

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA/MARMARİS

1598-2518 NOLU

TOPLAM 2 ADET ARSA

28.12.2012

2012/86



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	8
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	10
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	10
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	10
4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	11
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	13
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	21
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	21
5.2. EKONOMİK VERİLER	22
5.3. BÖLGE VERİLERİ	25
5.4. SEKTÖREL VERİLER	27
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	33
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	33
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	33
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	35
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	35
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	35
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	36
7.4. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	43
8. SONUÇ	44
8.1. NİHAİ DEĞER	44
8.2. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	44
9. RAPOR EKLERİ	45
9.1. SERTİFİKASYONLAR	56

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme rapordur.	
RAPORUN KAPSAMI	:	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 9.509,00 m ² yüzölçümlü 1 pafta, 1598 parsel, 163.968,72 m ² yüzölçümlü 1 pafta, 2518 parsel numaralı arsaların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	01.11.2012	
DEĞERLEME TARİHİ	:	25.12.2012	
RAPORUN TARİHİ	:	28.12.2012	
RAPOR NUMARASI	:	2012/86	
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	:	Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili şirketimizce daha önce hazırlanmış 29.12.2011 tarih, 11_400_104 sayılı rapor bulunmaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Olcay Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:401208	Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail :info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, Sinpaş GYO A.Ş. hissesindeki 1598 ve 2518 parsel numaralı arsaların 28.12.2012 tarihi itibari ile güncel satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'ne bağlı 9.509,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1598 parsel, 163.968,72 m² yüzölçümlü 1 pafta, 2518 parsel numaralı arsalardır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İLİ	: MUĞLA	MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS	MARMARİS
MAHALLESİ	: -	-
KÖYÜ	: İÇMELER	İÇMELER
SOKAĞI	: -	-
MEVKİİ	: KIZILKUM	KIZILKUM
PAFTA NO	: 1	1
ADA NO	: -	-
PARSEL NO	: 1598	2518
YÜZÖLÇÜMÜ	: 9.509,00 m ²	163.968,72 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 17/1650	35/3412
YEVMIYE NO	: 1313	6714
TAPU TARİHİ	: 06.02.2009	13.09.2012
HİSSE ORANI	: TAM	1941959/5465624 3523665/5465624
SAHİBİ (*)	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 25.12.2012 tarih saat 09:00 itibari ile edinilen Tapu Takyidat kayıtlarına ilişkin veriler aşağıda sıralanmıştır:

➤ **1598 Numaralı Parsel:**

Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

➤ **2518 Numaralı Parsel:**

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

*İpotek, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1941959/5465624) hissesine aittir.

İçmeler 1858 ve 1912 parsellerden gelmiştir.

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

➤ **1598 Parsel:**

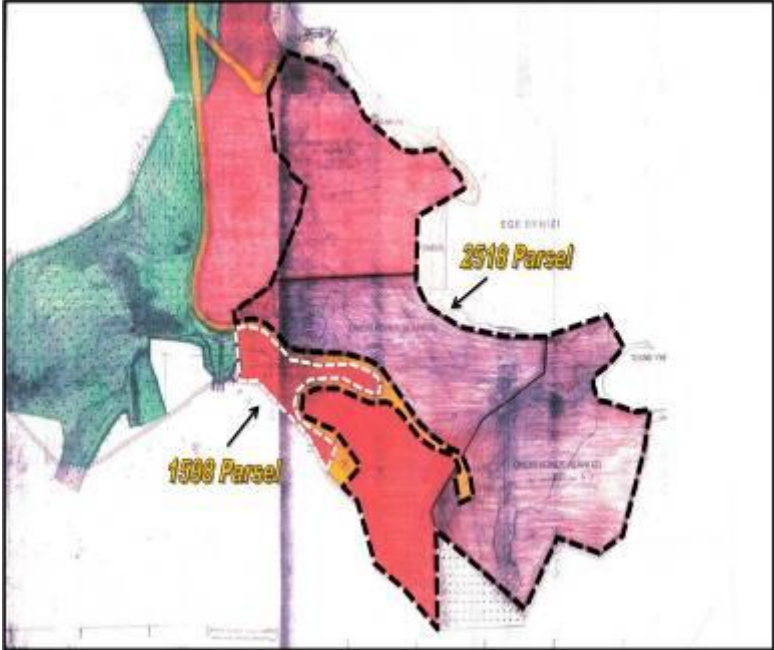
-06.02.2009 tarihinde, 1313 yevmiye ile Avrasya Toplu Konut İnşaat Turizm A.Ş. sahipliğinden 860.000 TL bedelle (Beyan değeri: 4.990.860 TL) Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir.

➤ **2518 Parsel:**

- 13.09.2012 tarihinde, 6714 yevmiye ile 1858, 1911, 1912, 1913 ve 1914 parsellerin tevhidini ile oluşmuştur.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İçmeler Belediye Başkanlığı'ndan tarafımıza verilmiş olan 12.11.2012 tarihli yazıda; değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 pafta, 2518 parsel; 15.07.2005 – 22.02.2007 tarihli, Turizm Bakanlığı'nca onaylanan, 1/1000 ölçekli, İçmeler İlave Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Turistik Tesis + Konut-(TKA)" alanında kalmakta olup, plan notlarının genel hükümlerine göre, Emsal:1,30, Hmax:24,50 m. (7 kat) yapılaşma koşullarına sahiptir. 1 pafta, 1598 parsel ise; 20.11.2012 tarihinde onaylanan, 1/1000 ölçekli, İçmeler İlave Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Turistik Tesis-(TTA2)" alanında kalmakta olup, plan notlarının genel hükümlerine göre, Emsal:1,30, Hmax:24,50 m. (7 kat) yapılaşma koşullarına sahiptir. Resmi imar durumu yazısı ektedir.

	Fonksiyon	2518 Parsel: (Turistik Tesis+Konut) 1598 Parsel: (Turistik Tesis)
	TAKS	-
	KAKS	1,30
	Hmax	24,50 metre / 7 Kat
	Ön Bahçe Mesafesi	-
	Yan Bahçe Mesafesi	-
	Arka Bahçe Mesafesi	-

İÇMELER İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

TANIMLAR

TAKS: Bir parsel üzerinde bulunan binanın taban alanının o imar parselinin tüm alanına oranıdır.

KAKS: Bir parsel üzerinde bulunan binanın bütün kat alanlarının toplamının o imar parselinin tüm alanına oranıdır.

GENEL HÜKÜMLER

1. Tüm turistik tesis alanlarında yapılacak tesislere Turizm Yatırım ve İşletme Nitelikleri Yönetmeliği'ne göre Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "turizm yatırım belgesi" almadan inşaat ruhsatı, turizm işletme belgesi almadan iskan ruhsatı verilmez. Ayrıca tapu kütüğünün beyanlar hanesine turistik tesis şerhi düşülmeden inşaat ruhsatı verilemez.
2. Bu plan ve plan hükümleri kapsamında yer almayan konularda:
 - 2.1. 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler
 - 2.2. 02.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı resmi gazetede yayımlanan ilgili yönetmelikler
 - 2.3. 17.03.2001 tarih ve 24245 sayılı resmi gazetede yayımlanan ve bu yönetmeliklerde değişiklik yapan yönetmelik ve plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik
 - 2.4. 2634/4957 sayılı turizm teşvik kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri
 - 2.5. 3830 sayılı kanunla değişik 3621 sayılı kıyı kanunu ve uygulama yönetmeliği
 - 2.6. 5272 sayılı belediye kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri
 - 2.7. 3386/2863/5226 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ile çeşitli kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri
 - 2.8. 2872 sayılı çevre kanunu ve 4856 sayılı çevre ve orman bakanlığı teşkilat ve görevleri hakkında kanun ve ilgili yönetmelik.
 - 2.9. 02.07.1993 tarih ve 23390 sayılı resmi gazetede yayınlanan afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik
 - 2.10. 01.07.1993 tarih ve 23390 sayılı resmi gazetede yayınlanan afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik
 - 2.11. 07.01.1991 tarih ve 20748 sayılı resmi gazetede yayımlanan su kirliliği kontrol yönetmeliği teknik usuller tebliği 04.09.1988 gün ve 19919 sayılı resmi gazetede yayımlanan su kirliliği kontrol yönetmeliği
 - 2.12. 1593 sayılı umumi hıfzı sıhha kanunu ve 23.08.2003 tarih ve 25208 sayılı resmi gazetede yayımlanan yönetmelik ile değişik 26.09.1995 tarih ve 22416 sayılı resmi gazetede yayımlanan gayri sıhhi müesseseler yönetmeliği
 - 2.13. Enerji ve tabii kaynaklar bakanlığının 14.06.1997 tarih ve 23019 sayılı resmi gazetede yayımlanan tebliğ hükümleri
 - 2.14. 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı resmi gazetede yayımlanan lağım inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik hükümleri
 - 2.15. 7269 sayılı umumi hayata müessir afetler nedeniyle alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri
 - 2.16. 02.11.1986 tarih ve 19269 sayılı resmi gazetede yayımlanan hava kalitesini koruma yönetmeliği
 - 2.17. 02.11.1986 tarih ve 19308 sayılı resmi gazetede yayımlanan gürültü kontrol yönetmeliği
 - 2.18. 14.03.1991 tarih ve 20814 sayılı resmi gazetede yayımlanan katı atıkları kontrol yönetmeliği
 - 2.19. 07.02.1993 tarih ve 2189 sayılı resmi gazetede yayımlanan çevresel etki değerlendirmesi yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
3. 07.01.1991 gün ve 20748 sayılı resmi gazetede yayınlanan su kirliliği kontrolü yönetmeliği teknik usuller tebliğinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Teknik altyapı (yol, su, elektrik, kanalizasyon ve /veya arıtma) gerçekleştirilmeden inşaat ruhsatı verilemez. Yapılan yapı ve tesisler çevresinde ihtiyaca cevap verebilecek ölçekte sağlık kurallarına uygun pis su kanalları şebekesi var ise, tesisin pis su kanalları bu yayımlanan lağım inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelikte belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde genel ve her yapı tesis için bağımsız pis su çukurları denize ve derelere bağlanamaz, boşaltılamaz.
4. Binalara kot, 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği (madde 30 doğrultusunda) verilecektir. Oluşmuş yapı adalarındaki binalara, o adada inşa edilmiş diğer yapılara verilen kotlara uygun şekilde kotlandırma yapılır. Arazi eğiminden kazanılan kat sayısı 1 katı geçmez ve emsal hesabına dahil edilir. Bodrum katlar, binanın oturduğu zemin iz düşüm hattını geçemez.
5. Su basman kotu en fazla 1.00 metredir. Dere kenarlarında su basman kotu 1.50 metreye kadar yükseltilebilir.
6. Emsal hesapları imar parseli üzerinden alınır.
7. Bina yaklaşma sınırı içinde bahçe düzenlemesi ve açık havuz ile arıtma tesisi yapılabilir.
8. Planda yer alan iskele ve dolgu alanlar için 13.10.2004 tarihinde kültür ve turizm bakanlığınca onaylanan iskele ve dolgu alanına ilişkin uygulama imar planı değişikliği plan hükümleri yat yavaşma yeri için ise 19.06.2001 tarihinde onaylanan

- yat yavaşma yeri uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.
9. İmar uygulamaları en az 1 ada bazında yapılacaktır.
10. Tüm yapılarda çatı yapılacaktır. Çatı yapılmadan iskan ruhsatı verilemez.
- 10.1. Turistik tesis alanlarında, inşaat alanı, mevcut emsal kararına göre oluşan inşaat alanının %20 si oranında artırılabilir. Ancak bu artış çatı katı olarak kullanılacaktır. Turistik tesis alanı dışında kalan yapılaşma alanlarında, çatı alanlarına ait kattaki bölümlere bağlı yapılacak piyesler emsale dahildir.
- 10.2. Çatıların eğimi min%33 –max %40 meyilli olacaktır. Meyil binanın saçak ucundan hesaplanır. Ancak çatıda kırmalar binanın dar cephesinden yapılacaktır.
- 10.3. Binalarda bağımsız bölüm olmamak şartı ile çatı örtü altında su deposu, asansör kulesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle ilgili piyesler (mekanlar) yapılabilir. Bunun için son kattaki bağımsız birimler içinden çatıya çıkılabilir. Çatı gabarisi her durumda çatı eğiminin binanın dar kenarı saçak seviyesi üzerinden alınarak belirlenecektir.
- 10.4. Binalarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile çatı örtüsü altında güneş enerjisi sistemleri tesis edilebilmesi için kolektörlerin çatı meyili içine gömülmesi ve su depolarının çatı altlarına gizlenmesi zorunludur. Güneş enerji sistemlerinin bu biçimde uygulanması, projenin belediyeye onaylatılması koşuluyla yapılabilir ve iskan ruhsatı koşuludur.
- 10.5. Max %40lık çatı eğiminin getirdiği mahya kotunu en fazla 80 cm geçen ancak çatı alanının 1/5ini geçmeyen, projesi ile uyumlu cihannuma karakterindeki havalandırmalar yapılabilir.
- 10.6. Üçgen alınlık içinde dekoratif olarak çözülmüş küçük pencerelerin çatı yüzeyine oturduğu kenarları, çatı yüzeyinin %50 sini geçemez. Yapılacak bu pencerelerin taban genişliği 2 m den fazla, yüksekliği genişliğinin ½ sini geçemez.
- 10.7. Çatılarda, saçağa kadar uzanmamak kaydıyla çatı içinde yırtıklar oluşturulmak suretiyle gizli balkonlar yapılabilir. Ancak bu alanlar çatı pencere cephe hizasını geçemez.
- 10.8. Çatılarda 0.70 m kadar saçak yapılabilir. Çatıların saçaklı olması halinde yatay dereler çatı malzemesi rengindeki malzeme ile kaplanarak gizlenecektir.
11. Açık çıkmalar yapı yaklaşma sınırlarını en fazla 1.25 metre aşabilir. Açık çıkmaların boyları ise bina boyunun %40'ını geçemez. Ancak turizm tesislerine ait fonksiyon ve görsel çözümler göz önüne alınarak sadece bu tesislerde açık çıkma boyları bina boyunun max %50 si olarak uygulanabilir. Yapılacak tüm binalarda açık çıkmalar bulunduğu kat alanının %20 sini geçemez. Turistik tesis alanı dışında kalan yapılaşma alanlarında bu açık çıkmalar süreklilik arz edemez. Gömme balkonlar inşaat emseline dahildir.
12. Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafesinin min. 5m. Olduğu durumlarda kapalı çıkmalar, plan hükümleri ve yönetmelik ile getirilen diğer şartları sağlamak kaydı ile yapı yaklaşma hattının dışına taşabilir.
13. Yöre mimarisinde önemli yeri olan çıplak (sıvasız) taş duvar kullanılmasını sağlamak ve taş duvarın tekniği itibarıyla inşaat kayıplarına sebep olmamak üzere çekme sınırlarına uymak şartı ile, dış cephedeki taş duvar kalınlığı 20 cm'lik kısmı normal inşaat şartları kabul edilerek inşaat alanına dahil edilir.
14. Yöre mimarisine ait görsel estetiği sağlamak ve korumak amacıyla iç mekan düzenlenerek dış cepheye yansıyan ocak+bacanın her yapı birimi için 1 adedi emsale katılmaz ve çekme hattını en fazla 50 cm aşabilir.
15. Binalarda (ticaret+konut) yan komşu sınırına maksimum 2.m ön bahçe sınırına maksimum 2m. Yaklaşmak koşuluyla pergole (üst kapalı, bina yüksekliği 3.5 metreyi geçemez. Pergolelerin üzeri ahşap ve/veya alaturka kiremitlerle kaplanacaktır. Çatı örtüsü olarak çinko, sac oluklu sac vb. malzemeler kullanılmaz. Bu maddeden yararlanarak pergole inşa edilecek konutların müstakil olması esastır.
16. Dikey yağmur inişlerinin, bu iş için imal edilmiş plastik malzemenin yapılması halinde, bunlar binanın rengine uygun boyanacaktır. Pis su için imal edilmiş malzeme yağmur inişleri için kullanılmaz. Binaların pis su inişleri bina inişlerinden yapılamaz.
17. Konutlarda çatı örtüsü olarak kiremit kullanmak zorunludur. Bu zorunluluk, turistik tesisler için geçerli değildir. Turistik tesislerde kiremit yanında kurşun ve bakır da kaplama malzemesi olarak kullanılabilir. Ancak hertür binada çatı örtüsü olarak oluklu sac ve çinko gibi malzemeler kullanılmaz.
18. Baca tepelerinin Muğla yöresel eski baca tipleriyle estetik hale getirilmesi zorunludur.
19. Her tür yapı nizamında, konutlarda blok boyu 40 metreyi, turistik tesislerde blok boyu 50metreyi geçemez.
- 19.1. Ticari alanlarda, blok boyunca her 50 metrede bir en az 6m genişliğinde geçiş bırakılacaktır. Bu geçişler yaya yolu niteliğinde olabileceği gibi madde 20 de belirtilen kemer ve köprülerle de geçilebilir veya bina zemin katında

birakılmış 6m genişliğinde ve 3m yüksekliğinde açık bir koridor biçiminde de bırakılabilir. Ön bahçe mesafesine girmemek koşuluyla yapılabilir.

- 19.2. *Konut alanlarındaki yapılarda bina boylarının 10m yi geçmesi halinde cephe hattı kaydırılarak cephenin sürekliliği bozulacaktır. Bu kaymanın bağımsız bölümlerin kayması biçiminde olabileceği gibi, bir bağımsız bölüm içerisindeki mimari düzenlemeler yoluyla da sağlanması mümkündür. Cephe hattındaki kaymanın paralel olması zorunlu değildir. Ancak kaymanın paralel olması halinde en az 1.50 metrelik kayma yapılması gerekir.*
20. *Bloklar arasındaki alanlar, genişliği 2 metreyi geçmemek koşuluyla üstü açık köprüler yoluyla geçilebilir. Yine iki blok arası ile iç yolların iki tarafında, kalınlığı 0.60 metreyi geçmeyen kemer benzeri mimari estetik elemanlar inşa edilebilir. İnşaat emsali içerisinde yer almayan bu tür kemer ve köprülerin yüksekliği, bağlandıkları bina kat adetlerinin yarısını geçemez.*
21. *İnşaat projelerinin eki olarak; bahçe duvarı, Çit, bahçe içi aydınlatma elemanları ve bitkilendirme detayını da kapsayan peyzaj projesi de onaylatılacaktır. Projeye uygun inşaat ve bitkilendirme tamamlanmadan iskan ruhsatı verilmeyecektir.*
22. *Tüm planlama alanında inşa edilecek turizm tesislerinde turizm yatırım ve işletme nitelikleri yönetmeliğine göre vaziyet planında ayrılması gereken yeşil ve otopark gibi alanların kamu eline geçmesi şartı aranmaz.*
23. *Turistik tesislerin bodrum katları konaklama amacıyla kullanılmaz. Bodrum altında yer aldığı yapının kapladığı alanın dışına taşamaz. Birden fazla bodrum kat yapılamaz.*
24. *Ticari yapıların cephelerinde yer alacak ilan-reklam pano ve tabelalarının yeri ve ebatları, mimari projede belirtilecektir. Bu tür pano ve tabelaların toplam alanlarının buldukları cephenin alanının %5 ini geçmemesi esastır.*
25. *Bir parsel içerisinde birden fazla bina yapılması halinde öncelikle vaziyet planı önerisi, kullanılacak cephe ve görünüşleri kapsayan avan projesi niteliğinde belediyeye sunulacak, belediyede yapılacak görüşmelerde belirlenecek vaziyet planına göre kesin projelere geçirecektir.*
26. *Bir parsel içerisinde birden fazla bina yapılması halinde, iki bina arasında en az 6 metre mesafe bırakılacaktır.*
27. *Konut alanlarında her 400 m² parsel için, parselin içerisinde 25 m² otopark yeri bırakılacaktır.*
28. *Farklı yapılaşma emsallerine sahip parseller ile farklı kullanım kararı getirilmiş parseller, yapılacak tesisin kalitesini artırmak amacıyla (belediyeden izin almak koşuluyla) tevhit edilebilir ve tek olarak projelendirilebilir. Tevhit halinde elde edilen yeni inşaat alanı, parsellerin tevhid öncesi ayrı hakları olan yapılaşma alanlarının toplamını geçemez.*
29. *İmar planı yerel koordinat sisteminde, imar uygulamaları da ulusal koordinat sisteminde hazırlanarak karşılaştırıldığından, imar planı ada kenarı hatları ile imar uygulama hatlarının uyuşmadığı durumlarda imar uygulama hatlarına uyulacaktır.*

ÖZEL HÜKÜMLER

28. (TTA2) *Turistik tesis alanı(2) Lejantlı alanlarda*
- *Bu alanlarda E=1.30, Hmax=24.5m (7kat)*
29. (TKA) *Turistik Tesis ve Konut alanı lejantlı alanlarda:*
- *Bu alanlarda E=1.30, Hmax=24.5m (7 kat)*

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

➤ 2518 Parsel:

12.11.2012 tarih, 20/34 sayılı, 27.350,00 m² alanlı Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi, 14.791,00 m² alanlı Apart Konut (Üç ve daha çok daireli), 4.343,00 m² alanlı Ortak Alan olmak üzere toplam 46.484,00 m² alanlı Turistik Tesis+Konut için verilmiş olan yenileme yapı ruhsatı ile 26.11.2012 tarih, 835/36 sayılı, 35.507,49 m² alanlı 39 adet tripleks villa için düzenlenmiş olan yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Ayrıca tevhit işlemi öncesine ait -1911 parsel iken düzenlenmiş olan- 28.07.2000 tarih, 15-1 sayılı, 36.743,00 m² alanlı Otel Bloğu, 5.398,00 m² alanlı Apart Bloğu, 3.628,00 m² alanlı Bodrum

Katları ve 715,00 m² alanlı Kapalı Katlı Otopark olmak üzere toplam 46.484,00 m² alanlı Turistik Tesis Konut için verilmiş olan tadilat yapı ruhsatı da incelenmiştir.

2518 PARSEL - Otel/Apart										
YAPI RUHSATI	VERİLİŞ MAKSADI	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	YENİLEME	TURİSTİK TESİS	12.11.2012	20/34	1	46.484,00	3A	1	7	8
	TADİLAT	TURİSTİK TESİS	28.07.2000	15-1	1	46.484,00	3A	1	7	8

2518 PARSEL - Villa										
YAPI RUHSATI	VERİLİŞ MAKSADI	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	YENİ YAPI	TRIPLEKS KONUT	26.11.2012	835/36	39	35.507,49	4B	2	2	4

2518 parsel üzerinde (eski 1912 parsele denk gelen kısımda) yer alan ruhsatsız tek katlı yağma, kıyıya tecavüzlü ve ruhsatlandırılması mümkün olmayan 7 adet yapı için 19.01.2010 tarihinde (Malik:Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. iken) yapı tatil tutanağı tutulmuş ve bu karara istinaden 02.02.2010 tarih, 2010/14 karar numaralı Encümen Kararı ile yıkılmasına karar verilmiştir.

2518 parsel üzerinde (eski 1858 parsel üzerine denk gelen kısımda) yer alan 1315 m² taban alanlı ruhsatsız yapı için 26.01.2010 (Malik:Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. iken) tarihinde yapı tatil tutanağı tutulmuş ve 02.02.2010 tarih, 2010/16 sayılı Encümen Kararı ile yıkılmasına karar verilmiştir.

Değerleme konusu 2518 parselin üzerinde konumlu natamam otel ve apart inşaatı 2001 yılı öncesinde yapılmış olduğundan 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'na tabi olmayıp herhangi bir yapı denetim kuruluşu tarafından denetlenmemiştir.

2518 parseldeki turistik tesise ait otel ve apart için yeniden düzenlenmiş olan 12.11.2012 tarihli mimari proje İçmeler Belediyesi'nde incelenmiş ve halihazırda natamam durumda olan yapının projesi ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

➤ **1598 Parsel:**

26.11.2012 tarih, 835/37 numaralı, 5.205,63 m² alanlı Apart Otel için verilmiş olan yeni yapı ruhsatı mevcuttur.

1598 PARSEL										
YAPI RUHSATI	VERİLİŞ MAKSADI	BLOK ADI	TARİH	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	YENİ YAPI	APART OTEL	26.11.2012	835/37	1	5.205,63	4B	2	2	4

2518 ve 1598 parseller üzerinde planlanmış olan villa projelerine ait 19.10.2012 tasdik tarihli mimari projeler İçmeler Belediyesi'nde incelenmiştir.

3.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu 2518 numaralı parselde kaba inşaat halinde otel ve apart otel bloğu bulunmaktadır. Söz konusu yapılarla ilişkin olarak 12.11.2012 tarihle yenileme ruhsatı alınmıştır. Ayrıca parselde yapılması planlanan 39 adet villa için 19.10.2012 tarihinde proje onaylanmış ve 26.11.2012 tarihinde de yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Değerleme konusu 2518 parselde komşu 1598 numaralı parselde ise yapılması planlanan apart otel (7 adet villa) için 19.10.2012 tarihinde mimari proje, 26.11.2012 tarihinde de yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Her iki parselde de henüz inşaat faaliyeti başlamamıştır. Gayrimenkullerin mevcut durumu itibari ile imar mevzuatı gereği alınması gereken izinler alınmıştır.

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

İçmeler Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parseller; 15.07.2005 tarihinde onaylanan, 1/1000 ölçekli, İçmeler İlave Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut+Turizm Alanı"nda kalmakta olup, plan notlarının genel hükümlerine göre, Emsal:1,30, Hmax:24,50 m. (7 kat) yapılaşma koşullarına sahip iken 20.11.2012 tarihinde imar planlarında revizyon çalışmaları yapılmış ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmıştır. Turizm Bakanlığı ile yapılan görüşmede bölgede 20.11.2012 tarihle İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı'nın onaylandığı ancak değerlendirme konusu parsellerin plan kapsamı dışında olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazlardan 2518 parsel; eski 1911, 1912, 1913, 1914 ve 1858 parsellerin tevhide ile oluşmuştur. Parsellerin tevhid işleminden önce yüzölçümleri toplamı 164.171 m² iken, koordinat-alan uyumsuzluğundan dolayı kadastro miktar düzeltilmesi ile oluşan yeni parselin toplam yüzölçümü 163.968,72 m²'dir. Plan notları genel hükümleri ve yapılaşma şartları aynı olup, 2518 parsel "Turistik Tesis + Konut-(TKA)" alanında, 1598 parsel ise "Turistik Tesis-(TTA2)" alanında kalmaktadır.

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

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

Konu gayrimenkuller SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almakta olup 1598 ve 2518 parsellerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

2518 parselin (1941959/5465624) hissesi üzerinde ipotek bulunmaktadır.

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

Tebliğ'in 9'uncu maddesi ile değişik 25'inci maddesinin "n" bendinde Ek: Seri: VI, No:26 sayılı Tebliğ ile) (Değişik: Seri: VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile) "Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme

raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi Őartıyla, bu maddenin (e) bendi kapsamında projeler geliştirebilirler. Ancak üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya ağıkladığı bağımsız denetimden geğmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir." denmektedir.

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

4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

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



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



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları

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

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

- Değerleme konusu parseller İçmeler sahilinde, güneydoğu yönünde marinayı geçtikten sonra konumlanmıştır. Kuzeyinde Marmaris ve İçmeler, doğusunda Ege Denizi, güneyinde Turunç Beldesi ve batısında orman alanı bulunmaktadır.
- Taşınmazlardan 2518 parsel; eski 1911, 1912, 1913, 1914 ve 1858 parsellerin tevhid ile oluşmuştur. Parseller tevhid edilmeden önce yüzölçümleri toplamı 164.171 m² iken, koordinat-alan uyumsuzluğundan dolayı kadastro miktar düzeltmesi sonucu 2518 parselin toplam yüzölçümü 163.968,72 m² olmuştur. 2518 numaralı parselin, Ege Denizine kıyısı bulunmaktadır. Toplam kıyı

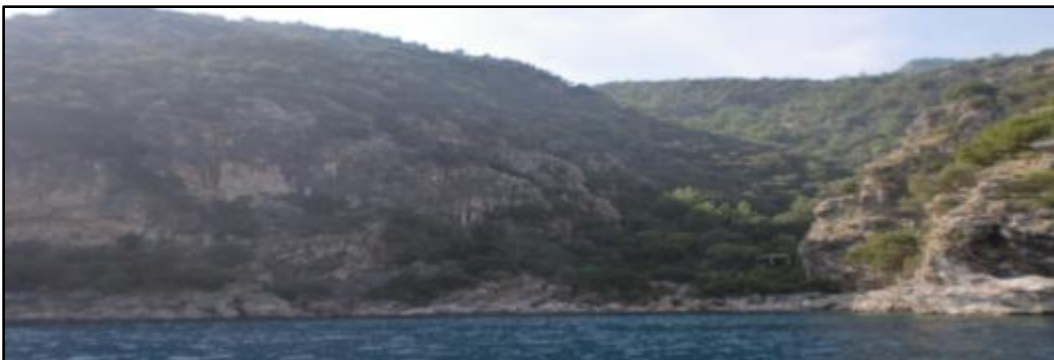


uzunluğu yaklaşık 850 metre olan 2518 parselde, kıyı şeridi boyunca farklı ebatlarda 4 adet koy bulunmaktadır. 1598 numaralı parselin ise denize cephesi bulunmamaktadır.

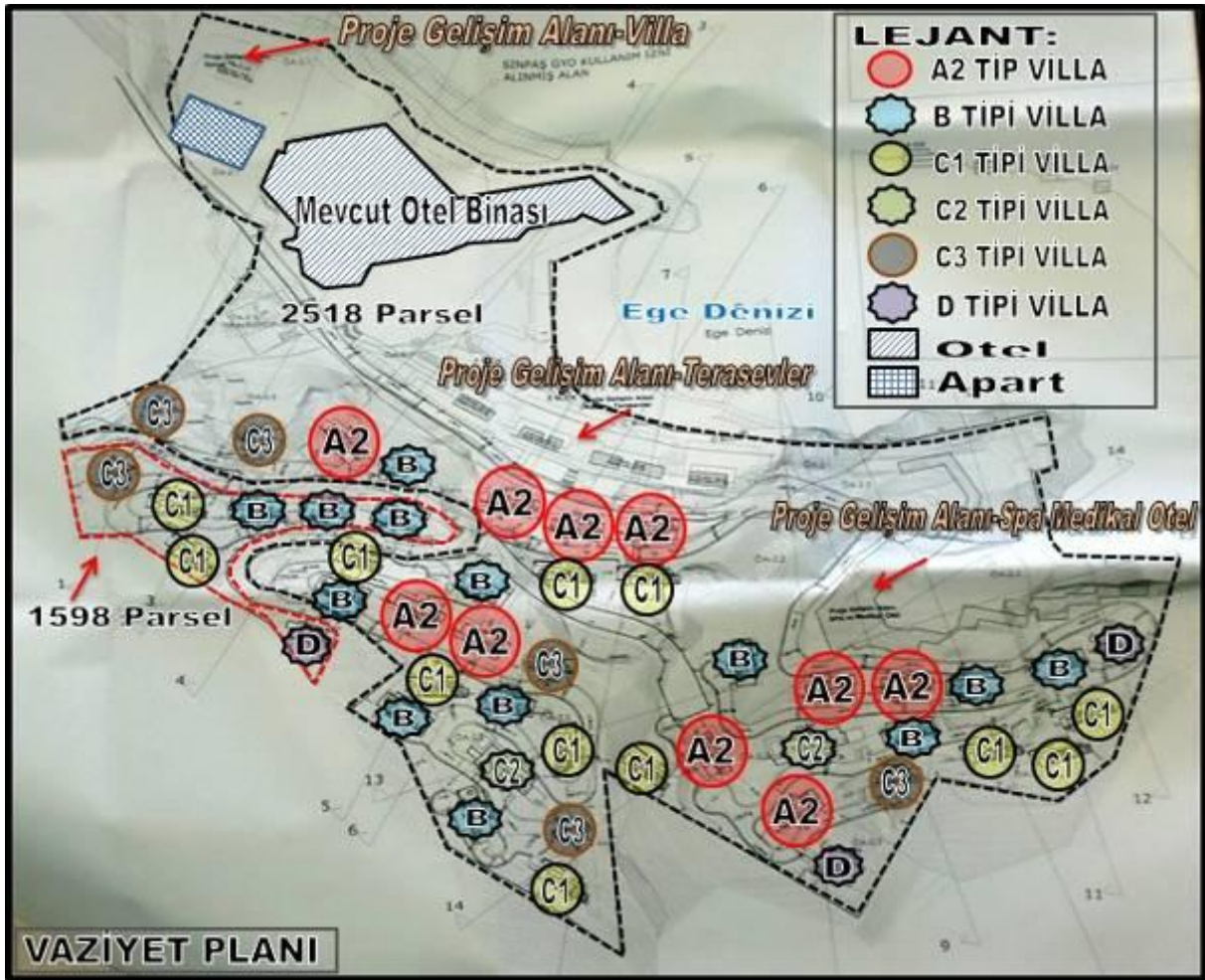
- 2518 parsel üzerinde inşaat halinde otel ve apart binası bulunmaktadır. Ancak parselde inşai faaliyet bulunmamaktadır.
- 2518 parsel üzerinde, mevcutta ruhsatı bulunmayan natamam haldeki inşaatın ve hazırda ruhsatı bulunmayan inşaatları tamamlanmış tek katlı yığma-betonarme yapı tarzında inşa edilmiş yapıların bulunduğu görülmüştür. Kaçak olan ve üzerlerinde yıkım kararı bulunan bu yapılar değerlendirme dışı tutulmuştur. Bu yapıların bir kısmının yıkıldığı, kalanların boş oldukları görülmüştür.



- Taşınmazlara erişimi sağlayan yol, parsellerin tümünün erişimine olanak sağlamamakta olup yarım kalmış olan otel inşaatının bulunduğu bölgede kesilmektedir. Bu bölgeden batı yönünde orman içinden geçen ve doğu yönünde kıyı şeridine inen toprak kadastral yollar ile 2518 parselin diğer kısımlarına ve 1598 parsel ile erişim sağlanabilmektedir. 2518 parselin bir kısmında erişim aşırı eğim sebebiyle karayolu ile sağlanamamakta olup, ulaşım deniz yolu ile sağlanabilmektedir.



- 2518 parselde vaziyet planında, henüz ruhsat ve projesi bulunmayan 3 adet proje gelişim alanı bulunmaktadır. Bunlar 1 adet 2 katlı villa, 4 Bloklu Terasevler ve spa-medikal otel olarak adlandırılmıştır.
- 2518 ve 1598 parseller üzerinde planlanmış olan toplamda 6 farklı villa tipi bulunmaktadır. Projeye göre A2, B, C1, C2, C3 ve D tipi villalar; 1598 parsel üzerinde 3 adet B tipi, 2 adet C1 tipi, 1 adet C3 tipi ve 1 adet D tipi villa bulunmaktadır. 2518 parsel üzerinde ise 10 adet A2 tipi, 10 adet B tipi, 10 adet C1 tipi, 2 adet C2 tipi, 5 adet C3 tipi ve 2 adet D tipi villa bulunmaktadır. Toplamda 1598 parsel üzerinde 7 adet villa, 2518 parsel üzerinde ise 39 adet villa ile 1 adet otel/apart bloğu planlanmıştır.



VİLLA TİPLERİ

A2 TİPİ VİLLA:

Sadece 2518 parsel üzerinde toplam 10 adet olarak projelendirilen A2 tipi villa zemin+3 normal kat+çatı katından oluşmaktadır. Zemin katta banyo, 2 adet hol, yatak odası, fitness, mekanik depo odası, güneşlenme alanları ve yüzme havuzu mevcuttur. Kattaki toplam brüt kapalı alan 259,45 m²'dir. Güneşlenme alanları ve yüzme havuzu bölümlerinden oluşan açık alan ise brüt 106,66 m²'dir. 1.normal kat salon, ev sineması, hol, 2 adet banyo, soyunma odası, 2 adet yatak odası, mekanik oda, güneşlenme alanları, bağlantı koridoru ve süs havuzundan oluşmaktadır. Kattaki toplam brüt kapalı

alan 273,74 m²'dir. Güneşlenme alanları, bağlantı koridoru ve süs havuzu bölümlerinden oluşan açık alan ise brüt 123,29 m²'dir. 2.normal kat salon, fuaye, giriş holü, yemek salonu, mutfak, kiler, personel odası ve güneşlenme alanlarından oluşmaktadır. Kattaki toplam brüt kapalı alan 261,73 m²'dir. Güneşlenme alanlarından oluşan açık alan ise brüt 84,20 m²'dir. 3.normal kat fuaye, banyo, yatak odası, stüdyo odası, güneşlenme alanlarından oluşmaktadır. Kattaki toplam brüt kapalı alan 191,52 m²'dir. Güneşlenme alanlarından oluşan açık alan brüt 96,3 m²'dir. Çatı katı kapalı alanı brüt 40,70 m², teras alanı ise 181,79 m²'dir. Villadaki toplam kapalı alan brüt 1027,14 m², açık alanlar toplamı ise 592,24 m²'dir. Girişi 2.normal kat seviyesinden planlanmış olan villada 1 adet asansör mevcuttur.

B TİPİ VİLLA:

2518 parsel üzerinde toplam 10 adet, 1598 parsel üzerinde ise 3 adet olarak projelendirilen B tipi villa zemin+2 normal kat+çatı katından oluşmaktadır. Zemin katta aile odası, fuaye, 2 adet banyo, mekanik oda, yatak odası, hol, fitness, yüzme havuzu ve teras mevcuttur. Kattaki toplam brüt kapalı alan 274,46 m²'dir. Yüzme havuzu ve teras bölümlerinden oluşan açık alanlar toplamı ise brüt 100,00 m²'dir. 1.normal kat salon, giriş holü, misafir WC, yemek odası, mutfak, depo, hizmetli odası, kiler ve teras alanlarından oluşmaktadır. Kattaki toplam brüt kapalı alan 239,09 m²'dir. Teras alanları toplamı ise brüt 54,84 m²'dir. 2.normal kat 2 adet yatak odası, 2 adet banyo ve teras alanlarından oluşmaktadır. Kattaki toplam brüt kapalı alan 216,03 m²'dir. Teras alanları toplamı ise brüt 41,95 m²'dir. Çatı katı kapalı alanı 24,85 m² brüt alanlı, teras alanı ise 273,22 m²'dir. Villadaki toplam kapalı alan brüt 754,43 m², açık alanlar toplamı ise 470,01 m²'dir. Girişi 1.normal kat seviyesinden planlanmış olan villada 1 adet asansör mevcuttur.

C1 TİPİ VİLLA:

2518 parsel üzerinde toplam 10 adet, 1598 parsel üzerinde ise 2 adet olarak projelendirilen C1 tipi villa zemin+2 normal kat+çatı katından oluşmaktadır. Zemin katta salon, mutfak, kiler, yüzme havuzu, giriş holü, hol, WC, koridor, mekanik oda, oda ve teras mevcuttur. Kattaki toplam brüt kapalı alan 203,79 m²'dir. Yüzme havuzu ve teras bölümlerinden oluşan açık alanlar toplamı ise brüt 62,36 m²'dir. 1.normal kat 2 adet yatak odası, 2 adet banyo, depo, hol, güneşlenme alanı ve teras alanlarından oluşmaktadır. Kattaki toplam brüt kapalı alan 162,42 m²'dir. Güneşlenme alanları ve teras alanı toplamı ise brüt 75,52 m²'dir. 2.normal kat 2 adet yatak odası, 2 adet banyo, hol, güneşlenme alanı ve teras alanlarından oluşmaktadır. Kattaki toplam brüt kapalı alan 138,64 m²'dir. Güneşlenme alanları ve teras alanı toplamı ise brüt 52,78 m²'dir. Çatı katı kapalı alanı 33,38 m² brüt alanlı, teras alanı ise 106,42 m²'dir. Villadaki toplam kapalı alan brüt 538,23 m², açık alanlar toplamı ise 297,08 m²'dir. Girişi zemin kat seviyesinden planlanmış olan villada 1 adet asansör mevcuttur.

C2 TİPİ VİLLA:

2518 parsel üzerinde toplam 2 adet olarak projelendirilen C2 tipi villa zemin+1 normal kat+çatı katından oluşmaktadır. Zemin katta yüzme havuzu, güneşlenme alanları, 2 adet oda, 1 adet dinlenme odası, salon, ebeveyn süiti, 4 adet yatak odası, 2 adet banyo, koridor ve mekanik oda mevcuttur. Kattaki toplam brüt kapalı alan 566,01 m²'dir. Yüzme havuzu ve güneşlenme alanlarından oluşan açık alanlar toplamı ise brüt 175,80 m²'dir. 1.normal kat güneşlenme alanları, çalışma odası, vestiyer, salon, yemek odası, giriş holü ,hol, mutfak, depo ve teras alanlarından oluşmaktadır. Kattaki toplam brüt kapalı alan 399,92 m²'dir. Güneşlenme alanları ve teras alanı toplamı ise brüt 216,47 m²'dir. Çatı katı kapalı alanı 41,30 m² brüt alanlı, teras alanı ise 423,70 m²'dir. Villadaki toplam kapalı alan brüt 1007,23 m², açık alanlar toplamı ise 815,97 m²'dir. Girişi 1.normal kat seviyesinden planlanmış olan villada 1 adet asansör mevcuttur.

C3 TİPİ VİLLA:

2518 parsel üzerinde toplam 5 adet, 1598 parsel üzerinde 5 adet olarak projelendirilen C3 tipi villa zemin+1 normal kat+çatı katından oluşmaktadır. Zemin katta güneşlenme alanları, 2 adet yatak odası,2 adet ebeveyn süiti, 4 adet banyo, hol ve mekanik oda mevcuttur. Kattaki toplam brüt kapalı alan 291,50 m²'dir. Güneşlenme alanlarından oluşan açık alanlar toplamı ise brüt 27,19 m²'dir. 1.normal kat güneşlenme alanları, süs havuzu, salon, hol, giriş holü, mutfak, WC ve teras alanlarından oluşmaktadır. Kattaki toplam brüt kapalı alan 156,35 m²'dir. Güneşlenme alanları ve süs havuzu alanları toplamı ise brüt 142,27 m²'dir. Çatı katı kapalı alanı 22,08 m² brüt alanlı, teras alanı ise 152,64 m²'dir. Villadaki toplam kapalı alan brüt 469,93 m², açık alanlar toplamı ise 322,1 m²'dir. Girişi 1.normal kat seviyesinden planlanmış olan villada 1 adet asansör mevcuttur.

D TİPİ VİLLA:

2518 parsel üzerinde toplam 2 adet, 1598 parsel üzerinde ise 1 adet olarak projelendirilen D tipi villa zemin+2 normal kat+çatı katından oluşmaktadır. Zemin katta güneşlenme alanları, salon, WC, mutfak, giriş ve mekanik oda mevcuttur. Kattaki toplam brüt kapalı alan 142,93 m²'dir. Güneşlenme alanlarından oluşan açık alanlar toplamı ise brüt 22,48 m²'dir. 1.normal kat güneşlenme alanı, teras, süs havuzu, salon, yatak odası, WC ve banyo alanlarından oluşmaktadır. Kattaki toplam brüt kapalı alan 151,75 m²'dir. Güneşlenme alanları, süs havuzu ve teras alanı toplamı ise brüt 101,48 m²'dir. 2.normal kat güneşlenme alanı, 2 adet yatak odası, soyunma odası, oda ve 2 adet banyo alanlarından oluşmaktadır. Kattaki toplam brüt kapalı alan 155,91 m²'dir. Güneşlenme alanları ve teras alanı toplamı ise brüt 34,58 m²'dir. Çatı katı kapalı alanı 23,43 m² brüt alanlı, teras alanı ise 142,22 m²'dir. Villadaki toplam kapalı alan brüt 474,02 m², açık alanlar toplamı ise 300,76 m²'dir. Girişi zemin kat seviyesinden planlanmış olan villada 1 adet asansör mevcuttur.

Villa Tipi	2518 Parsel (Adet)	1598 Parsel (Adet)	Toplam Adet	Kat Adedi	Toplam Kapalı Alan(m ²)	Toplam Açık Alan(m ²)	Villa Toplam Alanı(m ²)	Toplam Alan(m ²)
A2	10	-	10	4+Çatı Katı	1027,14	592,24	1619,38	16.193,80
B	10	3	13	3+Çatı Katı	754,43	470,01	1224,44	15.917,72
C1	10	2	12	3+Çatı Katı	538,23	297,08	835,31	10.023,72
C2	2	-	2	2+Çatı Katı	1007,23	815,97	1823,20	3.646,4
C3	5	1	6	2+Çatı Katı	469,93	322,10	792,03	4.752,18
D	2	1	3	3+Çatı Katı	474,02	300,76	774,78	2.324,34
Toplam	39	7	46					52.858,16

OTEL BİNASI

Mevcutta kaba inşaat halinde olan otel binası projesine göre bodrum kat+5 adet yatak katı+lobi katı+lokanta katı+çatı katından oluşmaktadır. Tüm katlar A-B-C-D-E olarak isimlendirilmiş bloklara ayrılmıştır. Bodrum katta ayrıca F blok yer almakta, bu blokta garaj/otopark alanı bulunmaktadır. Mevcutta kaba inşaatın tamamlandığı ve yaklaşık 20 yıldır bu seviyede kaldığı bilinmektedir. İnşa edilen kısımların projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür. Projesine göre;

Bodrum Kat (+9,40 Kotu): A, B ve C bloklar tesisat odaları ve depo alanlarından, D, E bloklar depo alanları, teras ve beach bar bölümlerinden, F blok ise kapalı garaj alanından oluşmaktadır.

1.Yatak Katı (+12,82 Kotu): A blok kat ofisi, WC, depo ve elektrik odası bölümleri ile 19 adet odadan oluşmaktadır. B-C blokta toplam 33 adet oda mevcut olup bu odalardan 2 tanesi mandarin suit, 1 tanesi regency suit, 1 tanesi queen suit, 1 tanesi de junior suit(I) olarak isimlendirilmiştir. D-E blokta toplam 17 adet oda mevcuttur. Kattaki toplam oda sayısı 69'dur.

2.Yatak Katı (+15,79 Kotu): A blok kat ofisi, WC, depo, elektrik odası, ofis birimleri, kontrol odası ve atöyler bölümleri ile 19 adet odadan oluşmaktadır. B-C blokta toplam 33 adet oda mevcut olup bu odalardan 2 tanesi mandarin suit, 1 tanesi regency suit, 1 tanesi queen suit, 1 tanesi de junior suit(I) olarak isimlendirilmiştir. D-E blokta toplam 17 adet oda mevcuttur. Kattaki toplam oda sayısı 69'dur.

3.Yatak Katı (+18,76 Kotu): A blok kat ofisi, WC, çay ocağı, elektrik odası, personel odası, sekreterlik ve müdür odası bölümleri ile 19 adet odadan oluşmaktadır. B-C blokta toplam 32 adet oda mevcut olup bu odalardan, 2 tanesi regency suit, 1 tanesi queen suit, 1 tanesi de junior suit(I) olarak isimlendirilmiştir. D-E blokta toplam 17 adet oda mevcuttur. Kattaki toplam oda sayısı 68'dir.

4.Yatak Katı (+21,73 Kotu): A blok idare büroları, ofis birimleri, WC, bilgisayar odası, kat ofisi, elektrik odası ve ana tesisat merkezi bölümleri ile 19 adet odadan oluşmaktadır. B-C blokta toplam 31 adet oda mevcut olup bu odalardan, 1 tanesi residential suit, 1 tanesi mandarin suit, 1 tanesi de junior suit(I) olarak isimlendirilmiştir. D-E blokta toplam 17 adet oda mevcuttur. Kattaki toplam oda sayısı 67'dir.

5.Yatak Katı (+24,70 Kotu): A blok güvenlik, müdür odası, soğuk oda, kompresör, terzi, çamaşırhane, personel soyunma odası+lavabo, tesisat merkezi bölümleri ile 19 adet odadan oluşmaktadır. B-C blokta toplam 29 adet oda mevcut olup bu odalardan 1 tanesi de junior suit(I) olarak isimlendirilmiştir.

Blokta ayrıca 1 adet mal sahibi dairesi planlanmıştır. D-E blokta toplam 17 adet oda ve karaoke, tesisat ve çöp odaları, çok amaçlı salon, depo, kırtasiye, kimyasal depo, doktor, kayıp eşya odası, güvenlik, soğuk oda ve fuaye bölümleri planlanmıştır. Kattaki toplam oda sayısı 65'tir.

Lobi Katı (+28,66 Kotu): A blok otel girişi, lobi, resepsiyon, genel müdür odası, toplantı odası, kat ofisi, oturma salonu, süs havuzu, şömine, bagaj odası, bar ve WC bölümlerinden oluşmaktadır. Lobi katı kademeli olup A blokta toplam 10 adet dubleks oda (junior suit II) bulunmaktadır. Odaların alt katı +28,66 kotunda, üst katı ise +30,25 kotunda yer almaktadır. B-C blokta Akdeniz Lokantası ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Bu blokta da A blokla aynı özellikte olan toplam 23 adet junior suit II olarak isimlendirilmiş dubleks oda projelendirilmiştir. D-E blokta banket deposu, banket mutfağı, ofis, teras, balo-kongre salonu, toplantı odası ve fuaye alanları bulunmaktadır.

Lokanta Katı (+32,95 Kotu): A blok ana mutfak, çin restoranı, teras, kafe, seyahat acentaları odası ve oyun odası bölümlerinden oluşmaktadır. B-C bloklar avlu, teras, tesisat odası, dükkanlar, taverna/bar, WC ve depo alanlarından, D-E bloklar ise tesisat odası, mutfak, kahvaltı salonu ve WC alanlarından oluşmaktadır.

Çatı Katı (+37,24 Kotu): Çatı katı tüm bloklar teras bölümünden oluşmaktadır.

Otel binasında toplamda 371 adet oda ve 1 adet mal sahibi dairesi projelendirilmiştir.

OTEL BİNASI			
BLOK	KATLAR	KAT BÖLÜMLERİ	ODA SAYISI
A BLOK	Bodrum Kat (+9,40 kotu)	Tesisat odaları, depo	-
	1.Yatak Katı (+12,82 kotu)	Kat ofisi, WC, depo, elektrik odası	19 adet
	2.Yatak Katı (+15,79 kotu)	Atölyeler, kat ofisi, WC, depo, ofis, kontrol odası, elektrik odası	19 adet
	3.Yatak Katı (+18,76 kotu)	Ofis, çay ocağı, WC, müdür odası, sekreterlik, personel odası, elektrik odası	19 adet
	4.Yatak Katı (+21,73 kotu)	İdare büroları, ofis birimleri, WC, bilgisayar odası, kat ofisi, elektrik odası, ana tesisat merkezi	19 adet
	5.Yatak Katı (+24,70 kotu)	Güvenlik, müdür odası, soğuk oda, kompresör, terzi, çamaşırhane, personel soyunma odası, lavabo, tesisat merkezi	19 adet
	Lobi Katı (+28,66 kotu)	Otel girişi, lobi, resepsiyon, genel müdür ve toplantı odaları, kat ofisi, oturma salonu, süs havuzu, şömine, bar, bagaj odası, WC	10 adet (Junior II Suit – Dubleks Oda)
	Lokanta Katı (+32,95 kotu)	Ana mutfak, Çin Restoran, teras, Kafe, seyahat acentaları, toplantı odası, fuaye	-
	Çatı Katı (+37,21 kotu)	Teras	-

B-C BLOK	Bodrum Kat (+9,40 kotu)	Tesisat odaları, depo	-
	1.Yatak Katı (+12,82 kotu)	Avlu, kat ofisi, elektrik odası	33 adet (2 mandarin suit, 1 regency suit, 1 queen suit, 1 junior süit I)
	2.Yatak Katı (+15,79 kotu)	Avlu, kat ofisi, elektrik odası	33 adet (2 mandarin suit, 1 regency suit, 1 queen suit, 1 junior süit I)
	3.Yatak Katı (+18,76 kotu)	Avlu, kat ofisi, elektrik odası	32 adet (2 regency suit, 1 queen suit, 1 junior süit I)
	4.Yatak Katı (+21,73 kotu)	Avlu, kat ofisi, elektrik odası	31 adet (1 residential suit, 1 regency suit, 1 junior süit I)
	5.Yatak Katı (+24,70 kotu)	Avlu, kat ofisi, elektrik odası	29 adet (1 junior süit I), 1adet mal sahibi dairesi
	Lobi Katı (+28,66 kotu)	Akdeniz Lokantası, mutfak	23 adet (Junior II Suit – Dupleks Oda)
	Lokanta Katı (+32,95 kotu)	Dükkanlar, avlu, teras, tesisat odası, taverna-bar, WC, depo	-
	Çatı Katı (+37,21 kotu)	Teras	-
D-E BLOK	Bodrum Kat (+9,40 kotu)	Depo alanları, teras, beach bar	-
	1.Yatak Katı (+12,82 kotu)	Müşteri asansör lobisi, depo, oda servisi, kat ofisi, elektrik odası	17 adet
	2.Yatak Katı (+15,79 kotu)	Müşteri asansör lobisi, depo, oda servisi, kat ofisi, elektrik odası	17 adet
	3.Yatak Katı (+18,76 kotu)	Müşteri asansör lobisi, depo, oda servisi, kat ofisi, elektrik odası	17 adet
	4.Yatak Katı (+21,73 kotu)	Müşteri asansör lobisi, depo, oda servisi, kat ofisi, elektrik odası	17 adet
	5.Yatak Katı (+24,70 kotu)	Karaoke, tesisat ve çöp odaları, çok amaçlı salon, depo, kırtasiye, kimyasal depo, doktor, kayıp eşya odası, güvenlik, soğuk oda, fuaye	17 adet
	Lobi Katı (+28,66 kotu)	Banket deposu, banket mutfağı, ofis, teras, balo-kongre salonu, toplantı odası, fuaye	-
	Lokanta Katı (+32,95 kotu)	Tesisat odası, mutfak, kahvaltı salonu, WC, iç teras	-
	Çatı Katı (+37,21 kotu)	Teras	-
F BLOK	Bodrum Kat (+9,40 kotu)	Kapalı garaj/otopark	-
TOPLAM ODA SAYISI			371 adet oda + 1 adet mal sahibi dairesi

APART BİNASI

Mevcutta natamam halde bulunan apart binası projesine göre bodrum kat+lobi katı+6 normal katlı olmak üzere 8 katlıdır. Bodrum katta 8 adet dükkan, tesisat odası, havuz tesisatı ve depo hacimleri bulunmaktadır. Lobi katında giriş, tesisat alanı, ofis bölümü ve 6 adet apart birimi bulunmaktadır. Kat irtifakı kurulmamış olan projede lobi katındaki apart daireler 103,72 m², 68,36 m², 75,44 m², 49,50 m², 58,34 m², 60,35 m² alanlıdır. Ayrıca lobi katta açık yüzme havuzu projelendirilmiştir. Normal katlar tek tip olup her katta 10 adet apart daire mevcuttur. Normal katlardaki apart daireler ise 101,37 m², 75,44 m², 75,44 m², 89,58 m², 66,01 m², 99,01 m², 77,79 m², 66,01 m², 97,24 m², 82,51 m² alanlıdır. Toplamda 8 adet dükkan ve 66 adet apart birimi mevcuttur.

APART BİNASI	
Bodrum Kat	8 adet dükkan
Zemin Kat	6 adet apart
Normal Katlar (6 kat)	10'ar adet apart
Toplam	74 adet birim

4.2.1. Gayrimenkullerin İnşaat ve Teknik Özellikleri

Taşınmazlardan 2518 parsel üzerinde; yaklaşık 20 yıldır natamam halde bulunan betonarme-prefabrik yapı tarzında, 7 katlı ve yapı ruhsatına göre 46.484 m² kapalı alana sahip otel binası ve apart binası bulunmaktadır.

Parselde ayrıca mevcutta ruhsatı bulunmayan kaba inşaat ve yine hali hazırda ruhsatı bulunmayan inşaatları tamamlanmış tek katlı yağma-betonarme yapı tarzında inşa edilmiş yapılar da bulunmaktadır.

1598 parsel ise boş arsa niteliğindedir.

4.2.2. Gayrimenkullerin İç Mekan Özellikleri

Gayrimenkullerden 1598 parsel boş arsa niteliğindedir. 2518 parselde yer alan ruhsatsız yapılar ile natamam otel ve apart otel kaba inşaat halindedir. Otele ait oda hacimleri ve teras hacminin zeminleri seramik kaplıdır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini erkekler, % 49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Toplam nüfusun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla;

% 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Ülkemizde ortalama yaş 29,7 olup nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2011 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

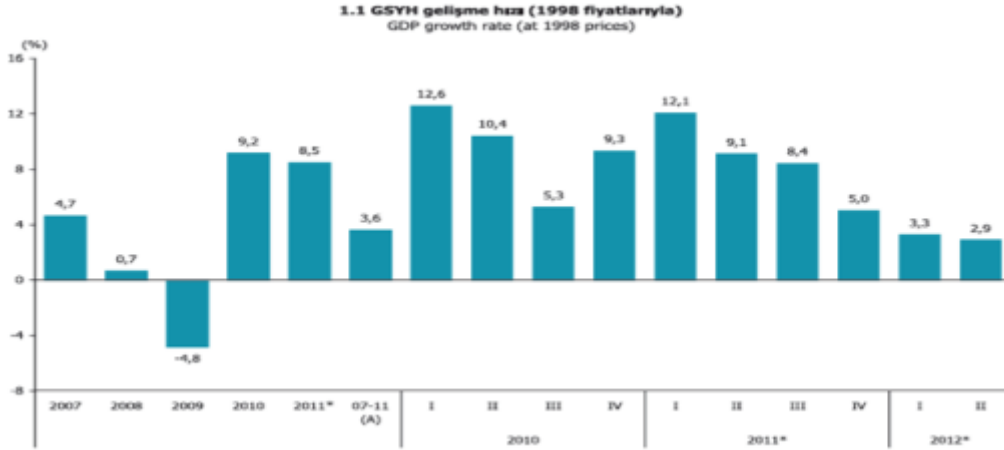
Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012'de yayınladığı tahminlere göre 2012 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 3,5, 2013 yılı için yüzde 4,1 büyümesi öngörülmektedir.

	2010	2011	2012*	2013*
Dünya	5.3	3.9	3.5	4.1
ABD	3.0	1.7	2.1	2.4
Almanya	3.6	3.1	0.6	1.5
Fransa	1.4	1.7	0.5	1.0
İngiltere	2.1	0.7	0.8	2.0
TÜRKİYE	9.2	8.5	4.0	5.0

Büyüme Oranları, Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Nisan 2012, IMF
 * IMF Tahmini

Türkiye'de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 11 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye'de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı düşmeye başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değer almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş, büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye'de çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012'de yayınladığı tahminlere göre Türkiye için büyüme oranı 2012

yılı için %4, 2013 yılı için %5 olarak öngörülmüştür. IMF tahminlerine göre ise Türkiye'nin GSYİH büyüme oranı beklentisi 2012 yılı için %2.3, 2013 yılı için %3.2 düzeyindedir.



*EKONOMİK GÖSTERGELER 2012-TÜİK

2012 2. dönem: Üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı ikinci üç aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %10,3'lük artışla 349 630 Milyon TL olmuştur.2012 yılının ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %2,9'luk artışla 28 838 Milyon TL olmuştur.2011 yılı gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla %18,1'lik artışla 1 298 062 Milyon TL, sabit fiyatlarla % 8,5'lik artışla 114 889 Milyon TL olmuştur.2011 yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri cari fiyatlarla 17 553 TL, ABD doları cinsinden 10 469 Dolar olarak hesaplanmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH 2012 yılı ikinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,2'lik artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki döneme göre %1,8 artmıştır.(Kaynak TÜİK)

• GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

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

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

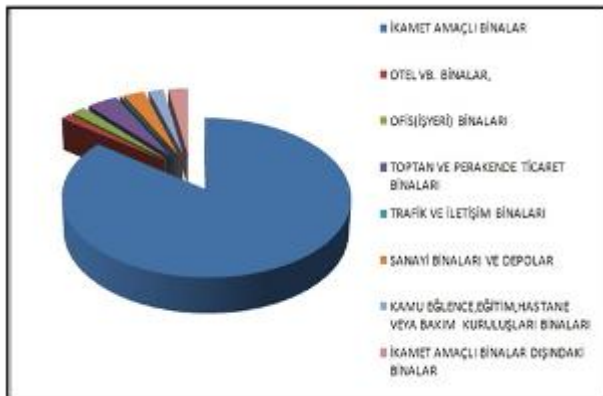
Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD'nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak gayrimenkul sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 219, Avustralya'da,% 77, Hong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

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

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika'da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır. 2012 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılının ilk yarısı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmüş olmasına karşılık TÜİK Haziran 2012 verilerine göre Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü önceki yıllara göre artış göstermiştir.

2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur. 2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m² iken bunun 13.231.070.m²'si (% 51,8) konut, 6 898 781 m²'si (% 27,0) konut dışı ve 5 406 103 m²'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.



Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı

	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayna Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m ²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 887 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	118 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

Not: Her iki yıl için edinilen veriler ilk üç ayı kapsamaktadır.

Grafikte 2012 yılında alınan ruhsat sayıları incelendiğinde ise %85 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2012 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur. BDDK Nisan 2012 verilerine göre 2012 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde kullanılan konut kredileri toplam 75.4 ve 76.1 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin, toplam krediler içerisindeki payı %10.8 ve %10.7’dir.

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TUKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2010 Q2	52.0	108.5	47.9	454.8	9.5
2010 Q3	55.0	116.9	47.0	475.4	11.6
2010 Q4	60.8	129.0	47.1	525.9	11.6
2011 Q1	65.4	140.5	46.5	564.3	11.6
2011 Q2	70.8	156.2	45.3	620.4	11.4
2011 Q3	72.8	163.0	44.7	661.3	11.0
2011 Q4	74.6	168.4	44.3	682.9	10.9
2012 Q1	75.4	171.7	43.9	699.1	10.8
2012 Q2 ¹	76.1	173.7	43.8	710.3	10.7

*BDDK veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla (Nisan 2012)

5.3. Bölge Verileri

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

5.3.1. Muğla İli

37° 45’ ve 27° 15’ kuzey enlemleri ile 39° 15’ ve 29° 20’ doğu boylamları arasında kalan Muğla İli, Türkiye’nin güneybatı ucunda yer almaktadır. Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km’yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday



ilçesi Fethiye'dir. Şehrin yüzölçümü 13.338 km²'dir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 31.12.2011 tarihi itibari ile Muğla nüfusu 838.324 kişi olarak belirlenmiştir. Belirlenen bu nüfusun 362.513'ü il ve ilçe merkezlerinde, 475.811'i ise köy ve beldelerde yaşamaktadır.

-Sosyo-Ekonomik Durum:

2011 yılında DPT tarafından yapılan "İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması" araştırmasına göre Muğla İli, 8. Sırada yer almaktadır. 2003 yılında yapılan aynı konu başlıklı araştırmada 13. Sırada yer alan Muğla İli, son 8 yılda konumu iyileşen 36 il arasında yerini almıştır. Nüfusunun yaklaşık %56'sı kırsal kesimde yaşayan Muğla İlinin, 2001 yılı itibariyle TÜİK tarafından yapılan GSYİH'sının sektörel dağılımı araştırması incelendiğinde, %65'lik pay ile 1.sıradaki hizmetler sektörünü, tarım (%18) ve sanayi (%17) sektörlerinin izlediği görülmektedir.1987-2001 döneminde yıllık ortalama büyüme hızları itibariyle %5.7 ile hizmetler sektörünü, %0.8 ile tarım ve %0.6 ile sanayi sektörü izlemektedir.

-Ekonomik Durum:

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

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



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

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

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

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

5.3.2. Marmaris İlçesi:

Muğla İli'ne bağlı olan Marmaris ilçesi, 36° 51' K ve 28° 51'D koordinatları arasında kalmaktadır. Batısında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Marmaris, Akdeniz ile Ege Denizi'nin birleştiği bölgede yer almaktadır ve üç tarafı denizlerle çevrilidir. Genel itibariyle düz bir yapıda olan ilçenin 2011 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 81.910'dır. Yüzölçümü ise 2002 TÜİK verilerine göre 878,09 km² (göller dahil) olan ilçenin Muğla Merkeze olan uzaklığı yaklaşık 60 km'dir.



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

5.4. Sektörel Veriler

5.4.1. Turizm Sektörü

Turizm, dinlenmek, eğlenmek, görmek ve tanımak gibi amaçlarla yapılan geziler ve bir ülkeye veya bir bölgeye gezmen (turist) çekmek için alınan ekonomik, kültürel, teknik önlemlerin, yapılan çalışmaların tümüdür. Turistik gezi, insanların sadece bir yerden bir yere gitmesi değil kültürel, ekonomik ve toplumsal olarak da iletişim içinde olmalarıdır. Turizm sayesinde insanlar hem diğer ülkelerin, hem kendi ülkelerinde yaşadıkları bölgenin dışındaki güzelliklerin, hem de geçmişte yaşamış olan insanların bırakmış oldukları kültürel mirasın farkına vararak, gelecek kuşaklara daha yaşanılabilir bir dünya bırakmanın gerekliliğine inanarak hayata farklı açılardan bakabilirler. Turistler gittikleri ülke ya da bölgede gördükleri yerler karşılığında o yöre halkına para kazandırır. Yani turizm ziyaret edilen ülke ve bölgenin ekonomisine büyük bir maddi katkı sağlar. Turizm açısından ülkemize en çok Antalya ve Bodrum gelir kazandırır. Turizm sözcüğü ilkin 21. yüzyılda bazı İngilizlerin Avrupa'ya yaptığı yolculuklar için kullanılmıştır. II. Dünya Savaşı'ndan sonra bu eylem, dünya çapında yaygınlık kazanınca, turizm sözcüğü de dilden düşmez olmuştur. Eskiden yalnız zengin ve aylak kimselerin yaptığı bu geziler,

ulaşım kolaylıklarının sürekli olarak gelişmesi (hız, konfor ve güvenlik gibi) ve kısa zamanda herkesin tatil yapmasını sağlayan toplumsal gelişmeler (oteller, moteller, kamp yerleri, tatil köyleri vb) sonucunda gittikçe çoğalmıştır.

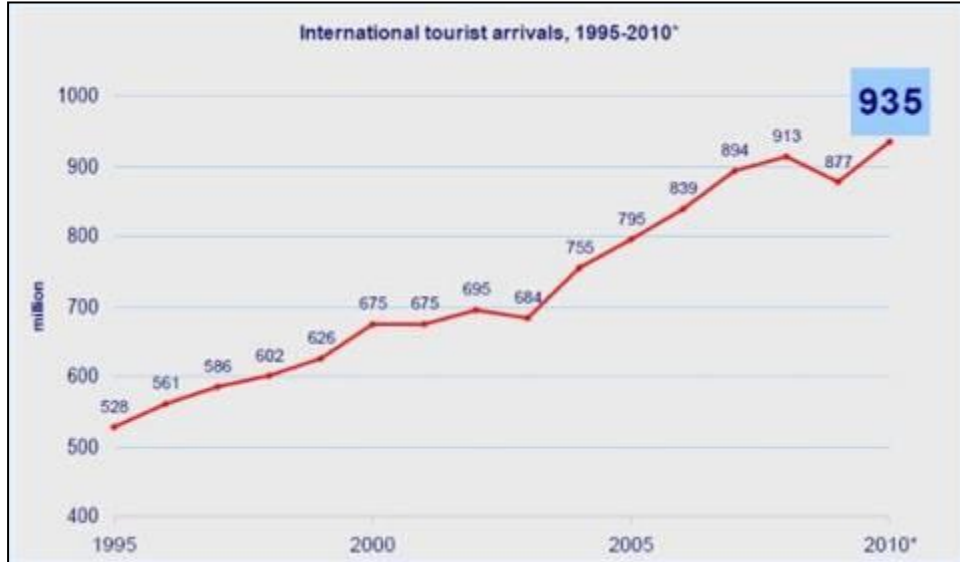
Turistlerin barınmaları, eğlenip dinlenmeleri için yapılan oteller, moteller, pansiyonlar, plajlar, lokanta ve gazinolar, kamp alanları, eğlence yerleri, spor ve avcılık tesisleri, kaplıcalar birer turizm kurum veya kuruluşudur. Bu kurumların sayısı, konforu, personelinin güler yüzlülüğü, buralara ulaşım kolaylığı turist akımını artırır. Turizmi arttıran bir başka etmen de tarihi anıtların bolluğudur. Eski kent harabeleri, ünlü anıtlar (camiler, kiliseler, açık hava tiyatroları, müzeler vb...) her zaman insanların ilgisini çekmiştir. Bunların yanı sıra doğa güzellikleri de önemli bir ilgi kaynağıdır.

Turizm Sektörü, dünya ekonomisinde önemli yer tutan sektör haline gelmiş olup ülkelere döviz girdisini artırıcı özelliği, emek yoğun sektör olması nedeni ile geniş istihdam alanları sağlaması, ülke ekonomisine artı değerler katması, beraberinde diğer sektörlerin gelişimini olumlu yönde etkilemesi nedeni ile önemi gün geçtikçe artmaktadır.

5.4.2. Dünya Turizm Sektörü

Turizm Sektörü, dünya ekonomisinde önemli yer tutan sektör haline gelmiş olup ülkelere döviz girdisini artırıcı özelliği, emek yoğun sektör olması nedeni ile geniş istihdam alanları sağlaması, ülke ekonomisine artı değerler katması, beraberinde diğer sektörlerin gelişimini olumlu yönde etkilemesi nedeni ile önemi gün geçtikçe artmaktadır.

Dünya Turizm Örgütü tarafından hazırlanan yıllara göre dünyada turizmdeki büyüme grafiği sektörün gelişimini kanıtlamaktadır.



Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) istatistiği

Dünyada turist sayısındaki yıllık ortalama artışın en yüksek olduğu dönem %9.9 ile 1950-1970 yılları arasında iken, 1970-1990 döneminde bu rakamın %5.2'ye 1990-2010 döneminde ise; %3.7' ye düştüğü görülmektedir. Grafikten de anlaşılacağı gibi 11 Eylül 2001 yılında gerçekleşen saldırı ve 2008 yılında yaşanan küresel Ekonomik kriz sektörün büyümesini engelleyici unsurlar olmuştur.

Son yıllarda dünyadaki gelişme ve değişmelere paralel olarak turizmde de yeni bir dünya düzeni kurulması yönünde yeni bir sürece girildiğine ilişkin saptama, son dönemde daha yüksek sesle dile getirilmektedir. Uluslararası seyahat endüstrisi bugün itibarıyla Avrupa merkezlidir. Dünya turizm pazarı da Almanya ve İngiltere olmak üzere başını iki Avrupa ülkesinin çektiği Akdeniz bölgesi odaklı bir pazardır. Bu tablo aynı zamanda günümüzde dünya turizm hareketi ve düzeninin ifadesidir. Ancak bu düzen hızla değişmektedir.

Son yıllarda, özellikle turist girişlerinde, Avrupa merkezli dünya seyahat endüstrisi pazarında görülen yavaşlama ve gerilemenin karşısında Çin, Hindistan ve Rusya pazarlarından dışarı yönelen talebin güçlü artış kaydetmesi dikkatlerin buralara yöneltilmiştir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)'nün hazırladığı raporlarda, dünya turizm hareketinin merkezinin Avrupa'dan Asya'ya kayma sürecinin hızla devam ettiği belirtilmektedir. Günümüz dünya turizminin merkezi olan Avrupa'da önemli gelişmeler yaşanmaktadır. Yunanistan ve İspanya'da yaşanan ekonomik sıkıntıların neden olduğu protestolar, siyasal gelişmeleri de etkileyen sosyal patlama düzeyine ulaşmıştır. AB'nin lokomotifi Almanya'nın bütün çabalarına karşın, Avrupa Para biriminin içine girdiği belirsizlik süreci denetim altına alınamamış ve Avro'nun geleceği tartışılır hale gelmiştir. Avrupa, hatta dünyanın yurtdışına en çok turist gönderen iki ülkesi İngiltere ve Almanya'nın yurtdışı çıkış vergileri ile ilgili yaptıkları düzenlemeler tüketicilere ek maliyetler getirmektedir.

Avrupa'nın yanı sıra 2011 yılında arap baharı olayları, deprem, tsunami ve sel felaketleri, Japonya'daki nükleer patlama konjonktürel denebilecek gelişmelerdir. Dünya, bölgeler ve tek tek ülkelerdeki durum incelendiğinde, turizmde yeni bir dünya düzeni kurulma sürecine girildiği ve yeni bir dönemin başladığını açıkça göstermektedir.

5.4.3. Türkiye Turizm Sektörü

Türkiye'nin son 10 yılda dünya ekonomisinde artan ağırlığı ve öne çıkan yapısı turizmde de yansımaktadır. Türkiye'de turizm gelir ve turist sayısı açısından sürekli bir değişim göstergesi olmuştur.

Türkiye'de son yıllarda ekonomik büyümenin paralelinde yapılan ulaşım yatırımlarının yanı sıra özellikle Arap ülkelerinde yaşanan olaylar, Yunanistan'daki iç huzursuzluk, Avrupa ülkelerindeki ekonomik çalkantı Türkiye'de turizm potansiyelini önemli ölçüde etkilemiş etkenlerdir. Türkiye 2000-2011 yılları arasında yıllık ortalama % 12 artışla özellikle Akdeniz pazarında lider ülkelerden biri olmuştur.

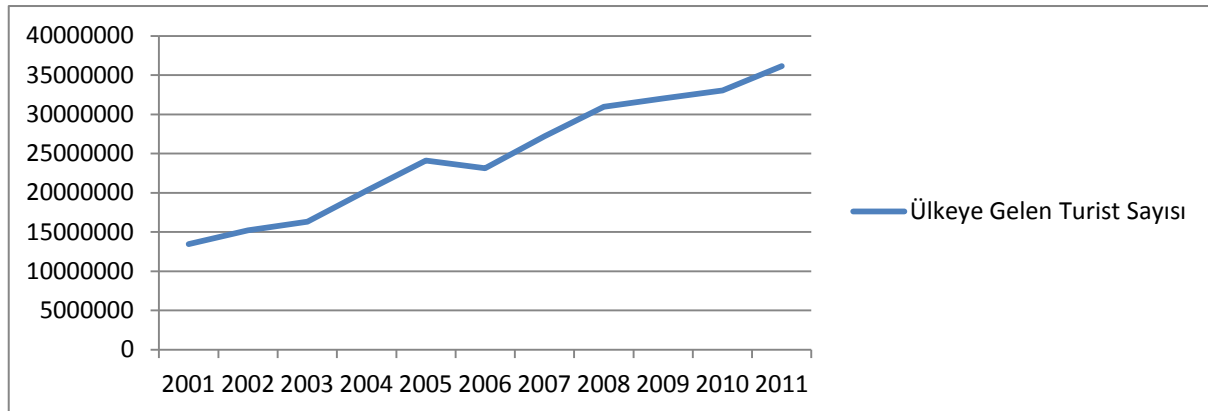
Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, 2011 yılı değerlendirmesinde dünyada en fazla turizm geliri elde eden ilk 25 ülkesi arasında 11. sırada yer almaktadır.

SIRA NO:	ÜLKELER:	TURİZM GELİRİ (1000 USD)	DEĞİŞİM	SIRA NO:	ÜLKELER	ZİYARETÇİ SAYISI	DEĞİŞİM
1	ABD	116.300.000 USD	% 23,9	1	FRANSA	79.500.000	+%4,2
2	İSPANYA	59.900.000 USD	% 12,6	2	ABD	62.300.000	+%7,6
3	FRANSA	53.800.000 USD	%9	3	ÇİN	57.600.000	+%3,4
4	ÇİN	48.500.000 USD	% 22	4	İSPANYA	56.700.000	+%3,4
5	İTALYA	43.000.000 USD	% 7	5	İTALYA	46.100.000	+%5,7
6	ALMANYA	38.800.000 USD	% 12	6	TÜRKİYE	29.300.000	+%8,7
7	İNGİLTERE	35.900.000 USD	% 19	7	İNGİLTERE	29.200.000	+%3,2
8	AVUSTRALYA	31.400.000 USD	%22,6	8	ALMANYA	28.400.000	+%5,5
9	HONGKONG	27.200.000 USD	-	9	MALEZYA	24.700.000	+%0,6
10	TAYLAND	26.300.000 USD	-	10	MEKSİKA	23.400.000	+%0,5
11	TÜRKİYE	23.000.000 USD	%8,2				

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (UNWTO),2011 verileri

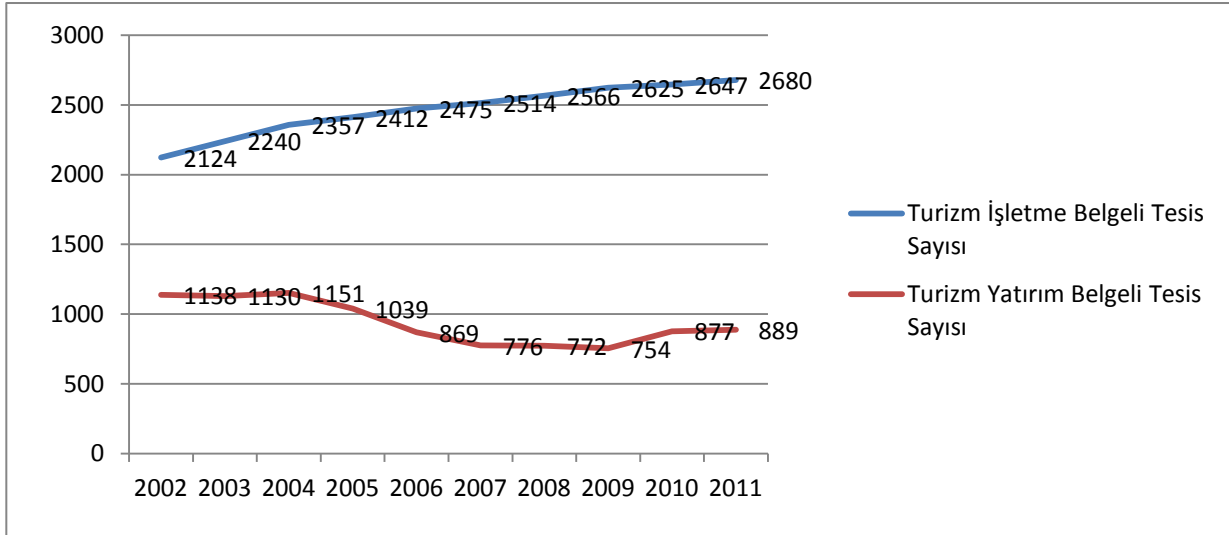
TÜİK verilerine göre turizm gelirlerinin yıllara göre dağılımı tabloda gösterilmiştir. Bununla birlikte; grafiklerde de görüleceği gibi turizm gelirindeki azalmaya karşılık olarak turist sayısının arttığı görülmektedir.

YILLAR	(TURİZM GELİRİ 1000 USD)	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA USD
2001	10.067.155 USD	13.450.121	748
2002	11.900.925 USD	15.214.516	782
2003	13.203.144 USD	16.302.050	810
2004	15.887.699 USD	20.262.640	784
2005	18.153.504 USD	24.124.501	752
2006	16.850.947 USD	23.148.669	728
2007	18.487.008 USD	27.214.988	679
2008	21.950.807 USD	30.979.979	709
2009	21.249.334 USD	32.006.149	664
2010	20.806.708 USD	33.027.943	630
2011	23.020.392 USD	36.151.328	637



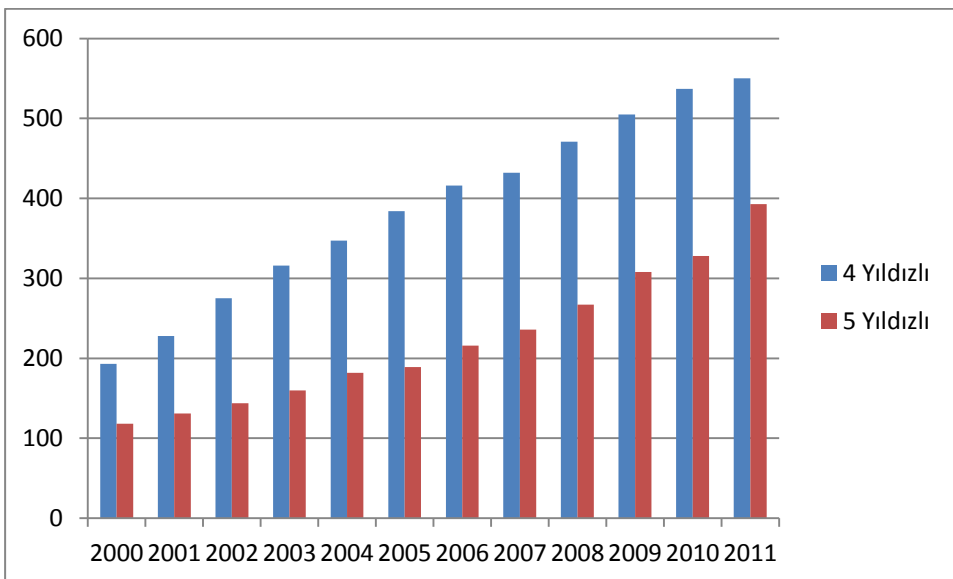
2002 yılında 396.148 işletme belgeli yatak kapasitesine bağlı olan Türkiye, %71,7 oranında bir artış kaydederek, 2011 yılında 680.323 yatak kapasitesine ulaşmıştır. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 950.180'e yükselmiştir.

2002 yılında 2124 işletme belgeli tesis kapasitesine bağlı olan Türkiye, %26,2 oranında bir artış kaydederek, 2011 yılında 2680 tesis kapasitesine ulaşmıştır. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam tesis kapasitesi 3.569'a yükselmiştir.



2002 yılında 190.327 işletme belgeli tesis kapasitesine bağlı olan Türkiye, %67,5 oranında bir artış kaydederek, 2011 yılında 318.985 tesis kapasitesine ulaşmıştır. Yatırım belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 434.674'e yükselmiştir.

2002 yılında Türkiye'de İşletme Belgeli 419 adet 4 ve 5 yıldızlı otel bulunurken bu rakam % 225 oranında artarak 2010 yılında 943 e ulaşmıştır.



5.4.4. Muğla ve Turizm

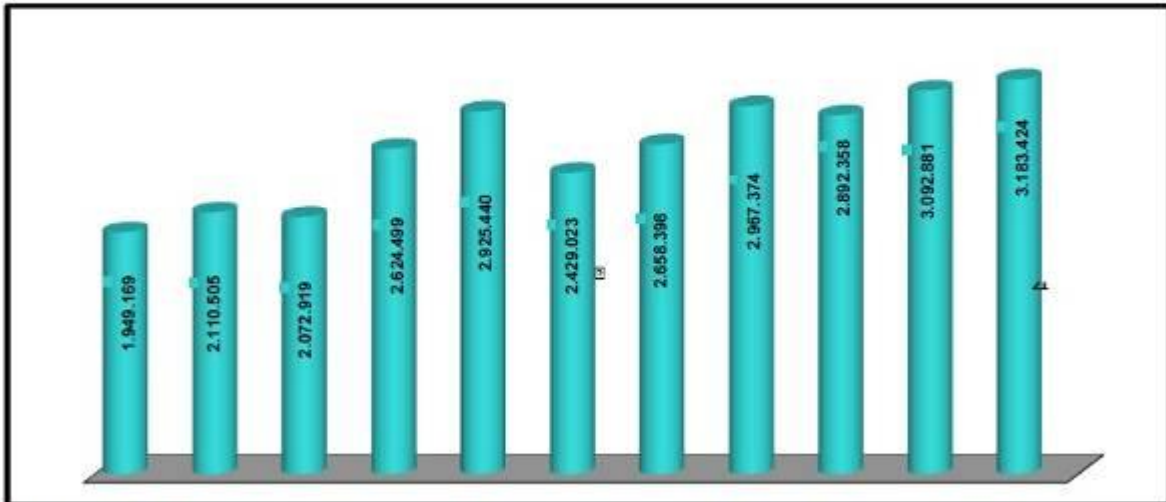
2012 yılı Ocak-Ekim ayı verilerine göre Muğla'ya gelen yabancı turist sayısı yaklaşık 2.997.050 kişi olarak hesaplanmıştır. Muğla İl'ine son üç yıldır en çok yabancı turist girişi İngiltere'den gerçekleşmiştir. İlk beş ülkeden diğer dördü ise Hollanda, Rusya, Almanya ve Fransa'dır. Bu ülkeler arasında İngiltere'den gelen turist sayısının çok büyük bir payı oluşturduğu görülmektedir. Bölge tercihinde deniz, golf, yat ve dalış gibi etkinlikler dışında kültür, tarih ve doğal güzellikler de etkindir. Temmuz-Eylül arası, Noel tatili ve Paskalya'da tatile çıkan İngilizler'in % 50'den fazlası Muğla'da, yüzde 15'i İstanbul'da, yüzde 12'si de Antalya'da tatil yapmayı tercih etmektedir.

2012 YILINA GÖRE İLK BEŞ ÜLKE	2010 (Ocak – Ekim)	2011 (Ocak – Ekim)	2012 (Ocak–Ekim)	DEĞİŞİM (2011-2012)
İNGİLTERE	1.644.141	1.459.241	1.348.176	-%7,6
HOLLANDA	194.727	236.101	275.362	%17
RUSYA FEDERASYONU	147.879	182.689	194.792	%7
ALMANYA	185.079	180.034	202.936	%13
FRANSA	112.973	153.212	127.681	-%17

* Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

2001 - 2011 YILLARI ARASINDA MUĞLA HUDUT KAPILARINDAN GİRİŞ YAPAN YABANCI TURİSTLERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

YILLAR	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
SAYILAR	1.949.169	2.110.505	2.072.919	2.624.499	2.925.440	2.429.023	2.658.398	2.967.374	2.892.358	3.092.881	3.183.424
ARTIŞ %	27,9%	8,3%	-1,8%	26,6%	11,5%	-17,0%	9,4%	11,6%	-2,3%	6,9%	2,9%



BİLGİLER, MUĞLA EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ PASAPORT ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNDEN VE HAVALİMANLARI YER HİZMET KURULUŞLARI İLE LIMAN BAŞKANLIKLARINDAN SAĞLANARAK MUĞLA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.

TELEFON: 0252 - 314 12 61 FAKS: 0252 - 314 12 44 WEB: www.muğla-turizm.gov.tr *mail:muğla@muğla-turizm.gov.tr

* Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

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

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Bölgenin önemli bir turizm potansiyeline sahip olması,
- 2518 parselin denize kıyısının oldukça uzun olması,

❖ Zayıf Yanlar

- Bölgenin yüksek eğimli olması,
- 2518 parselde uzun yıllardır natamam halde bulunan otel/apart inşaatı,
- Parsellerin İçmeler Merkezi'nin yaklaşık 2 km dışında konumlu olması.

❖ Fırsatlar

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

❖ Tehditler

- Taşınmazların bulunduğu bölgenin yüksek eğimli olması nedeni ile oluşacak maliyetlerin satışlara yansımaları

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

7.3.1.1. Pazar araştırmaları:

Marmaris İlçesi'nde merkez ile İçmeler Bölgesi'nde çok sayıda konaklama tesisi bulunmaktadır. Bu alanda bulunan konaklama tesislerinin bazıları butik oteller biçiminde gelişme göstermiştir. Bölgede sahil kesimlerinde denize sıfır, nitelikli ve yüksek kapasiteli turizm tesisleri de mevcut olup bunlardan bazıları aşağıda incelenmiştir.

MARMARİS VE İÇMELER BÖLGESİ'NDEKİ 5 YILDIZLI OTELLER:

MARTI RESORT HOTEL	
	Konum: İçmeler Koyu, Marmaris, Muğla/TÜRKİYE
	İletişim: Telefon: +90 (252) 455 34 40 Faks: +90 (252) 455 34 48
	Kurulu Alan: 31.134 m ²
	Toplam Oda Sayısı: 275
	Toplam Yatak Sayısı: 550
	Oda Fiyatları: <ul style="list-style-type: none"> Deluxe Oda : Tek kişi (Dağ Tarafı) = 163,72 USD Deluxe Oda : Tek kişi (Deniz Tarafı) = 179,32 USD Deluxe Oda : Çift kişi (Dağ Tarafı) = 218,07 USD Deluxe Oda : Çift kişi (Deniz Tarafı) = 238,98 USD (Herşey Dahil-Mayıs ayı fiyatıdır) <p><i>*Ortalama Oda Fiyatı: 180 USD</i></p>
Genel Özellikleri:	Marmaris'e 8 km, İçmeler'e 1 km, Dalaman Havalimanı'na 105 km mesafede bulunan Martı Resort Hotel 31.134 m ² alanda kurulmuştur. 1969 yılında kurulmuş olan ve Marmaris'in en köklü işletmesi özelliğini taşıyan otelde toplam 279 adet oda ve 560 yatak kapasitesi mevcuttur. Otel Mayıs-Kasım ayları arası açık olup kış sezonunda kapalıdır.

ELEGANCE INTERNATIONAL HOTEL	
	Konum: Siteler Mahallesi, 209. Sk., No:4 48700 Marmaris / Muğla/TÜRKİYE
	İletişim: Telefon: +90 (252) 417 78 78 Email: sales@elegancehotels.com
	Kurulu Alan: 21.000 m ²
	Toplam Oda Sayısı: 193
	Toplam Yatak Sayısı: 386
	Oda Fiyatları: Standart Oda : Tek kişi = 139,43 USD Standart Oda : Çift kişi = 172,44 USD (Herşey Dahil-Mayıs ayı fiyatıdır) *Ortalama Oda Fiyatı: 141 USD
Genel Özellikleri:	Marmaris şehir merkezine 2 km, Dalaman Havalimanı'na 95 km mesafede bulunan Elegance Hotel International, 21.000 m ² alanda kurulmuştur. Otelde toplam 193 adet oda bulunmaktadır. Otel 1 yıl boyunca hizmet vermektedir.

GRAND YAZICI MARES	
	Konum: Pamucak Mevkii, İçmeler-Marmaris, Muğla/TÜRKİYE
	İletişim: Tel: +90 (252) 455 22 00 (Pbx) Fax : +90 (252) 455 22 01 E-Mail : infomares@grandvazicihotels.com
	Kurulu Alan: -
	Toplam Oda Sayısı: 440
	Toplam Yatak Sayısı: 880
	Oda Fiyatları: Standart Oda : Tek kişi = 119,38 USD Standart Oda : Çift kişi = 158,93 USD (Herşey Dahil-Mayıs ayı fiyatıdır) *Ortalama Oda Fiyatı: 125 USD
Genel Özellikleri:	Dört katlı ana binadan ve bahçe içerisinde geniş balkonlu bitişik düzende iki ve üç katlı villalardan oluşan tesis 10 suit, 159 villa, 271 otel odası olmak üzere deniz ve bahçe manzaralı toplam 440 odaya sahiptir. Otele ait Marmaris koyuna hakim yaklaşık 650 metrelik sahilde plaj bar, snack bar, meyhane balık restoranı, güneşlenme iskeleleri ve teraslar mevcuttur. Tesis Marmaris şehir merkezine 5 km, İçmelere 3 km, Dalaman Havalimanı'na 90 km mesafede konumlandırılmıştır. Otel Mayıs-Kasım ayları arası açık olup kış sezonunda kapalıdır.

GRAND YAZICI PALACE	
	Konum: Pamucak Mevkii, İçmeler-Marmaris, Muğla/TÜRKİYE
	İletişim: Tel: +90 (252) 455 55 55 (Pbx) Fax : +90 (252) 455 34 38 E-Mail : infopalace@grandyazicihotels.com
	Kurulu Alan: 70.000 m ²
	Toplam Oda Sayısı: 459
	Toplam Yatak Sayısı: 918
	Oda Fiyatları: Standart Oda : Tek kişi = 147,23 USD Standart Oda : Çift kişi = 147,23 USD (Herşey Dahil-Mayıs ayı fiyatıdır) *Ortalama Oda Fiyatı: 133 USD
Genel Özellikleri:	Toplamda 70.000 m ² alan üzerinde kurulu olan Grand Yazıcı Marmaris Palace 459 odaya sahiptir. Otele ait Marmaris koyuna hakim yaklaşık 380 metrelik sahil mevcuttur. Tesis Marmaris şehir merkezine 6 km, İçmelere 2 km, Dalaman Havalimanı'na 90 km mesafede konumlandırılmıştır. Otel Mayıs-Kasım ayları arası açık olup kış sezonunda kapalıdır.

HOTEL AQUA MARMARİS	
	Konum: Sahil Sokak, No:27, 48720, İçmeler-Marmaris, Muğla/TÜRKİYE
	İletişim: Tel: +90 (252) 455 36 36 (Pbx) Fax : +90 (252) 455 36 50 E-Mail : info@hotelaqua.com
	Kurulu Alan: 9.500 m ²
	Toplam Oda Sayısı: 240
	Toplam Yatak Sayısı: 480
	Oda Fiyatları: Standart Oda : Tek kişi = 119,38 USD Standart Oda : Çift kişi = 152,93 USD (Herşey Dahil-Mayıs ayı fiyatıdır) *Ortalama Oda Fiyatı: 121 USD
Genel Özellikleri:	Toplamda 9.500 m ² alan üzerinde kurulu olan Hotel Aqua Marmaris 240 odaya sahiptir. Otele ait Marmaris koyuna hakim yaklaşık 100 metrelik sahil mevcuttur. Tesis Marmaris şehir merkezine 10 km, Dalaman Havalimanı'na 110 km mesafede konumlandırılmıştır. Otel Mayıs-Kasım ayları arası açık olup kış sezonunda kapalıdır.

Otel	Konum	Oda Sayısı	Ort. Gecelik Oda Fiyatı
Martı Resort Hotel	İçmeler	275	180
Elegance International	Marmaris	193	141
Grand Yazıcı Mares	İçmeler	440	125
Grand Yazıcı Palace	İçmeler	459	133
Hotel Aqua Marmaris	İçmeler	240	121

Arsa Emsalleri ve Görüşler:

Emsal 1: MİMARAS EMLAK: 0252 412 08 61 - 0532 357 77 76

A) İçmeler Merkez'de Martı Resort Hotel'in yanında yer alan turizm imarlı, 3150 m² alanlı olduğu belirtilen boş arsanın yakın zaman önce 3.250.00 Euro'ya (yaklaşık 4.314.971 USD) satıldığı beyan edilmiştir. Fiyat emlakçılar tarafından yüksek bulunmaktadır.

(1.031 Euro/m²) (1.369 USD/m²)

B) Turunç Köyü'nde yer alan turizm imarlı, 20.000 m² alanlı olduğu belirtilen boş arsa 14.000.000 USD'ye pazarlıklı olarak satılıktır. **(700 USD/m²)**

Emsal 2: HBZ EMLAK: 0506 751 82 01-0533 516 80 01

Bölge emlakçısı değerlendirme konusu parsellerin m²'sinin en fazla 1000 TL değer ile satış görebileceğini öngörmektedir.

Emsal 3: TUĞRA EMLAK: 0252 529 11 21

Bölge emlakçısı, yaklaşık 4 sene önce konu taşınmazların olduğu bölgede sadece denize cepheli parsellerde değer tespiti yaptıklarını ve m²'sine 1250 TL değer biçtiklerini belirtmiştir.

Bugün parsellerin denizi gören ve görmeyenler olarak ayırınca aralarında büyük fark olabileceğini ancak tümüne tek bir değer verilecek olursa m²'sinin 1000 TL-1250 TL arasında olabileceğini ve bölgenin geçtiğimiz 1-2 yıldan beri çok fazla değer kazanmadığını belirtmiştir.

Emsal 4: ANKARA EMLAK: 0252 412 74 46-0533 433 13 37

Bölge emlakçısı konu parsellerin m²'sinin 1000 TL değer ile satış görebileceğini beyan etmiştir.

Otel Emsalleri:

Emsal 5: MİMARAS EMLAK: 0252 412 08 61 - 0532 357 77 76

A) 2010 yılının ilk ayında İçmeler Merkezi'nde, 7074 m² arsa üzerinde konumlu, yaklaşık 20.000 m² kapalı alana sahip, 114 m denize cepheli bulunan, 183 odalı, 370 yataklı olduğu belirtilen 5 yıldızlı Munamar Beach Hotel 15 milyon USD'ye bölge emlakçısı tarafından satılmıştır. Diğer masrafları ile satışın 18 milyon USD'ye geldiği belirtilmiştir. **(81.967 USD/oda)**

B) 3 sene önce İçmeler'in girişinde, denize cepheli, 4000 m² arsa üzerinde konumlu, yaklaşık 10.000 m² kapalı alana sahip, 72 odalı, 4 yıldızlı Fantasia Hotel 6.000.000 Euro (yaklaşık 7.966.101 USD)'ya satılmıştır. **(83.333 Euro/oda) (110.640 USD/oda)**

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

A) Değerleme konusu parsellere 1 km mesafede Turunç Koy'unda, denize cepheli, havuzlu, 100 odalı, 200 yataklı, 4800 m² arsa üzerinde konumlu, ~6750 m² kapalı alana sahip, 4 yıldızlı Es Apart Hotel 6.500.000 Euro (yaklaşık 8.629.943 USD) ile pazarlıklı olarak satılıktır. **(65.000 Euro/oda) (86.299 USD/oda)**

B) İçmeler Köyü'nde, denize yakın konumlu, 1650 m² arsa üzerinde yer alan, yaklaşık 2000 m² kapalı alana sahip, 50 oda, 150 yataklı olduğu belirtilen butik otel 3.750.000 USD'ye pazarlıklı olarak satılıktır. **(75.000 USD/oda)**

C) Marmaris merkezde denize 100 metre mesafede yer alan 56 odalı, yaklaşık 3500 m² kapalı alana sahip olan apart otel Kasım 2012'de 6.000.000 TL (yaklaşık 3.389.830 USD) ile satılmıştır. **(107.142 TL/oda) (60.532 USD/oda)**

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

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

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

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

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

Marmaris İlçesi'nde, 3 yıldızlı, denize sıfır, havuzlu, 50 odalı, 1300 m² arsa içinde yer alan, yaklaşık 2300 m² kapalı alana sahip Yunus Otel yaklaşık 4 ay önce 6.000.000 TL (yaklaşık 3.389.830 USD) ile satılmıştır. **(120.000 TL/oda) (67.796 USD/oda)**

Villa Emsalleri:

Emsal 10: ANKARA EMLAK: 0252 412 74 46-0533 433 13 37

Marmaris ile İçmeler arasında denize sıfır konumda yer alan Kumtaş Kıyı Residence Sitesi'nde 3+1 özellikli, 180 m² alanlı daireler denize olan konumuna göre 365.000-395.000 USD arasında değişen fiyatlar ile satış görmektedir. **(ort. 2.111 USD/m²)**

Emsal 11: PUSULA EMLAK: 0252 412 02 05-0532 373 67 84

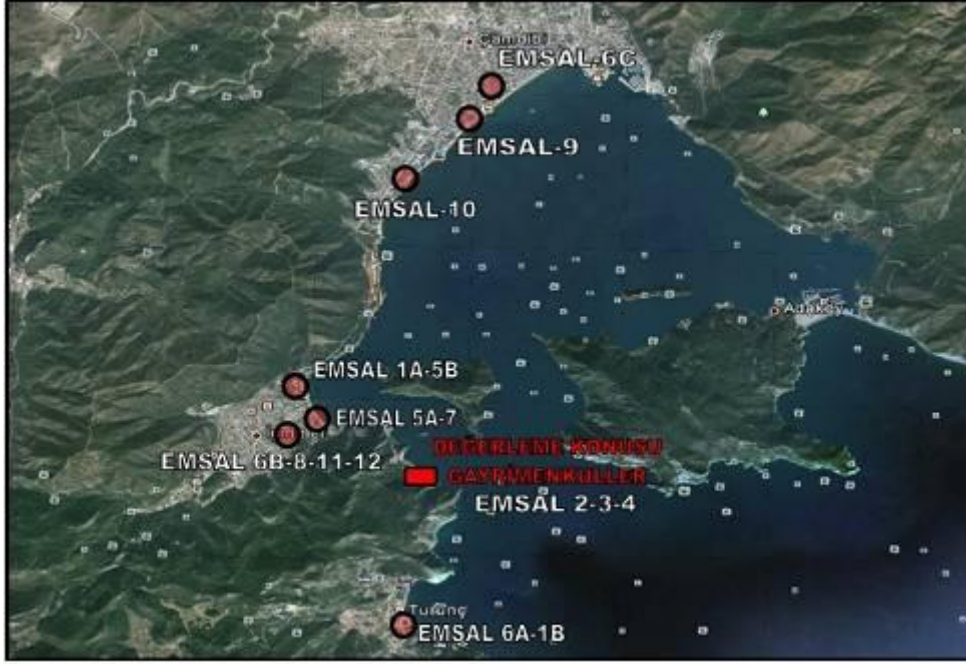
A) İçmeler Köyü'nde denize yakın konumda 3 katta yaklaşık 330 m² kapalı alan ve 360 m² bahçe alanından oluşan müstakil havuzlu, 7+2 özellikli, 4 yıllık villa 750.000 USD'ye pazarlıklı olarak satılıktır. **(2.272 USD/m²)**

B) İçmeler Köyü'nde denize yakın konumda 2 katta yaklaşık 150 m² kapalı alanlı, bahçeli ve müstakil havuzlu, 3+1 özellikli, 3 yıllık villa 270.000 USD'ye pazarlıklı olarak satılıktır. **(1.800 USD/m²)**

Emsal 12: HBZ EMLAK: 0506 751 82 01-0533 516 80 01

İçmeler Köyü'nde denize 500 metre mesafede 2 katta yaklaşık 200 m² kapalı alanlı, müstakil havuzlu, 4+1 özellikli, yeni yapım villa 295.000 USD'ye pazarlıklı olarak satılıktır. **(1.475 USD/m²)**

Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç



Konu taşınmazlara benzer büyüklük ve konumda İçmeler Bölgesinde emsal satılık taşınmaz verisine ulaşamamıştır. Bölgede yakın tarihte satışı gerçekleşmiş olan 1 numaralı emsal taşınmaz merkezi konumda olup daha küçük alanlıdır. Turunç Bölgesinde daha fazla benzer büyüklükte arsa satış verisine ulaşılmış olmakla birlikte bölgenin merkeze uzak konumlu olması ve ulaşım konforunun düşük olması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamış ve raporda yer verilmemiştir. Sonuç olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı ile bölge emlakçılarından alınan görüşler de dikkate alınarak değerlendirme konusu gayrimenkullerin arsa birim değeri **975 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma sonucu değerlendirme konusu taşınmazlar için takdir edilen değer aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Pafta / Parsel	Alan(m ²)	Birim Değer(TL/m ²)	Değer (TL)
1 Pafta, 2518 Parsel	163.968,72	975	159.869.502
1 Pafta, 1598 Parsel	9.509,00	975	9.271.275

Bölgede konu taşınmazlarda geliştirilen villa projesi ile ilgili olarak yapılan araştırmada konu taşınmazlara benzer konumda villa satış verisine ulaşamamış olup konum uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazlardaki villaların birim satış değeri 2500 USD/m² olarak takdir edilmiştir.

Villa Emsalleri	Konum	Oda Sayısı	Kapalı Alan (m ²)	Satış/Satılık Değeri(USD)	Birim Satış Değeri (USD/m ²)
Emsal-10	Deniz cepheli	3+1	180	380.000	2.111
Emsal-11A	Deniz cephesi yok	7+2	330	750.000	2.272
Emsal-11B	Deniz cephesi yok	3+1	150	270.000	1.800
Emsal-12	Deniz cephesi yok	4+1	200	295.000	1.475

Konu taşınmazlardan 2518 parsel üzerinde mevcut bulunan otel binası nedeni ile bölgedeki satılık oteller araştırılmış olup ulaşılan veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Ancak parsel üzerindeki toplam inşaat alanı kesin olmadığından ve halihazırda kaba inşaat halinde olan otelin konsepti olmadığından aşağıdaki veriler kullanılmamıştır.

Otel Emsalleri	Konum	Oda Sayısı	Kapalı Alan (m²)	Satış/Satılık Değeri(USD)	Birim Satış Değeri (USD/Oda)	Birim Satış Değeri(USD/m²)
Emsal-5A	İçmeler	183	20.000	15.000.000	81.967	750,00
Emsal-5B	İçmeler	72	10.000	7.966.101	110.640	796,61
Emsal-6A	Turunç	100	6.750	8.629.943	86.299	1.278,51
Emsal-6B	İçmeler	50	2.000	3.750.000	75.000	1.875,00
Emsal-6C	Marmaris	56	3.500	3.389.830	60.532	968,52
Emsal-7	İçmeler	183	20.000	20.000.000	109.289	1.000,00
Emsal-8	İçmeler	52	2.000	3.750.000	72.115	1.875,00
Emsal-9	Marmaris	50	2.300	3.389.830	67.796	1.473,83

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında konu 2518 parsel üzerindeki kaba inşaat halindeki otel ve apart otel yapılarına 12.11.2012 tarihi itibarı ile ruhsat yenilemesi yapıldığından yapıların halihazırdaki durumu dikkate alınarak birim inşaat maliyeti 350 TL/m² alınarak maliyet analizi yapılmıştır.

1 Pafta, 2518 Parsel	Alan(m²)	Birim Değer (TL/m²)	Değer (TL)
Arsa Değeri (TL)	163.968,72	975	159.869.502
Yapı Değeri (TL)	46.484	350	16.269.400
TOPLAM DEĞER(TL)			176.138.902

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

2518 parselde vaziyet planında, 39 adet villa ile 1 adet otel/apart bloğu ile henüz ruhsat ve projesi bulunmayan 3 adet proje gelişim alanı bulunmaktadır. Proje gelişim alanları, 1 adet 2 katlı villa, 4 Bloklü Terasevler ve spa-medikal otel olarak adlandırılmıştır.

1598 parsel üzerinde apart otel (7 adet villa) projelendirilmiştir.

2518 numaralı parsel üzerindeki toplam inşaat alanının kesinleşmemiş olması nedeni ile proje geliştirme hesabının hatalı sonuç vereceği düşünüldüğünden gelir analizi yapılmamıştır.

1598 parselde ise yapımı planlanan apart projesinin bölge ortalama villa satış birim fiyatı analizi ile birim fiyatı 2500 USD/m² olarak takdir edilerek parselin emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan birim arsa satış değerini teyit amaçlı satışlara bağlı nakit akım tablosu düzenlenmiştir.

1598 Parsel Geliştirme Maliyet Tablosu

Arsa Alanı			9,509.00 m ²
Toplam Bina Alanı			6,910.75 m ²
Toplam İnşaat Alanı			6,910.75 m ²
Toplam Bina Taban Alanı			3,673.32 m ²
Peyzaj Alanı			5,835.68 m ²
BİNA MALİYETİ			
Bina Maliyeti	6,910.75	791	5,466,129.94 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			5,466,130 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER			
Peyzaj Maliyeti	5,835.68	350	2,042,488 USD
Proje ve Yasal İzinler	6.0%		327,967.80 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			7,836,586 USD
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			7,836,586 USD
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET			1,133.97 USD

Birim İnşaat maliyeti; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"ın V- C yapı sınıfı bedeli esas alınmıştır.

Satılabilir İnşaat Alanı	6,911				
Toplam Ünite Sayısı	10				
Ortalama Ünite Büyüklüğü	691				
Enflasyon Oranı,	3.5%				
SATIŞ GELİRLERİ, USD		2012	2013	2014	2015
Birim Satış Değeri, USD		2,500	2,625	2,783	2,977
Satış Fiyatı Artış Oranı		0.0%	5.0%	6.0%	7.0%
Satış Hızı		%0.0	%60.0	%35.0	%5.0
Satılan Alan, m ²		-	4,146.45	2,418.76	345.54
Toplam Satış Geliri, USD		0	10,884,431	6,730,207	1,028,760
GİDERLER		2012	2013	2014	2015
Toplam İnşaat Maliyeti	7,836,586	470,195	3,244,346	3,777,636	781,971
Gerçekleşen Maliyet Oranı		%6.0	%40.0	%45.0	%9.0
Pazarlama&Satış&Yönetim	%4.0	0	435,377	269,208	41,150
Toplam Proje ve Danışmanlık Maliyeti	%2.0	0	217,689	134,604	20,575
Toplam Diğer Maliyetler			653,066	403,812	61,726
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ		470,195	3,897,412	4,181,448	843,696
NET GELİR		-470,195	6,987,019	2,548,758	185,064
Net Bugünkü Değer, USD	0.14	6,793,744			

1598 numaralı taşınmazın net bugünkü değeri 6.793.744 USD olarak hesaplanmış, Birim arsa net bugünkü değeri ise; $6.793.744 \text{ USD} / 9509 \text{ m}^2 = 714 \text{ USD/m}^2$ (1265 TL/m² -1 USD=1,77 TL olarak alınmıştır.) hesaplanmıştır.

7.4. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkullerden 2518 parsel üzerinde mevcut otel ve apart otel için ruhsat yenilemesi yapılmış ayrıca henüz inşaatına başlanmamış 39 adet villa için yeni ruhsat alınmıştır. Konu taşınmazda arsa değeri emsal karşılaştırma analizi ile takdir edilmiş ve ruhsatı yenilenmiş otel yapıları için bina maliyeti dikkate alınarak maliyet analizi ile 2518 numaralı parselin değeri hesaplanmıştır.

1598 parselde ise parsel üzerinde onaylanan proje dikkate alınarak gelir analizi yapılarak parselin bugünkü değeri hesaplanmış olsa da parselde henüz inşaat başlamamış olması ancak net bu günkü değer hesabının girişimci karını da içermesi nedeni ile raporda sonuç değer olarak emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan değer esas alınmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer

Değerleme konusu taşınmazların değerlerine ulaşma yöntemleri ilgili başlıklarda anlatılmıştır. Parsellerde henüz inşai faaliyetlerin başlamamış olması nedeniyle gelir analizi yapılmamış olup 2518 parsel satış değeri, maliyet analizi ile 176.138.902 TL olarak hesaplanmış, 176.000.000 TL takdir edilmiştir.

1598 parselde henüz inşaat başlamamış olması nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemiyle satış değeri 9.271.275 TL olarak hesaplanmış 9.250.000 TL takdir edilmiştir.

Nihai Değer Tablosu

PAFTA/PARSEL NO	Alan (m ²)	Satış Değeri (USD)*	Satış Değeri (TL)	%18 K.D.V. Dahil Değer (TL)
1 Pafta, 2518 Parsel	163.968,72	98.610.488,57	176.000.000	207.680.000
1 Pafta, 1598 Parsel	9.509,00	5.182.653,52	9.250.000	10.915.000
TOPLAM DEĞER	173.477,72	103.793.142,09	185.250.000	218.595.000

*28.12.2012 Tarihli Merkez Bankası USD alış kuru 1.7848 olarak alınmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri, Katma Değer Vergisi HARİÇ, **185.250.000 TL** (Yüzseksenbeşmilyonikiyüzebin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

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

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

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

***Berkay OKÇUOĞLU**

Şehir Plancısı



Olca Serdar YILMAZ

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 401208

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

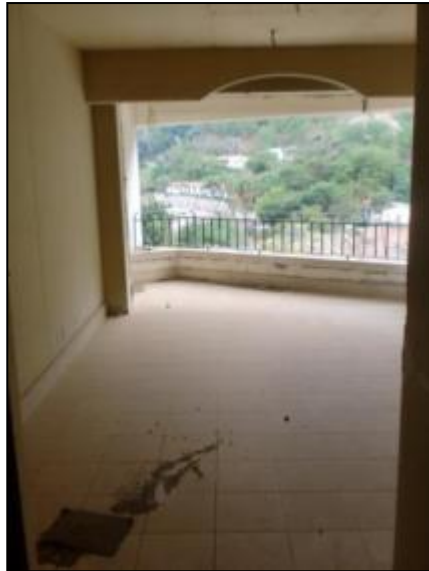
SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI




**Belge almaya hak kazanmış olup Rapor ile ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.*

9. RAPOR EKLERİ
EK.1. RESİMLER







YAPI RUHSATI													
1. Ruhsat veren kurum İÇİŞLER BÖLGEYİSİ				2. Ruhsat veriliş tarihi 16.07.2012				3. Ruhsat no 835/36		11. Ruhsat tarihi 16.10.2012		12. Ruhsat no 4842	
3. Ruhsat veriliş yeri adresi BEĞLA				4. Ruhsat alanı adresi MARNAĞI				5. Ruhsat alanı adresi İÇMEÇİ		6. Ruhsat alanı adresi 2		7. Ruhsat alanı adresi 77	
8. Ruhsat alanı adresi MEYDANCIKÖYÜ				9. Ruhsat alanı adresi KAYMAK				10. Ruhsat alanı adresi 77		11. Ruhsat alanı adresi 77		12. Ruhsat alanı adresi 77	
13. Ruhsat alanı adresi 1				14. Ruhsat alanı adresi 2518				15. Ruhsat alanı adresi 2518		16. Ruhsat alanı adresi 2518		17. Ruhsat alanı adresi 2518	

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhedinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no. ŞİFAŞ G.Y.O. ANDRİM ŞİRKETİ 14201422519		28. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no. ŞİFAŞ G.Y.O. ANDRİM ŞİRKETİ 14201422519		29. Adı soyadı, unvan METİN ALDOĞAN	
30. Ekişi adı ve soyadı BOYUK MÜHÜRLEMLER		31. Ekişi adı ve soyadı BOYUK MÜHÜRLEMLER		32. Ekişi adı ve soyadı 57991432112	
33. Ekişi adı ve soyadı 7716935432		34. Ekişi adı ve soyadı 7716935432		35. Ekişi adı ve soyadı 50815	
36. Ekişi adı ve soyadı ÖZKURT MAH. YENİDOĞAN SOKAK NO:35 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL		37. Ekişi adı ve soyadı ÖZKURT MAH. YENİDOĞAN SOKAK NO:35 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL		38. Ekişi adı ve soyadı ÖZKURT MAH. YENİDOĞAN SOKAK NO:35 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL	

Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
39. Kaldırım genişliği (m)	40. Kaldırım yüksekliği (m)	41. Yolu genişliği (m)	42. Yolu yüksekliği (m)
39	35597,49	41	38
43. Yol genişliği (m)	44. Yol yüksekliği (m)	45. Yol genişliği (m)	46. Yol yüksekliği (m)
38	38	45	38
47. Yol genişliği (m)	48. Yol yüksekliği (m)	49. Yol genişliği (m)	50. Yol yüksekliği (m)
6	8,5	49	12,5
Toplam (11221) Tiplikle toplam (0-9 ve daha çok dâhil)		Toplam (11221) Tiplikle toplam (0-9 ve daha çok dâhil)	
38	35597,49		

Yapının Teknik Özellikleri			
51. Temel tipi	52. Temel derinliği (m)	53. Temel genişliği (m)	54. Temel yüksekliği (m)
1	38	38	13765
55. Temel derinliği (m)	56. Temel genişliği (m)	57. Temel yüksekliği (m)	58. Temel alanı (m ²)
38	38	38	13765
59. Temel alanı (m ²)	60. Temel alanı (m ²)	61. Temel alanı (m ²)	62. Temel alanı (m ²)
2	2	4	35597,49
63. Temel alanı (m ²)	64. Temel alanı (m ²)	65. Temel alanı (m ²)	66. Temel alanı (m ²)
6	8,5	12,5	73. Temel alanı (m ²)
71. Temel alanı (m ²)	72. Temel alanı (m ²)	73. Temel alanı (m ²)	74. Temel alanı (m ²)
IV	0	0	0

Yapı Projeleri				
67. Çizim ölçeği	68. Çizim tarihi	69. Çizim no.	70. Çizim no.	71. Çizim no.
1/100	16.10.2012	10174405232	26293	ISTANBUL
72. Çizim ölçeği	73. Çizim tarihi	74. Çizim no.	75. Çizim no.	76. Çizim no.
1/100	18.10.2012	20012247996	49738	ISTANBUL
77. Çizim ölçeği	78. Çizim tarihi	79. Çizim no.	80. Çizim no.	81. Çizim no.
1/100	18.10.2012	2584629264	6852	ISTANBUL
82. Çizim ölçeği	83. Çizim tarihi	84. Çizim no.	85. Çizim no.	86. Çizim no.
1/100	19.10.2012	68325121470	27134	ISTANBUL
87. Çizim ölçeği	88. Çizim tarihi	89. Çizim no.	90. Çizim no.	91. Çizim no.
1/100	19.10.2012	16483476232	8501	ISTANBUL

YAPI RUHSATI				16418/0
1. Ruhsat veren kurum (İÇİŞLER BAKANLIĞI) 2. Ruhsat verilecek yapının adresi 3. MÜSULA İsmi: MARMARİS 4. BASKI: RİZEYKEZ İsmi: İÇİŞLER 5. Bölge: İÇİŞLER BAKANLIĞI 6. Mahalle: GÖLNEYE Mahalle İdari Bölge No: 1 7. Meydan/İkbal/İstiklal/Köprü No: KAYABAĞI 8. Çukuluvar/Şehircilik Kodu: 1 Özyazma No: 122 9. Önce Adı: Adı:		8. Ruhsatın veriliş amacı 10. 1. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 11. 2. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 12. 3. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 13. 4. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 14. 5. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 15. 6. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 16. 7. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 17. 8. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 18. 9. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 19. 10. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 20. 11. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 21. 12. Yarı yapı <input type="checkbox"/>		13. Ruhsatın veriliş tarihi: 26.11.2012 14. Ruhsatın süresi başlangıç tarihi: 15.01.2006 15. Ruhsatın süresi bitiş tarihi: 18.10.2012 16. Ruhsatın alanı (m ²): 4842 17. Ruhsatın alanı (m ²): 18. Ruhsatın alanı (m ²): 19. Ruhsatın alanı (m ²): 20. Ruhsatın alanı (m ²): 21. Ruhsatın alanı (m ²): 22. Ruhsatın alanı (m ²): 23. Ruhsatın alanı (m ²): 24. Ruhsatın alanı (m ²): 25. Ruhsatın alanı (m ²): 26. Ruhsatın alanı (m ²): 27. Ruhsatın alanı (m ²):
3. Parça no: 1 4. Ada no: 5. Pafta no: 159B 6. Blok no: 7. Bağımsız bölüm no:		16. Pafta no: TUNİSTİK TEBİS 17. Pafta alanı (m²): 98.82.2999 18. Pafta alanı (m²): 9598 19. Pafta alanı (m²): 20. Pafta alanı (m²): 21. Pafta alanı (m²): 13121711650 22. Pafta alanı (m²): 23. Pafta alanı (m²): 24. Pafta alanı (m²): 25. Pafta alanı (m²): 26. Pafta alanı (m²): 27. Pafta alanı (m²): 26.11.2017		
Yapı Sahibinin 27. Adres: SİNGAŞ G.İ.Y.O. ANONİM ŞİRKETİ 14281423514 28. Kişi türü: <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kurum <input type="checkbox"/> Yabancı 29. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 30. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 31. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 32. Adres: SİNGAŞ G.İ.Y.O. ANONİM ŞİRKETİ 14281423514 33. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 34. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 35. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 36. Adres: SİNGAŞ G.İ.Y.O. ANONİM ŞİRKETİ 14281423514 37. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 38. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 39. Kişi türü: <input type="checkbox"/>		Yapı Mütahhhidinin 40. Adres: SİNGAŞ G.İ.Y.O. ANONİM ŞİRKETİ 14281423514 41. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 42. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 43. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 44. Adres: SİNGAŞ G.İ.Y.O. ANONİM ŞİRKETİ 14281423514 45. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 46. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 47. Kişi türü: <input type="checkbox"/>		Santiye Şefinin 48. Adres: METİN ALDOĞAN 49. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 50. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 51. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 52. Adres: METİN ALDOĞAN 53. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 54. Kişi türü: <input type="checkbox"/> 55. Kişi türü: <input type="checkbox"/>
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 56. Kullanılan ana malzeme türü: 1 (12111) Apati tefal 57. Kullanılan ana malzeme türü: 1 58. Kullanılan ana malzeme türü: 1 59. Kullanılan ana malzeme türü: 1 60. Kullanılan ana malzeme türü: 1 61. Kullanılan ana malzeme türü: 1 62. Kullanılan ana malzeme türü: 1 63. Kullanılan ana malzeme türü: 1 64. Kullanılan ana malzeme türü: 1 65. Kullanılan ana malzeme türü: 1 66. Kullanılan ana malzeme türü: 1 67. Kullanılan ana malzeme türü: 1 68. Kullanılan ana malzeme türü: 1 69. Kullanılan ana malzeme türü: 1 70. Kullanılan ana malzeme türü: 1 71. Kullanılan ana malzeme türü: 1 72. Kullanılan ana malzeme türü: 1 73. Kullanılan ana malzeme türü: 1 74. Kullanılan ana malzeme türü: 1 75. Kullanılan ana malzeme türü: 1 76. Kullanılan ana malzeme türü: 1 77. Kullanılan ana malzeme türü: 1 78. Kullanılan ana malzeme türü: 1 79. Kullanılan ana malzeme türü: 1 80. Kullanılan ana malzeme türü: 1 81. Kullanılan ana malzeme türü: 1 82. Kullanılan ana malzeme türü: 1 83. Kullanılan ana malzeme türü: 1 84. Kullanılan ana malzeme türü: 1 85. Kullanılan ana malzeme türü: 1 86. Kullanılan ana malzeme türü: 1 87. Kullanılan ana malzeme türü: 1 88. Kullanılan ana malzeme türü: 1 89. Kullanılan ana malzeme türü: 1 90. Kullanılan ana malzeme türü: 1 91. Kullanılan ana malzeme türü: 1 92. Kullanılan ana malzeme türü: 1 93. Kullanılan ana malzeme türü: 1 94. Kullanılan ana malzeme türü: 1 95. Kullanılan ana malzeme türü: 1 96. Kullanılan ana malzeme türü: 1 97. Kullanılan ana malzeme türü: 1 98. Kullanılan ana malzeme türü: 1 99. Kullanılan ana malzeme türü: 1 100. Kullanılan ana malzeme türü: 1		Yapı İle İlgili Özellikler 99. Yarı yapı türü: 1 100. Yarı yapı türü: 1 101. Yarı yapı türü: 1 102. Yarı yapı türü: 1 103. Yarı yapı türü: 1 104. Yarı yapı türü: 1 105. Yarı yapı türü: 1 106. Yarı yapı türü: 1 107. Yarı yapı türü: 1 108. Yarı yapı türü: 1 109. Yarı yapı türü: 1 110. Yarı yapı türü: 1 111. Yarı yapı türü: 1 112. Yarı yapı türü: 1 113. Yarı yapı türü: 1 114. Yarı yapı türü: 1 115. Yarı yapı türü: 1 116. Yarı yapı türü: 1 117. Yarı yapı türü: 1 118. Yarı yapı türü: 1 119. Yarı yapı türü: 1 120. Yarı yapı türü: 1 121. Yarı yapı türü: 1 122. Yarı yapı türü: 1 123. Yarı yapı türü: 1 124. Yarı yapı türü: 1 125. Yarı yapı türü: 1 126. Yarı yapı türü: 1 127. Yarı yapı türü: 1 128. Yarı yapı türü: 1 129. Yarı yapı türü: 1 130. Yarı yapı türü: 1 131. Yarı yapı türü: 1 132. Yarı yapı türü: 1 133. Yarı yapı türü: 1 134. Yarı yapı türü: 1 135. Yarı yapı türü: 1 136. Yarı yapı türü: 1 137. Yarı yapı türü: 1 138. Yarı yapı türü: 1 139. Yarı yapı türü: 1 140. Yarı yapı türü: 1 141. Yarı yapı türü: 1 142. Yarı yapı türü: 1 143. Yarı yapı türü: 1 144. Yarı yapı türü: 1 145. Yarı yapı türü: 1 146. Yarı yapı türü: 1 147. Yarı yapı türü: 1 148. Yarı yapı türü: 1 149. Yarı yapı türü: 1 150. Yarı yapı türü: 1		
Yapının Teknik Özellikleri 151. 1. Etaj türü: <input checked="" type="checkbox"/> 152. 2. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 153. 3. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 154. 4. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 155. 5. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 156. 6. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 157. 7. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 158. 8. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 159. 9. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 160. 10. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 161. 11. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 162. 12. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 163. 13. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 164. 14. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 165. 15. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 166. 16. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 167. 17. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 168. 18. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 169. 19. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 170. 20. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 171. 21. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 172. 22. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 173. 23. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 174. 24. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 175. 25. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 176. 26. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 177. 27. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 178. 28. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 179. 29. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 180. 30. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 181. 31. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 182. 32. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 183. 33. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 184. 34. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 185. 35. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 186. 36. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 187. 37. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 188. 38. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 189. 39. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 190. 40. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 191. 41. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 192. 42. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 193. 43. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 194. 44. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 195. 45. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 196. 46. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 197. 47. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 198. 48. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 199. 49. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 200. 50. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 201. 51. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 202. 52. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 203. 53. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 204. 54. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 205. 55. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 206. 56. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 207. 57. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 208. 58. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 209. 59. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 210. 60. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 211. 61. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 212. 62. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 213. 63. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 214. 64. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 215. 65. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 216. 66. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 217. 67. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 218. 68. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 219. 69. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 220. 70. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 221. 71. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 222. 72. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 223. 73. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 224. 74. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 225. 75. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 226. 76. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 227. 77. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 228. 78. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 229. 79. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 230. 80. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 231. 81. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 232. 82. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 233. 83. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 234. 84. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 235. 85. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 236. 86. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 237. 87. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 238. 88. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 239. 89. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 240. 90. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 241. 91. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 242. 92. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 243. 93. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 244. 94. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 245. 95. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 246. 96. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 247. 97. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 248. 98. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 249. 99. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 250. 100. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 251. 101. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 252. 102. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 253. 103. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 254. 104. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 255. 105. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 256. 106. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 257. 107. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 258. 108. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 259. 109. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 260. 110. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 261. 111. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 262. 112. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 263. 113. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 264. 114. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 265. 115. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 266. 116. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 267. 117. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 268. 118. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 269. 119. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 270. 120. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 271. 121. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 272. 122. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 273. 123. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 274. 124. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 275. 125. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 276. 126. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 277. 127. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 278. 128. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 279. 129. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 280. 130. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 281. 131. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 282. 132. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 283. 133. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 284. 134. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 285. 135. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 286. 136. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 287. 137. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 288. 138. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 289. 139. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 290. 140. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 291. 141. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 292. 142. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 293. 143. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 294. 144. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 295. 145. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 296. 146. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 297. 147. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 298. 148. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 299. 149. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 300. 150. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 301. 151. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 302. 152. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 303. 153. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 304. 154. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 305. 155. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 306. 156. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 307. 157. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 308. 158. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 309. 159. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 310. 160. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 311. 161. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 312. 162. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 313. 163. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 314. 164. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 315. 165. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 316. 166. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 317. 167. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 318. 168. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 319. 169. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 320. 170. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 321. 171. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 322. 172. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 323. 173. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 324. 174. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 325. 175. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 326. 176. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 327. 177. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 328. 178. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 329. 179. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 330. 180. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 331. 181. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 332. 182. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 333. 183. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 334. 184. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 335. 185. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 336. 186. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 337. 187. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 338. 188. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 339. 189. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 340. 190. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 341. 191. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 342. 192. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 343. 193. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 344. 194. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 345. 195. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 346. 196. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 347. 197. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 348. 198. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 349. 199. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 350. 200. Etaj türü: <input type="checkbox"/>				
Yapı Projeleri 351. 1. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 352. 2. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 353. 3. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 354. 4. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 355. 5. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 356. 6. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 357. 7. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 358. 8. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 359. 9. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 360. 10. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 361. 11. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 362. 12. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 363. 13. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 364. 14. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 365. 15. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 366. 16. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 367. 17. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 368. 18. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 369. 19. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 370. 20. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 371. 21. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 372. 22. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 373. 23. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 374. 24. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 375. 25. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 376. 26. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 377. 27. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 378. 28. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 379. 29. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 380. 30. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 381. 31. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 382. 32. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 383. 33. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 384. 34. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 385. 35. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 386. 36. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 387. 37. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 388. 38. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 389. 39. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 390. 40. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 391. 41. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 392. 42. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 393. 43. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 394. 44. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 395. 45. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 396. 46. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 397. 47. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 398. 48. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 399. 49. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 400. 50. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 401. 51. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 402. 52. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 403. 53. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 404. 54. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 405. 55. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 406. 56. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 407. 57. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 408. 58. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 409. 59. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 410. 60. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 411. 61. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 412. 62. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 413. 63. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 414. 64. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 415. 65. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 416. 66. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 417. 67. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 418. 68. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 419. 69. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 420. 70. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 421. 71. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 422. 72. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 423. 73. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 424. 74. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 425. 75. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 426. 76. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 427. 77. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 428. 78. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 429. 79. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 430. 80. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 431. 81. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 432. 82. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 433. 83. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 434. 84. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 435. 85. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 436. 86. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 437. 87. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 438. 88. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 439. 89. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 440. 90. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 441. 91. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 442. 92. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 443. 93. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 444. 94. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 445. 95. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 446. 96. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 447. 97. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 448. 98. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 449. 99. Etaj türü: <input type="checkbox"/> 450. 100. Etaj türü: <input type="checkbox"/>				



T C
İÇMELER KASABASI
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı : M.48.4.İÇM.0.11/5082
Konu : Parseller

12.11.2012

SİNPAŞ G. Y. O. A. Ş.
İÇMELER

İlgi: 09.11.2012 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde bahsi geçen Beldemiz Kızılkum Mevkiinde, tapunun 1 pafta, 2518 parsel numarasında, mülkiyeti Simpaş G. Y. O. A. Ş. adına kayıtlı taşınmaz, Onaylı İmar Planımızda "Turistik tesis ve konut alanı" notasyonlu alanda kalmakta ve E= 1,30, hmax= 24,50, 7 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Yine aynı mevkide, 1598 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz ise "Turistik tesis alanı" notasyonlu ve E= 1,30, hmax= 24,50 ve 7 kat yapılaşma şartlarına sahip bir parsel olup;

Bilgilerinize rica ederim.

Zeki EBEN
Belediye Başkanı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
 Zemin No : 15966711
 İl / İlçe : MUĞLA/MARMARİS
 Kurum Adı : Marmaris TM
 Mahalle / Köy Adı : İÇMELER Köyü
 Mevkii : KIZILKUM
 Cilt / Sayfa No : 17 / 1650
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/1598
 Yüzölçüm : 9.509,00 m2
 Ana Taş. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : 84315728
 Malik : SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Elbirliği No : TAM
 Hisse Pay/Payda : 9.509,00
 Metrekare : 9.509,00
 Edinme Sebebi - Tarih - Yev. : Satış - 06/02/2009 - 1313-
 Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
 Zemin No : 78782390
 İl / İlçe : MUĞLA/MARMARİS
 Kurum Adı : Marmaris TM
 Mahalle / Köy Adı : İÇMELER Köyü
 Mevkii : KIZILKUM
 Cilt / Sayfa No : 35 / 3412
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/2518
 Yüzölçüm : 163.968,72 m2
 Ana Taş. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : 221409722
 Malik : SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Elbirliği No : 3523665 / 5465624
 Hisse Pay/Payda : 105.709,95
 Metrekare : 105.709,95
 Edinme Sebebi - Tarih - Yev. : Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş. - 13/09/2012 - 6714-
 Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -

Sistem No : 221409930
 Malik : SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Elbirliği No : 1941959 / 5465624
 Hisse Pay/Payda : 58.258,77
 Metrekare : 58.258,77
 Edinme Sebebi - Tarih - Yev. : Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş. - 13/09/2012 - 6714-
 Terkin Sebebi - Tarih - Yev. : - -

İpotek

Alacaklı : Müsterekmi? : Borç : 25.000,000,00 USD
 Faiz : FAZSIZ
 Derece/Sıra : 1 / 0
 Sıra : F.B.K.
 Tesis Tarih - Yev. : 14/07/2010 - 5062
 Borçlu : SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 SDF Hakkı : Yok

(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.
 Vergi No: 9370020892
 Sicil No: 32736/016978



Rapor Tarihi / Saati : 03.10.2012 13:15



İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Tasınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç
Marmaris TM - İÇMELER Köyü 2518 Parsel	1941959 / 5465624	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	25.000.000,00 USD
İpotek S/B/İ Bilgisi		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

Raporlayan: 324 - Özgür BUSAT
Kaydına Yevmüdür:
03.10.2012



EK.3. TAPU SENETLERİ

İli	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	İÇMELER					
Sokağı						
Mevkii	KIZILKUM					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
860.000,00	1		1598	ha	m ²	dm ²
Beyan Değ: 4.990.860,00						
Niteliği	ARSA					
Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 15966711					
Edinme Sebebi	Tamamı AVRASYA TOPLU KONUT İNŞAAT TURİZM VETİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	1313	17	1650		06/02/2009	Cilt No.
Sahife no.	Siciline Uyundur  Marmaris Tapu Sicil Müd. V. Sicil No. 15966711					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: * Mülkiyet geçiş işlemi için gerekli olan belgeleri hazırlanmış ve imzalanmıştır. ** Tebliğat Kararı Hükmünde Yürürlükte olan 4446 Sayılı Tapu Kanunu Madde 17'ne binaenlecektir.						

İli	MUĞLA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MARMARİS					
Mahallesi						
Köyü	İÇMELER					
Sokağı						
Mevkii	KIZILKUM					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			2518	ha	m ²	dm ²
					163.968,72	m2
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 78782390				
	Edinme Sebebi	İÇMELER Köyü 1858 Parsel(3607.95m2), İÇMELER Köyü 1911 Parsel(39264.38m2), İÇMELER Köyü 1912 Parsel(54650.82m2), İÇMELER Köyü 1913 Parsel(40855.33m2), İÇMELER Köyü 1914 Parsel(25590.24m2) taşınmazlarının Tevhit İşlemi (TSM) işleminden.				
	Sahibi	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 35234665/ 5465624 SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1941939/ 5465624				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6714	35	3412		13/09/2012	Cilt No.
Sahife No.	Sicil No: 279244 Hakan KOKSAL Tapu Müdürü 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : 1- Mülkiyet için tapu senedi ile sınırlıdır. Tapu senedi ile sınırlıdır. 2- Tebliğ Kanunu ile ilgili olarak tapu senedi ile sınırlıdır. Tapu Senedi Mükataatına tabidir.						

9.1. SERTİFİKASYONLAR



