üzerinde gerçekleştirilmesi ön görülen tesisin inşaatına başlanılarak, anılan Bakanlıktan Turizm  
İşletmesi Belgesi alınacaktır.

**MADDE 7- ÜST HAKKININ BEDELİ.**

**A-Zeminin Üst Hakkı Bedeli:**

03.09.2007 tarihi itibarıyla tespit edilen yeni üst hakkı bedeli 25.250,00  
(yirmibeşbinikiyüzelliyenitürkirası).-YTL'dir. Müteakip yıllar üst hakkı bedelleri ise Türkiye  
İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (bir önceki yılın aynı aynaya göre % değişim  
oranı) oranının bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl  
kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir. Ancak bu bedel, Türkiye Kalkınma  
Bankası A.Ş.'nce o yıl için belirlenen birim maliyet bedelleri esas alınarak Kültür ve Turizm  
Bakanlığı'nca tespit edilen turistik tesislerin birim fiyatlarına göre hesaplanan proje bedelinin  
%0,5'inden az olamaz.

**B- Ödeme Zamanı:**

Üst hakkı bedelleri her yıl Aralık ayının 6. günü akşamına kadar ilgili muhasebe birimine  
yatırılır.

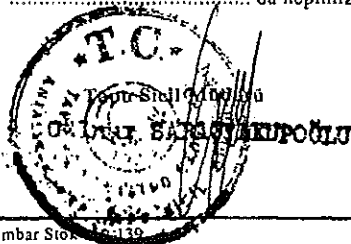
**C- Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:**

Süresi içinde ödenmeyen üst hakkı bedeli ve diğer alacaklar hakkında 21/07/1953 tarihli ve  
6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre  
belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır. Üst hakkı bedelinin iki yıl üst üste süresi içinde  
yatırılmaması halinde üst hakkı iptal edilir.

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili siltununda gösteril-  
miştir.

Taraflar, bu ..... ahdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra  
İkibin ..... yılı ..... ayının ..... inci ..... günü saat ..... de  
..... da hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.



Resmi Senedi Düzenleyen

Taraf

Taraf

Görevli Memur

Faizine YILMAZ BİÇNER Oktay GÖKTEPE Mehmet Atilla AKHAŞ

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen  
RESMÎ SENET

Y. Tarihi : 12.2.2008  
Y. Numarası : 834

.....Tapu Sicil Müdürü .....  
.....(1) huzurunda

(2) .....  
incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılan ve kendilerine  
tebligat kanunu hükümleri anlatılan:

BİR TARAFTAN : .....

DİĞER TARAFTAN : .....

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

Fotoğraf

**MADDE 8- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK**

Üst Hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehdarı tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Üst Hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan; Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görüntüsü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

Taşınmazın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Maliye Bakanlığının izni ile belirlenecek yeni şartlarla inşaat yapılabilir.

**MADDE 9- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ**

Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı inşaat aşamasında ve işletme süresince üst hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar Bakanlıklarca saptanacak süre ve şartlarla hak lehdarı tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın projede belirtilen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafı hak lehdarı tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehdarınca yapılacak ve Hazededen hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

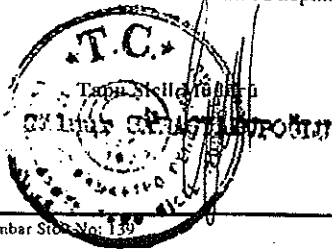
**MADDE 10- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER**

İrtifak Hakkına konu edilen yer bina ise; hak lehdarı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, sigorta ettirmek, taşınmazı temiz bulundurmak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi ise;

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.

Taraflar, bu ..... akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra ikibin ..... yılı ..... ayının ..... inci ..... günü saat ..... de ..... da hepimiz tarafından imza ve tastik olundu.



Resmi Senedi Düzenleyen

Görevli Memur

Emine YILMAZ BİÇER

Taraf

Oktaç GÖKTÜK

Taraf

Kemal Atilla AKRAŞ

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen  
RESMÎ SENET

Y. Tarihi : 12-2-2002

Y. Numarası : 834

Fotoğraf

.....Tapu Sicil Müdürü .....

.....(1) huzurunda

(2) .....

incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılın ve kendilerine  
tebligat kanunu hükümleri anlatılan:

BİR TARAFTAN : .....

DİĞER TARAFTAN : .....

.....  
aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik,  
dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar-ziyanı ödemek zorundadır.

**MADDE 11- ÇEVRE VE KIYININ KORUNULMASI VE KULLANILMASI**

Üst Hakkı kurulan taşınmazların kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi  
ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle  
uyulacaktır.

Üzerinde üst hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki  
yerler (özellikle kıyılar, kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacak, geliş geçiş kesinlikle  
engellenmeyecektir.

**MADDE 12- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

Üst hakkının tapuya tescili, devri ve terkinin, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye  
Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim  
ve benzeri yükümlülükler hak lehdarı tarafından karşılanacaktır.

**MADDE 13- ALT YAPI GİDERLERİNE KATILMA**

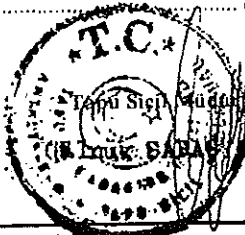
İrtifak hakkına konu taşınmazın bulunduğu alanlarda ilgili kamu idarelerince yürütülecek  
hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş  
birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları hak  
lehdarınca ödenecektir.

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösteril-  
miştir.

Taraflar, bu ..... akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra  
İkibin ..... yılı ..... ayının ..... inci ..... günü saat ..... de

..... da hepimiz tarafından imza ve tastik olundu.



Resmî Senedi Düzenleyen

Görevli Memur  
Büşra YILMAZ BİÇER

Taraf

Taraf

Oktay ÇOKTUNER Mehmet Atilla AKPAŞ

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen  
RESMİ SENET

Y. Tarihi : 12.2.2002  
Y. Numarası : 834

..... Tapu Sicil Müdürü .....

.....(1) huzurunda

(2) .....

incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılın ve kendilerine  
tebligat kanunu hükümleri anlatılan:

BİR TARAF TAN : .....

DİĞER TARAF TAN : .....

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

**MADDE 14- DEVİR**

Üst hakkının herhangi bir şekilde devrelan gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri, bu devre ilişkin olarak tapuda yapılan tescil tarihinden itibaren en geç 1 (Bir) ay içerisinde, Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. veya başka bir kamu kuruluşu tarafından belirlenen cari yıl birim maliyet bedelleri esas alınarak veya Kültür ve Turizm Bakanlığınca o tarihte emsali tesis için belirlenen üst hakkı bedeli ve/veya Maliye Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9 ve 13 ncu maddeleri uyarınca günün rayicine göre belirlenecek bedel üzerinden Hazine ile yeniden sözleşme yapmak zorundadır.

**MADDE 15- ÜST HAKKININ SON BULMASI**

Üst hakkı sürenin bitimi ile sona erer. Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarına veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

**MADDE 16- ÜST HAKKININ İPTALİ**

Bu sözleşmede yer alan hükümlere aykırı davranılması da, üst hakkı sözleşmesinin önemli ölçüde ihlali sayılır ve üst hakkı iptal edilir. Bu durumda Hazinece bir tazminat veya bedel ödenmeksizin tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda hazineye intikal eder.

Üst hakkı tesis edilen taşınmazın üzerinde yapılan tesisie ait Turizm Tatırım veya Turizm İşletme Belgesi'nin iptal edilmesi halinde üst hakkı da iptal edilecektir.

**MADDE 17- TAHLİYE**

Hak lehdarı, hak süresi sonunda veya bu sözleşmede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, idarece yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ve bu sözleşmede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise, 6 ncı maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl irtifak hakkı

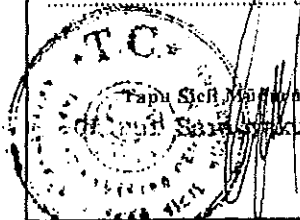
Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösterilmiştir.

Tarafılar, bu ..... akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra

İkibin ..... yılı ..... ayının ..... inci ..... günü saat ..... de

..... da hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu.



Resmi Senedi Düzenleyen

Teğmen Mehmet Erişir

Taraf

Oktay GÖKTÜK

Taraf

Ment Atilla AKTAŞ

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen  
RESMÎ SENET

Y. Tarihi : 12.2.2008  
Y. Numarası : 834

Fotoğraf

.....Tapu Sicil Müdürü .....  
.....(1) huzurunda

(2) .....  
incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılın ve kendilerine  
tebligat kanunu hükümleri anlatılan:

BİR TARAFTAN : .....

DiĞER TARAFTAN : .....

aşğıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

bedelinin % 1'i (yüzde biri) kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve  
tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılmaz.

**MADDE 18- SORUMLULUK**

Hak lehdarı hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın Hazineye fiilen teslim  
edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve  
cezai açıdan sorumludur.

**MADDE 19- SÜRE UZATIMI**

Hak Lehtarı, irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak

1. Tabi afetler, (yangın, zelzele, su baskını v.s.)
2. Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
3. Genel ve kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana  
gelmesi,
4. Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,

hallerinde geçecek süreler kadar üst hakkı süresinin uzatımı talebinde bulunulabilir.

**MADDE 20- ORMANLIK ALANLARDA UYGULANACAK KURALLAR**

Turizmi Teşvik Kanununun 15 nci maddesine göre ödenmesi gereken Orman Fonuna Katılma  
Payı tahsis tarihini takip eden 3 ncü yıldan itibaren 5 yıla ve 5 eşit taksitle şirket tarafından ödenecek,  
makbuzların birer örneği Kültür ve Turizm Bakanlığına verilecektir.

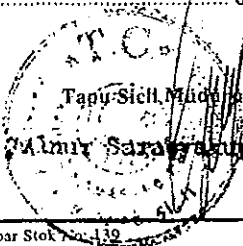
Şirket adına tahsis edilen taşınmazın ana niteliği bozulmadan orman varlığı zedelenmeden  
kullanılacaktır. Yangından ve zararlılardan korunması için gerekli tedbirler şirket tarafından alınacak,

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösteril-  
miştir.

Taraflar, bu ..... akdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra  
İkibin ..... yılı ..... ayının ..... inci ..... günü saat ..... de

..... da hepimiz tarafından imza ve tastik olundu.



Resmi Senedi Düzenleyen

Taraf

Taraf

Vali Yardımcısı Saraycıoğlu

Görevli Memur  
Emine YILMAZ BIÇER

Oktaç ÖZKUTLU

Memet Atilla AKPAŞ

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen  
RESMİ SENET

Y. Tarihi : 12-2-2002  
Y. Numarası : 834

Fotoğraf

.....Tapu Sicil Müdürü .....  
.....(1) huzurunda

(2) .....  
incelenen kimliklerinden medeni hakları kullanma yeteneğinde buldukları anlaşılın ve kendilerine  
tebligat kanunu hükümleri anlatılan:

BİR TARAFTAN : .....

DiĞER TARAFTAN : .....

aşağıdaki hususlarda anlaşmışlardır.

inşaat sırasında kaldırılacak ağaçlar ile devrik ve çürük ağaçların kesim ve nakil işlemlerinin mahalli  
orman idaresince yapılması sağlanacaktır.

**MADDE 21- UYGULANACAK HÜKÜMLER**

Bu taahhütnamede belirtilmeyen hallerde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve Kamu  
Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik Hükümleri, bunlarda açık bir  
hüküm olmaması halinde ilgili mevzuatlar uygulanacaktır.

**MADDE 22- DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER**

Üst hakkı ile ilgili olarak açılmış yada açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehdarı  
karşılıyacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren 15 (onbeş) gün içinde yazılı olarak idareye  
bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı Hazine aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak  
lehdarı Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Hazine temsilcisi katılsın katılmasın dava Hazine  
veya hak lehdarı aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehdarı Hazineden uğradığı veya uğrayacağı zarar  
ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca üzerinde üst hakkı tesis edilen taşınmazla ilgili olarak hak lehdarı aleyhine açılacak her  
türlü dava hak lehdarı tarafından 18/06/1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri  
Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde Hazineye ihbar edilecektir.

**MADDE 23- HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK TARİHİ ESERLER**

Proje uygulama sırasında eski ve tarihi eserlere rastlanıldığında kazı işlemleri derhal  
durdurulacak, bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecek, durumdan hemen en yakın mülki  
amirliği haberdar edilecektir.

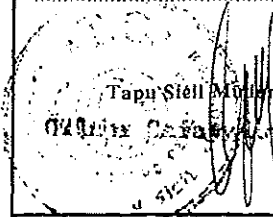
**MADDE 24- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ**

Uyuşmazlıkların çözüm yeri taşınmazın bulunduğu ilçedeki İcra Daireleri ve Mahkemeleridir

Tapu siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmi senedin ilgili sütununda gösteril-  
miştir.

Taraflar, bu ..... ahdinin tapu siciline kayıt ve tescilini talep ettiler.

Akdi içeren bu resmi senet tarafımızdan düzenlenmiş ve yazılışı okunup, isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra  
ikibin ..... yılı ..... ayının ..... ncisi ..... günü saat ..... de  
..... da hepimiz tarafından imza ve tastik olundu.



Tapu Sicil Müdürü

Resmi Senedi Düzenleyen

Taraf

Taraf

Görevli Memur

Görevli Memur

Oktaç ÇÖKTÜĞÜ

Memet Atilla AKBAŞ

## TURİZM TESİSİ KİRA SÖZLEŞMESİ

### BASLANGIC:

İşbu Sözleşme, halihazırda Kiracı Marmaris Marti Oteli İşletmeleri A.Ş. tarafından işletilmekte olan Marti Myra adlı Turizm tesisinin Kiralayanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü ve Şirketin esas sözleşmesi ve yeni ünvanının ( Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) 22.05.2006 tarihinde ticaret siciline tescil edilmesi nedeniyle 11.04.1995 tarihinde taraflarca imzalanmış bulunan, Hasılat Kira Sözleşmesi ve ekleri yürürlükten kaldırılmak suretiyle 01.06.2006 tarihinde yürürlüğe girmek üzere yeniden düzenlenerek imzalanmıştır.

### TARAFLAR

Merkezi İnönü Caddesi DEVRES HAN No:96/4 Gümüşsuyu İSTANBUL adresinde bulunan MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (bundan böyle KİRALAYAN diye anılacaktır),

Merkezi İnönü Caddesi DEVRES HAN No:96/4 Gümüşsuyu İSTANBUL adresinde bulunan MARMARİS MARTİ OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.(bundan böyle KİRACI diye anılacaktır)

### SÖZLEŞMENİN KONUSU:

Aşağıda tanımlanan Marti Myra adlı turizm tesisi ve kurulu bulunduğu alanın aşağıdaki şartlarla KİRACI namı ve hesabına işletilmek üzere kiraya verilmesidir.

### MADDE 1- TANIMLAR:

İşbu sözleşmede;

1.1.TURİZM İŞLETME BELGESİ: KİRALAYANIN sahip olduğu Kültür ve Turizm Bakanlığında Marti Myra işletme adı ile verilen 21.07.2005 tarih-10033 sayılı Numaralı Turizm İşletme Belgesini

**1.2. TESİS :** Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisleri ve bunların ayrıntıları ile Ana ve Tamamlayıcı Unsurlarını [ve Mobilya - Mefruşat - Donanımı] içeren, işbu Sözleşmeye konu olan ve ekli haritada (Ek 1) işaretlenmiş turizm tesisini,

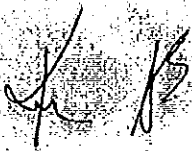
**1.3. ANA VE TAMAMLAYICI UNSURLAR:** Tesis kapsamında turizm işletmecilik asıl faaliyetleri ve destek hizmetleri ile yönetim işlerinin sürdürüldüğü ana ve tali yapılar, kapalı ve açık alanlar, yan hizmet üniteleri, alt yapılar, bahçeler, bitkiler ve kıyı şeridi ile tüm bunların her türlü bütünüleyici parçaları, ayrıntıları, eklentilerini,

**1.4. MOBİLYA - MEFRUŞAT - DONANIM :** Ekte listesi (Ek 2) bulunan ve Tesis kapsamında turizm işletmecilik asıl ve destek faaliyetlerinin ve bunlara ilişkin idari işlerin yapılmasında kullanılan ya da yararlanılan tüm hareketli mobilyalar (bahçe - teras mobilyaları dahil), mefruşat, perde, halı, aydınlatma gereçleri ve aksesuarları, taşınabilir dekoratif unsurlar (tablolar dahil), asıl hizmetlerin sunulduğu ve destek hizmetlerin verildiği bütün alanlarda kullanılan taşınabilir nitelikte diğer her türlü donanım araçları ve demirbaşları,

**1.5. İŞLETME GEREÇLERİ VE EŞYALARI :** Yiyecek ve içecek hazırlama aletleri ve gereçleri ile servis takımları, cam ve porselen eşyalar, keten takımlar, yatak takımları, banyo takımları (sihhi malzeme takımları hariç), havlular, uniformalar, spor alet ve araçları, tamir ve bakım aletleri, bilgi ve iletişim sistemleri cihazları, güvenlik sistemleri cihazları, işletme hizmetlerinde kullanılan benzeri unsurları,

**1.6. İŞLETME MALZEMESİ:** Müşteri hizmetlerinde, Tesisin işletilmesinde ve yönetim işlerinde kullanılan yiyecek ve içecek malzemeleri, kırtasiye ve basılı evrak, temizlik malzemeleri, yakıt gibi tüketim malzemelerini,

**1.7. FAALİYET RAPORU :** KIRACI ile KIRALAYAN arasında kararlaştırılacak esaslara ve şekillere uygun olarak pazarlama, satış ve işletme faaliyeti hakkında KIRALAYAN'a sunulmak üzere KIRACI tarafından Madde 11 uyarınca her yıl hazırlanacak dönemsel raporu,





1.8. HASILAT : Madde 7 uyarınca Hasılat Kirası'nın hesaplamasına esas olacak, her türlü oda satışı, yiyecek içecek gelirleri ve diğer ekstralarla alt kiralama ve promosyon gelirlerinin ilave edilmek ve vergileri, satışlardan iadeler ve aşağıda tanımlanan Reklamasyon Giderinin düşülmesi sonucu belirlenen tutarı,

1.9. REKLAMASYON GİDERİ : Konaklayan müşterilerin memnuniyetsizliği veya benzeri nedenlerle konaklayanlar veya acentalar tarafından ödenen bedellerin geri talep edilen tutarını,

1.10. PROGRAM VE BÜTÇE : Bir takvim yılını kapsayan dönemde KIRACI tarafından tespit edilen hedeflerin, uygulanacak pazarlama, satış ve işletme politikası ve stratejilerinin TESİSİN yıllık işletme döneminde fiilen hizmete açık olacağı gün sayısının, işletme için tahmini doluluk oranının ve ortalama oda/yatak fiyatlarının, tahmini HASILATIN, MOBİLYA, MEFRUSAT VE DONANIMI konusunda yapılması düşünülen ilavelerin ve bunların yenilenmesinin, iyileştirme ve yenileme amacıyla iç ve dış mekânlardaki esaslı bakım, onarım ve tadilat önerilerinin makul ayrıntılarıyla yer aldığı Madde 11 uyarınca hazırlanacak faaliyet programı ve mali planını,

İfade eder.

## MADDE 2. KİRALANAN YER

KİRALAYANIN, müstakil ve dâimi üst hakkı sahibi olduğu Antalya ili, Kemer ilçesi, Tekirova köyü, 412 no.lu parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan, Tekirova Cumayeri Mahallesi, Şehit Er Hasan Yılmaz Caddesi, Kemer / ANTALYA adresinde bulunan ve ekli haritada (Ek.1) işaretlenmiş ve yukarıda tanımlanmış bulunan TESİS'tir.

## MADDE 3. TESİSİN NİTELİĞİ

Bu SÖZLEŞME ile kira konusu yapılan Tesis, KİRALAYANIN kendisi adına T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen 21.07.2005 tarih ve 10033 sayılı Turizm İşletme Belgesi kapsamında üstün nitelikli turizm tesisidir.

TESİS'İN yapımında kullanılan her türlü malzeme, yapı elemanları, tesisat, teçhizat ve işçilik de dahil olmak üzere Ana ve Tamamlayıcı Unsurlar ve KIRACI

tarafından teslim alınmış bulunan MOBİLYA, MEFRUŞAT ve DONANIM unsurları üstün nitelikli hizmet veren otel nitelikleriyle tam uyumludur.

TESİS ile kiralama kapsamına dâhil edilen tüm unsurların üstün nitelikli hizmet veren otel niteliklerine tam uyumlu olduğu hususunda, Taraflar tam bir mutabakata varmış olup, KIRACI belirtilen yerlerin ve unsurların bu nitelikleri ile tam, eksiksiz ve iyi durumda KIRALAYAN tarafından kendisine devir ve teslim edildiğini kabul eder.

KIRALANAN YER'İN bir turizm tesisi olarak kiralanmasına, kullanılmasına ve işletilmesine ilişkin izinler ve belgeler yasal gereklerine uygun olduğunu, KIRACININ faaliyetine devam etmesini engelleyecek bir durumun olmadığını taraflar beyan ve kabul eder.

Kiracı, Tesis'i işletmek için yeterli bilgi, tecrübe, organizasyon ve donanımına sahip bulunduğunu, yeterli ve yetkili olduğunu, bu itibarla üstün nitelikli turizm tesisi niteliğindeki Tesisin en iyi şekilde işletilmesi ve pazarlanmasını temin edeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

#### MADDE 5. KIRA KAPSAMI

Kira kapsamına, TESİS, Ana ve Tamamlayıcı Unsurlar ile MOBİLYA, MEFRUŞAT ve DONANIM dâhil olup, ekli teslim tutanağı (Ek. 2) belirtilen tüm unsurları kapsar.

Ancak, TARAFLAR, TESİS bünyesinde yukarıda sayılanlara ek olarak ileride yapılacakların da kira sözleşmesi kapsamına dâhil olduğunu beyan ve kabul eder.

#### MADDE 6. KIRA SÜRESİ

İş bu kira sözleşmesi 1.Haziran.2006 tarihinde başlar ve 31.Aralık. 2010 tarihinde sona erer.

Taraflardan herhangi birini 31. Aralık.2010 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bir bildirimde bulunmadığı durumda kira süresi 5 yıllık bir süre için uzatılmış olur.

Sözleşme süresi uzatılmadığı takdirde, KIRACI 31 Aralık 2010 tarihinde TESİS'i tamamen tahliye ederek kira kapsamında bulunan tüm unsurları Madde 15/son hükmü uyarınca, tam, eksiksiz ve iyi durumda KIRALAYAN'A geri teslim etmek zorundadır.

#### MADDE 7. KIRA BEDELİ

*(Handwritten signature)*

7. 1- Kira bedeli aşağıdaki unsurlardan oluşur.

7.1.1 Hasılat Kirası:

7.1.1.1. Kiracı her yıl, aşağıda yazılı asgari kira bedelinden az olmamak üzere hasılat kirası ödeyecektir. HASILAT üzerinden kira bedeli (hasıla kira bedeli), Kiracının Kiralananı işletmekle elde edeceği KDV hariç toplam yıllık (1.Ocak- 31.Aralık dönemi) hasılatın %30 +KDV dir. Hasılat kira bedeli, ait olduğu yılı takip eden Ocak ayı içinde ödenir. 2006 yılı için hasılat kirası 7 aylık süre (1.Haziran-31 Aralık dönemi) için kistelyevim olarak hesaplanır. Bir başka ifade ile 2006 yılı toplam yıllık HASILATın %30'nun 7/12 si + KDV, 2006 yılının hasılat kirasıdır.

7.1.1.2 KIRALAYAN, HASILAT'a ve Hasılat Kira Bedeli matrahına dahil edilmeyecek vergilerinin ve Reklamasyon Giderlerinin muhasebe usullerinden ötürü KIRACININ kayıtlarında satış geliri adıyla gösterilmiş olmasını ileri sürerek bunların Hasılat'akıtılmasını KIRACI'dan talep edemez.

7.1.1.3 Hasılat Kira Bedeli'nin matrahı takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla ve Madde 7.1.1.6 hükümleri saklı kalmak kaydıyla KIRACININ kayıtları esas alınarak hesaplanır. KIRACI, Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde anlaşma yaptığı bağımsız denetim kuruluşundan veya yeminli mali müşavirinden işbu Sözleşme hükümlerine uygun olacak şekilde matrahın tespitini ve üç aylık dönem sonunu izleyen en geç 15 gün içinde bu matrahın kendisine ve Kiralayan'a yazıyla bildirilmesini sağlamakla ve izlemekle yükümlüdür.

7.1.1.4. Yabancı para cinsinden olan HASILAT unsurlarında, KIRACININ düzenlediği fatura veya satış belgelerinin düzenlendiği ve kayıtlarına geçirdiği günkü T.C. Merkez Bankası döviz satış kuru uygulanır.

7.1.1.5 Yıl sonlarında hizmet ya da mal satışı fiilen yapılmış fakat henüz fatura ya da satış belgesine bağlanmamış gelir unsurları o yılın HASILAT hesaplamasına dahil edilir.

7.1.1.6 KIRALAYAN, dilediği takdirde ve önceden bildirmek kaydıyla, kendi bağımsız denetim kuruluşunu veya yeminli mali müşavirini tek başına ya da KIRACININ bağımsız denetim kuruluşu ile birlikte çalışma yapmak üzere Hasılat tespiti ya da denetimi için görevlendirebilir. Ancak, böyle bir inceleme ya da denetim, KIRACININ münhasıran TESIS'teki yasal kayıtları ve bunlara temel olan belgeler üzerinde olabilir ve TESISİN işletme akışını ve müşterilerin rahatını olumsuz etkilememeye tam özen

gösterilir. KIRACININ gerçeğe aykırı bir beyanı nedeniyle Hasılatın gerçek miktarından eksik hesaplanmasına neden olduğunun tespiti halinde, eksik hesaplanan kısım üzerinden hasılat-kira bedeli ve aradaki farkın %50 si cezai şart olmak kaydıyla derhal KIRACI tarafından Kiralayan'a ödenir.

7.1.1.7. KIRALAYAN, KIRACININ bağımsız denetim kuruluşu tarafından kendisine bildirilen matraha bildirim tarihinden itibaren otuz gün içinde itiraz etmediği takdirde matrah kesinleşmiş kabul edilir. Matrahin tespitindeki uyumsuzlukların öncelikle tarafların bağımsız denetim kuruluşları ile ya da yeminli mali müşavirleri arasında giderilmesine gerekli çaba gösterilir.

#### 7.1.2. Asgari Kira

7.1.2.1. Taraflarca belirlenen asgari kira tutarı 2006 yılı için 2.042.000,- (İkımilyonkırkikibin) ABD Doları; 2007 Yılı için 3.605.000,- (üçmilyonaltıyüzbeşbin) ABD Dolarıdır. Takip eden yılların asgari kira bedelleri, her yıl için bir önceki yılın asgari kira bedeli üzerinden %3 artırım yapılarak bulunur.

7.1.2.2. 2006 yılı Asgari Kira Bedeli, 2006 yılı Ağustos, Eylül, Ekim ve Kasım ayları içinde dört eşit taksit halinde ödenir. Diğer yıllar Yıllık Asgari Kira bedeli ilgili yıl içinde 12 eşit taksitte ödenir. Her bir taksit ait olduğu ayı takip eden ayın 15. gününe kadar ödenmediği takdirde geciken süreler için 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanununun 4/a maddesi hükümleri uyarınca hesaplanacak faiz kiracı tarafından kira bedelinden ayrı olarak ödenecektir.

7.2- Bir yıla ait ödenen asgari kira bedeli, ilgili yılı takip eden yılın Ocak ayı içinde ödenecek hasılat kira tutarından düşüktür. Hasılat kira tutarının, ilgili yılın asgari kira tutarının altında kalması halinde, ilgili yıla ait asgari kira bedelinden herhangi bir iade ve mahsuplaşma yapılmayacak, yapılan asgari kira bedeli tahsilatı ait olduğu yılın kirasi olarak kabul edilecektir.

7.3. Taraflar Kira sözleşmesinin devam ettiği sürece her beş yılda bir asgari kira oranının belirlenmesi için ekspertiz raporu alınacağını ve asgari kira tutarının alınan ekspertiz raporu çerçevesinde belirleneceğini beyan, kabul ve taahhüt ederler.

#### MADDE 8- KIRALAYANIN HAKLARI, YETKİLERİ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

İşbu sözleşmenin diğer maddelerinde belirlenen hakları, yetkileri ve yükümlülüklerine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla KIRALAYAN'ın hak yetki ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

8.1 Kiralayan, bu Sözleşme'nin yürürlükte bulunduğu sürede ve kira süresi boyunca kiraya konu Tesis ve kapsamındaki unsurlar üzerindeki hak sahipliğini ve Otel'in kiralanmasına ve turizm amaçlı kullanımına ve işletilmesine ilişkin hakları sağlayan diğer yasal hak ve sıfatları kiralayan sıfatının mümkün kıldığı ölçüde muhafaza edeceğini ve buna taalluk eden tüm yükümlülükleri yerine getirecektir.

8.2 Kiralamaya konu Tesis üzerinde hak sahibi olarak, Kiralayan işbu SÖZLEŞME'yi imzalamaya ve Tesis'i kiralamaya tam yetkilidir.,

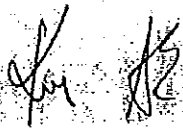
8.3 TESİS'in Kira Süresi içinde KİRACININ ihmali veya kusuru olmaksızın yangın, kaza ya da doğal afet sonucu tamamen veya kısmen hasara uğraması ve neticesinde KİRACININ olağan işletme faaliyetleri için kısmen ya da tamamen kullanılamaz duruma gelmesi halinde, sigorta tazminatının tahsilini beklemeksizin gerekli onarımı, Madde 12'de düzenlenen Yenileme Fonu'nda karşılanmak suretiyle mümkün olan en kısa sürede yaptırılır.

8.4 KİRACININ yükümlülüğü altında bulunan turizm işletmesi belgesi ve diğer ilgili tüm izinlerin alınmasına yönelik olarak, Kiralayan Kiracı'ya yardımcı olacak ve mevzuat gereğince kiralayan sıfatına istinat eden işlemleri yapacaktır.

8.5 Kiralayan, KİRACININ kira süresince işbu SÖZLEŞMEYE konu kiralanmış yeri Turizm Tesisi olarak kullanmasını ve işletmesini, her türlü masrafı Kiracı'ya ait olmak üzere TESİSİN üstün nitelikli turizm işletmesi niteliklerine ve işbu SÖZLEŞME hükümlerine uygun düşecek İŞLETME GEREÇLERİ ve Eşyaları ile İşletme Malzemeleri ve benzeri unsurlarla donatıp korumasına, bu tür işletmenin gerektirdiği her türlü iş ve işlemleri özenle ve gereği gibi yapmasına ve bu Sözleşme ile hükme bağlanan koşullarla, bu işletme faaliyeti kapsamına giren Tesisin iyi işletilmesini, pazarlanmasını sağlayan ve karlılığını arttıran bütün maddi ve hukuki tasarruflarda bulunmasına müvafakat etmiştir.

8.6 Kiralayan, daha önce tapu siciline işlenmiş olan kira sözleşmesi tescilini terkin ettirmek suretiyle işbu Sözleşme ile oluşan kiralamayı Kiracı lehine Tapu Siciline kaydettirecek ve Kira Süresi uzatımlarında da kiralamaların Tapu Siciline şerhinin devamını sağlayacaktır.

8.7 Bu SÖZLEŞMENİN yürürlükte bulunduğu sürede ve Kira Süresi boyunca, Kiralayan kira kapsamına dahil Tesis ve kapsamındaki unsurlar üzerindeki hak sahipliğini ve TESİSİN kiralanmasına ve turizm amaçlı kullanımına ve işletilmesine ilişkin hakları sağlayan diğer yasal hak ve sıfatları koruyacak ve



bundan ötürü doğacak her türlü yasal ödemeleri ve yükümlülükleri zamanında gereğince yerine getirecektir.

8.8 Bu ödemeler veya yükümlüklerin Kiracı tarafından yerine getirilmesi halinde ise Kiracı tarafından ödenen bedel, Kiralayan'a yazılı bilgi verilmek suretiyle ve usulüne uygun olarak belgelenmek şartıyla ödenecek Madde 7 uyarınca ödenecek kira bedelinden düşülecektir.


8.9 Kiralayan, daha üstün bir standart sağlamak amacıyla Kiracıdan gelebilecek, TESİSİN değerini ya da işletme kalitesini artıracak nitelikteki talepleri, Kiralayan maküliyet esasları içinde değerlendirmede azami iyi niyeti ve gayreti gösterecektir.

8.10 Kiralayan, KIRACI tarafından hazırlanan ve kendisine sunulan PROGRAM VE BÜTÇEyi, Madde 11'de belirtilen süreler içinde inceleyecek, değerlendirecek, maküliyet esasları dahilinde görüş ve öneri ve dileklerini KIRACIYA bildirecek, uygun bulduğu takdirde, geciktirmeden gerekli onayları verecek, itiraz ve revize edilmesini talep ettiği durumlar varsa gerekli açıklamalarla birlikte durumu derhal KIRACIYA yazılı olarak bildirecektir.

8.11 Kiralayan, KIRACI tarafından kendisine sunulan bilgiler konusunda bütün gizlilik kurallarına uymakla yükümlüdür.

8.12 İlgili mercilerden gerekli yasal izinleri ve ruhsatları almak kaydıyla ve hiçbir şekilde KIRACININ işletmecilik faaliyetini engellemek ve bu Sözleşme kapsamındaki Kiracı hakları ile çıkarlarına aykırılık yaratmamak koşuluyla ve KIRACI ile varacağı mutabakat çerçevesinde, Kiralayan, Kiralanan Yer dahilinde çeşitli amaçlarla gelir yaratmaya yönelik yapılar ve tesisler kurabilecek, yeni yapıları da mutabık kalınacak koşullarla, kira kapsamına dahil edebilecek ve KIRACI ile görüş birliği çerçevesinde yapıların nitelik ve özelliğine göre gerektiğinde farklı kira tarifesi uygulayabilecektir.

8.13 Kiralayan, KIRACININ halka açık bir şirket olduğunu, hisse senetlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nda kayıtlı olduğunu ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gördüğünü, keza başka turizm tesislerini de işlettiğini bildiğini, KIRACININ gerek Sermaye Piyasası Kanunu ve bu kapsamdaki teamüller karşısındaki yükümlülüklerini ve durumunu ve gerek ticari itibarının ve faaliyetlerinin zedelenmesine yol açabilecek davranışlara ve işlemlere hiçbir suretle tevessül etmeyeceğini, kendisinin, personelinin ve ortaklarının bu gibi davranış ve işlemlerden kaçınmasına tam özen göstereceğini ve özellikle Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde kendisini de ilgilendiren konularda KIRACI ile şeffaflık ilkelerine uygun biçimde işbirliğinden kaçınmayacağını beyan ve taahhüt eder.



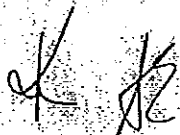
## MADDE 9 - KIRACININ HAKLARI, YETKİLERİ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

İşbu sözleşmenin diğer maddelerinde düzenlenen hakları, yetkileri ve yükümlülükleri saklı kalmak kaydıyla; Kiracı'nın hak, yetki ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

9.1 Kiracı, Kiralananı kendi nam ve hesabına işleteceğinden, bu nedenle halihazırda Kiralayan adına düzenlenmiş bulunan Turizm İşletme Belgesini, işletmeci sıfatını kendi adına almak kaydıyla yenileyecek olup, bu itibarla mevzuat gereği yapması gereken tüm işlemleri en kısa zamanda tamamlayacaktır. Kiracı bu belgeyi almaya, Tesisi işletmeye ve Sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmeye ehil ve yetkili olduğunu bu konuda herhangi bir engel bulunmadığını kabul, beyan ve taahhüt eder.

9.2 İşbu Sözleşme'nin yürürlük süresi ve kira süresi boyunca, Kiracı, her türlü masrafı kendisine ait olmak üzere, Tesisi, üstün nitelikli turizm işletmesi niteliklerine ve işbu SÖZLEŞME hükümlerine uygun düşecek İŞLETME GEREÇLERİ ve Eşyaları ile İşletme Malzemeleri ve benzeri unsurlarla donatıp koruyacak, bu tür işletmenin gerektirdiği her türlü iş ve işlemleri özenle ve gereği gibi yapacak ve bu Sözleşme ile hükme bağlanan koşullarla bu işletme faaliyeti kapsamına giren, Tesis'in iyi işletilmesini, pazarlanmasını sağlayan ve karlılığını arttıran gereken tüm iş ve işlemleri gerçekleştirecektir. Bu itibarla, Kiracı, kira kapsamına dahil tüm unsurları kullanmaya, Tesisi kendi nam ve hesabına turizm amaçlı işletmeye, bu tür işletmenin gerektirdiği her türlü iş ve işlemleri yapmaya ve bu işletme faaliyeti kapsamına giren bütün maddi ve hukuki tasarruflarda bulunmaya yetkili olup, bu yetkisini kullanırken işletmeci sıfatıyla Tesisi ve Kiralayan'ın menfaatlerini özenle koruma yükümü altındadır.

9.3 Kiracı, Kira kapsamına girmeyen fakat TESİSİN bir bütün olarak kullanılması ve üstün nitelikli turizm tesisi olarak işletilmesi için gerekli olan her türlü İşletme Gereç ve Eşyalarını, İşletme Malzemelerini, emtia ve malları, bilgi ve iletişim sistemlerini, güvenlik sistemlerini, benzerlerini ve yeterli işletme sermayesini kendi nam ve hesabına tesis ve temin etmekle, onarım, bakım ve yenileme işlemlerini zamanında ve gereği gibi yapmakla yükümlüdür. Buna göre, Kiracı, Kiralayan'ın Tesis'in işletme kalitesini artıracak nitelikteki makul taleplerini yerine getirmede azami iyiniyet ve çabayı gösterecektir.



9.4 İşbu SÖZLEŞMENİN yürürlük süresi içinde ve Kira Süresi boyunca Kiracı, KIRALANAN YER, TESİS ve kira kapsamına dahil edilen tüm unsurlar üzerinde vasitasız zilyet sıfatıyla münhasır veya müşterek zilyetliğini kurmaya ve sürdürmeye yetkili olduğunu ve bu yetkisini kullanırken İşletmeci sıfatının gerektirdiği özeni göstermekle yükümlüdür.

9.5 Kiracı, İşletmeci sıfatıyla işletmenin sahip olduğu Turizm Belgesi ve TESİSİN üstün nitelikli hizmet standardını turizm işletmeciliği amacına uygun şekilde kullanmak, korumak, gerektiğinde TESİS'i niteliklerine ve SÖZLEŞME hükümlerine uygun düşecek şekilde kira kapsamı dışında kalan İşletme Gereçleri ve Eşyaları ve İşletme Malzemeleri ve benzeri unsurlar ile donatıp korumak, SÖZLEŞME hükümleri ile bağdaşmayacak eylem ve işlemlerden kaçınmakla yükümlüdür.

9.6 İşbu SÖZLEŞMENİN yürürlük süresi ve Kira Süresi boyunca, Kiracı, TESİSİ ve kira kapsamına dahil tüm unsurları kullanmaya, TESİSİ kendi nam ve hesabına turizm amaçlı işletmeye, bu Sözleşme hükümleri çerçevesinde bu tür işletmenin gerektirdiği her türlü iş ve işlemleri yapmaya ve bu işletme faaliyeti kapsamına giren bütün maddi ve hukuki tasarruflarda bulunmaya yetkilidir.

9.7 Kiracı, TESİSİN fiziksel özellik ve niteliklerine uygun tarzda turizm işletmeciliği yapmakla, mevzuat hükümlerine ve Bakanlıkça TESİS ve TESİSİN işletilmesi hakkında verilen talimatlara uymakla, KIRALAYAN tarafından kendisine sunulan belgeler kapsamında, KIRALANAN YER ile ilgili olarak resmi kuruluşlara verilen ya da verilecek taahhütlere ve bu Sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerine, Madde 11 uyarınca kararlaştırılacak, Program ve Bütçe'ye aykırılık teşkil etmeyecek şekilde davranacaktır.

9.8 Kiracı, kendi işletme zincirinde tesbit ettiği politikalar ve yaptığı uygulamalar doğrultusunda TESİSİ en az benzer tesislerde görülen ve genel kabul görmüş standart işletmecilik ilkelerine uygun esaslar ve rekabet düzeyi dahilinde işletmek, pazarlamak ve aynı düzeydeki tesislerde genel kabul görmüş standart hizmetleri sunmak ve uygulamakla yükümlüdür.

9.9 İnsan ve çevre sağlığı ile can ve mal güvenliğinin sağlanmasına, müşterilerin haklarının ve çalışanların korunmasına yönelik tüm tedbirleri almaktan, bu yükümlünün yerine getirilmemesi nedeniyle uğranılacak





zarardan, Borçlar Kanunu m. 58 ve ilgili diğer hükümler uyarınca, Kiracı sorumludur.

9.10 Kiracı, Tesisi özenle kullanacağını, Kiralananın iç ve dış mekanları, mefruşat, dekorasyon ve her türlü donanım unsurlarını Kiralananın sınıfı ile uyumunu koruyacak şekilde koruyacağını, bakacağını, idame ettireceğini, yenileyeceğini, Tesise, çalışanları ve müşterileri veya iş yaptığı üçüncü kişiler tarafından verilen zararlardan sorumlu olduğunu kabul eder.

9.11 Madde 11'de belirtilen esaslara uygun olarak Kiracı, Program ve Bütçe ile FAALİYET RAPORU'nu süresi içinde KİRALAYANA sunacak, Kiralayanın talep ettiği makul değişiklikleri yerine getirmede azami çaba ve özen gösterecek, kendine düşen diğer görevleri ve işleri zamanında ve gereği gibi özenle yerine getirecektir.

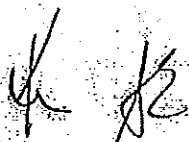
9.12 Tesisle ilgili olarak Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında, T.C. Maliye Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Orman Bakanlığı ve ilgili diğer Kamu Kurum ve Kuruluşlarıca yapılacak düzenlemeler çerçevesinde, SÖZLEŞMENİN imzası tarihinden sonra doğabilecek her türlü ek yasal yükümlülüğü Kiracı yerine getirecektir. Bu türden bir yükümlülük, parasal bir değer ifade ettiğinde ve işbu Sözleşme kapsamında Kiralayanın yükümlülüklerine ait ve dâhil olduğu ölçüde, Kiracı, Kiralayanla mutabık kalarak ödediği bedeli, Kiralayana yazılı bilgi vermek, onayını almak ve usulüne uygun olarak belgelemek şartıyla, Madde 7 uyarınca ödenecek kira bedelinden düşebilecektir.

9.13 Bu SÖZLEŞMENİN yürürlükte bulunduğu sürede, Kiracı, işletmeci sıfatından kaynaklanan her türlü ödemeleri ve yükümlülükleri zamanında yerine getirecek ve ödediği bu bedelleri kira bedelinden düşmeyecektir.

9.14 Kiracı, bu Sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmek ve Tesisi gereği gibi işletebilmek için uygun nitelik ve sayıdaki personeli, "işveren", "adam çalıştıran" gibi tüm sıfatlar, ilgili sorumluluklar ve tüm masraflar kendisine ait olmak üzere istihdam edecektir. Bu personelin ya da ilgili yetkili mercilerin Kiralayan'a yönelebilecek talepleri nedeniyle Kiralayanı her türlü zarardan beri kılacak ve tazmin edecektir.

9.15 Kiracı, Kiralayan tarafından kendisine sunulan bilgiler konusunda bütün gizlilik kurallarına uyacaktır.

9.16 Kiracı, KİRALAYANIN bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olduğunu, halka açılma kararı aldığını ve işlemleri tamamlandığı anda hisse senetlerinin Sermaye



Piyasası Kurulu kaydında olacağını ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem göreceğini, başka turizm tesislerine sahip olduğunu ve bunları kiraya verdiğini bildiğini, KİRALAYANIN gerek Sermaye Piyasası Kanunu ve bu kapsamdaki teamüller karşısındaki yükümlülüklerini ve durumunu ve gerek ticari itibarının ve faaliyetlerinin zedelemesine yol açabilecek davranışlara ve işlemlere hiçbir suretle tevessül etmeyeceğini, kendisinin, personelinin ve ortaklarının bu gibi davranış ve işlemlerden kaçınmasına tam özen göstereceğini ve özellikle Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde kendisini de ilgilendiren konularda KİRALAYAN ile şeffaflık ilkelerine uygun biçimde işbirliğinden kaçınmayacağını beyan ve taahhüt eder.

#### MADDE 10 - SIGORTA

- 10.1. KİRA kapsamında dahil edilen Kiralananın Tesis, Ana ve Tamamlayıcı Unsurlar ve MOBİLYA, MEBRUSAT, DONANIM ile ilgili olarak sigorta mevzuatı ve uygulamasının öngördüğü tüm sigorta türleri itibariyle en geniş teminat kapsamında sigortalatılması Kiralayana ait olup, tüm giderler KİRALAYAN tarafından karşılanacaktır.
- 10.2. Buna karşılık KİRACI, Kiralananın işgali ve işletilmesi, kiracı sıfatıyla Kiralananda yürüttüğü kendi faaliyeti ve müşterileriyle ilgili, müşterilerinin ve 3. kişilerin uğrayacağı her türlü zararlar, İşletme Gereçleri ve Eşyaları ve İşletme Malzemeleri dahil olmak üzere bütün riskleri ve sorumlulukları ile ilgili gerekli sigorta işlemlerini masrafları kendisine ait olmak üzere yaptıracaktır.
- 10.3. KİRALAYAN ve KİRACI, üstlendikleri sigorta işlemlerini sahasında isim yapmış ve güçlü sigorta şirketleri nezdinde yaptıracaktır. Taraflar, kendilerine ait sigorta işlemleri hakkında ayrıntılı bilgi ve belgeleri birbirlerine vereceklerdir. Taraflardan birinin yaptırdığı sigortalarda diğerinin noksanlık ya da yetersizlik görmesi halinde, bu yetersizlik ya da noksanlık itirazsız düzeltilecektir.

#### MADDE 11 - PROGRAM VE BÜTÇE , FAALİYET RAPORU HAZIRLANMASI

- 11.1- KİRACI, Kira Sözleşmesi süresi boyunca her yılın 31 Ekim tarihi itibariyle, fakat en geç 30 Kasım tarihine kadar, izleyen yıla ait Programı ile o yılın hasılat kira bedeli matrahına esas teşkil edecek Gelir Bütçesi'ni, KİRALAYANIN tetkiki ve değerlendirmesine sunacaktır.
- 11.2- KİRACI, yatırım Bütçesinde takip eden takvim yılı içinde veya o işletme yılına gereğince hazırlanmak amacıyla içinde bulunan yıl bitiminden önce

yapılması gerektiğini düşündüğü iyileştirme ve yenileme yatırımlarını, topluca ya da büyük çapta değiştirilmesi/yenilenmesi gereken MOBİLYA, MEFRUŞAT ve DONANIM unsurlarını, esaslı bakım ve onarım ihtiyaçlarını, normal kullanımdan dolayı periyodik ya da arıza bakım ve onarım, yıpranma-eskime nedeniyle yapılacak ikameler gibi KIRALANAN YERİN, TESİSİN ve kira kapsamına dahil olan tüm unsurların fiziki niteliklerinin korunmasına ve TESİSİN nitelikleri ile KIRACININ işletme standartlarına uygunluk sağlanması gereken ihtiyaçlar ve bunlara ait tahmini harcamalar ayrıntılarıyla belirtilir.

11.3. KIRALAYAN, Program ile Bütçelerin kendisine ulaşmasını izleyen en geç 10 iş günü içinde varsa karşı görüşlerini, itirazlarını ya da ek düşüncelerini KIRACI'ya yazıyla bildirecek veya yazılı mutabakatını verecektir. Aksi takdirde, KIRACININ teklifinin KIRALAYAN tarafından aynen kabul edildiği varsayılacaktır. Taraflar, Bütçelerin en geç 15 Aralık tarihine kadar onaylanıp yürürlüğe girmelerini hedefleyecekler ve bu amaçla gereken gayreti ve anlayışı göstereceklerdir. Kiracı, Program ve Bütçeye ilişkin olarak Kiralayan tarafından bildirilen değişiklik taleplerini yerine getirmek için azami iyiniyet ve çabayı gösterecektir.

11.4. KIRACI, onaylanmış Bütçelere ilişkin uygulamalarında sapmalar yapamaz. Zorunlu şartlar ve haller böyle sapmaları gerektirdiği takdirde, KIRACI, gerekli açıklamaları yapmak suretiyle revizyon için KIRALAYANIN mutabakatına yazı ile başvuracak ve yazılı mutabakat sağlandıktan sonra uygulamaya geçecektir. KIRALAYAN, on iş günü içinde KIRACININ mutabakat başvurusuna yazılı olarak yanıt vermediği takdirde revizyon onayı almış sayılacaktır.

11.5- KIRACI, her yıl 31. Aralık itibarıyla, yıl başından o güne kadar geçen süreyi kapsayan faaliyeti ve gelirleri, hakkında, bu günleri izleyen en geç 10 iş günü içinde, TESİS'e ait ara dönem FAALİYET RAPORU'nu KIRALAYAN'a sunacaktır. Bu Faaliyet Raporu'nda Programı ve Bütçelerde yer alan konulara ilgi kurulacak, uyum ve sapmalar belirtilecektir. Rapor'da ayrıca, genel olarak o yılki turizm sektörünün durumu içinde TESİSİN başarı derecesi, rekabet özellikleri gibi konularda da açıklama ve değerlendirme yapılacaktır.

KIRALAYAN, sözü edilen FAALİYET RAPORU hakkındaki görüşlerini Raporların kendisine ulaşmasını izleyen 10 iş günü içerisinde KIRACI'ya bildirecektir.

## MADDE 12- YENİLEME FONU

TESİS'in fiziki durumunu ve kalitesi ile işletme standartlarını rekabet koşullarına ve hedef müşteri kitlesinin beğenisine uygun tarzda korumak, iyileştirmek ve

geliştirmek amacıyla ve TESİS bünyesindeki her türlü unsurun korunması, iyileştirilmesi, yenilenmesi ya da eklemelerin yapılması maksadıyla, KİRALAYAN tarafından belirtilen konularda kiralayana tarafa düşen görevleri ve yükümlülükleri yerine getirmek ve ilgili harcamaları yapmak için hasılatın %3 (Yüzde üçü) tutarında yenileme fonu tesis edilir.

KİRALAYAN'ın yükümlüğündeki harcamalar bu Fon'dan karşılanır. Fon bakiyesinin yetersiz kaldığı durumlarda KİRALAYAN bu farkı karşılar. KİRALAYAN tarafından yaptırılan sigortalar kapsamında bu Fon'dan karşılanması gereken harcamalara ilişkin sigorta tazminatına hak kazanılması durumu varsa ve Fonun bakiyesi yeterli değilse, sigorta tazminatının yetersiz kalan kısım kadarlık bölümü aynen Fon'a gelir kaydedilir.

İşbu Sözleşmenin 13 üncü maddesinde düzenlenen ve KİRACININ yerine getirmekle yükümlü olduğu giderler bu madde kapsamında değerlendirilemez.

### MADDE 13-GIDERLER

13.1 TESİS'in kendisi ve kira kapsamına giren, Ana ve Tamamlayıcı Unsurları ile Mobilya, Mefruşat ve Donanımında Tarafların mutabakatına istinaden gerekli görülen esaslı bakım, onarım, değiştirme, iyileştirme, yenileme ve kapasite artırımı işleri, inşaat ya da imalattan kaynaklanan kusur ve noksanlıkların giderilmesi işleri, bunlarda çeşitli mevzuat uyarınca yapılması zorunlu işler ya da ilgili resmi merciler tarafından değişik nedenlerle talep edilen işler ile KİRACI ile varılacak mutabakatla işletme sırasında normal kullanımdan ötürü eskiyen ya da kullanım dışı kalan veya yenilenmeleri gereken mobilya, mefruşat ve donanım unsurlarının topluca ya da kısmen yenilenmesi ya da değiştirilmesi işleri ve tüm bunlara ait harcamalar KİRALAYAN'a aittir. KİRALAYAN bu madde kapsamındaki yükümünü için gereken tutarı İşbu Sözleşmenin 12. maddesinde düzenlenen YENİLEME FONUNDAN karşılar.

13.2 Kira Süresince, TESİS'in bütünüyle sürekli olarak üstün nitelikli turizm tesisi standardının korunması ve sağlam ve bakımlı tutulması yükümü çerçevesinde her türlü bakım ve koruma önlemleri ve gerekli görülen bakım ve onarımı veya ikameyi geciktirmeksizin ve teknik kurallarına uygun olarak yaptırılmasına ilişkin her türlü giderler, TESİS'in normal kullanımdan ötürü kira kapsamına dahil edilen unsurlar için yapılması gereken periyodik ya da arıza bakım, onarım ve idame harcamaları ile kira kapsamına giren unsurların, normal kullanım sonucu eskime dışında kendi personelinin ya da müşterisinin veya üçüncü şahısların ihmali nedeniyle kaybolması, çalınması, bozulması ve kırılması halinde bunların ikame edilmesi veya tamirine ve eski hale getirilmesine ilişkin masraflar KİRACIYA aittir. KİRACI bu madde

kapsamındaki yükümlünü yerine getirmek için her yıl kendi bütçesinde gerekli düzenlemeyi yapar.

#### MADDE 14- DEVİR YASAĞI VE ALT KIRA

14.1 Kiracı, Kiralananı kendi nam ve hesabına işletmekle yükümlü olup, bu Sözleşme hükümlerine göre yapmakla yükümlü olduğu Turizm İşletmeciliği faaliyetine aykırı düşmemek kaydıyla Kiralanan içindeki Kiralayan'ın onaylayacağı bazı mahalleri üçüncü şahıslara kiralayabilir veya müşterek işletebilir. Bu durumda Kiracı, Kiralayan'a karşı sözkonusu üçüncü şahıslarla birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu olacaktır. Ancak Kiracı, hiçbir şekilde Kiralananı bütünüyle devredemez.

14.2 Kiracı, Kiralanan dahilinde faaliyet gösteren kendi kiracısı ve işletmecilere, Kiralananın çeşitli hizmetlerinden yararlanma fırsatını tanıyabilir ve Kiralananın bütünlüğünün korunmasına yönelik kolaylıkları gösterebilir. Şu kadar ki bu şahıslarla arasında herhangi bir sorun veya anlaşmazlık çıkması halinde KİRALAYANIN bu gibi hallerde taraf olmamasını sağlayacak olup, herhangi bir zararın varlığı halinde zararın giderilmesinden müşterek ve müteselsil sorumlu olacaktır.

#### MADDE 15 - SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

İşbu SÖZLEŞME, Kira Sözleşmesi Süresi bitiminde KİRACININ Kiralanan Yer ile TESİS'i tamamen tahliye ederek kira kapsamına dahil edilen tüm unsurlarla birlikte bu SÖZLEŞME hükümlerine uygun şekilde KİRALAYAN'a geri devir ve teslim etmesiyle ve yanı sıra KİRALAYAN'a karşı Kira Bedeli'nin ödenmesi ve diğer yükümlülüklerini eksiksiz yerine getirmiş olarak KİRALAYAN ile kiralama ilişkisinin kalkmasıyla kendiliğinden sona erer.

Ayrıca, Taraflardan biri işbu Sözleşme'nin hükümlerinden doğan yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmezse diğer taraf noter vasıtasıyla yazılı uyarıda bulunup 30 günlük bir süre tanır. Bu süre sonunda da yükümlülüğün makul bir sebebe dayanmadan yerine getirilmemesi ve ihlalin sonuçları ile birlikte giderilmemesi halinde anlaşma ihbar eden tarafça tek taraflı olarak feshedebilir.

TESİSİN yetkili bir mercii tarafından kapatılması veya sınıfının düşürülmesi ve tanınan süre sonunda kapatılmaya sebebiyet veren tarafın kusuru ortadan kaldırmaması halinde karşı taraf işbu Sözleşme'yi tek taraflı feshedebilir. TESİSİN kapatılma nedeni taraflardan birinin hatasından kaynaklanıyorsa, karşı taraf bu nedenlerle uğramış olduğu zararların tamamını bir ay içinde nakden ve defaten diğer tarafa tazmin eder.



Tesisin cebren satışı, kısmen istimlakı veya haciz edilmesi veya benzer bir sebepten dolayı elden çıkması sonucu KIRACI, işletmeye sağlıklı bir şekilde devam edemeyeceği kanaatine varırsa SÖZLEŞME'yi tek taraflı sona erdirebilir. Yukarıda sayılan nedenlerden dolayı KIRACININ doğan ve doğabilecek tüm zararları ve anlaşmalı acentalara ödeyeceği tazminatların tamamı, zararın oluşmasında Kiralayan'ın kusuru varsa, zarar ve tazminatların doğuşundan itibaren belgelenmek kaydıyla KIRALAYAN tarafından KIRACI'ya tazmin edilir.

KIRACI, Kira Sözleşmesinin herhangi bir şekilde sona ermesi halinde, TESİS'i ve kapsamındaki Ana ve Tamamlayıcı Unsurları bütünüyle tahliye ve Mobilya, Mevruşat ve Donanımı iade edecektir. KIRACI, tahliye sırasında Kira kapsamına giren tüm unsurları ekli teslim tutanağında (Ek. 2) ve daha sonra yapılacak değişiklikler dikkate alınarak aynen ve tam, iyi ve kullanılabilir/çalıştırılabilir vaziyette KIRALAYAN'a teslim edecektir.

#### MADDE 16- ZORUNLU SEBEP

Kanunda yer verildiği şekilde yangın, sel felaketi, harp hali, deprem ve her türlü afet ile merkezi ve yerel yönetimlerin yasaların zorunlu koşullarda kendilerine tanıdığı yetkileri çerçevesinde aldıkları kararlara bağlı olarak Kiralananın işletilmesini tarafların iradesi dışında engelleyici çeşitli hallerdir. Bu hallerde Kira Süresi, Kiralananın yeniden işletilebilir duruma gelmesine kadar dondurulur.

#### MADDE 17- CEZA KOŞULLARI VE TAZMİNAT


Taraflardan herhangi biri haklı ve yasal bir nedene dayanmaksızın işbu SÖZLEŞME'nin esaslı unsurlarına ilişkin hükümlerine aykırı davranır ve karşı tarafın uyarısına rağmen bu aykırılığı makul bir süre içinde gidermezse, SÖZLEŞMEYE aykırı davranan taraf diğer tarafa başka yasal hakları saklı kalmak üzere 100.000 (Yüzbin) YTL tutarında ceza tazminatı ödeyeceğini kabul etmektedir.

#### MADDE 18- DEĞİŞİKLİKLER

Bu SÖZLEŞME'de yapılacak değişiklikler, düzeltmeler ya da eklemeler yazılı olmak zorundadır.

#### MADDE 19- UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

19.1-Taraflar arasında bu Sözleşme'den doğan uyuşmazlıklar tahkim usulüne göre 3 kişilik Hakem Kurulu tarafından çözümlenecektir.



Anlaşmazlık olduğunun kesinleşmesinden itibaren en geç 15 gün içinde, KIRALAYAN ve KIRACI ayrı ayrı kendilerince belirlenecek birer Taraf Hakem atayacaklardır. Taraf Hakemler atanmalarını izleyen en geç beş gün içinde tarafsız üçüncü Hakem belirleyeceklerdir.

Hakem Kurulu, kararını Üçüncü Hakemin Başkanlığında toplanarak oy çokluğu (iki oy) ile en geç beş gün içinde vererek taraflara bildirecektir.

Burada hüküm bulunmayan hallerde 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun tahkime ilişkin hükümleri uygulanacaktır.

## Madde 20- ÖNCEKİ SÖZLEŞMELER VE UYGULANACAK HÜKÜMLER

20.1. 11.04.1995 tarihinde taraflarca imzalanmış bulunan, Hasılat Kira Sözleşmesi ve ek protokollerin tümü yürürlükten kaldırılmış olup, geçerli tek hukuki metin olmak üzere işbu Sözleşme taraflarca tek nüsha olarak düzenlenmiş ve imza altına alınmıştır.

Taraflar arasındaki ilişkilerde işbu sözleşme hükümleri uygulanacaktır. Bu Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde tarafların karşılıklı borç ve alacakları Borçlar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre belirlenecektir.

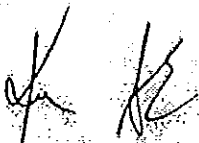
20.2. İşbu Sözleşme'nin şartlarından herhangi birinin hukuken hükümsüz olması, Sözleşme'nin geçerliliğine hanel getirmez. Taraflar, hükümsüz olan şartın yerine her iki tarafın menfaatlerine ve hakkaniyete uygun yeni bir şart kararlaştırmak için en iyi çabayı göstermekle yükünlüdürler. Taraflar arasında bir mutabakata varılamaması halinde kanuni hükümler uygulanır.

20.3. Taraflar, işbu Sözleşmenin ifası dolayısı ile diğer tarafa, diğer tarafın personeline veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarardan sorumlu olup, Taraflardan biri, bu sebeple kendisine yönelebilecek dava veya taleplerle ilgili olarak, diğer tarafa rücu edebilecektir.

## MADDE 21. BİLDİRİMLER VE TEBLİGAT ADRESLERİ

Bu SÖZLEŞME'de öngörülen tüm bildirim işlemleri yazılı olması, imza karşılığı elden ya da taahhütlü posta ile ya da gereğinde Noter kanalıyla tarafların bu SÖZLEŞME'de de belirtilen açık bildirim adreslerine yapılacaktır. Bildirimler alındığı tarih itibarıyla yürürlüğe girecektir. Taraflar merkez adreslerinin değişmesi halinde en geç 10 iş günü içinde yeni adreslerini aynı bildirim usulüyle bildirmek zorundadır.

Tarafların tebligat adresleri aşağıdaki gibidir :



KIRALAYAN :

DEVRES HAN No:96/4 Gümüşsuyu İSTANBUL

KIRACI :

DEVRES HAN No:96/4 Gümüşsuyu İSTANBUL

Tarafların işbu sözleşmede belirlenen adreslerine yapılacak tebligatların ve işbu sözleşmede belirlenen adreslerinin değişmesi halinde bu adres değişikliğini karşı tarafa yazılı olarak 15 gün içinde bildirmedikleri takdirde mevcut adreslerine yapılacak tebligatın geçerli olduğunu ve hukuki sonuç doğuracağını beyan, kabul ve taahhüt beyan ederler.

## MADDE 22. GEÇİCİ HÜKÜMLER

1. Kiralananın işbu kira sözleşmesinin imzalandığı tarihte ve işbu sözleşmenin başlangıç tarihi olarak belirlenen 1.6.2006 tarihinde Kiracı tarafından işletildiği hususu dikkate alınarak ayrı bir teslim tutanağı düzenlenmeyecek, ancak taraflar arasında daha önce imzalanan 11.04.1995 tarihli sözleşmenin eki teslim tutanağı 30.09.2006 tarihine kadar güncellenerek işbu Sözleşmenin eki haline getirilecektir.
2. Tesiste 2007-2008 Turizm Sezonuna yetiştirilmek üzere 3 milyon USD doları tutarında esaslı bakım, onarım, değiştirme, iyileştirme, yenileme yapılması (rönovasyon) konusunda taraflar mutabakat sağlamış olup, işbu yükümlülük 12. madde çerçevesinde KIRALAYAN tarafından yenilme Fonu kapsamında gerçekleştirilecektir.

İşbu Sözleşme 17 sahifede 22 maddeden ibaret olup bir nüsha tanzim edilmiş ve 04/10/2006 tarihinde imzalanmıştır.

KIRALAYAN  
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.

MARTI  
Gayrimenkul Yatırım  
Ortaklığı A.Ş.

KIRACI  
MARMARIS MARTI OTEL  
İŞLETMELERİ A.Ş.

MARMARIS  
Marti Otel İşletmeleri A.Ş.



## 04.10.2006 TARİHLİ TURİZM TESİS KİRA SÖZLEŞMESİNE EK PROTOKOL

04.10.2006 tarihinde Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kıracı) arasında, Martı Myra adlı turizm tesisinin ve kurulu bulunduğu alanın 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmek üzere, kiraya verilmesi ile ilgili olarak "Turizm Tesis Kira Sözleşmesi" (Kira Sözleşmesi) imzalanmış ve bu kira sözleşmesi 01.06.2006 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

İşbu Ek Protokol 01.01.2011 tarihinde yürürlüğe girecek olup; bu Protokolle taraflar, diğer hükümleri aynı kalmak kaydıyla, Kira Sözleşmesinin 6. maddesinin ve 7. maddesinin 7.1.1.1. fıkrasının aşağıda yazılı şekilde değiştirilmesi hususunda karşılıklı olarak mutabakata varmışlardır. Değişikle yeni kira bedeli, %30'dan %27'ye düşürülmekle birlikte asgari kira tutarları değişmeyecektir.

### MADDE 6. KİRA SÜRESİ (Yeni şekli)

İş bu kira sözleşmesi 01 Ocak 2010 tarihinde başlar ve 31 Aralık 2015 tarihinde sona erer.

Taraflardan herhangi birinin 31 Aralık 2015 tarihinden 6 ay öncesine kadar aksi yönde yazılı bir bildirimde bulunmadığı durumda kira süresi 5 yıllık bir süre için uzatılmış olur.

Sözleşme süresi uzatılmadığı takdirde, KİRACI 31 Aralık 2015 tarihinde TESİS'i tamamen tahliye ederek kira kapsamında bulunan tüm unsurları Madde 15/son hükmü uyarınca, tam, eksiksiz ve iyi durumda KİRALAYAN'a geri teslim etmek zorundadır.

### MADDE 7. KİRA BEDELİ (Yeni şekli)

7. 1- Kira bedeli aşağıdaki unsurlardan oluşur.

#### 7.1.1 Hasılat Kirası:

7.1.1.1. Kıracı her yıl, aşağıda yazılı asgari kira bedelinden az olmamak üzere hasılat kirası ödeyecektir. HASILAT üzerinden kira bedeli (hasılat kira bedeli), Kıracının Kiralananı işletmekle elde edeceği KDV hariç toplam yıllık (1 Ocak- 31 Aralık dönemi) hasılatın % 27'si +KDV dir. Hasılat kira bedeli, ait olduğu yılı takip eden Ocak ayı içinde ödenir.

İşbu Ek Protokol, Turizm Tesis Kira Sözleşmesi'nin ayrılmaz eki (mütemmim cüz'ü) olup birlikte bir bütün teşkil etmek üzere, bir sayfa ve bir nüsha olarak tanzim edilmiş ve 28.06.2010 tarihinde İstanbul'da imzalanmıştır.

#### KİRALAYAN

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

#### KİRACI

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

İ. METİN İPLİKÇİ  
Yön. Kurulu Üyesi

H.EMRE TEMELLİ  
Yön. Kurulu Üyesi

N.EMRE NARİN  
Yön. Kur. Başk. Yard.

ERHAN GÜRCAN  
Yön. Kur. Üyesi

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

# KİSMİ TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

The Certificate Of Partially Operating Tourism Establishment

<b>Adı</b>	: MARTI MYRA
<b>Sınıfı ve Türü</b>	: 5 YILDIZLI OTEL
<b>Adresi</b>	: ŞEHİT ER HASAN YILMAZ CAD. NO:10 (412 PARSEL VE 127 ADA-1 PARSEL (Ç 9 ÖZEL PARSEL) TEKİROVA- KEMER/ANTALYA
<b>Belge Sahibi</b>	: MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Mal Sahibi</b>	: KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
<b>Tarih ve Sayı</b>	: 21.07.2005-10033
<b>Yat. Üni. İşl. Açl. T.</b>	: TAHSİS KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
<b>Çalışma Saatleri</b>	: GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
<b>Kapasitesi</b>	: 433 ODA(2Y)+6 BEDENSEL ENGELLİ ODASI(2Y)+19 SUİT(2Y)+87 AİLE ODASI(3Y)+ 8 APART ÜNİTE(4Y)- 1209 YATAK, 620 KİŞİLİK 1. SINIF LOKANTA, 200 KİŞİLİK AÇIK YEMEK ALANI, 150 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 250 KİŞİLİK 2. SINIF ALAKART LOKANTA, 50+50 AÇIK YEMEK ALANLARI, 100 KİŞİLİK AÇIK ALAKART LOKANTA(2 ADET), 200 KİŞİLİK PASTA SALONU, 150 KİŞİLİK VE 100 KİŞİLİK BAR SALONLARI, SNACK BAR, HAVUZ BAR, AÇIK YÜZME HAVUZU, KAYDIRAKLI YÜZME HAVUZU, KAPALI YÜZME HAVUZU, TÜRK HAMAMI, SAUNA(2 ADET), MASAJ ÜNİTELERİ(7 ADET), ŞOK HAVUZU, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, AMFİTİYATRO, AÇIK DİSKOTEK, OYUN SALONU, İNTERNET KAFE, MİNİ KULÜP, ÇOK AMAÇLI SAHA, TENİZ KORTU(3 ADET), BAY-BAYAN KUAFÖR, SATIŞ ÜNİTESİ(8 ADET), 56 PERSONEL ODASI(4Y)- 224 PERSONEL YATAĞI(İŞLETMEDE) 450 YATAKLI PERSONEL LOJMANI(YATIRIMDA)

TESİS MARTI OTEL İŞL. A.Ş. TARAFINDAN İŞLETİLMEKTEDİR

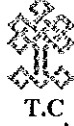


Zeki CAN

Bakan a.  
Genel Müdür

T-1 SERİSİ No: 001236

11/08/2010  
D. 22/396



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



Sayı :B 16 0 YİGM 0 08 03 /070180013 — 22/396  
Konu :Ek süre

İadeli Taahhütlü  
ANKARA  
20.10.2010

MARTI GAYRİMENKUL ORTAKLIĞI A.Ş.  
İnönü Cad. Devres Han No:50/4 34437  
Gümüşsuyu-Beyoğlu/İSTANBUL

İlgi: 03.08.2010 tarihli dilekçeniz.

Güney Antalya Turizm Alanı kapsamında yer alan, Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Beldesinde bulunan, 412 parsel numaralı, 89.258 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, orman vasfı ile Hazine adına kayıtlı taşınmaz üzerinde 928 yatak kapasiteli 1. Sınıf tatil köyü tesisi gerçekleştirilmek üzere Bakanlığımızca Martı Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. adına 24.06.1988 tarihinde kesin tahsis yapılmış, ayrıca, söz konusu tesiste sürekli çalışan personelin iskanına imkan sağlamak amacıyla, Çamyuva Köyünde bulunan 127 ada 1 parsel numaralı (Ç9 özel parsel), 6.305 m<sup>2</sup> yüzölçümlü hazine mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde 450 yatak kapasiteli personel lojmanı tesisi gerçekleştirilmek üzere 06.12.1996 tarihinde kesin tahsis yapılmıştır.

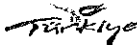
İlgi dilekçede 127 ada 1 parsel numaralı (Ç9 ÖP) üzerinde gerçekleştirilmesi öngörülen personel lojmanı yatırımına başlandığı ancak turizm sezonu sebebi ile henüz yatırımın tamamlanamadığı gerekçesiyle, Turizm İşletmesi Belgesi alınabilmesi için 31.12.2011 tarihine kadar ek süre verilmesi talep edilmiştir.

Bakanlığımızca yapılan değerlendirmede; bahse konu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek personel lojmanı tesisinin tamamlanarak Turizm İşletmesi Belgesi alınabilmesi için 07.01.2010 tarihli Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 2. Maddesi kapsamında 30.07.2011 tarihine kadar süre verilmesine karar verilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Zeki CAN  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

2010 / 20 NOLU ATK TEBLİGATIDIR.



T.C  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
GENEL EVRAK

TARİH : 25.5.2011

SAYI : 104802

23.05.2011  
GYO - 306

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE  
ANKARA

İLGİ: a) 26.10.2010 tarihli ve 221396 sayılı yazınız.  
b) 07.07.2010 tarihli ve 143453 sayılı yazınız.

Şirketimize 450 yatak kapasiteli personel lojmanı yapmak üzere tahsis edilen ve bu konuda tapuda üst hakkı tesis edilen, Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Köyü, 127 ada, 1 parsel numaralı, 6305 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazla ilgili Çamyuva Belediyesi'nden 14.09.2006 tarihli ve 29 nolu yapı ruhsatı alınmıştır.

Bu arada, Bakanlığımızın ilgi (a) yazısı ile, Turizm İşletmesi Belgesi alınabilmesi için Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 2. maddesi kapsamında 30.07.2011 tarihine kadar süre verilmiştir.

Turizm sezonu içinde planladığımız inşaata 2011 yılı içinde başlama aşamasında iken, Bakanlığımızın ilgi (b) yazısı ile, anılan yere ait imar planları hakkında Danıştay 6. Dairesinin 12.04.2010 tarihli ve E.2010/303 sayılı kararı ile yürütmesinin durdurulduğu bildirilmiştir.

Bu durumda, 30.07.2011 tarihine kadar verilen ek izin süresinin, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin 6. fıkrası uyarınca iki yıl daha uzatılmasını ve 30.07.2013 tarihine kadar ek süre verilmesini tensiplerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

N. Emre NARİN  
Yönetim Kurulu Başkan Yrd.

H. Emre TEMELLİ  
Genel Müdür

EKİ: 1- Tapu Senedi,  
2- Yapı Ruhsatı Örneği,  
3- İlgili Yazı Örnekleri.





T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Sayı : B 17 0 YİGM 0 08 03/070180013-147993  
Konu : Martı Myra

İadeli Taahhütlü  
ANKARA  
13-07-2011

MARTI GYO A.Ş.  
İnönü Cad. Devres Han No:50/4  
34437 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İSTANBUL

İlgi: 23.05.2011 tarihli firma dilekçesi.

Güney Antalya Turizm Alanı kapsamında yer alan, Antalya İli, Kemer İlçesi, Tekirova Beldesinde bulunan, 412 parsel numaralı, 89.258 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, orman vasfı ile Hazine adına kayıtlı taşınmaz üzerinde 928 yatak kapasiteli 1.sınıf tatil köyü tesisi gerçekleştirilmek üzere Bakanlığımızca Martı GYO A.Ş. adına 24.06.1988 tarihinde kesin tahsis yapılmış, ayrıca, söz konusu tesiste sürekli çalışan personelin iskanına imkan sağlamak amacıyla, Çamyuva Köyünde bulunan 127 ada 1 parsel numaralı (Ç9 özel parsel), 6.305 m<sup>2</sup> yüzölçümlü hazine mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde 450 yatak kapasiteli personel lojmanı tesisi gerçekleştirilmek üzere Bakanlığımızca firma adına 06.12.1996 tarihinde kesin tahsis yapılmıştır.

Firmanın 127 ada 1 parsel numaralı (Ç9 ÖP) üzerinde gerçekleştirilmesi öngörülen personel lojmanı tesisini verilen süreler zarfında inşa etmemesi nedeniyle, 450 yatak kapasiteli personel lojmanı üzerinden 4916 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesinden yararlandırılması uygun görülmüş ve firmaya personel lojmanı yatırımının tamamlanarak, tesise Turizm İşletmesi Belgesi alınması için 30.07.2011 tarihine kadar süre verilmiştir.

Firmadan alınan ilgi dilekçe ile, Bakanlığımızın Çamyuva Belediye Başkanlığına hitaplı 07.07.2010 tarih ve 143453 sayılı yazısında, Çamyuva Beldesinde 38 ada, 4 ve 30 sayılı kadastro parsellerinin konut alanı olarak belirlenmesine ilişkin 18.08.2009 günü onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının iptali ve yürütmesinin durdurulmasına ilişkin davacı Niyazi DALGIÇ ve Küteyla DALGIÇ tarafından Danıştay 6.Dairesinin E:2010/303 esasında Bakanlığımız aleyhine açılan davada, anılan Mahkemenin 12.04.2010 tarihli yürütmeyi durdurma kararının bildirildiği belirtilerek, 30.07.2011 tarihine kadar verilen ek sürenin, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17 nci maddesinin 6 ncı fıkrası uyarınca 2 yıl daha uzatılarak, 30.07.2013 tarihine kadar ek süre verilmesi talep edilmiştir.

Firmaya ek alan olarak kesin tahsisi yapılan 127 ada 1 parsel numaralı taşınmazında içinde bulunduğu alana ait planlarla ilgili olarak Danıştay 6.Dairesinin E:2010/303 esasında Bakanlığımız aleyhinde açılan davada, anılan Mahkemenin 12.04.2010 tarihli yürütmeyi


*Türkiye*



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

durdurma kararı nedeniyle, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17 nci maddesinin 7 nci fıkrası uyarınca, personel lojmanı tesisi için firma adına yapılan kesin tahsis süresi dondurulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

  
A. Sedat SERT  
Bakan a.  
Genel Müdür Yrd.

**Dağıtım:**

- Maliye Bakanlığı  
(Milli Emlak Genel Müdürlüğü)
- Martı GYO A.Ş.  
İnönü Cad. Devres Han No:50/4 34437  
Gümüşsuyu – Beyoğlu / İSTANBUL  
(İadeli Taahhütlü)





**RICS**

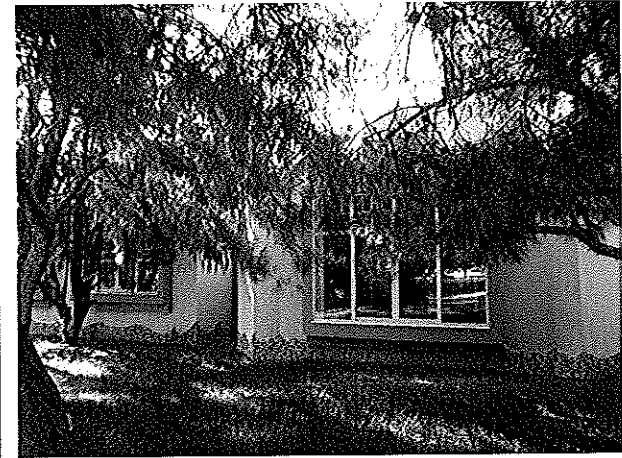
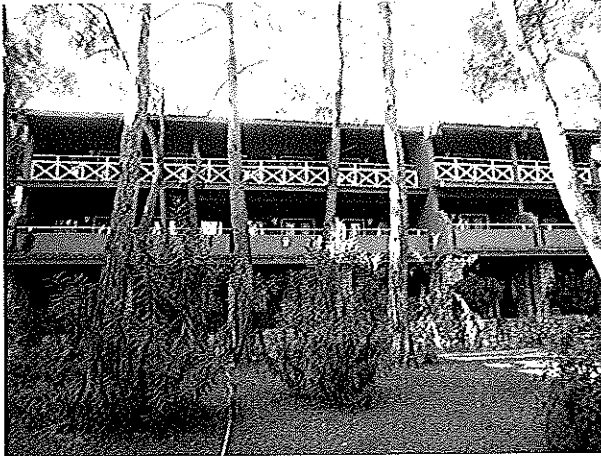
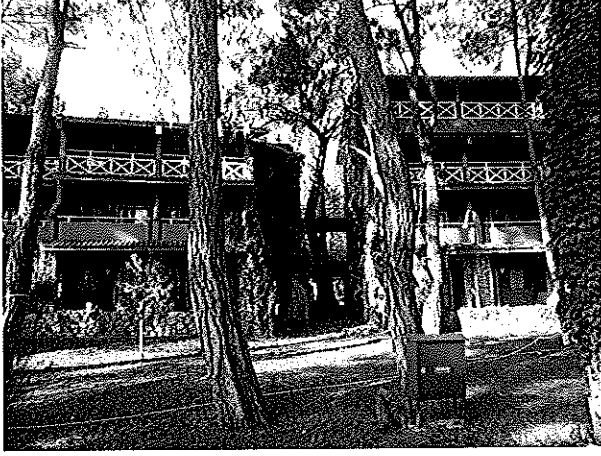
Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

**MARTI-MYRA**





**RICS**

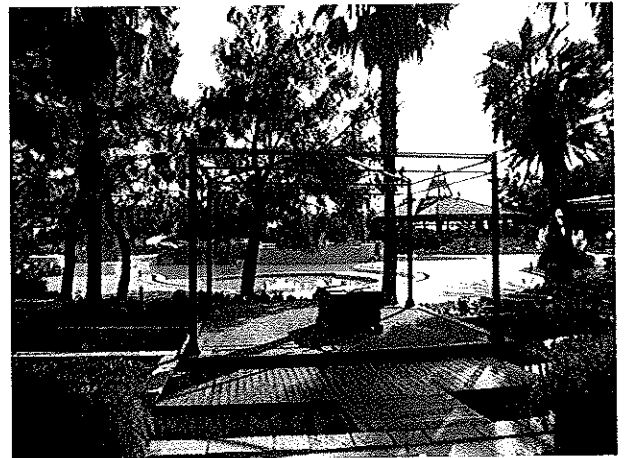
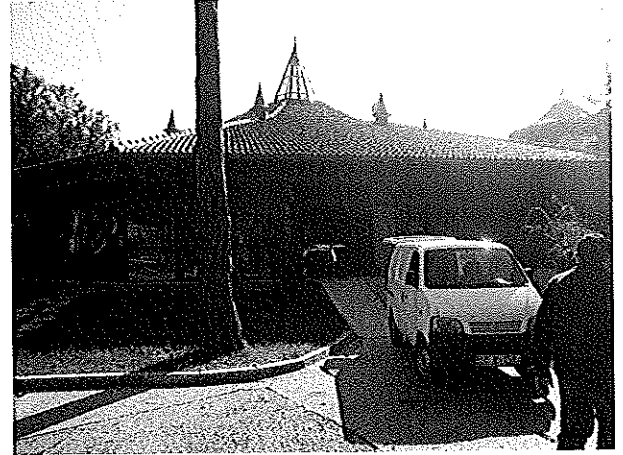
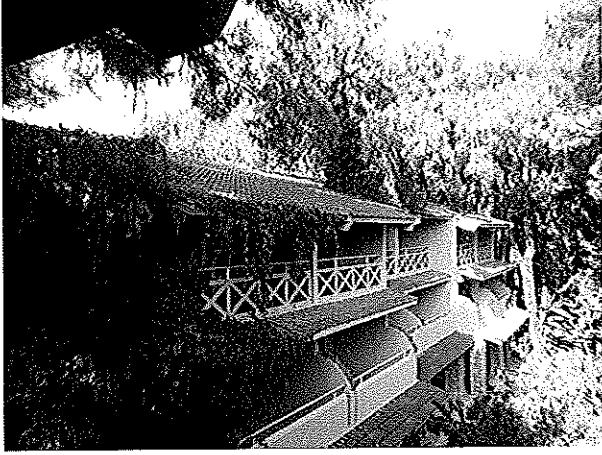
Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10. K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

**MARTI-MYRA**







**RICS**

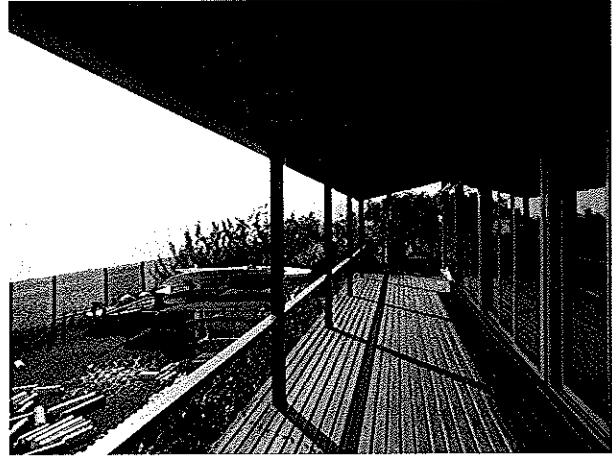
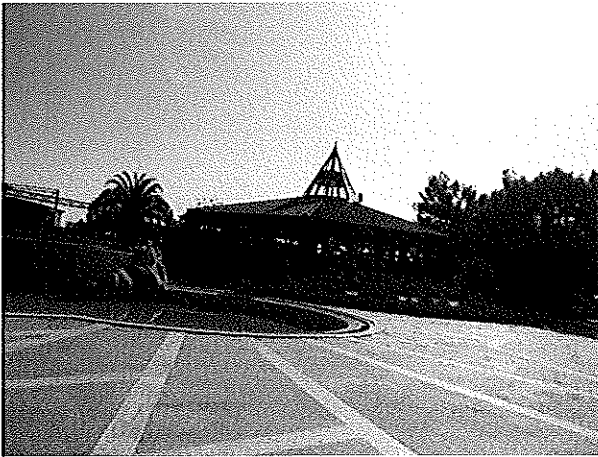
Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

**MARTI-MYRA**





**RICS**

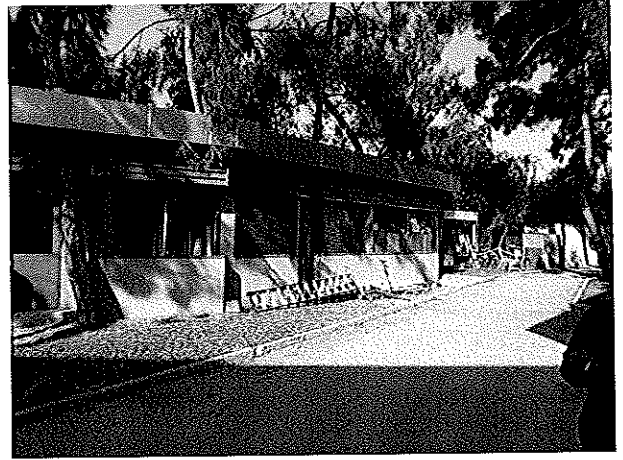
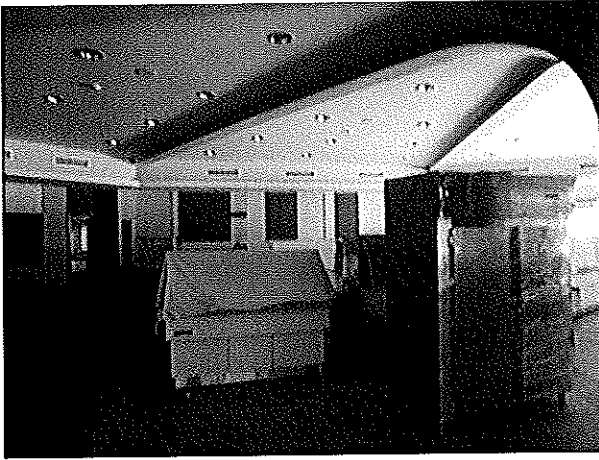
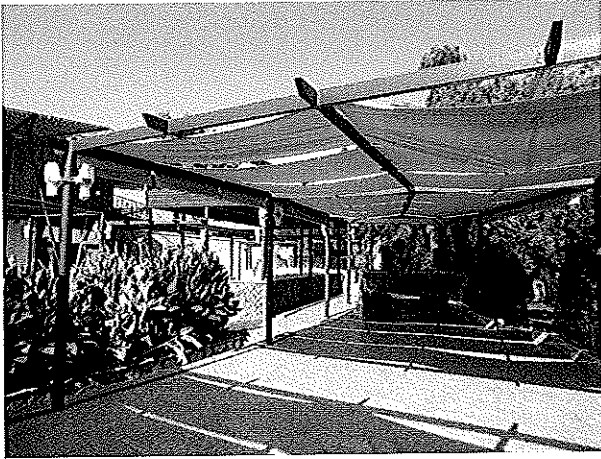
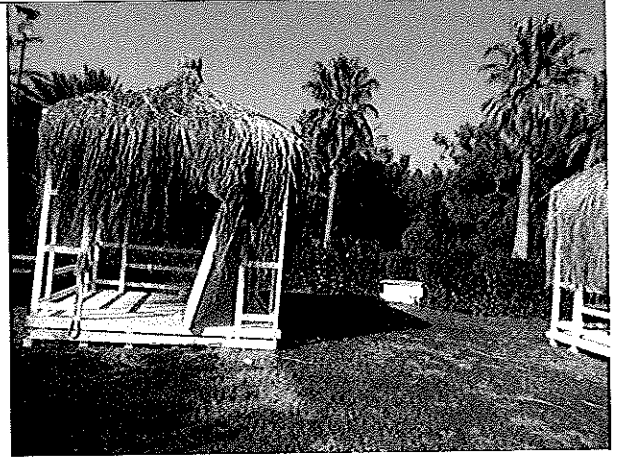
Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

**MARTI-MYRA**





**RICS**

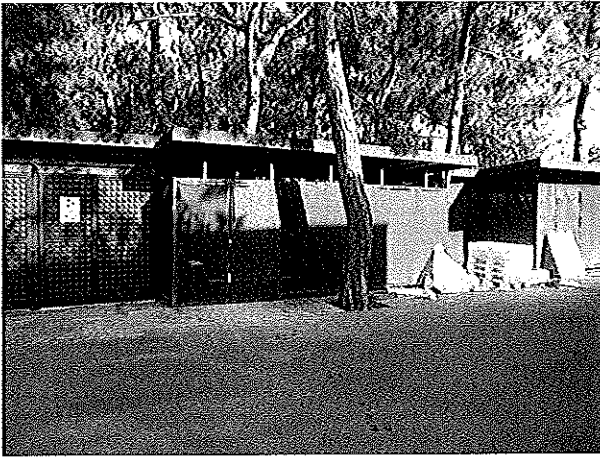
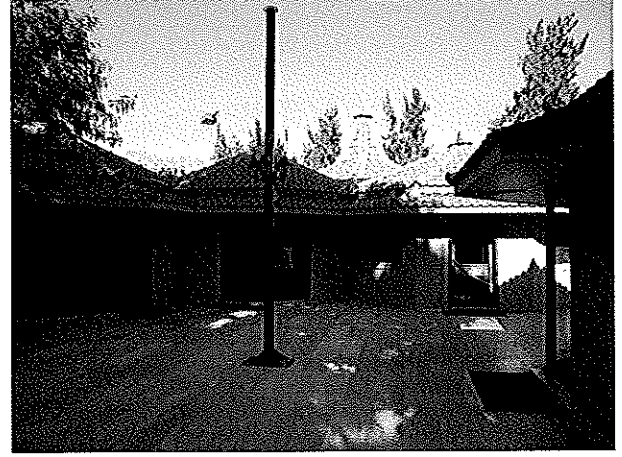
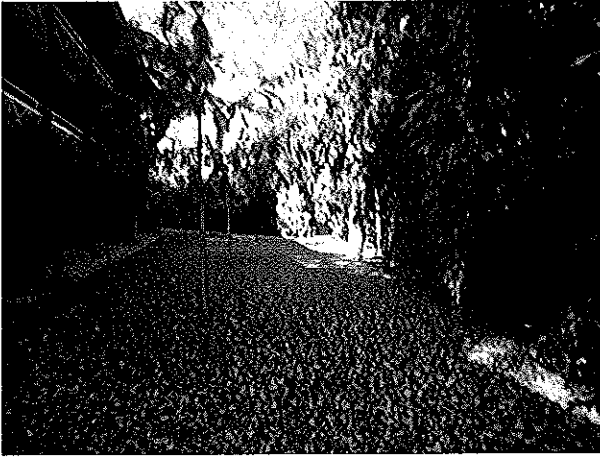
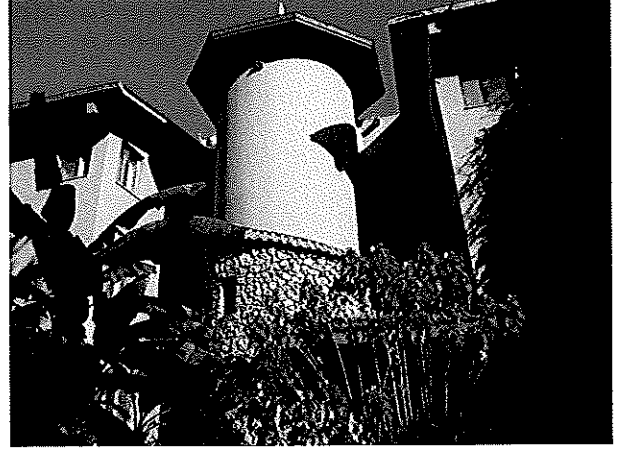
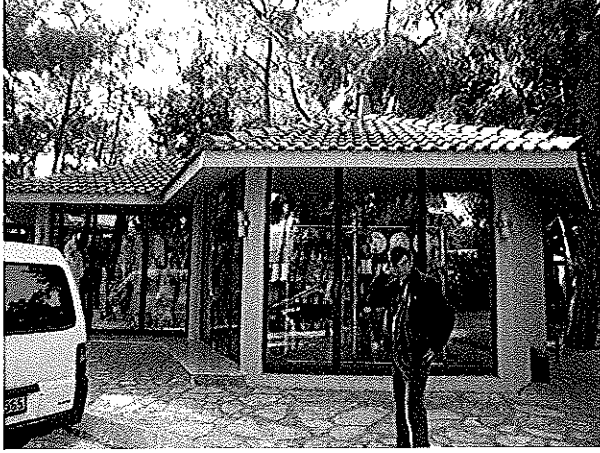
Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evayd.com

Regulated by RICS

**eva**

GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

**MARTI-MYRA**





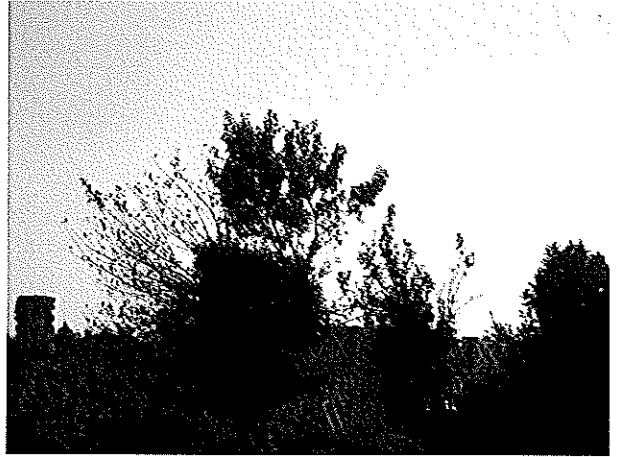
**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva** GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK

**ÇAMYUVA**



**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi  
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul  
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65  
www.evagyd.com

Regulated by RICS

**eva****GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
DANIŞMANLIK**

<b>Ad/ Soyad</b>	: Cansel (Turgut) YAZICI
<b>Doğum Yeri ve Tarihi</b>	: Samsun, 15.08.1971
<b>Meslek/ Eğitim Durumu</b>	: Marmara Üniversitesi, Sermaye Piyasası ve Borsa (1995) Lisans Üstü Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisi, (1992) Lisans
<b>Pozisyon</b>	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür- Kurucu Ortak
<b>İş Tecrübesi</b>	: 2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür 2008-2008 REAG- Real Estate Advisory Group Genel Müdür /Lisanslı Değerleme Uzmanı 2003-2008 TSKB Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür/ Lisanslı Değerleme Uzmanı 1998-2003 Metro Asset Management , Geliştirme ve Değerleme Müdürü 1994-1998 McDonald's Restaurantları AŞ, Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü 1992-1994 Rant Finansal Kiralama AŞ, Leasing Pazarlama Uzmanı
<b>Seminer &amp; Kurslar</b>	: ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ Gayrimenkul finansmanı ve analizi konularında çeşitli zamanlarda alınan eğitimler, ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, kuruluş, hukuki yapısı ve halka açılması konusunda kurslar, ✓ Yatırım Projelerinin teşviklendirilmesi konusunda seminerler, ✓ Alışveriş Merkezleri, değerlendirilmesi ve fizibilitesi konusunda eğitim (Almanya), ✓ Ticari Gayrimenkul yer seçimi, geliştirme ve koordinasyonu eğitimi (Amerika) ✓ Yönetim, liderlik ve koordinasyon eğitimi (Amerika) ✓ Toplam Kalite Yönetimi ve medya ilişkileri konusunda şirket içi eğitimler YAZICI, Değişik platformlarda Değerleme Teknikleri ve Değerleme Uzmanlığı konusunda eğitimler vermektedir.
<b>Yabancı Diller</b>	: İngilizce
<b>Lisanslar/Yeterlilikler</b>	: SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-400112
<b>Dernek Üyeliği</b>	: Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD) Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği (YTUMED) Üyeliği

# TSPAKS TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003


No : 400112

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

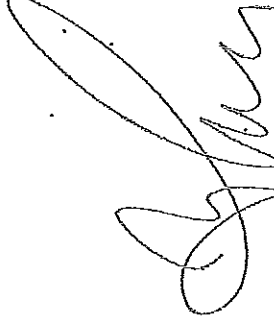
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y. Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI