

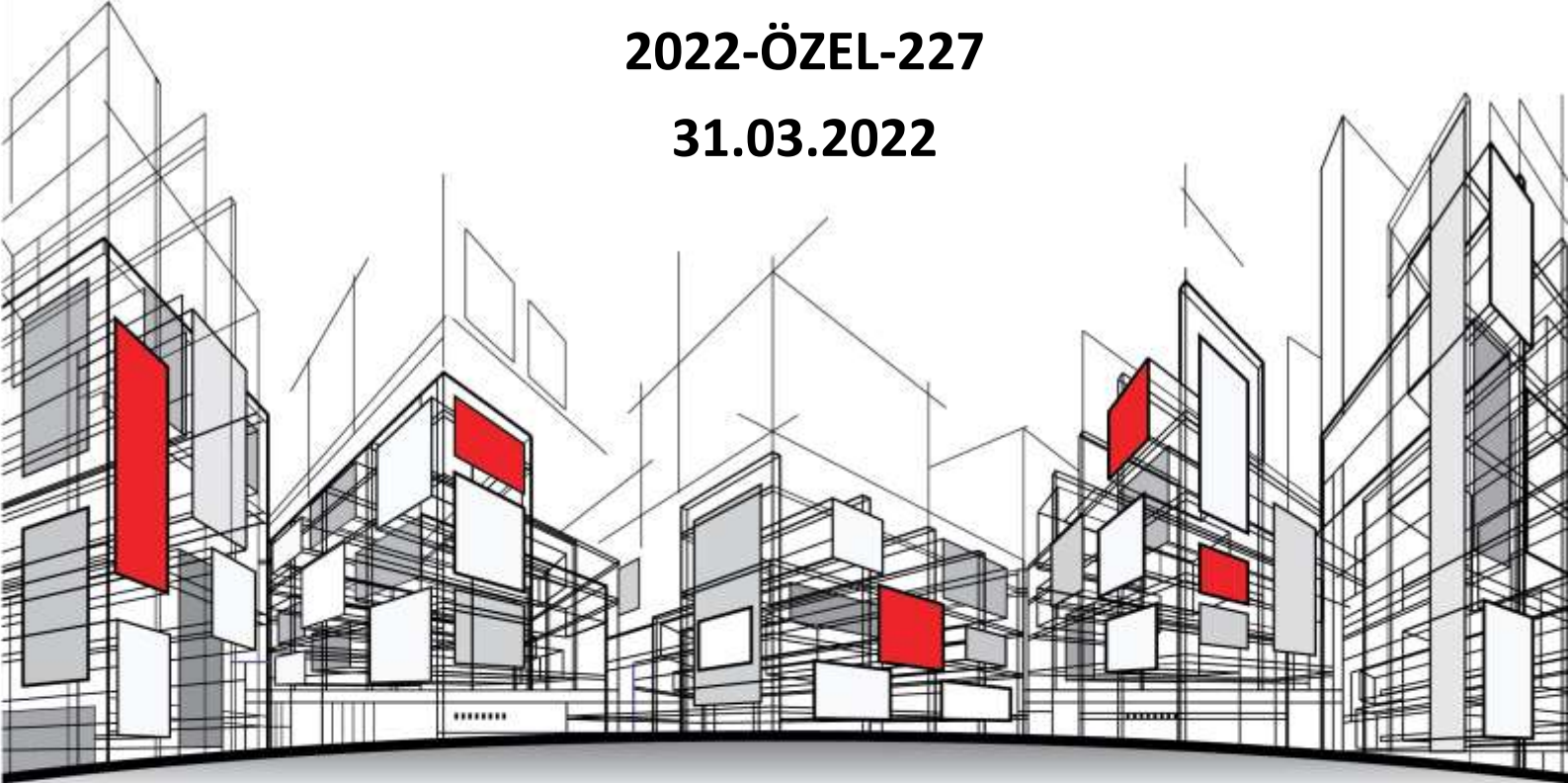
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA – MARMARİS – KARACAKÖYÜ –
AYINKOYU – OTEL**

2022-ÖZEL-227

31.03.2022



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 16 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 17 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 32 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	33
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	34
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	34
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	35
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	37
5.1. DEĞER TANIMLARI	37
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	37
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	37
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	38
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	38
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	38
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	38
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	39
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	41
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	41
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	41
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	41
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	43
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	43
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 50 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 50 -
7. SONUÇ	- 52 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 52 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 52 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 52 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 52 -
8. RAPOR EKLERİ	- 54 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 54 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 56 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 58 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ SİSTEM YÖNETİMİ SERTİFİKASI	- 111 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 112 -

8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 113 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 114 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 115 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 118 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 Organı'nın 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 Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 01.03.2022/A064
Değerleme Tarihi	: 31.03.2022
Rapor Tarihi	: 31.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-227
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 31.03.2022 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 karşılaşılmamıştır.
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 rapor numaralı 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	: 67.016.000-TL AltmışYediMilyonOnAltıBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 79.078.880-TL YetmişDokuzMilyonYetmişSekizBinSekizYüzSeksen-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 4.570.259-USD DörtMilyonBeşYüzYetmişBinikiYüzElliDokuz-Amerikan Doları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 5.392.906-USD BeşMilyonÜçYüzDoksanikiBinDokuzYüzAltı -Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: 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: 60340000002386 : Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 : Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 : Kontrol Eden (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 : Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı 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.

¹ Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.03.2022 tarih, saat 15:30'da belirlenen USD alış kuru 14,6371 TL, USD satış kuru 14,6635 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

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.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- 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.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

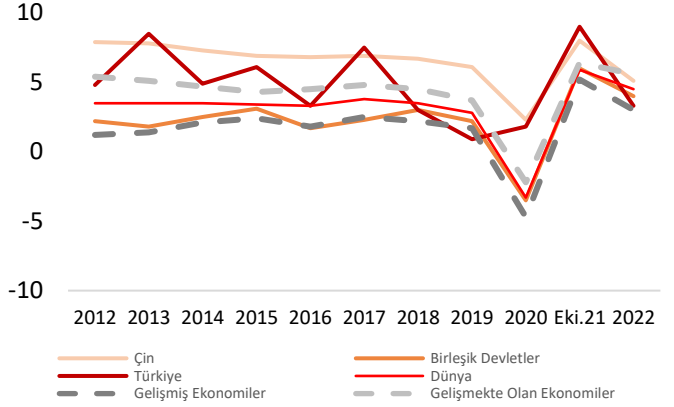
2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.

IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi

Kaynak: IMF

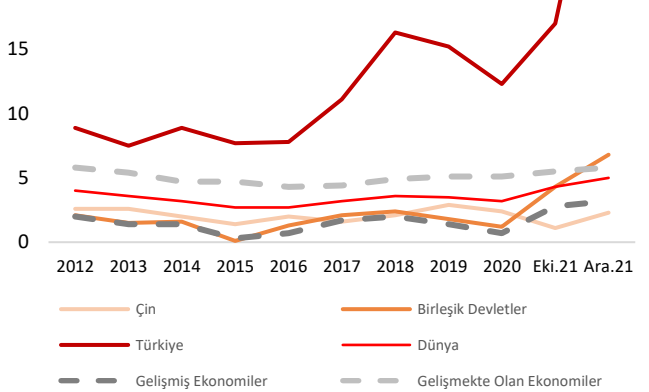
Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4

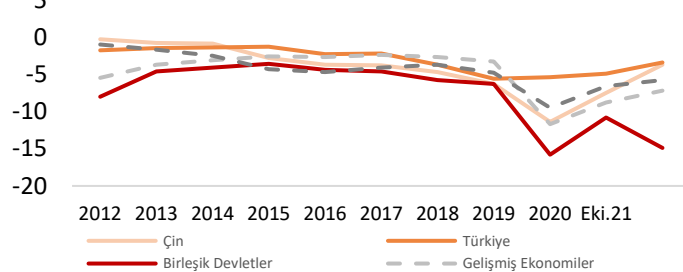
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)

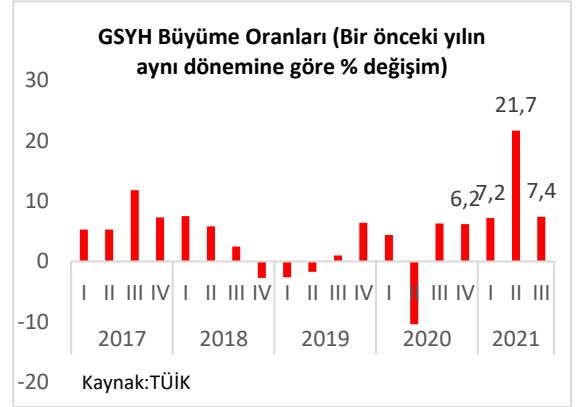


göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

²Kaynak: IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

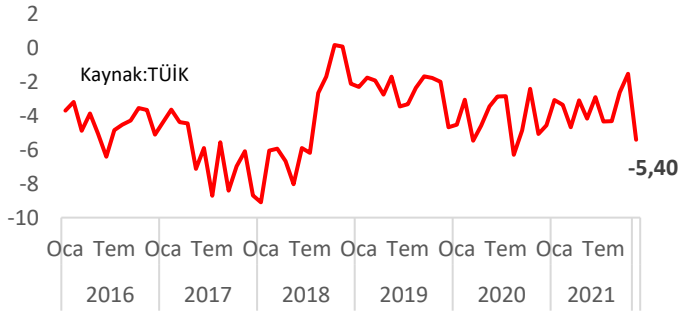
GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.



Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere

göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

3, TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

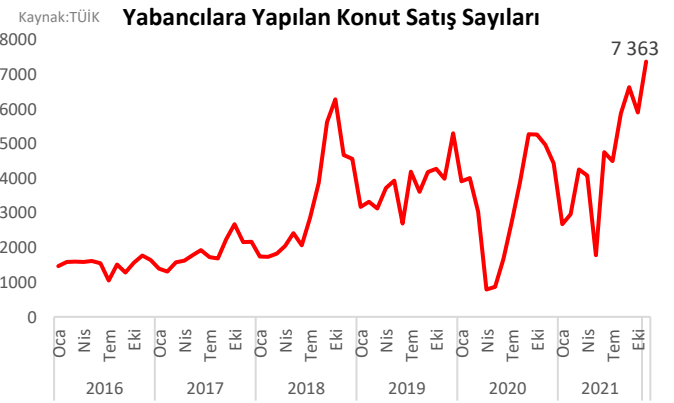
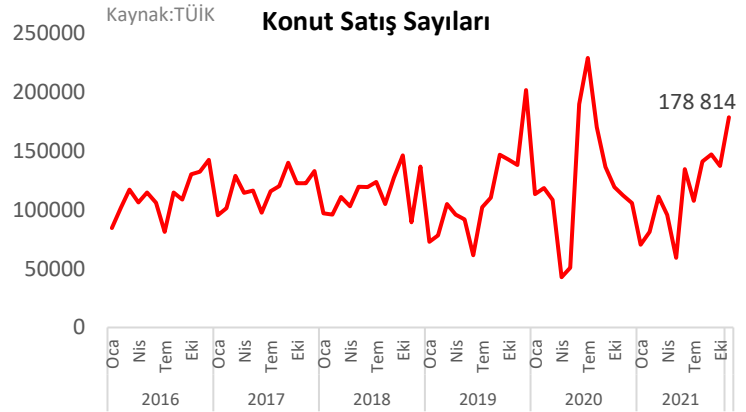
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,24 bir önceki yılın aynı ayına göre %79,91 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %10,12, işçilik endeksi %33,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %98,20, işçilik endeksi %41,02 arttı.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,20, işçilik endeksi %34,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %95,54, işçilik endeksi %41,09 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %16,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %87,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %13,11, işçilik endeksi %30,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %106,92, işçilik endeksi %40,74 arttı.



⁴KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN 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 Vasıf	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	1.053,37
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.7.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	228	Cilt No	8
Parsel	1	Sayfa No	749
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500: 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	11.295,91
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.7.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	229	Cilt No	8
Parsel	6	Sayfa No	757
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500: 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	6.759,71
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.7.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	229	Cilt No	8
Parsel	7	Sayfa No	750
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500: 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	3.375,60
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.7.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	229	Cilt No	8
Parsel	12	Sayfa No	756
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500: 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	17.050,62
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.7.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	232	Cilt No	8
Parsel	1	Sayfa No	773
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500: 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	14.096,66
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.7.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	232	Cilt No	8
Parsel	2	Sayfa No	772
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500: 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	8.560,45
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.7.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	233	Cilt No	8
Parsel	1	Sayfa No	767
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500: 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	15.295,29
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.7.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	233	Cilt No	8
Parsel	4	Sayfa No	766
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	36.917500: 28.143067		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Muğla	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Marmaris	Yüzölçümü	5.796,35
Bucağı	-	Tapu Tarihi	16.7.2019
Mahallesi	Karaca Köyü	Yevmiye No	5793
Ada	233	Cilt No	8
Parsel	7	Sayfa No	765
Malik	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 bulunmaktadır.
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 bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, rehin, şerh ve beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	228/1
İnceleme Tarih ve Saati	16.03.2022 11:04
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 Haciz⁵: 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: 3.037.060,60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> 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: 290.530.264,25 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 7.264.268,76 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: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,

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 koymasından ibaret olup, borçlunun mallarına icra müdürlüğünün 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.

⁶ 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

- Kamu Haczi: Marmaris Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 21.03.2019 tarih 258424 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile borç :87678,51 TL (Tarih:21.03.2019 Yev:2457)
- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 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 1.242,78 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 44.268,09 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: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 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 482.543,98 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 3.619,49 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:⁷ 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 Dairesinin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 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 229.604,98 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)

tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

⁷ 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 Tahsili 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.**

	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile, • Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	229/6
İnceleme Tarih ve Saati	16.03.2022 11:04
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,
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> • 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: 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 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: 290.530.264,25 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 7.264.268,76 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: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile, • İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile • İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile, • İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,

⁸ İİK 150/c Şerhi Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin 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.**

- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesinin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.242,78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesinin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 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: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 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 482.543,98 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 3.619,49 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 2.049.377,36 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 229.604,98 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)
- İİK 150/c⁹ 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, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile,

Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS**Ada/Parsel** 229/7**İnceleme Tarih ve Saati** 16.03.2022 11:04**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,

Şerhler Bölümü

- İcrai Haciz: İstanbul 25.Ccra Müdürlüğü'nün 25/05/2016 tarih 2016/9441 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 117.219,32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda

⁹ İİK 150/c Şerhi Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipotegi 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.**

(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: 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 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 7.264.268,76 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: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 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 1.242,78 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 44.268,09 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: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 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 482.543,98 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 3.619,49 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)

	<ul style="list-style-type: none"> 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 2.049.377,36 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 229.604,98 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) İİK 150/c¹⁰ 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, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile, Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile,

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS

Ada/Parsel 229/12

İnceleme Tarih ve Saati 16.03.2022 11:04

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,
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> 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: 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 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 7.264.268,76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile

¹⁰ İİK 150/c Şerhi Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin 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.**

- 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,
- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 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 1.242,78 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 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 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: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 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 482.543,98 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 3.619,49 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 2.049.377,36 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: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi 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/c¹¹ Md. Gereği ipoteğin 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.

¹¹ İİK 150/c Şerhi Kanun'un "Tapu idaresine haber verme" başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipoteğin paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğünü'nü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü'nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c

Rehinler Hanesi:	<ul style="list-style-type: none"> Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile, Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile,
-------------------------	--

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	232/1
İnceleme Tarih ve Saati	16.03.2022 11:04

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: 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 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,
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 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: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile, İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile, İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 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 1.242,78 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 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama

şerhi tescil edilir. **Bahsi geçen şerhi aslen taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle birlikte doktrinde tartışmalı bir konu olduğu bilinmektedir.**

ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,

- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 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 482.543,98 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 3.619,49 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 2.049.377,36 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: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi 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)

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile,

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS

Ada/Parsel 232/2

İnceleme Tarih ve Saati 16.03.2022 11:04

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,

Şerhler Bölümü

- 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: 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 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: 290.530.264,25 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 7.264.268,76 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: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 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 1.242,78 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 44.268,09 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: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 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 482.543,98 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 3.619,49 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 2.049.377,36 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,

	<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: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi 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)
Rehinler Hanesi:	<ul style="list-style-type: none"> Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile, Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile,

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	233/1
İnceleme Tarih ve Saati	16.03.2022 11:04
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: 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 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: 290.530.264,25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7.264.268,76 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: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile, İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile, İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 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 1.242,78 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 44.268,09 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: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 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 482.543,98 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 3.619,49 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 2.049.377,36 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: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi 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)

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile,

Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS**Ada/Parsel** 233/4**İnceleme Tarih ve Saati** 16.03.2022 11:04**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,

Şerhler Bölümü

- 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: 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 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: 290.530.264,25 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 7.264.268,76 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: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile
- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 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 1.242,78 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 44.268,09 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: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 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 482.543,98 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 3.619,49 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 2.049.377,36 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,

	<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: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi 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)
Rehinler Hanesi:	<ul style="list-style-type: none"> Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11812500.00TL tutarında ipotek şerhi13/02/2015 tarih 1266 yevmiye no ile, Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7887500.00TL tutarında ipotek şerhi14/07/2017 tarih 6096 yevmiye no ile,

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS

Ada/Parsel 233/7

İnceleme Tarih ve Saati 16.03.2022 11:04

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: 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 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,
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290.530.264,25 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 7.264.268,76 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: 6.808.513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile, İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30/07/2019 tarih 2019/2795 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü A.Ş.) 30/07/2019 tarih 6246 yevmiye no ile İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 31.07.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.231,22 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 31.07.2019 tarih 6275 yevmiye no ile, İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501 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 1.242,78 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 44.268,09 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: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL bedel ile Alacaklı: Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. 27.01.2020 tarih 1031 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 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 482.543,98 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 3.619,49 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 2.049.377,36 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: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi 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)

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 11.812.500,00 TL tutarında ipotek şerhi 13.02.2015 tarih 1266 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine, 2. Dereceden 7.887.500,00TL tutarında ipotek şerhi 14.07.2017 tarih 6096 yevmiye no ile,

➤ **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 16.07.2019 tarihinde 5793 yevmiye numarası ile işlem görmüştür. Tapu kayıtlarında mevcut kamu, ihtiyati ve icrai hacizler dışında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 09.04.2020 tarihli imar durumu yazısında;

“16.05.2003 onay tarihli Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25,000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; Karaca Mahallesi 232 ada 1 parsel, 233 ada 1 parsel, 232 ada 2 parsel, 233 ada 7 parsel, 233 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar, “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” ve 500 metrelik Koruma Kuşağında, Karaca Mahallesi 232 ada 1 parsel ve 233 ada 1 parsel kısmen kıyı kanunu gereğince ilk 100 metrelik sahil şeridi içinde kalmaktadır. Ancak söz konusu taşınmazlar “500 metrelik Koruma Kuşağı” sınırlarında kalmakta ve kadastral yola cepheleri bulunmamaktadır. Karaca Mahallesi 228 ada 1 parsel, 229 ada 7 parsel, 229 ada 12 parsel ve 229 ada 6 parsel no.lu taşınmazlar, “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” lejantında kalmaktadır.”

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 gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla 16.05.2003 onay tarihli Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmakta olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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)
28.9.2008	-	-

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	ADA/PARSEL	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	233/4 (Eski 766 Parsel)	11.7.2001	57/13/2158	502
Yeni Yapı	233/1 (Eski 767 Parsel)	11.7.2001	57/9/2154	502
Yeni Yapı	232/3 (Eski 771 Parsel)	11.7.2001	57/12/2157	502
Yeni Yapı	232/2 (Eski 772 Parsel)	11.7.2001	57/11/2156	502
Yeni Yapı	232/1 (Eski 773 Parsel)	11.7.2001	57/8/2153	502
Yeni Yapı	232/1 (Eski 773 Parsel)	11.7.2001	57/10/2155	1.241
TOPLAM				3.751

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
ADA/PARSEL	TARİH	NO	ALAN (m ²)	
233/4 (Eski 766 Parsel)	11.7.2001	57/13/2158	502	
233/1 (Eski 767 Parsel)	11.7.2001	57/9/2154	502	
232/3 (Eski 771 Parsel)	11.7.2001	57/12/2157	502	
232/2 (Eski 772 Parsel)	11.7.2001	57/11/2156	502	
232/1 (Eski 773 Parsel)	11.7.2001	57/8/2153	502	
232/1 (Eski 773 Parsel)	11.7.2001	57/10/2155	1.241	
TOPLAM				3.751

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 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 28.281 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.



BÖLÜM 5

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 unsursa, 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.

- Değerlemesi 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 bir 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 gerçekleştirilememesi 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 ulaşılabileceği 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 alınır, 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 Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

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

BÖLÜM 6

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 ulaştırılan en olası kullanımıdır.

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 yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.3. 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)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 19.117 m ² yüz ölçümlü arsa 2.375.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	19.117	2.375.000	124	2.300.000	120
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 17.006 m ² yüz ölçümlü arsa 2.550.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	17.006	2.550.000	150	2.400.000	141
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 3.800 m ² yüz ölçümlü arsa 1.300.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	3.800	1.300.000	342	1.150.000	303
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 3.125 m ² yüz ölçümlü arsa 1.500.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	3.125	1.500.000	480	1.350.000	432

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	120	141	303	432
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	10%	10%	-5%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	70%	50%	15%	-15%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	225	233	331	349
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	285			

Satışa Konu Arsalara İlişkin Harita



Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **120-430-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların yakın çevresinde birebir emsal teşkil edecek arsa stoku bulunmamaktadır. 3 ve 4 no.lu emsaller arsa alanı nispeten 229 ada 7 parsel yakın olup arsa alanı yönünden benzer şerefiyeye sahiptir. 1 ve 2 no.lu taşınmaz ise tarla vasıflı olup 229 ada 6 no.lu parsellere yüzölçümü olarak yakındır. Ancak şerefiyesi düşüktür. 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	290	305.477
MARTI GAYRİMENKUL	229	6	11.295,91	280	3.162.855
MARTI GAYRİMENKUL	229	7	6.759,71	285	1.926.517
MARTI GAYRİMENKUL	229	12	3.375,60	270	911.412
MARTI GAYRİMENKUL	237	7	5.796,35	295	1.709.923
MARTI GAYRİMENKUL	232	1	17.050,62	415	7.076.007
MARTI GAYRİMENKUL	232	2	14.096,66	370	5.215.764
MARTI GAYRİMENKUL	233	1	8.560,45	375	3.210.169
MARTI GAYRİMENKUL	233	4	15.295,29	355	5.429.828
TOPLAM			83.284	348	28.947.953

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam değeri **28.947.953- TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3.1. 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 Blokları	502	2.880	20%	1.156.608
Otel Blokları	502	2.880	20%	1.156.608
Otel Blokları	502	2.880	20%	1.156.608
Otel Blokları	502	2.880	20%	1.156.608
Lokanta	1241	2.880	20%	2.859.264
TOPLAM				7.485.696

Gayrimenkul Değer Tablosu

Arsa Değeri (TL)	28.947.953
Bina Değeri (TL)	7.485.696
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	36.433.649

Değerleme konusu parsellerin “Piyasa Yaklaşımı (Arsa) + Maliyet Yaklaşımı (Bina)” yöntemi ile toplam bina değeri **36.433.649 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3.2. 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 kiralanan 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-Belgeli Konaklama Tesisleri İstatistikleri, 07.03.2022

TESİS TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
Turizm İşletme Belgeli	427	52.073	111.153
Turizm Yatırım Belgeli	60	6.906	16.176
Belediye Belgeli	1059	33.104	74.268
Muğla - Toplam	1.546	92.083	201.597

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından açıklanan ancak açık tarihi verilmemiş olan verilere göre ise, Muğla genelinde yer alan turizm işletme belgeli 425 tesisin oda sayısı 50.949, yatak sayısı 108.916; turizm yatırım belgeli 58 adet tesisin oda kapasitesi 5,482, yatak kapasitesi ise 12,708 adettir.

İlçeler Bazında İşletme & Yatırım Belgeli Tesisler & Yatak Kapasiteleri, Aralık 2021

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	169	20.338	44.575	36	4.154	9.976	205	24.492	54.551
DALAMAN	2	243	486	1	125	166	3	368	652
DATÇA	12	583	1.227	3	445	990	15	1.028	2.217
FETHİYE	73	8.277	17.951	8	255	518	81	8.532	18.469
KÖYCEĞİZ	3	401	845				3	401	845
MARMARIS	121	15.640	32.553	6	323	698	127	15.963	33.251
MENTEŞE	7	420	832				7	420	832
MİLAS	15	2.140	4.482				15	2.140	4.482
ORTACA	17	2.665	5.441	2	78	156	19	2.743	5.597
ULA	6	242	524				6	242	524
SEYDİKEMER				1	82	164	1	82	164
YATAĞAN				1	20	40	1	20	40
TOPLAM	425	50.949	108.916	58	5.482	12.708	483	56.431	121.624

Kaynak: Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yıllık bazda açıklanan son verilere göre, 2021 yılında Muğla'ya gelen ziyaretçilerin %23'ü 5 yıldızlı otelleri, %37'si 4 yıldızlı otelleri, %9'u ise tatil köyü segmentini tercih etmişlerdir. Ortalama kalış süreleri, yabancı ziyaretçiler için 2,41, yerli ziyaretçiler için 1,95 ve genel ortalama ise 1,98 gün olarak gerçekleşmiştir. Doluluk oranı ise, aralık ayı bazında % 11,27'dir.

Tablo: Muğla'ya Gelen Ziyaretçilerin Konaklama Türü Tercihleri, Ortalama Kalış Süreleri, Tesis Türüne Göre Doluluk Oranları, Ocak 2022

TÜRÜ	MUĞLA											
	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI (%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	2492	30192	32684	5934	57733	63667	2,38	1,91	1,95	1,25	12,13	13,37
Tatil Köyü	296	1079	1375	801	2608	3409	2,706	2,42	2,48	0,71	2,32	3,04
Pansiyon	0	112	112	0	152	152	0	1,36	1,36	0	11,01	11,01
Termal Otel	34	519	553	92	1321	1413	2,71	2,55	2,56	0,26	3,73	3,99
GENEL TOPLAM	2.822	31.902	34.724	6.827	61.814	68.641	7,79	8,23	8,34	2,22	29,19	31,41

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı Şubat 2022

Marmaris İlçesi Konaklama Pazarı

Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından açıklanan verilere göre, Marmaris'te turizm işletme ve turizm yatırım belgeli toplam 137 adet tesiste 17,094 oda (35,370 yatak) kapasitesi mevcuttur.

Marmaris'te Yer Alan Turizm Belgeli Tesis Bilgileri, 2020

Türü	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Turizm İşletme Belgeli	121	15.640	32.553
Turizm Yatırım Belgeli	6	323	698
TOPLAM	127	15.963	33.251

Kaynak: Muğla il Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Marmaris ilçesinde yer alan 121 adet turizm işletme belgeli tesisin 18 adedi 5 yıldızlı otel, 28 adedi 4 yıldızlı otel, 27 adedi 3 yıldızlı oteldir. Bu tesislerdeki oda sayısı 12.459, yatak sayısı ise 25.923 adettir. Bu tesisler Marmaris'te yer alan işletme belgeli otellerdeki oda arzının %79,66'sını ve yatak arzının %79,63'ünü oluşturmaktadır.

Marmaris'te Yer Alan Turizm Belgeli Tesislerin Türlerine Göre Bilgileri, 2020

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	28	4.396	8.975	2	73	146	30	4.469	9.121
3 Yıldız	27	2.060	4.145				27	2.060	4.145
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	3	97	194	1	23	50	4	120	244
Özel Tesis	3	74	190				3	74	190
TOPLAM	121	15.640	32.553	5	323	698	126	15.963	33.251

Kaynak: Muğla il Kültür ve Turizm Müdürlüğü

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ 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(2021 yılına ilişkin ilçe bazında verilere ulaşılamamış olup 2020 yılı verilerine ilişkin bilgiler verilmiştir);

- 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'dir.

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	Oda Sayısı	Oda Tipi	Oda Fiyatı TL	Oda Fiyatı USD
Labranda Mares	441	Standart Oda	2156	147,05
Julian Club	385	Standart Oda	2067	140,98
Selimiye Big Poseidon	20	Standart Oda	2242	152,90
Cettia Beach	190	Standart Oda	2593	176,80
Baga Hotel	27	Standart Oda	1853	126,35
Luna Begonville Taş Evler	24	Standart Oda	2094	142,81

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, pazarda yer edinebilmesi için düşük fiyat stratejisi uygulayacağı (en kısa sürede, mevcut ve gelecekte oluşacak rekabet koşulları çerçevesinde, elde edebileceği pazar payını ele geçirmek amacıyla ürünün başlangıç fiyatını düşük tutma stratejisi) kabul edilmiştir. Ortalama oda fiyatı, birinci işletme yılında 2022 yılı için 120 USD/gece olacağı ilk 2 yıl %15 oranında ve devam eden yıllarda %2 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
 - Odalar için doluluk oranı, birinci işletme yılında %60 kabul edilmiştir. 4. Yıldan itibaren ise oda doluluğunun %70 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 %60 oranında olacağı öngörülmüştür. (GOP'nin %40 seviyelerinde olacağı öngörülmüştür.)

Departman giderleri; oda ve ortak mekanların bakımını, yiyecek&içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerinden oluşmaktadır.

İşletme giderleri; idari ve genel giderler, pazarlama, bakım&onarım ve elektrik vb. diğer giderleri içermektedir. İşletme giderleri toplam gelirlerin bir yüzdesi olarak hesaplanmaktadır.

Sabit giderler; mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Yenileme fonu, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Yenileme fonu olarak, toplam yaklaşık maliyetin %0,5'i oranında ayrılmıştır.

Emlak Vergisi: Emlak Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin b bendinde; "Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır" ifadesi yer almaktadır. Bu nedenle le otel kullanımının işletmeye açıldığı yıldan itibaren 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf olacağı; 5. işletme yılından itibaren emlak vergisi ödeneceği kabul edilmiştir.

Varsayımlar

İNŞAAT MALİYETİ

FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (USD/m ²)	Maliyet (USD)	Maliyet Oranı (%)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (USD)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (USD/m ²)
Otel	3.249	600	1.949.400	100,0%	2.510.827	772,8
TOPLAM	3.249		1.949.400	100,00%	2.510.827	773

ALTYAPI MALİYETİ

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
1.949.400	7%	136.458

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
1.949.400	5,0%	97.470

ARA TOPLAM MALİYET (USD)

İnşaat Maliyeti (USD)	1.949.400
Altyapı Maliyeti (USD)	136.458
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	97.470
TOPLAM (USD)	2.183.328

TOPLAM MALİYET (USD)

İnşaat Maliyeti (USD)	1.949.400
Altyapı Maliyeti (USD)	136.458
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	97.470
Genel Giderler (USD)	327.499
TOPLAM (USD)	2.510.827

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	2022	2023	2024	TOPLAM
ORAN (%)	0%	50%	50%	100%
MALİYET (USD)	0	1.255.414	1.255.414	2.510.827

OTEL

Oda Sayısı	44
Açık Olan Gün Sayısı	185
Yıllık Oda Kapasitesi	8.140
Oda Fiyatı (TL) (2022)	120
Oda Fiyatı Artış Oranı (enflasyon) (%)	2,0%
Diğer Gelir Oranı (%)	90%
Kapitalizasyon Oranı	7,5%
Yenileme Fonu Oranı	0,5%

OTEL GELİRLERİ	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032	
YILLIK DOLULUK ORANI (%)		60%	62%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
YILLIK ODA KAPASİTESİ		8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	8.140	
SATILAN ODA SAYISI		4.884	5.047	5.291	5.698	5.698	5.698	5.698	5.698	5.698	5.698	
ODA FİYATI (USD)	15%	2%	120,00	138,00	158,70	161,87	165,11	168,41	171,78	175,22	178,72	182,30
ODA GELİRİ (USD)		586.080	696.458	839.682	922.358	940.805	959.621	978.814	998.390	1.018.358	1.038.725	
DİĞER GELİRLER (USD)		527.472	626.813	755.714	830.122	846.725	863.659	880.932	898.551	916.522	934.852	
TOPLAM OTEL GELİRLERİ (USD)		1.113.552	1.323.271	1.595.395	1.752.480	1.787.530	1.823.281	1.859.746	1.896.941	1.934.880	1.973.577	
İŞLETME GİDERLERİ		679.267	767.497	877.467	963.864	983.141	1.002.804	1.022.860	1.043.318	1.064.184	1.085.468	
GOP (%)		39%	42%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	
GOP (USD)		434.285	555.774	717.928	788.616	804.388	820.476	836.886	853.623	870.696	888.110	
AGOP		434.285	555.774	717.928	788.616	804.388	820.476	836.886	853.623	870.696	888.110	
Bina Sigortası		3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	
Emlak Vergisi							4.718	4.718	4.718	4.718	4.718	
Yenileme Fonu		9.747	9.747	9.747	9.747	9.747	9.747	9.747	9.747	9.747	9.747	
Net Nakit Akışları (EBITDA**)		421.538	543.027	705.181	775.869	791.641	803.011	819.420	836.158	853.231	870.644	
	7,0%										12.437.778	
Net Nakit Akışları	0	0	421.538	543.027	705.181	775.869	791.641	803.011	819.420	836.158	853.231	13.308.423
İnşaat Maliyetleri			1.255.414	1.255.414								
DEĞER TABLOSU (USD)	0	0	-833.875	-712.387	705.181	775.869	791.641	803.011	819.420	836.158	853.231	13.308.423
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI	0	0	-833.875	-1.546.262	-841.081	-65.212	726.429	1.529.440	2.348.861	3.185.019	4.038.249	17.346.672
Risksiz Getiri Oranı		7,31%										
Risk Primi		3,19%										
İndirgeme Oranı		10,50%										
Net Bugünkü Değer (USD)		6.655.864										
Net Bugünkü Değer (TL)		97.598.261										

6.4. 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.

Ayrıca parsel çevresindeki son dönemlerde gerçekleşen yapılaşmalar göz önüne alınmış ve değerlendirme çalışması proje geliştirme yöntemi ile desteklenmiştir.

Değer Tablosu	
Piyasa Değeri (Piyasa Yaklaşımına Göre) TL	36.433.649
Piyasa Değeri (Geliştirme Yaklaşımına Göre) TL	97.598.261

Nihai değer takdirinde her 2 yöntemle hesaplanan sonuçlar için uyumlaştırma yapılması gerektiği kanaatine varılmıştır. Her iki yöntemle bulunan değerler % 50 Gelir Yaklaşımı - % 50 Pazar Yaklaşımı kabulü ile değer takdirinde bulunulmuştur. Buna göre taşınmazın nihai değeri takdiri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Değer Takdiri (TL)
67.016.000

6.5. 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 itibarıyla 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 dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

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 ulaştırılmıştır.

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" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan değerler %50 Pazar Yaklaşımı, %50 Gelir Yaklaşımı uyumlaştırması yapılarak nihai değer takdirinde bulunulmuştur.

Pazar Değeri

Değerleme Tarihi: 31.03.2022

Kur Bilgisi: 31.03.2022- 15:30 TCMB verilerine göre 1 USD Alış=14,6371 TL, 1 USD Satış=14,6635 TL'dir.

ÖZET TABLO

Pazar Değeri (KDV Hariç)

TL

USD

67.016.000

4.570.259

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazın yasal ve mevcut durum değeri KDV dâhil 79.078.880 TL (5.392.906 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Şefik Ercan KESKİNER

Jeofizik Mühendisi

Lisans No: 408115

Eda GÜNEŞ

Şehir Plancısı

Lisans No: 915264

Mustafa L. MAZMANCI

Harita Mühendisi

Lisans No: 401823