

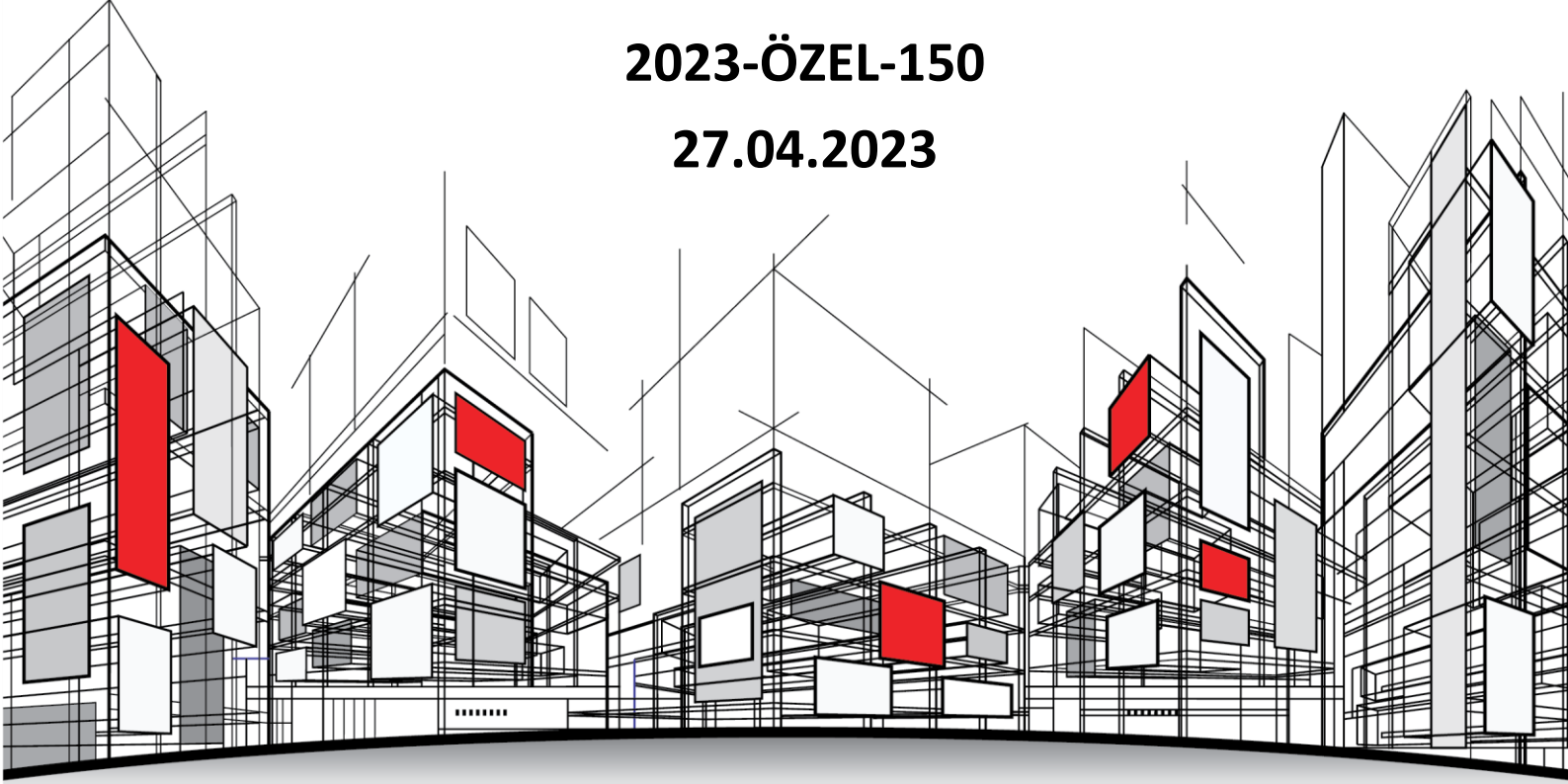
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA – MARMARİS – KARACA KÖYÜ
AYIN KOYU – OTEL**

2023-ÖZEL-150

27.04.2023



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

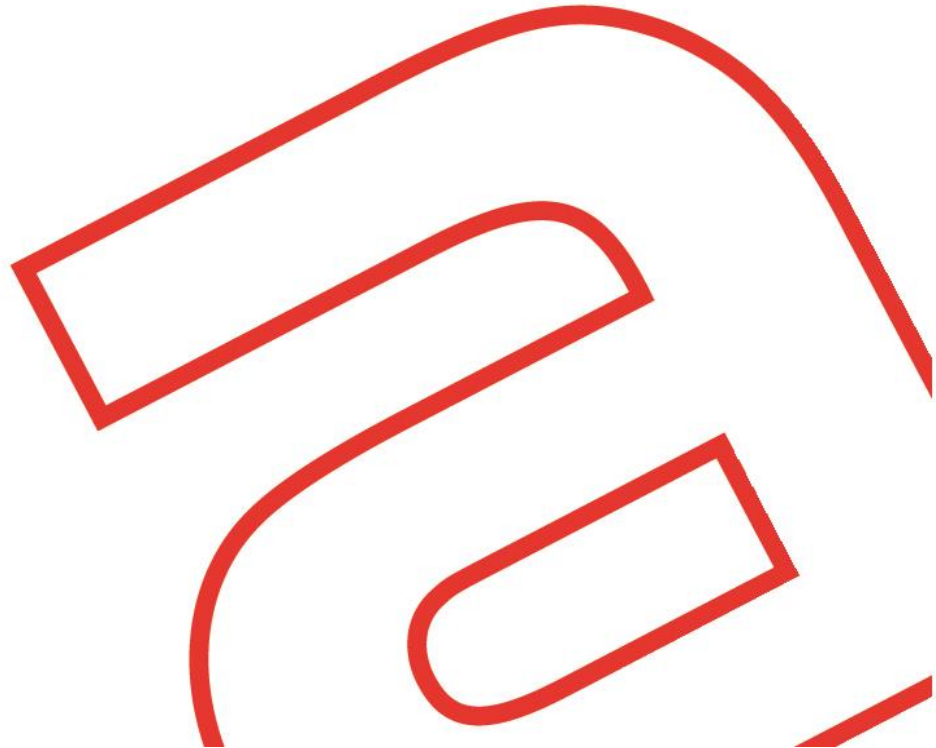
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 28 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 29 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 30 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 30 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 30 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 30 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 33 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 33 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 33 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 33 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 33 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 34 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 34 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 34 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 34 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 36 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 36 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 36 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 36 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 38 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 38 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 43 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 44 -
7. SONUÇ	- 46 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 46 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 46 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 46 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 46 -
8. RAPOR EKLERİ	- 48 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.03.2023 2023/A086
Değer Tarihi	: 31.03.2023
Rapor Tarihi	: 27.04.2023
Rapor Numarası	: 2023-ÖZEL-150
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Mahallesi, 228 Ada 1 Parsel, 229 Ada 6,7 ve 12 Parsel, 232 Ada 1 ve 2 Parsel, 233 Ada 1,4 ve 7 Parseller üzerinde yer alan taşınmazların değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2021 değer tarihli 2021-ÖZEL-131 numaralı rapor, 31.03.2022 tarih 2022-ÖZEL-227 numaralı rapor ile 27.12.2022 tarih 2022-ÖZEL-914 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporla; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur. "Gelir Yaklaşımı" yönteminde değerlendirme konusu arsalar üzerinde geliştirilecek projenin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile nakit akışı tabloları hazırlanmıştır.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 132.895.000-TL YüzOtuzikiMilyonSekizYüzDoksanBeşBin-TürkLirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 156.816.100-TL YüzElliAltıMilyonSekizYüzOnAltıBinYüz-TürkLirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 6.926.015-USD AltıMilyonDokuzYüzYirmiAltıBinOnBeş-AmerikanDoları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 8.172.698-USD SekizMilyonYüzYetmişikiBinAltıYüzDoksanSekiz-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 80651206 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %18 olarak belirtilmiştir."

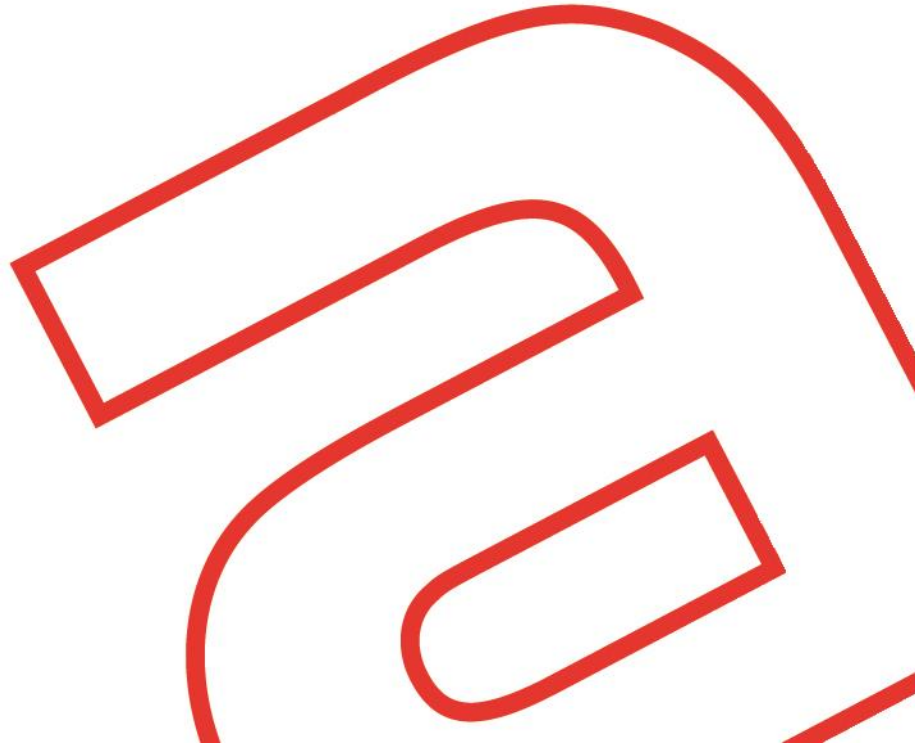
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi ve K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹ Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 31.03.2023 tarih, saat 15:30'da belirlenen USD satış kuru 19.1878 TL, EUR satış kuru 20.8825 TL olarak kabul edilmiştir.

2 BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

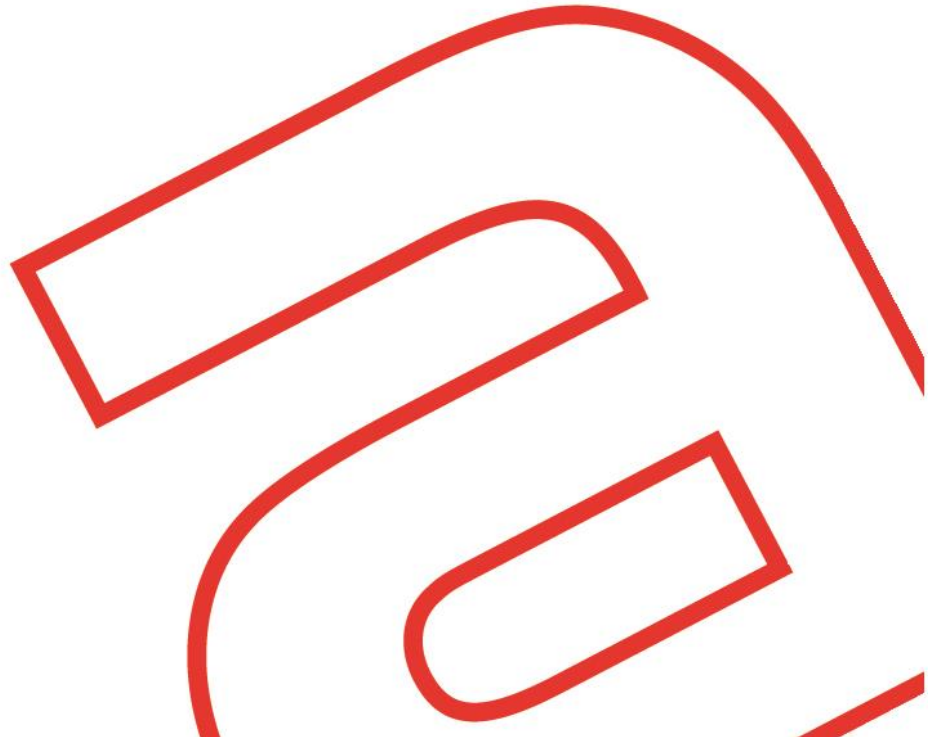


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



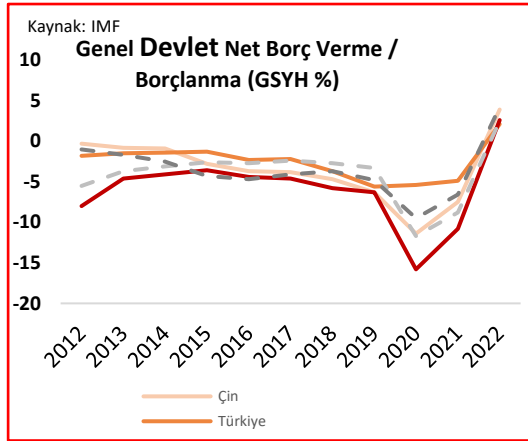
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

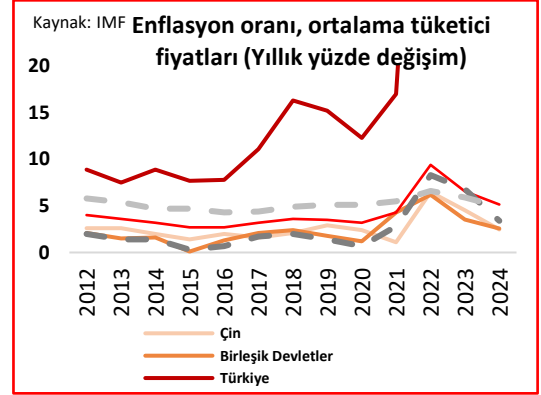
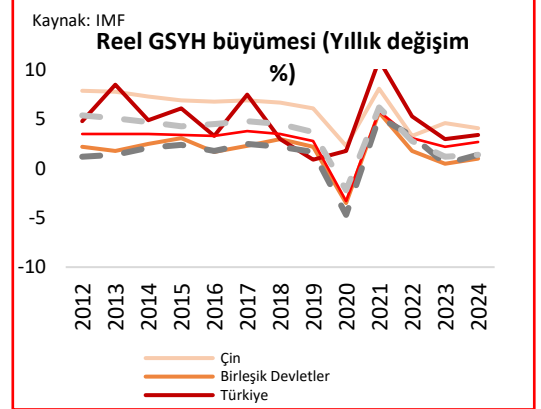
Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını artırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

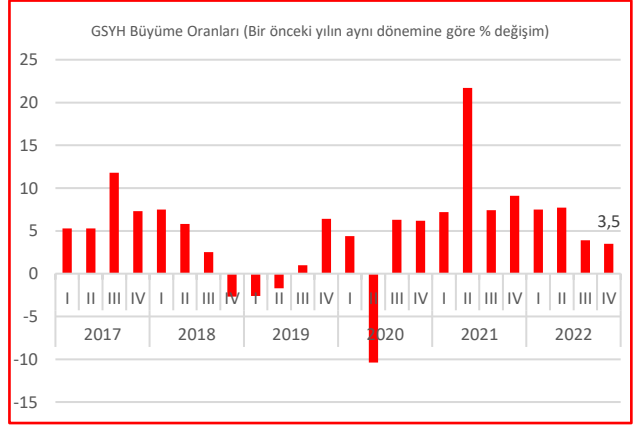
Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabilir. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.



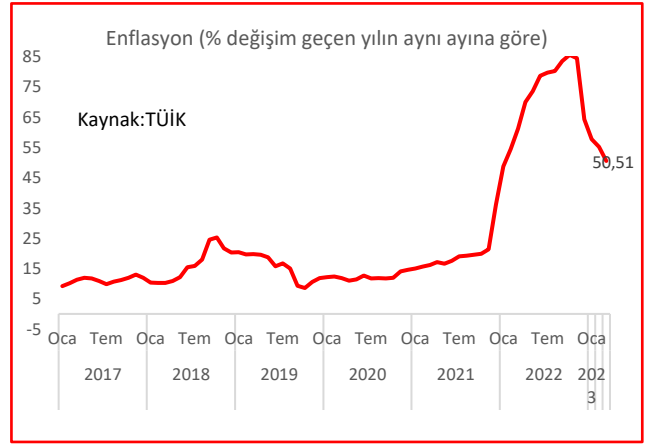
²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.

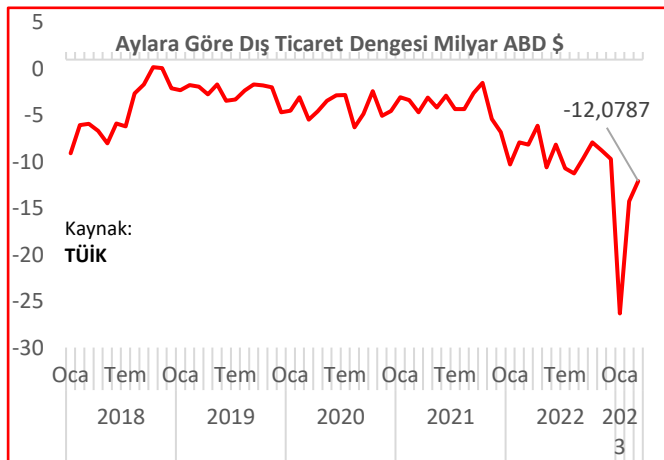


Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.



Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi



sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

Ocak-Şubat döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.

³ TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur.

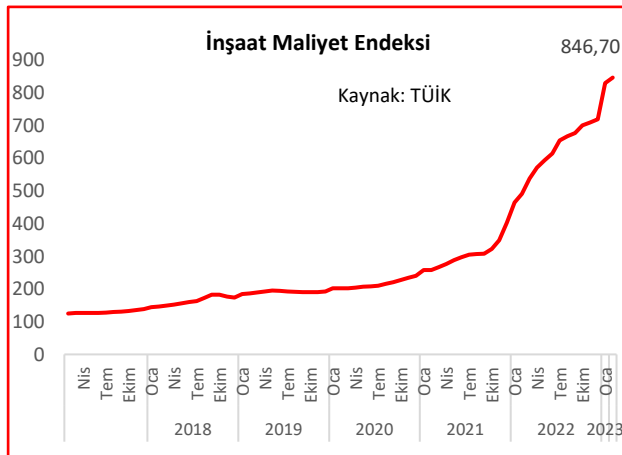
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur.

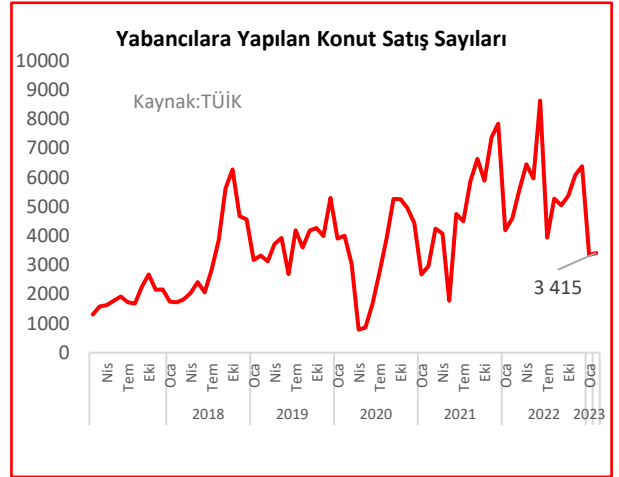
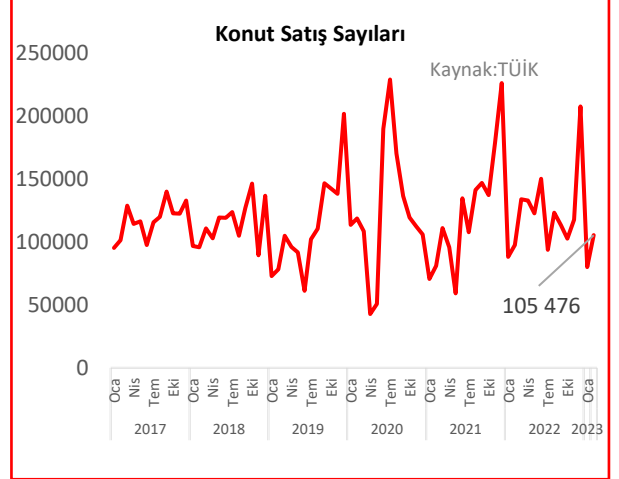
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur.

Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.



malzeme endeksi %1,54 artmış, işçilik endeksi %0,74 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %58,24, işçilik endeksi %103,59 artmıştır.

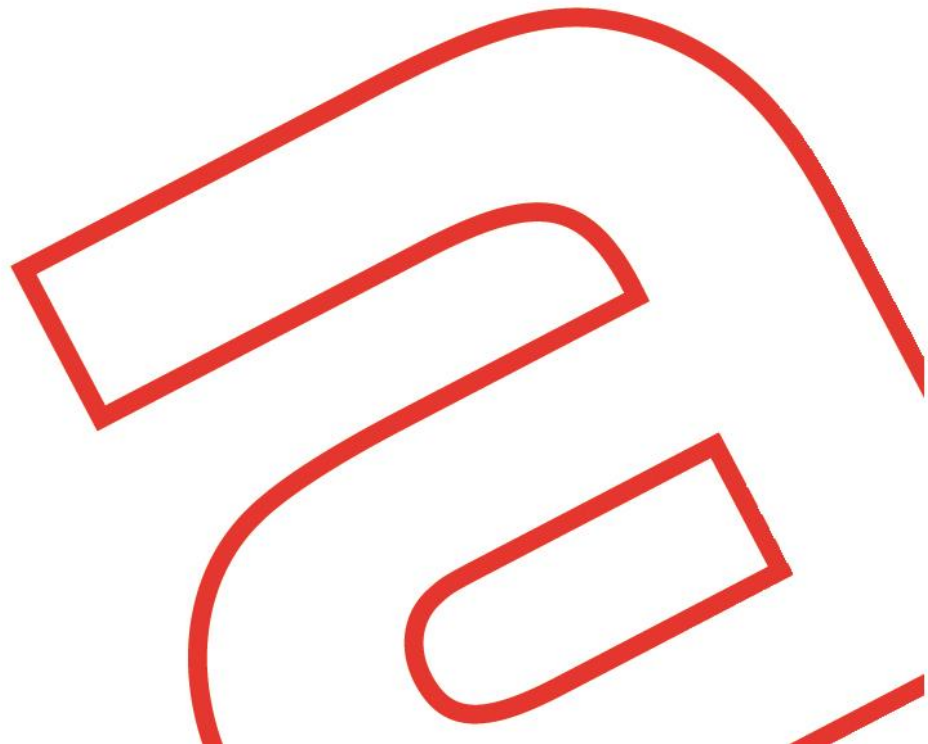


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,73 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02 artmış, işçilik endeksi %1,32 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %63,88, işçilik endeksi %104,10 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,94 artmıştır. Bir önceki aya göre

4 BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü (m ²)	1.053,37
Mevkii	Aydın	Tapu Tarihi	16.07.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	228	Cilt No	8
Parsel	1	Sayfa No	749
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500, 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü (m ²)	11.295,91
Mevkii	Aydın	Tapu Tarihi	16.07.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	229	Cilt No	8
Parsel	6	Sayfa No	757
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500, 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü (m ²)	6.759,71
Mevkii	Aydın	Tapu Tarihi	16.07.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	229	Cilt No	8
Parsel	7	Sayfa No	750
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500, 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü (m ²)	3.375,60
Mevkii	Aydın	Tapu Tarihi	16.07.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	229	Cilt No	8
Parsel	12	Sayfa No	756
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500, 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta ve Tarlası
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü (m ²)	17.050,62
Mevkii	Küçükayın	Tapu Tarihi	16.07.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	232	Cilt No	8
Parsel	1	Sayfa No	773
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500, 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	2 Katlı Betonarme Otel ve Tarlası
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü (m ²)	14.096,66
Mevkii	Küçükayın	Tapu Tarihi	16.07.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	232	Cilt No	8
Parsel	2	Sayfa No	772
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500, 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	İki Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	8.560,45
Mevkii	Aydın	Tapu Tarihi	16.07.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	233	Cilt No	8
Parsel	1	Sayfa No	767
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500, 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	2 Katlı Betonarme Otel ve Tarlası
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	15.295,29
Mevkii	-	Tapu Tarihi	16.07.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	233	Cilt No	8
Parsel	4	Sayfa No	766
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500, 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	5.796,35
Mevkii	Aydın	Tapu Tarihi	16.07.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	233	Cilt No	8
Parsel	7	Sayfa No	765
Malik (Hisse)	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500, 28.143067		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
228/1	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak üçgen bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları yerinde belirgin değildir. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.
229/6	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları yerinde belirgin değildir. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.
229/7	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları yerinde belirgin değildir. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.
229/12	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları yerinde belirgin değildir. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.
232/1	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde natamam otel tesisi bulunan taşınmazın sınırları yerinde belirgindir. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.
232/2	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde natamam otel tesisi bulunan taşınmazın sınırları yerinde belirgindir. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.
233/1	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde natamam otel tesisi bulunan taşınmazın sınırları yerinde belirgindir. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.
233/4	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde natamam otel tesisi bulunan taşınmazın sınırları yerinde belirgindir. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.
233/7	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan taşınmazın sınırları yerinde belirgindir. Taşınmazın doğu yönünden bir kısmının kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde 05.04.2023 tarihinde, saat 16.58'te yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Marmaris Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	228/1
İnceleme Tarih ve Saati	05.04.2023 16:58
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır.) Tarih: 20.12.2017 Sayı: 2885803 (Tarih: 22.12.2017 Yevmiye:11165) İcrai Haciz: İstanbul 25.İcra Müdürlüğü'nün 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile, İcrai Haciz⁵: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: emre hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2017 tarih 2016/37747 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541,56 TL bedel ile Alacaklı: bilgi gayrimenkul değerlendirme a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile, Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3037060.60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: atako destek araç kiralama ve ticaret anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
Şerhler Bölümü	

- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11.09.2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22.10.2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz⁶: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: deniz faktoring a.ş.) 22.10.2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20/02/2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28/02/2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi⁷: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03/03/2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7681001.51 TL 03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03/03/2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL 03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile
- İcrai Haciz: Marmaris 2.İcra Dairesinin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12941 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02/03/2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2729 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513,.00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring Anonim Şirketi) 19.04.2021 tarih 5009 yevmiye no ile
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı 15/12/2022 – 17226 yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (yevmiye no 17226 tarih 15/12/2022)
- İİK 150/c⁸ Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine, 11812500.00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266)
- Denizbank A.Ş. lehine, 7887500.00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096)

⁵**İcrai Haciz;** Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar. İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, "kamu haczi" adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

İİK 150/c Şerhi Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipotegün paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğü'nü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü'nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c şerhi tescil edilir. Bahsi geçen şerhi aslen taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle birlikte doktrinde tartışmalı bir konu olduğu bilinmektedir.

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Marmaris Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	229/6
İnceleme Tarihi ve Saati	05.04.2023 16.59
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır.) Tarih: 20.12.2017 Sayı: 2885803 Sayı 22.12.2017 tarih 11165 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 25.İcra Müdürlüğü'nün 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı: EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08.06.2016 tarih 4754 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: emre hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: bilgi gayrimenkul değerlendirme a.ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile, Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3037060.60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: atako destek araç kiralama ve ticaret anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile, İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: deniz faktoring a.ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
Şerhler Bölümü	

- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20/02/2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MDÜRLÜĞÜ nin 03/03/2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ MDÜRLÜĞÜ nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12941 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2729 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513.00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring Anonim Şirketi)(Tarih:19.04.2021 Yev:5009)
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesinin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı 15/12/2022 – 17226 yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (Tarih 15.12.2022 yev no. 17226)
- İİK 150/c 9 Md. Gereği İpotegın paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine, 11.812.500,00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266)
- Denizbank A.Ş. lehine, 7.887.500,00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096)

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Marmaris Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	229/7
İnceleme Tarih ve Saati	06.04.2023-09:21
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> • Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır.) Tarih: 20.12.2017 Sayı: 2885803 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 25 İcra Müdürlüğü'nün 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı: EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile, • Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3.037.060,60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
Şerhler Bölümü	

- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47.783,64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12941 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2729 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513.00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring A.Ş.) (Tarih:19.04.2021 Yev:5009)
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı 15/12/2022 – 17226 yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 15.12.2022 yev no. 17226)
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine, 11812500.00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266),
- Denizbank A.Ş. lehine, 7887500.00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096),

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Marmaris Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	229/12
İnceleme Tarih ve Saati	06.04.2023 09:22

Beyanlar Bölümü

- Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Müdürlüğü'nün 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3037060.60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175527.65 TL bedel ile Alacaklı: Emre HURDA lehine haciz işlenmiştir. 18.02.2021 tarih 2149 yevmiye no ile,

Serhler Bölümü

	<ul style="list-style-type: none"> İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile, İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513.00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring A.Ş.) (Tarih:19.04.2021 Yev:5009) İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.
Rehinler Hanesi:	<ul style="list-style-type: none"> Denizbank A.Ş. lehine, 11812500.00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266), Denizbank A.Ş. lehine, 7887500.00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096),

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Marmaris Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	232/1
İnceleme Tarih ve Saati	06.04.2023-09:24

Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 25.İcra Müdürlüğü'nün 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156.138,63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile, Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3037060.60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile, İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile, İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile, İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile, Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
Şerhler Bölümü	

- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175527,65 TL bedel ile Alacaklı: Emre HURDA lehine haciz işlenmiştir. 18.02.2021 tarih 2149 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513.00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring A.Ş.) (Tarih:19.04.2021 Yev:5010)
- Kamu Haczi: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 07.04.2022 tarih 382039 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 2738415.80 TL (Alacaklı: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi) 07.04.2022 tarih 4536 yevmiye no ile.
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı (17/12/2018 – 10993)

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine, 11812500.00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266)
- Denizbank A.Ş. lehine, 7887500.00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096)

Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Marmaris Tapu Müdürlüğü**Ada/Parsel** 232/2**İnceleme Tarih ve Saati** 06.04.2023 – 09:26**Beyanlar Bölümü**

- Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: bilgi gayrimenkul değerlendirme aş lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3037060.60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: atako destek araç kiralama ve ticaret anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,

Şerhler Bölümü

- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: deniz factoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Factoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175527.65 TL bedel ile Alacaklı: Emre HURDA lehine haciz işlenmiştir. 18.02.2021 tarih 2149 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604,98 TL bedel ile Alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 6808513.00 TL (Alacaklı Deniz Factoring A.Ş.) (Tarih:19.04.2021 Yev:5010)
- Kamu Haczi: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 07.04.2022 tarih 382039 sayılı Haciz Yazısı sayıları ile Borç: 2738415.80 TL (Alacaklı: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi) 07.04.2022 tarih 4536 yevmiye no ile.
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 15/12/2022 tarih 17226 yevmiye no ile.
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı (17/12/2018 – 10993)

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine, 11812500.00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266),
- Denizbank A.Ş. lehine, 7887500.00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096),

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Marmaris Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	233/1
İnceleme Tarih ve Saati	06.04.2023 – 09:27
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none">Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile,İcrai Haciz: İstanbul 25.İcra Müdürlüğü'nün 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile,İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile,Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3.037.060,60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ileİhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1242.78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü

- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
 - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175527.65 TL bedel ile Alacaklı: Emre HURDA lehine haciz işlenmiştir. 18.02.2021 tarih 2149 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,
 - İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513.00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring A.Ş.) (Tarih:19.04.2021 Yev:5010)
 - Kamu Haczi: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 07.04.2022 tarih 382039 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 2738415.8 TL (Alacaklı: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi) 07.04.2022 tarih 4536 yevmiye no ile.
 - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih ve 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 15/12/2022 tarih 17226 yevmiye no ile.
 - İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.
 - İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı (17/12/2018 – 10993)
- Rehinler Hanesi:**
- Denizbank A.Ş. lehine, 11812500.00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266),
 - Denizbank A.Ş. lehine, 7887500.00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096),

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Marmaris Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	233/4
İnceleme Tarih ve Saati	06.04.2023 – 09:28
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> • Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 25.İcra Müdürlüğü'nün 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile, • Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3037060.60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile
Şerhler Bölümü	

- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1242.78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175527.65 TL bedel ile Alacaklı: Emre HURDA lehine haciz işlenmiştir. 18.02.2021 tarih 2149 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 6808513.00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring A.Ş.) (Tarih:19.04.2021 Yev:5010)
- Kamu Haczi: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 07.04.2022 tarih 382039 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 2738415.80 TL (Alacaklı: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi) 07.04.2022 tarih 4536 yevmiye no ile.
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 219/2309 sayılı Haiz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 15.12.2022 tarihe 17226 yevmiye no ile.

	<ul style="list-style-type: none"> • İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile. • İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı (17/12/2018 – 10993)
Rehinler Hanesi:	<ul style="list-style-type: none"> • Denizbank A.Ş. lehine, 11812500.00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266) • Denizbank A.Ş. lehine, 7887500.00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096)

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Marmaris Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	233/7
İnceleme Tarih ve Saati	06.04.2023 – 09:29

Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> • Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır. Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, 20.12.2017 tarih 2885803 Sayı 22/12/2017 tarih 11165 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 25.İcra Müdürlüğü'nün 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117219.32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2016 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 5459 yevmiye no ile, • Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3.037.060,60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile, • İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 726426.76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile • İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1242.78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
Şerhler Bölümü	

- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
 - Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
 - Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
 - Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
 - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175527.65 TL bedel ile Alacaklı: Emre HURDA lehine haciz işlenmiştir. 18.02.2021 tarih 2149 yevmiye no ile,
 - İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,
 - İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513,00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring A.Ş.) (Tarih:19.04.2021 Yev:5010)
 - İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 15.12.2022 tarih 17226 yevmiye no ile,
 - İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.
 - İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı (17/12/2018 – 10993)
- Rehinler Hanesi:**
- Denizbank A.Ş. lehine, 11812500.00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266),
 - Denizbank A.Ş. lehine, 7887500.00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096),

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmazların tamamı 15.12.2022 tarihinde 17226 yevmiye numarası ile icrai haciz işlemi bulunup satış kabiliyetini etkilememektedir. Tapu kayıtlarında mevcut kamu, ihtiyati ve icrai hacizler ile 150 c şerhi dışında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Çevre Ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı tarafından 16.05.2003 tarihinde onaylanan Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Muğla 3. İdare Mahkemesinin 25.11.2021 tarih ve E.2020/1105-K.2021/1419 sayılı kararı gereği iptal edilmiş olduğundan, bahse konu taşınmazı kapsayan yürürlükte imar planı bulunmamaktadır.

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 03.04.2023 tarihli ve E-41823250-804.01-54728 Sayılı imar durumu yazısında; "İlgi dilekçenizde bahsi geçen; Karaca Mahallesi 232 ada 1 parsel, 233 ada 1 parsel, 232 ada 2 parsel, 233 ada 7 parsel, 233 ada 4 parsel, 228 ada 1 parsel, 229 ada 7 parsel, 229 ada 12 parsel ve 229 ada 6 parsel nolu taşınmazları kapsayan, Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığında onaylı 1/25.000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planı sınırları içinde bulunmakta iken 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "yürütmesinin durdurulması ve bilhale iptali" talebi ile Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2020/1105 esasına kayden Bakanlık aleyhine açılan davada "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiş olup, plansızdır. " Notu yer almaktadır.

Bölgede alt ölçekli herhangi imar planı bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı olduğu 16.05.2003 onay tarihli "Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı", Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2020/1105 esasına kayden Bakanlık aleyhine açılan davada "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiş olup, plansızdır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
28.09.2008	-	-

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	ADA/PARSEL	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	233/4 (Eski 766 Parsel)	11.07.2001	57/13/2158	502
Yeni Yapı	233/1 (Eski 767 Parsel)	11.07.2001	57/9/2154	502
Yeni Yapı	232/3 (Eski 771 Parsel)	11.07.2001	57/12/2157	502
Yeni Yapı	232/2 (Eski 772 Parsel)	11.07.2001	57/11/2156	502
Yeni Yapı	232/1 (Eski 773 Parsel)	11.07.2001	57/8/2153	502
Yeni Yapı	232/1 (Eski 773 Parsel)	11.07.2001	57/10/2155	1.241

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
ADA/PARSEL	TARİH	NO	ALAN (m ²)
233/4 (Eski 766 Parsel)	11.07.2001	57/13/2158	502
233/1 (Eski 767 Parsel)	11.07.2001	57/9/2154	502
232/3 (Eski 771 Parsel)	11.07.2001	57/12/2157	502
232/2 (Eski 772 Parsel)	11.07.2001	57/11/2156	502
232/1 (Eski 773 Parsel)	11.07.2001	57/8/2153	502
232/1 (Eski 773 Parsel)	11.07.2001	57/10/2155	1.241

Diğer İzin ve Belgeler (Şirket tarafından ibraz edilen):

- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünden aldığı 12.07.2012 tarih ve 1.02.10.00/501-19/34986 sayılı "Geçiş Yolu İzin Belgesi",
- Muğla Orman Müdürlüğünden, 16.05.2008 tarih ve 06901 sayılı 1.400 m² alan için 49 yıl süreyle "Kesin İzin Taahhüt Senedi" (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)
- Muğla Orman Müdürlüğünden, 16.05.2008 tarih ve 06902 sayılı 15.701,30 m² alan için 49 yıl süreyle "Kesin İzin Taahhüt Senedi" (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)
- Muğla Orman Müdürlüğünden, 29.09.2010 tarih ve 10395 sayılı 1.400 m² alan için 49 yıl süreyle "Kesin İzin Taahhüt Senedi" (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazların bir kısmı için alınan ruhsat + yapı kullanma izin belgeleri 13.07.2001 tarih ve 24461 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun maddesinden önce alınmış olup, yapı denetim firması bilgisi bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Üzerinde natamam otel tesisi bulunan 232 Ada 1 Parsel, 232 Ada 2 Parsel, 233 Ada 1 Parsel ve 233 Ada 4 Parsel toplam 55.003,02 m² yüzölçümüne sahiptir. Üzerinde herhangi bir geliştirme bulunmayan 228 Ada 1 Parsel, 229 Ada 6 Parsel, 229 Ada 7 Parsel, 229 Ada 12 Parsel ve 233 Ada 7 Parsel ise toplam 28.280,94 m² büyüklüğündedir. Değerlemeye konu olan 9 adet parsel, 2 küme halinde konumlanmıştır. Birbirlerine bitişik konumda olan 232/1 ve 232/2 numaralı parseller ile yine birbirlerine bitişik olan 233/1, 233/4, 233/7 numaralı parselleri Ayın Deresi ayırmaktadır. Parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin yapı ruhsatları ve yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup yasal prosedürler tamamlanmıştır.

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

Parseller üzerinde yer alan yapılara ilişkin yapı ruhsatları ve yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup yasal prosedürler tamamlanmıştır.

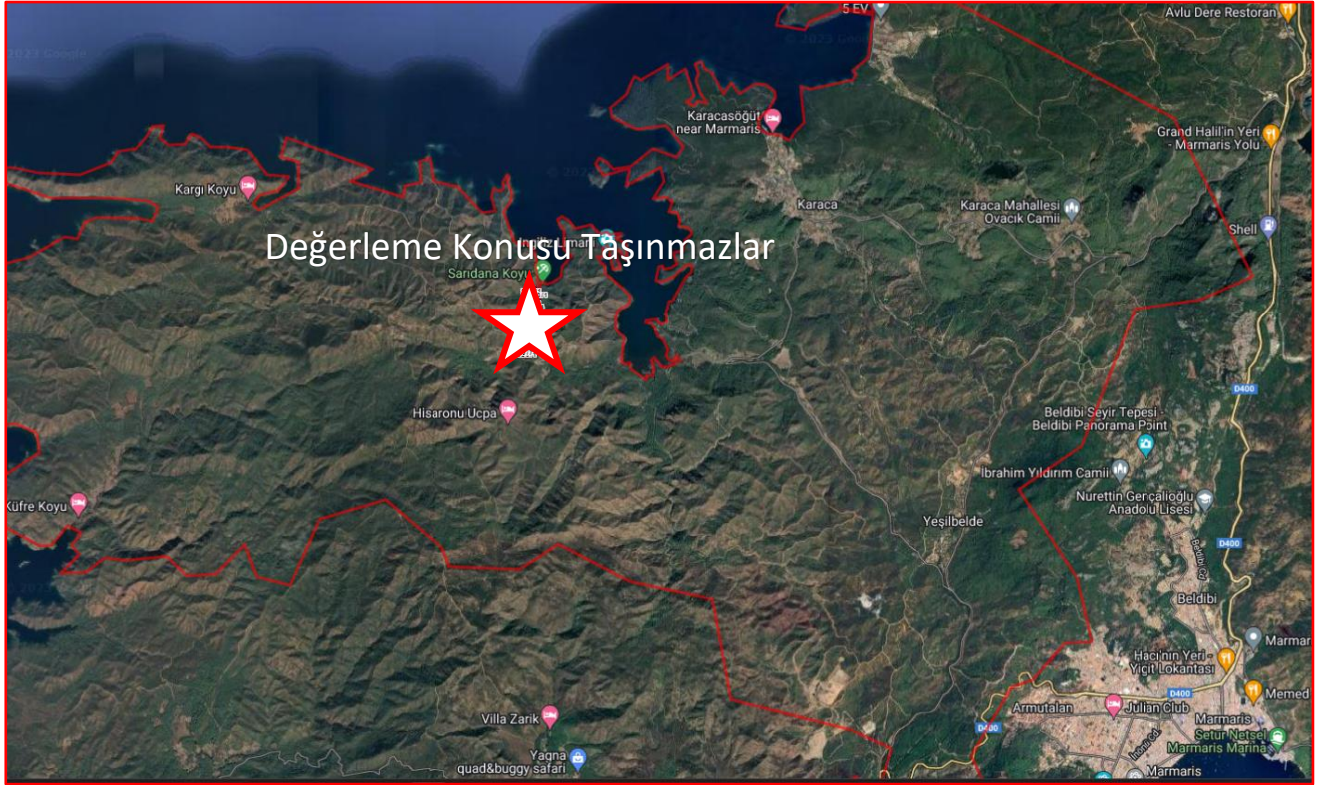
Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 55 Pafta, 228 Ada 1 parsel (Eski 749 parsel) numaralarında kayıtlı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 229 ada 7 parsel (Eski 750 parsel) numaralarında kayıtlı 7.125,58 m² yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 229 Ada 12 parsel (Eski 756 parsel) numaralarında kayıtlı 3.375,34 m² yüzölçümlü "Tarla", 55 Pafta, 229 ada 6 parsel (Eski 757 parsel) numaralarında kayıtlı 11.295,64 m² yüzölçümlü "Tarla", 56 Pafta, 233 ada 7 parsel (Eski 765 parsel) numaralarında kayıtlı 5.184,28 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Tarla olarak, 56 Pafta, 233 ada 4 parsel (Eski 766 parsel) numaralarında kayıtlı 15.290,65 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 56 Pafta, 233 ada 1 parsel (Eski 767 parsel) numaralarında kayıtlı 8.560,22 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 56 Pafta, 232 ada 2 parsel (Eski 772 parsel) numaralarında kayıtlı 14.094,97 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 54-56 Pafta, 232 ada 1 parsel (Eski 773 parsel) numaralarında kayıtlı 17.050,55 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası" nitelikli 4 adet ana gayrimenkulün mülkiyetlerinin ise Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Bina olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tamamı Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Koyu Mevkii'nde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım Cumhurbaşkanlığı Köşkü yolu üzerinden sağlanmaktadır. Köşke kadar kullanılan asfalt yolun bitiminden yaklaşık 3.5-4 km stabilize toprak yol izlenerek

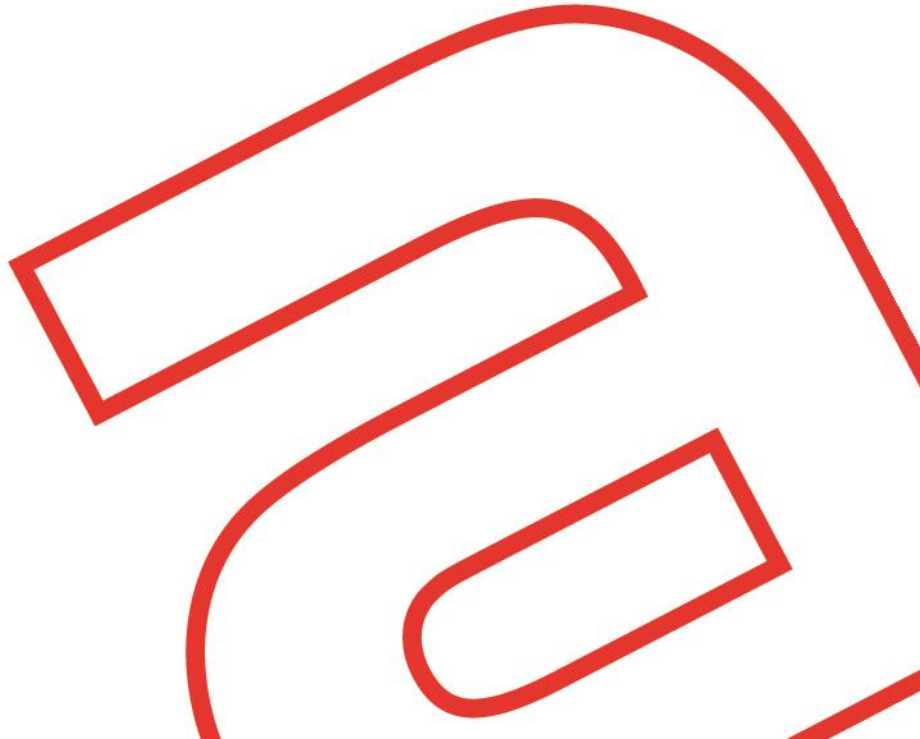
konu gayrimenkullere ulaşım sağlanabilmektedir. Gayrimenkullere ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmekte olup toplu taşıma imkânı bulunmamaktadır.

Konu gayrimenkuller; Karaca Köy yerleşim merkezine yaklaşık 10 km, Kargı Köy yerleşim merkezine yaklaşık 12 km, Marmaris Merkeze yaklaşık 35 km, Dalaman havaalanına ise yaklaşık 110 km mesafededir.



5 BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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 unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. 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 ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık 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 varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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, varlığın 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, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. 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.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır.

Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye 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. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. 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 değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

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

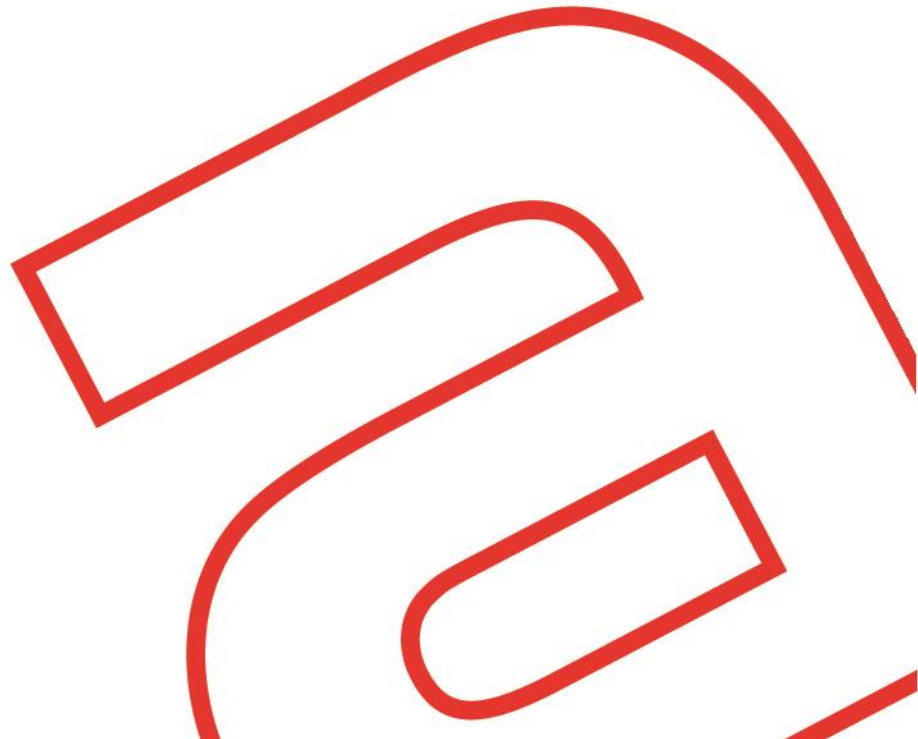
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri 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 Değeri için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6 BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımudur.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Tarla ve Mevcut Kullanımı" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

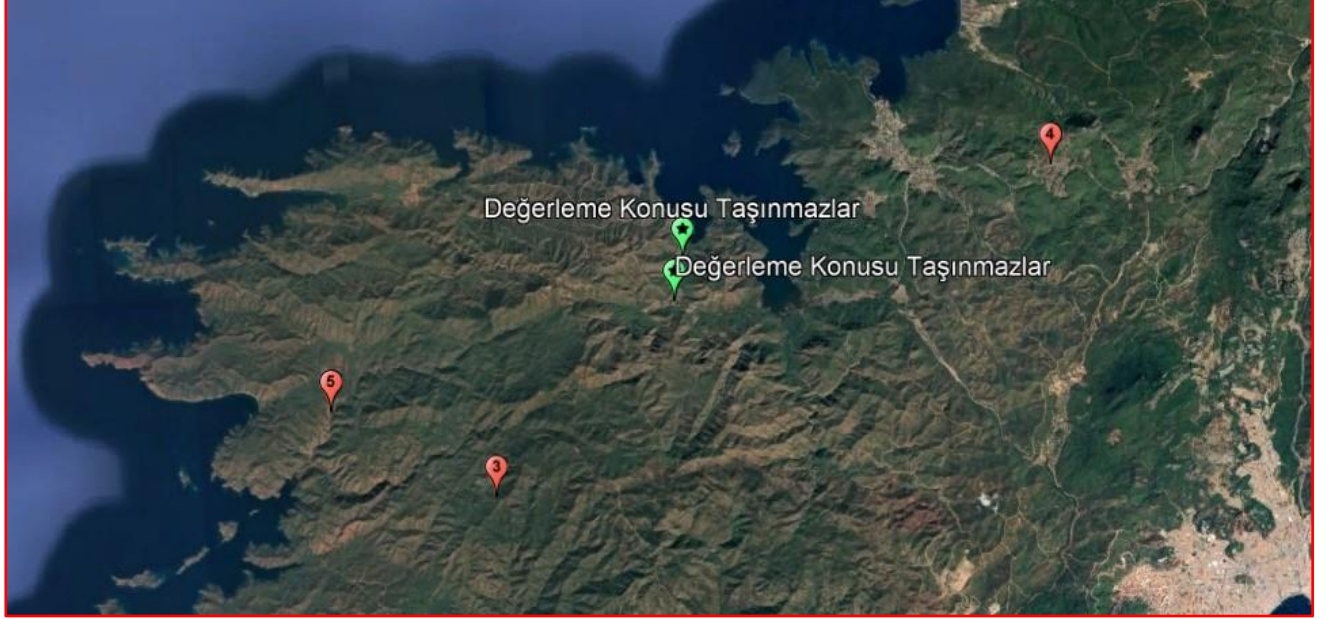
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede bulunan denize ve yerleşim yeri olan Karaca Mahallesi' ne yaklaşık 500 m mesafede konumlanmış, yola cepheli ve elektrik su gibi altyapısal olanaklara sahip hisseli mülkiyet durumundaki 1.030 m ² alana sahip tarla yaklaşık 1 ay önce 1.300.000 TL bedel ile satılmıştır (Marmaris Gayrimenkul: 0532 613 41 56).	Tarla	1.030	1.300.000	1.262	1.300.000	1.262
2	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede bulunan denize ve yerleşim yeri olan Karaca Mahallesi' ne yaklaşık 500 m mesafede konumlanmış, yola cepheli ve elektrik su gibi altyapısal olanaklara sahip hisseli mülkiyet durumundaki 1.600 m ² tarla yaklaşık 1 ay önce 2.000.000 TL bedel ile satılmıştır (Marmaris Gayrimenkul: 0532 613 41 56)	Tarla	1.600	2.000.000	1.250	2.000.000	1.250
3	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede bulunan 241 ada 5 parsel numaralı 3.125 m ² alana sahip ve sit alanı sınırları içerisinde konumlanan tarla 1.950.000 TL bedel ile 10.04.2023 tarihinde satılmıştır. İlgili tarlanın sınırlarının zeytin ve çam ağacı ile belirlenmiş olduğu ve yola cephesinin bulunduğu bilgisi emlak yetkilisinden edinilmiştir (Realty World Yalı Gayrimenkul: 0505 565 50 94)	Tarla	3.125	1.950.000	624	1.950.000	624
4	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda bulunan 155 ada 5 parsel numaralı 5.512 m ² alana sahip tarla 6.500.000 TL bedel ile satılıktır. Tarlanın ana yola cephesi bulunmakta olup altyapısal olanakları mevcut değildir. Bahsi geçen bedelde pazarlık payı mevcuttur (Remax Uzman: 0532 784 02 87).	Tarla	5.512	6.500.000	1.179	5.500.000	998
5	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda bulunan 248 ada 1 parsel numaralı 19.117 m ² alana sahip tarla 10.000.000 TL bedel ile satılıktır. Tarlanın herhangi bir yola cephesi bulunmamasıyla birlikte elektrik su gibi altyapısal olanaklara da sahip değildir. Denize ve yerleşim birimlerine uzaktır. Bahsi geçen bedelde pazarlık payı mevcuttur (Marmaris Gayrimenkul: 0532 613 41 56).	Tarla	19.117	10.000.000	523	9.000.000	471

*PPD: Pazarlık Payı Düşürülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	1.262	1.250	624	998	471
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-5%	-15%	-15%	-15%	10%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Altyapı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	-15%	-10%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	-15%	-15%	-10%	-15%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	883	750	437	748	447
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			650		

Satışa Konu Arazilere İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **440-885-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların yakın çevresinde birebir emsal teşkil edecek arsa stoku bulunmamaktadır. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

MALİK	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	228	1	1.053,37	690,00	730.000,00
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	229	6	11.295,91	730,00	8.250.000,00
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	229	7	6.759,71	710,00	4.800.000,00
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	229	12	3.375,60	760,00	2.570.000,00
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	233	7	5.796,35	660,00	3.830.000,00
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	232	1	17.050,62	480,00	8.180.000,00
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	232	2	14.096,66	570,00	8.040.000,00
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	233	1	8.560,45	590,00	5.050.000,00
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	233	4	15.295,29	620,00	9.480.000,00
TOPLAM			83.283,96		50.930.000,00

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

MALİYET				
BİNA ADI	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA ORANI (%)	DEĞER (TL)
OTEL BLOKLARI	502	4.850	20%	1.947.760
OTEL BLOKLARI	502	4.850	20%	1.947.760
OTEL BLOKLARI	502	4.850	20%	1.947.760
OTEL BLOKLARI	502	4.850	20%	1.947.760
LOKANTA	1.241	4.850	20%	4.815.080
TOPLAM	3.249			12.610.000

Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)	50.930.000,00
Bina Değeri (TL)	12.610.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	63.540.000,00

Değerleme konusu parsellerin “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile toplam değeri **63.540.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada tesise benzer nitelikte kiralanılan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkullerin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

TURİZM SEKTÖRÜ

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan verilere göre, Mart 2022 itibariyle Muğla'da Turizm İşletme Belgeli ve Belediye Belgeli olarak faaliyet gösteren toplam 1.546 adet konaklama tesisinde 92.083 oda (201.597 yatak) kapasitesi mevcuttur.

Muğla-Belegeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri, Şubat 2023

TESİS TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
Turizm İşletme Belgeli	445	52.179	111.287
Turizm Yatırım Belgeli	75	9.119	21.249
Basit Konaklama İşletme Belgeli	2.147	51.328	102.645
Muğla - Toplam	2.667	112.626	235.181

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

** 28.07.2021 tarih ve 7334 sayılı Kanunla değişik 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun geçici 11 inci maddesindeki; "maddenin yürürlüğe girdiği tarihte ilgili idaresinden alınmış işyeri açma ve çalışma ruhsatı ile faaliyette bulunan ve turizm işletmesi belgesi bulunmayan konaklama tesislerine, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde Bakanlığa başvurmaları halinde basit konaklama turizm işletmesi belgesi verilir." ibaresi gereğince kanun maddesinin yürürlüğü girdiği tarihten önce belediye belgeli olarak faaliyet gösteren konaklama tesislerine Basit Konaklama Turizm İşletmesi Belgesi alma zorunluluğu getirilmiştir. Bu nedenle belediye belgeli tesis niteliğindeki tesisler basit konaklama işletme belgeli tesisler başlığı altında açıklanmaktadır.

Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından açıklanan ancak açık tarihi verilmemiş olan verilere göre ise, Muğla genelinde yer alan turizm işletme belgeli 445 tesisin oda sayısı 52.179, yatak sayısı 111.287; turizm yatırım belgeli 75 adet tesisin oda kapasitesi 9.119, yatak kapasitesi ise 21.249 adettir.

İlçeler Bazında İşletme & Yatırım Belgeli Tesisler & Yatak Kapasiteleri, Ağustos, 2022

İLÇE	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
BODRUM	195	21.049	46.144	39	4.194	10.639	234	25.243	56.783
DALAMAN	1	172	344	1	125	166	2	297	510
DATÇA	13	603	1.283	2	296	614	15	899	1.897
FETHİYE	74	8.568	18.562	10	578	1190	84	9.146	19.752
KÖYCEĞİZ	3	468	986				3	468	986
MARMARIS	123	15.664	32.601	7	343	734	130	16.007	33.335
MENTEŞE	7	421	834				7	421	834
MİLAS	15	2.148	4.498	2	211	426	17	2.359	4.924
ORTACA	17	2.665	5.441	2	10	20	19	2.675	5.461
ULA	6	242	524				6	242	524
SEYDİKEMER				1	82	164	1	82	164
YATAĞAN									
TOPLAM	454	52.000	111.217	64	5.839	13.953	518	57.839	125.170

Kaynak: Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından aylık bazda açıklanan son verilere göre, 2023'ün ocak ayında Muğla'ya gelen ziyaretçilerin %12,31'i 5 yıldızlı otelleri, %42,09'u 4 yıldızlı otelleri, %4,28'i ise tatil köyü segmentini tercih etmişlerdir. Ortalama kalış süreleri, yabancı ziyaretçiler için 2,18, yerli ziyaretçiler için 2,00 ve genel ortalama ise 2,03 gün olarak gerçekleşmiştir. Doluluk oranı ise, ocak ayı bazında % 15,51'dir.

Tablo: Muğla'ya Gelen Ziyaretçilerin Konaklama Türü Tercihleri, Ortalama Kalış Süreleri, Tesis Türüne Göre Doluluk Oranları, Ocak 2023

TÜRÜ	MUĞLA											
	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	8.882	32.198	41.080	19.430	61.788	81.218	2,19	1,92	1,98	3,82	12,15	15,97
Tatil Köyü	624	2.051	2.675	1.554	4.694	6.248	2,49	2,29	2,34	1,27	3,84	5,11
Termal Otel	41	905	946	153	2.112	2.265	3,73	2,33	2,39	0,43	5,97	6,40
Pansiyon	1	64	65	2	127	129	2,00	1,98	1,98	0,14	9,20	9,35
Apart Otel	95	1.802	1.897	204	3.934	4.138	2,15	2,18	2,18	0,99	19,00	19,99
Butik Otel	362	1.696	2.058	808	3.256	4.064	2,23	1,92	1,97	3,79	15,26	19,05
GENEL TOPLAM	10.005	38.716	48.721	22.151	75.911	98.062	2,46	2,10	2,14	1,74	10,90	12,64

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Ocak 2023

Marmaris İlçesi Konaklama Pazarı

Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından açıklanan verilere göre, Marmaris'te turizm işletme ve turizm yatırım belgeli toplam 130 adet tesiste 16.027 oda (33,379 yatak) kapasitesi mevcuttur.

Marmaris'te Yer Alan Turizm Belgeli Tesis Bilgileri, Ağustos, 2022

Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Turizm İşletme Belgeli	123	15.664	32.601
Turizm Yatırım Belgeli	7	363	778
TOPLAM	130	16.027	33.379

Kaynak: Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Marmaris ilçesinde yer alan 130 adet turizm işletme belgeli tesisin 19 adedi 5 yıldızlı otel, 31 adedi 4 yıldızlı otel, 27 adedi 3 yıldızlı oteldir. Bu tesislerdeki oda sayısı 16.027, yatak sayısı ise 33.379 adettir. 3, 4 ve 5 yıldızlı oteller, Marmaris'te yer alan işletme belgeli otellerdeki oda arzının %79,86'sını ve yatak arzının %79,82'sini oluşturmaktadır.

Marmaris'te Yer Alan Turizm Belgeli Tesislerin Türlerine Göre Bilgileri, Ağustos, 2022

Türü	İŞLETME BELGELİ			YATIRIM BELGELİ			TOPLAM		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
5 Yıldız	18	6.003	12.803	1	207	458	19	6.210	13.261
4 Yıldız	29	4.560	9.303	2	73	146	31	4.633	9.449
3 Yıldız	26	1.946	3.917	1	40	80	27	1.986	3.997
2 Yıldız	12	621	1.259				12	621	1.259
1 Yıldız	1	23	46	1	20	44	2	43	90
Tatil Köyü	4	956	1.987				4	956	1.987
Apart	25	1.410	2.954				25	1.410	2.954
Butik Otel	2	71	142	1	23	50	3	94	192
Özel Tesis	6	74	190				6	74	190
Yüzer Tesis				1			1		
TOPLAM	123	15.664	32.601	7	363	778	130	16.027	33.379

Kaynak: Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALİŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	765	5239	6004	2190	10651	12841	2,86	2,03	2,14	1,30	6,31	7,60
	4 Yıldızlı	1246	12632	13878	2669	25228	27897	2,14	2,00	2,01	1,57	14,88	16,46
	3 Yıldızlı	394	10746	11140	884	18509	19393	2,24	1,72	1,74	0,75	15,64	16,39
	2 Yıldızlı	87	1575	1662	191	3345	3536	2,20	2,12	2,13	0,99	17,26	18,25
	Toplam	2 492	30 192	32 684	5 934	57 733	63 667	9,44	7,88	8,02	4,6	54,09	58,7
Tatil Köyü	1. Sınıf	296	1079	1375	801	2608	3409	2,71	2,42	2,48	0,71	2,32	3,04
	2. Sınıf	0	3	3	0	7	7	0,00	2,33	2,33	0,00	0,07	0,07
	Toplam	296	1 082	1 378	801	2 615	3 416	2,71	4,75	4,81	,71	2,39	3,11
Termal Otel	4 Yıldızlı	34	519	553	92	1321	1413	2,71	2,55	2,56	0,26	3,73	3,99
	Toplam	34	519	553	92	1321	1413	2,71	2,55	2,56	0,26	3,73	3,99
Pansiyon		0	112	112	0	152	152	0,00	1,36	1,36	0,00	11,01	11,01
Apart Otel		126	2087	2213	541	5426	5967	4,29	2,60	2,70	1,56	15,67	17,24
Özel Tesis		213	2283	2496	352	3540	3892	1,65	1,55	1,56	1,12	11,30	12,43
Butik Otel		240	1370	1610	489	2440	2929	2,04	1,78	1,82	2,29	11,44	13,73
GENEL TOPLAM		3401	37645	41046	8209	73227	81436	2,41	1,95	1,98	1,14	10,14	11,27

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı 2022

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yıllık bazda açıklanan son verilere göre Marmaris ilçesinde;

- Tesise geliş sayısı; 587.092 yabancı uyruklu turist, 901 391 yerli turist olmak üzere toplam 1.488.483'tür.
- Geceleme sayısı; yabancı uyruklu turistler için 2.116.412, yerli turistler için ise 2.241.386 olmak üzere toplam 4.357.798'dir.
- Ortalama kalış süresi; yabancı uyruklu turistler için 3,60 gün, yerli turistler için ise 2,49 gün olmak üzere ortalama 2,93 gündür.
- Doluluk oranı; yabancı uyruklu turistler için %11,14, yerli turistler için ise %11,79 olmak üzere toplam %22,93'tür.

Doluluk oranları ilçeler bazında incelendiğinde, Marmaris ilçesinin Türkiye'deki diğer ilçeler arasında yabancı doluluk sıralamasında 3. sırada, toplam doluluk sıralamasında da 32. sırada olduğu görülmektedir.

Bölgedeki Tesisler ve Konaklama Fiyatları

Otel	Konum	Sınıf	Oda Sayısı	Oda Tipi	Oda Fiyatı TL	Oda Fiyatı USD*
Labranda Mares	Marmaris/Muğla	5 Yıldızlı	441 Oda	Standart Oda	4.456	232
Julian Club	Marmaris/Muğla	4 Yıldızlı	325 oda	Standart Oda	2.982	155
Cettia Beach	Marmaris/Muğla	4 Yıldızlı	103 oda	Standart Oda	7.323	382
DIONYSOS HOTEL	Marmaris/Muğla	Butik	43 oda	Standart Oda	7.262	378
CAPE KRIO BOUTIQUE HOTEL & SPA	Datça/Muğla	Butik	40 oda	Standart Oda	3.285	171
Dalyan Resort SPA	Ortaca/Muğla	Butik	58 oda	Standart Oda	3.079	160

*31.03.2023- 15:30 TCMB verilerine göre USD satış kuru 19.1878 TL olarak kabul edilmiştir.

Geliştirme Yaklaşımı:

- Proje alanında geliştirilecek otel konseptinin eko-turizm olacağı, bölgedeki tesislerle rekabet edebilmek adına doğa ve kültür turizminin yaşatıldığı bir tesis olarak hizmet vereceği kabul edilmiştir.
- Bölgedeki arz talep dengesi ve konsepti dikkate alındığında 44 odalı otel geliştirilmesinin uygun olduğu kabul edilmiş ve yıl içerisinde 185 gün süre ile hizmet vereceği kabul edilmiştir.
- Oda fiyatları, oda + kahvaltı ücretlendirme politikasına göre belirlenmiştir.
- Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, pazar koşullarına uygun olarak rekabet edebilir nitelikte projelendirileceği ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.
- Yıllık ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, emsal yatırımlarda geçerli olan fiyatlar ve doluluk oranları ile konu gayrimenkulün kendi dinamikleri dikkate alınarak belirlenmiştir.
 - Otelin birinci işletme yılında, ortalama oda 2023 yılı için 195 USD/gece olacağı devam eden yıllarda %3 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
 - Odalar için doluluk oranı, birinci işletme yılında %65 kabul edilmiştir. 4. Yıldan itibaren ise oda doluluğunun %80 seviyesine ulaşacağı ve devam eden yıllarda sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Oda geliri dışında, yiyecek içecek gelirleri, banket geliri (günübirlik kurslar, eğitimler, davetler, etkinlikler vb.) satış ünitesi gelirleri ve diğer gelirler dikkate alınmıştır. Tesisin konumunun dışarıdan günübirlik gelen ziyaretçi ve kullanıcı profiline etki edeceği ve kullanımın yoğun olacağı varsayılmıştır. Diğer gelirlerin oda gelirlerinin %65'i oranında olacağı öngörülmüştür.
 - Otel işletmesinde departman giderleri, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır. Bu giderlerin yaklaşık %60 oranında olacağı öngörülmüştür. (GOP'nin %39 ile başlayarak %45 seviyesine yükselerek seviyelerinde olacağı ve devam edeceği öngörülmüştür.)

İNŞAAT MALİYETİ						
FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (USD/m ²)	Maliyet (USD)	Maliyet Oranı (%)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (USD)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL/m ²)
Otel	3.249	525	1.705.725	100,0%	2.196.974	676,2
TOPLAM	3.249		1.705.725	100,00%	2.196.974	676
ALTYAPI MALİYETİ						
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)			Oran	Maliyet (USD)		
1.705.725			7%	119.401		
ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ						
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)			Oran	Maliyet (USD)		
1.705.725			5,0%	85.286		
ARA TOPLAM MALİYET (USD)						
İnşaat Maliyeti (USD)			1.705.725			
Altyapı Maliyeti (USD)			119.401			
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)			85.286			
TOPLAM (USD)			1.910.412			
PROJE GENEL GİDERLER						
Toplam Maliyet			Oran	Maliyet (USD)		
1.910.412			15%	286.562		

TOPLAM MALİYET (USD)				
İnşaat Maliyeti (USD)				1.705.725
Altyapı Maliyeti (USD)				119.401
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)				85.286
Genel Giderler (USD)				286.562
TOPLAM (USD)				2.196.974
İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	2022	2023	2024	TOPLAM
ORAN (%)	0%	100%	0%	100%
MALİYET (USD)	0	2.196.974	0	2.196.974

5* OTEL (USD)	
ODA SAYISI	44
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	185
YILLIK ODA KAPASİTESİ	8.140
ODA FİYATI (USD)(2021)	220
ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (enflasyon) (%)	3,5%
DİĞER GELİR ORANI (%)	60%
Kapitalizasyon Oranı	7,0%
Yenileme Fonu Oranı	1,0%
Malik Hasılat Payı Oranı	22,0%

- Nakit akış tabloları raporun ekler bölümünde detaylandırılmıştır.

DEĞER TABLOSU	
İndirgeme Oranı	12,50%
Net Bugünkü Değer (USD)	9.522.419
Net Bugünkü Değer (TL)	182.714.271

ARSA DEĞER TABLOSU (USD)	
İndirgeme Oranı	12,50%
Bugünkü Değer (USD)	6.926.008
Bugünkü Değer (TL)	132.894.866
Yaklaşık Bugünkü Değer (~TL)	132.895.000

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değer Tablosu	
Maliyet Yaklaşımı (TL)	63.540.000
Gelir Yaklaşımı (TL)	132.895.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin maliyet yaklaşımı ile değerlendirmekten ziyade gelir getiren bir mülk olarak dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan arsa değeri takdir edilmiştir.

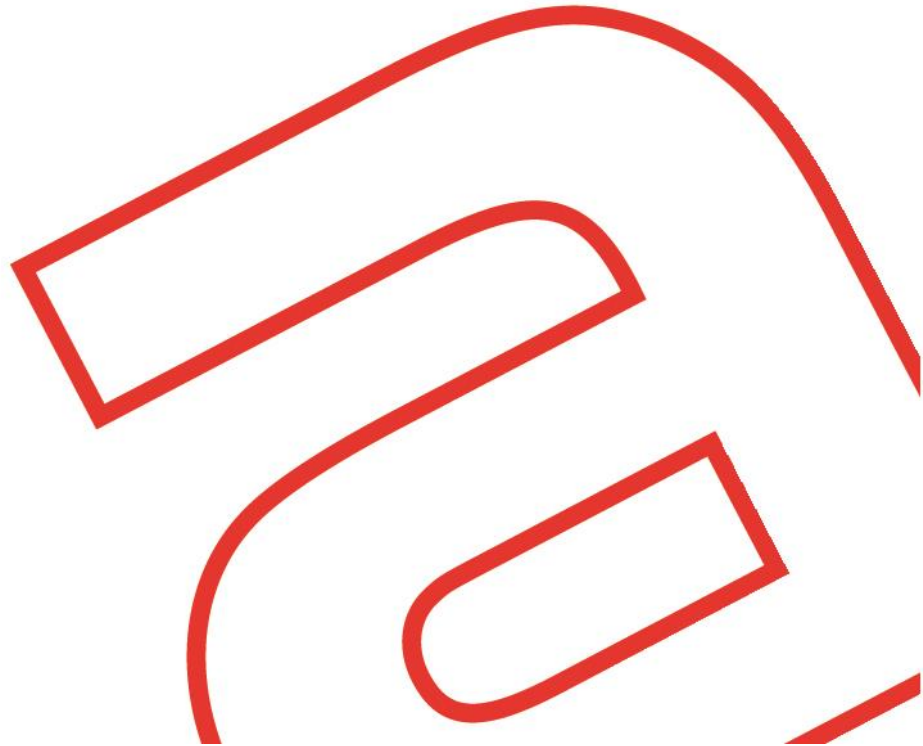
Değer Takdiri (TL)	
	132.895.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazların tek hisseli olması+ Taşınmazların yüzölçümünün yeterli olması+ Denize cepheli olmaları,+ Parseller üzerinde mevcut binaların Yapı Kullanım İzin Belgelerinin alınmış olması+ Eko Turizme uygun bölgede konumlu olması,	<ul style="list-style-type: none">- Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması,- Taşınmazların 1. Derece Doğal Sit Alanında konumlu olmaları itibariyle yapılaşma hakkının olmaması- Toplu taşıma ulaşımının olmaması- Yol ve altyapısı tamamlanmamış bölgede yer almaları
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Bölgenin turizm bölgesi olması+ Ekoturizmin ülkemizde ilgi görmeye başlamış ve gelişmekte olan bir konaklama türü olması,	<ul style="list-style-type: none">- Ülkemizde ve tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı ile değerlendirmekten ziyade gelir getiren bir mülk olarak dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri takdir edilmiştir.

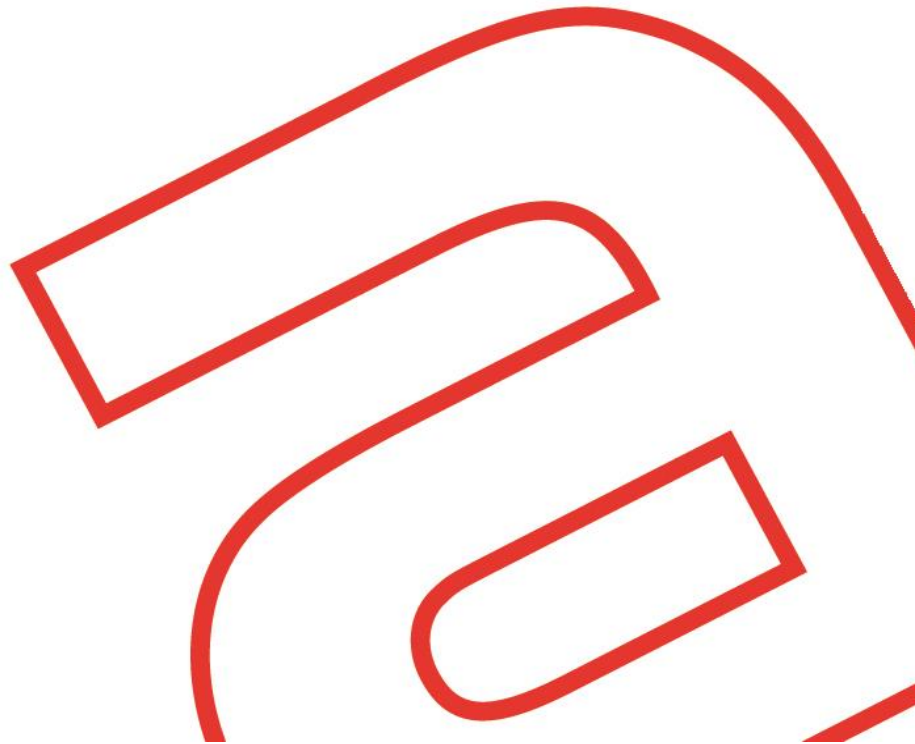
Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.03.2023	
Rapor Tarihi:	27.04.2023	
Kur Bilgisi:	31.03.2023- 15:30 TCMB verilerine göre USD satış kuru 19.1878 TL, EUR satış kuru 20.8825 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	132.895.000	6.926.015
Pazar Değeri (KDV Dahil)	156.816.100	8.172.698

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %18 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Değerleme Uzmanı Lisans No: 407853	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

- 8.1. Nakit Akış Tabloları**
- 8.2. Fotoğraflar**
- 8.3. İmar Durum Belgesi**
- 8.4. Resmî Belgeler**
- 8.5. Bilgi Güvenliği Sistemi Yönetimi Sertifikası**
- 8.6. BDDK Yetkilendirme**
- 8.7. SPK Listeye Alınma**
- 8.8. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)**
- 8.9. Lisans Belgeleri**
- 8.10. Mesleki Tecrübe Belgeleri**