



**TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. (PAZAR DEĞERİ)**

MUĞLA - MARMARİS - KARACAKÖY

228/1 - 229/7 - 229/12 - 229/6 - 233/7 - 232/2 - 232/1 - 233/1 - 233/4 PARSELLER

9 ADET TAŞINMAZ

DEĞERLEME RAPORU



01.04.2024

2024-SMK-059



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	5
2.3.2 MAKUL DEĞER	5
2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ	5
2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER	5
2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	6
2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI	6
2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	6
2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	8
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	8
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	8
TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ	8
DEMOGRAFİK VERİLER	9
3.1.2 EKONOMİK VERİLER	10
3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, TURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ PİYASASININ ANALİZİ	12
3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
3.2.1 MUĞLA İLİ	14
MUĞLA İLİ	15
3.2.3 MUĞLA İLİ VE MARMARİS İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	19
DEPREM RİSKİ	19
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	20
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	20
KARACA 229 ADA, 7 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI	22
KARACA 229 ADA, 12 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI	23
4.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	23
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	32
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	33
4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	36



4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.	36
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	41
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	41
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	42
5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI	44 45
5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	46
5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	46
5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	46
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	47
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	47
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	47
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	47
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	48
6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	48
DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	48
6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	52
6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	53
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	54
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	54
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	54
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	54
7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	55
7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	55
7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	55
7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	57
7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	57
7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	57
RAPOR KONUSU PARSELLERDE HENÜZ TAMAMLANMAMIŞ YAPILAR MEVCUT OLUP BU YÜZDEN HERHANGİ BİR EKB BELGESİ DÜZENLENMEMİŞTİR.	58
7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	58
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	59
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	59
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	59
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)	60



BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 01.04.2024 Rapor No: 2024-SMK-059

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" Mülkiyetindeki; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 228-1 parsel numaralarında kayıtlı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla", 229/7 parsel numaralarında kayıtlı 6.759,71m² yüzölçümlü "Tarla", 229/12 parsel numaralarında kayıtlı 3.375,60 m² yüzölçümlü "Tarla", 229/6 parsel numaralarında kayıtlı 11.295,91 m² yüzölçümlü "Tarla", 233-7 parsel numaralarında kayıtlı 5.796,35 m² yüzölçümlü "Tarla", 233-4 parsel numaralarında kayıtlı 15.295,29 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 233-1 parsel numaralarında kayıtlı 8.560,45 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 232-2 parsel numaralarında kayıtlı 14.096,66 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 232 ada-1 parsel numaralarında kayıtlı 17.050,55 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası" nitelikli 7 adet ana gayrimenkulün 01.04.2024 tarihindeki Pazar değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Osman N. ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145)

Hayrettin Eldemir (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238)

Senem DOĞAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402434)

Raporu hazırlayanlar ve kontrol edenlerin lisans ve tecrübe belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 29.03.2024'dür.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 18.03.2024 tarih sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı 31.08.2019 tarihli "Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları hakkında tebliğ" hükümleri kapsamında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlara uygun olarak hazırlanmıştır"

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin 15.03.2024 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümleri ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce, Rapor tarihi; 30.09.2023 ve 2023-SMK-030 rapor numarası ile hazırlanan raporda Taşınmazın Tümü için Pazar değeri; 213.889.000-TL + KDV olarak tespit edilmiştir.



1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.
- Bağımsızlık ilkesi, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme çalışmasının tüm süreçlerinde çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalındığını, dürüstlük ve tarafsızlığı etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan verilmediğini, inceleme sonucunda ulaştığımız görüşlerin, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporda açıklandığını ve bağımsızlık ilkesine sadık kaldığımızı beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tahtakale Mahallesi Fırat 1 Caddesi No:4/2 İç Kapı No:25 AVCILAR/İSTANBUL

Kuruluş Tarihi	:	11.07.2014
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	04.03.2022
Ticaret Sicil Numarası	:	259125-5
Mersis No	:	0491032456200017
Sermayesi	:	1.000.000 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No	:	BAŞAKŞEHİR / 4910324562

Faaliyet Konusu: Şirketimiz, konusunda yetkin ve deneyimli uzman kadrosuyla, özel şahıs/şirketlere, kamu kurum/kuruluşlarına, bankalara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, gayrimenkul geliştirme firmalarına, hukuk bürolarına, finansal kiralama şirketlerine, sigorta ve reasürans şirketlerine, belediyelere, bağımsız denetim şirketlerine, aracı kurumlara, vakıflara ve SPK mevzuatına tabi olan şirketlere uluslararası standartlarda raporlama ve danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

Akreditasyonlar: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar



hakkında tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere şirketimiz 09/07/2021 tarihinde Kurulca listeye alınmıştır. Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmış olup, yetkili kuruluşlar listesine (<https://www.spk.gov.tr/kurumlar/makine-ve-ekipmanlari-degerlemeye-yetkili-kuruluslar>) adresinden ulaşılabilmektedir.

Şirketimiz 11.08.2021 tarihi itibarı ile TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) Tüzel Kişi Üyeliğine alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 21.10.2021 tarih ve 9881 sayılı Kararı ile şirketimize Bankalara “Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46-3 Gümüşsuyu

Beyoğlu İstanbul – TEL: 0 212 334 88 50

BEYOĞLU V.D. 8400053857

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PAZAR DEĞERİ

Bir 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 (UDES 1, paragraf 3.1)

2.3.2 MAKUL DEĞER

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır. Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir. Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

UFRS 13“de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır. OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır. Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli



ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir. (UDES 104-90)

2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

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

Pazar değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Pazar Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Pazar Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Pazarda, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi üretmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibarı ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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



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

2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	<i>Sermaye Piyasası Kurulu</i>
Müşteri	<i>Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</i>
MİA	<i>Merkezi İş Alanı</i>
Becayış Alanları	<i>Yer değiştirme alanları</i>
DOP	<i>Düzenleme Ortaklık Payı</i>
KOP	<i>Kamu Ortaklık Payı</i>
Kaks	<i>Toplam kapalı alan</i>
H_{max}	<i>Maksimum yapı yüksekliği</i>
TKFE	<i>T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi</i>
TYKFE	<i>T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi</i>

2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

- *Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.*
- *Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.*
- *Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.*
- *Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.*
- *Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.*
- *Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.*
- *Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut pazar koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen pazar koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.*



- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

Türkiye ya da resmî adıyla Türkiye Cumhuriyeti, topraklarının büyük bölümü Anadolu'da, küçük bir bölümü ise Balkan Yarımadası'nın güneydoğu uzantısı olan Trakya'da yer alan ülke. Kuzeybatıda Bulgaristan, batıda Yunanistan, kuzeydoğuda Gürcistan, doğuda Ermenistan, İran ve Azerbaycan'ın ekslav toprağı Nahcivan, güneydoğuda ise Irak ve Suriye komşusudur. Güneyini Akdeniz, batısını Ege Denizi ve kuzeyini Karadeniz çevreler. Marmara Denizi ise İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı ile birlikte Anadolu'yu Trakya'dan yani Asya'yı Avrupa'dan ayırır. Türkiye, Avrupa ve Asya'nın kavşak noktasında yer alması sayesinde önemli bir jeostratejik güce sahiptir.

Türkiye, başkanlık sistemiyle yönetilen demokratik, laik ve üniter bir anayasal cumhuriyettir. Resmî dili, nüfusun %85'inin anadili olan Türkçedir. Ülkenin %70-80'ini Türkler, geriye kalanını Lozan'a göre yasal olarak tanınan (Ermeniler, Rumlar ile Yahudiler) ve diğer halklar (Kürtler, Arnavutlar, Boşnaklar, Çerkezler, Gürcüler ile Lazlar vb.) oluşturmaktadır. Nüfusunun büyük bölümü Müslümandır. Avrupa Konseyi, NATO, OECD, AGİT ve G-20 topluluklarına üye olan Türkiye, Batı dünyasıyla bütünleşmiştir. 1963'te Avrupa Ekonomik Topluluğu ortak üyesi olmuş, 1995'te AB Gümrük Birliği'ne katılmış ve Avrupa Birliği'ne tam üyelik müzakerelerine 2005'te başlamıştır. Ülke ayrıca Türk Keneşi, Uluslararası Türk Kültürü Teşkilatı, İslam İş Birliği Teşkilatı ve



Ekonomik İş Birliği Teşkilatı gibi örgütlere de üyedir. Günümüzde Türkiye, büyüyen ekonomisi ve diplomatik girişimleri sayesinde bölgesel güç olarak kabul edilmektedir.

Türkiye, idari açıdan üniter bir yapıya sahiptir ve bu durum Türk kamu yönetimine şekil veren en önemli etkenlerdendir. Devletin temel işleyişindeki üç güç olan yasama, yürütme ve yargı dikkate alındığında, yerel yönetimlerin hemen hemen herhangi bir gücü yoktur. İllerin ve diğer birimlerin yönetimi, merkezi yönetimden sonra gelir. Yerel yönetimler yalnızca buldukları yerde hizmet vermek amacıyla kurulmuşlardır. İllerin başında valiler, ilçelerin başında kaymakamlar yönetici olarak görevlidir. Vali ve kaymakamın yanı sıra, merkezi yönetimi ve belediye başkanları tarafından atanan diğer üst düzey yetkililer Türkiye'nin başkenti Ankara'dır. Ülkenin en büyük idari birimleri illerdir ve 81 il vardır. Bu iller ilçelere ayrılmıştır, toplamda 973 ilçe mevcuttur. Ayrıca ülke coğrafi, demografik ve ekonomik koşullar göz önüne alınarak 7 bölge ve 21 alt bölgeye ayrılmıştır ancak bu bölgeler herhangi bir idari yapıyı temsil etmemektedir. Türkiye'de turizm, ekonominin önemli bir kısmını teşkil etmektedir ve son yirmi yılda hızlı bir büyüme yakalamıştır. 2014'te 39,8 milyon turist tarafından ziyaret edilen Türkiye, Dünyanın 6. Avrupa'nın 4. en büyük turizm merkezi olarak yer aldı ve ziyaretçilerden 29,5 milyar dolar gelir elde etmiştir. 2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etmiştir.

DEMOGRAFİK VERİLER

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşmiştir.



3.1.2 EKONOMİK VERİLER EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD’de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi’nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin’de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir. Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4’e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir. Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022’ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8’e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4’ten %44,2’ye gerilemiştir.

TCMB politika faizini Eylül’de %25,00’dan %30,00’a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50’ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıklığının gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.



TEMEL EKONOMİK VERİLER

Yıllık Büyüme* (TL)



*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Enflasyon

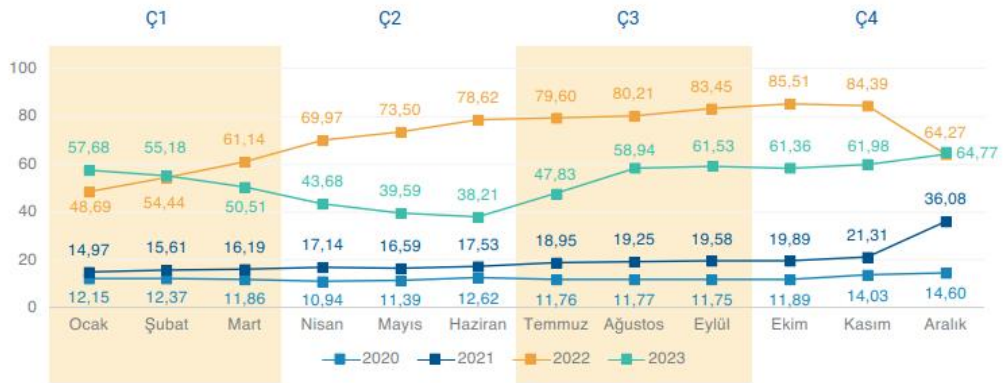


İnşaat Sektörü Büyüme*



*zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



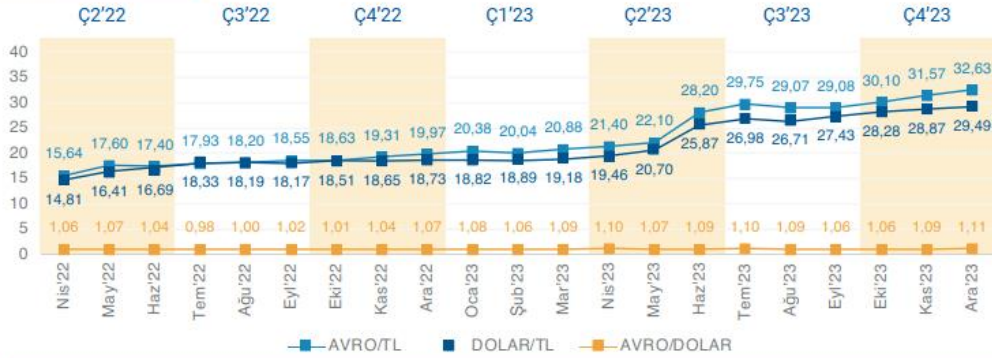
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,93, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,77 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,86 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim



Döviz Kuru*



2023 yılının 3. çeyreğini 27,43 ile kapatan dolar 2023 Aralık ayında 29,49'a yükselmiş, 2023 yılı 3.çeyreğini 29,08 ile kapatan avro ise 2023 Aralık ayında 32,63'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, TURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ PİYASASININ ANALİZİ

TURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ

2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etti

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist'in yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turist'in kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turist'in %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 864 bin oda kapasitesi ile 20.204 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis



ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

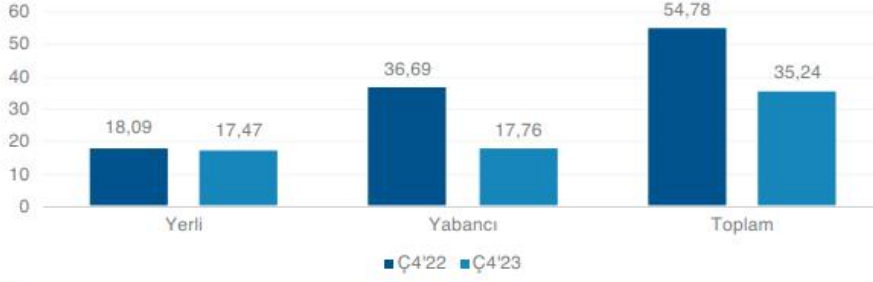
Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir. 2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65,2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)





Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



2022 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım verilerini kapsamaktadır.

**Turizm Bakanlığının yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 MUĞLA İLİ



MUĞLA İLİ



Muğla deniz, göl, dağ ve ormanın içiçe bulunduğu; balı, balığı, kumsalları ve tarihî zenginliğiyle şöhret yapan; Türkiye'nin en uzun deniz kıyısına sahip ili. 36° 17' ve 37° 33' kuzey enlemleri ile 27° 13' ve 29° 46' doğu boylamları arasında yer alır.

Muğla, Ege Bölgesi'nin güneybatı ucunda yer almakta olup; topraklarının bir bölümü Ege Bölgesi'nde, bir bölümü ise Akdeniz Bölgesi'nde kalmaktadır. Muğla, kuzeyde

Aydın, doğuda denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir. Şehir merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı, Hamursuz Dağı ile çevrelenmiş olup, Hisar Dağı'ndan ovaya doğru yayılır. Ege Bölgesi'nin güneyinde, Anadolu'nun güneybatı köşesinde yer alan Muğla ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılıdır. İç kesimlere doğru yüksekliği artan il topraklarını kuzeyinde, kuzeybatı-güneydoğu, doğu ve güneydoğusunda kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzanan dağlar engebeleridir. Oyuklu Dağı (1.892 m.), Sandras dağı (Çiçekbaba Tepesinde 2.295 m.), Boncuk Dağı (2.265 m.) ve Akdağ'ın zirvelerinden birini oluşturan Salur Dağı (2.569 m.) bu dağların başlıcalarıdır. İl topraklarının düzlük kesimleri oldukça azdır. Muğla, Milas, Gökova, Köyceğiz ve Dalaman Ovaları ilin başlıca düzlükleridir. Eşen Ovasının batı kesimi il sınırları içerisindedir. Tamamı küçük olan bu düzlüklerden Muğla Ovası bir gölova'dır. İl kıyılarındaki girintiler Güllük Körfezi, Gökova Körfezi ve Fethiye Körfezi; çıkıntılar ise Bodrum, Reşadiye (Datça) ve Bozburun yarımadalarıdır. Bu kıyı göllerinin yer aldığı kesimlerin açıklarında Tersane Adası, Karaada ve Salih Adası yer alır. İl topraklarını Büyük menderes Irmağı'nın kollarından Akçay ve Çine Çayı, Akdeniz'e dökülen Dalaman Çayı ve Eşen Çayı (Kocacay) sulamaktadır. Bafa Gölü'nün doğusu, Akçay üzerindeki Kemer Baraj Gölü'nün güneydeki küçük bir bölümü ve Köyceğiz Gölü il toprakları içerisinde yer alır. Alansal olarak orta büyüklükte bir il olan Muğla, yüzölçümü itibarıyla 13.338 km²'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin 21. ili olan Muğla, Ege Bölgesi'nin İzmirden sonra en büyük 2. ilidir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muğla'nın toplam Nüfusu 938.751 kişidir. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 164.158 kişi ile Bodrum, en az nüfusa sahip ilçesi ise 10.780 kişi ile Kavaklıdere ilçesi olmuştur.

Muğla'nın ekonomisi çok yönlü olup, tarım, turizm, sanayi ve ticarete dayanır. Orman, turuncgiller ve sanayi ürünleri bakımından zengindir. Muğla ili dağlık bir arazi olduğu için ekime uygun arazisi azdır. Buna rağmen ülkenin önemli tarım üretim merkezlerinden biridir. Tarımda; gübreleme, sulama, ilaçlama ve modern tarım araçları kullanılmaktadır. Tahıl, pamuk, tütün, arpa buğday gibi tarla ürünleri ile zeytin ildeki başlıca tarımsal ürünlerdir. Bölgede sebzeçilik son yıllarda gelişmekte olup; seracılık ve turfanda sebzeçilik yaygınlaşmaktadır. Türkiye'de kuşkonmazın tamamı Muğla'da yetişir. Yıllık 100 bin tona yakın zeytin, 15 milyona yakın zeytin ağacından elde edilir. Zeytin üretiminin yüzde 80'i Milas ilçesinde yapılmaktadır. Turuncgiller üretiminde ağaç sayısı 2 milyonun üzerinde olup; başta Köyceğiz olmak üzere ağırlıkta kıyı



şeridinde yetiştirilmektedir. Muğla susam üretiminde Türkiye'nin ikinci, tütün üretiminde ise İzmir, Manisa ve Samsun'dan sonra dördüncü büyük ilidir.

İl, tarımsal üretim değeriyle ülkedeki diğer iller sıralamasında 16. sırada yer almaktadır. Aynı zamanda arıcılıkta da oldukça gelişmiş olan Muğla İli'nde Marmaris bölgesi çam balı ile ünlüdür. Turizm il genelinde önemli bir ekonomik aktivite rolündedir. Muğla İli'nin coğrafi yapısı ve doğal özellikleri, sezonun uzunluğu ve tarihsel yapısı bölgedeki turizm potansiyelini artırmaktadır. İl sınırları içinde bulunan Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile dünyaca tanınan tatil beldeleri haline gelmeye başlamıştır. Bölgeye gelen turist sayısı her yıl artış göstermektedir. Bölgeye olan ulaşılabilirliğin yüksek olması ve geniş bir kıyı kesimine sahip olması bölgeye olan talebi ve ziyaretçi sayılarını olumlu yönde etkilemektedir.

Muğla ilinde sanayi tarıma dayalıdır olup; sanayi kuruluşlarının % 80'ni devlet kuruluşudur. İmalat Küçük sanayi iş yeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanayi kuruluşları SEKA'nın Dalaman Kâğıt Fabrikası, TARİŞ Çırçır ve Prese Atölyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanayi, gibi kuruluşlar ile Yatağan Termik Santralidir. Bölgede tekne, yat ve balıkçı motoru imalatı gelişmektedir. Yatağan Termik Santrali dışında, Milâs ve Yeniköy'de de enerji santralleri mevcuttur.

İlin en önemli gelir kaynaklarından biri turizmdir. Kent temel olarak Ege ve Akdeniz bölgeleri içerisinde yer almaktadır. Bu kesişim noktasında yer alması Muğla'yı diğer destinasyonlardan farklı kılan bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Coğrafi olarak bile kent birçok açıdan kozmopolit bir yapı özelliği göstermektedir.

Bölge'nin iklim özellikleri analiz edildiğinde deniz etkisi mevcut olmakla beraber, yörenin temel yüzeysel şekilleri de kentin iklimsel yapısı üzerinde önemli bir role sahiptir. Ortalama güneşlenme süresi 7 saat 48 dakika olarak hesaplanmıştır. Nem oranı, %61, ortalama yağış miktarı 1196mm, yağışlı gün sayısı 98, karla örtülü gün sayısı 1,6 don tutan gün sayısı ise yaklaşık olarak 34 olarak gerçekleşmiştir. Muğla ilinde Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yani, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Kıyıda içeriye gidildikçe kara ikliminin tesiri görülür ve ısı düşmekte olup kıyılarda kar yağışı görülmemektedir. Ancak, iç kısımlarda ise senede 1-2 gün kar görülebilir. Sıcaklık +43,7°C ile -12,6°C arasında seyretmekte ve yağış miktarı 1180 mm ile 775mm arasında bölgelere göre değişmektedir.

Bölge topraklarının %75'e yakını orman ve fundalıklarla kaplıdır. Ormanlar gür ve verimlidir. Dağların büyük kısmı ormanlarla, kıyılardaki yamaçlar makilerle örtülüdür. Ormanlarda çoğunlukla kızılçam, karaçam, fıstıkçami, sedir, ardıç ve dünyada ender bulunan kokulu günlük ağaçlar bulunmaktadır. Vadi ve su kıyılarında çınar, söğüt ve selvi ağaçları çoktur. İl topraklarının %4,5'i çayır ve meralarla %16'sı ekili dikili alanlarla kaplıdır.

Muğla her bakımdan güçlü ve derin medeniyet zenginliği olan dünyadaki ender destinasyonlardan bir olarak karşımıza çıkmaktadır. Kent insanlık tarihinde büyük medeniyetler üretmiş ve insanlığa her bakımdan birçok alanda önemli değerler katmıştır. Yaklaşık olarak 5500 yıllık bir yerleşim alanı olan Muğla her bakımdan farklı kültürleri ve değerleri yapısında bulunduran kozmopolit bir nitelik göstermektedir.

3.2. Marmaris İlçesi



Marmaris Coğrafi konumu nedeniyle Akdeniz ve Ege Denizinin kavuştuğu yerde, önemli bir liman ve sahil kentidir. Bu nedenle ilk çağdan günümüze kadar Ege ve Akdeniz arasında önemli bir geçiş noktası olmuştur. Gerek Marmaris'in gerekse çevresinin kıyı yapısının çok girintili çıkıntılı olması, iyi korunmuş koyları ve limanları bulunması bu bölgenin Asya, Avrupa ve Afrika arasında önemli bir bağlantı noktası olmasını sağlamıştır.

Yüzyıllar süren Karya tarihi içinde yer alan Marmaris ve çevresi, Rodos ve Mısır arasındaki ticari yol nedeniyle bir deniz üssü haline gelmiş, zaman zaman diğer Ege limanlarına rakip olabilmıştır. Hatta bu konumu yüzünden sahillerden uzak ve denize ulaşmak isteyen kentlerin istilalarıyla da karşı karşıya kalmıştır.

İlçenin, konumu nedeniyle bir çok medeniyetin beşiği konumda olması neticesi, günümüzde Ülke turizminin en önemli destinasyonlarından biri haline gelmiştir.

Muğla ilinin güneybatısında bulunan Marmaris, batıdan Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyden Ula, doğudan Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyden Akdeniz'le çevrilmiştir. Akdeniz iklimi nedeniyle çok nemli bir havaya sahiptir. Akdeniz ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise bol yağışlı geçmektedir. Marmaris Milli Parkı, Marmaris Merkez, İçmeler, Armutalan, Nimara Yarımadası, Yalancıboğaz, Turunç, Kumlubük, Günnücek ve Aksaz geniş bir alanı kapsar. Ayrıca iki özel çevre koruma bölgesi vardır; Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi ve Datça-Bozburun Yarımadası Özel Çevre Koruma Bölgesi'dir. Marmaris Milli Parkı ve özel çevre koruma bölgeleri bitki varlığı açısından Türkiye'nin en zengin bölgelerindedir.

Marmaris Coğrafi konumu nedeniyle Akdeniz ve Ege Denizinin kavuştuğu yerde, önemli bir liman ve sahil kentidir. Bu nedenle ilk çağdan günümüze kadar Ege ve Akdeniz arasında önemli bir geçiş noktası olmuştur. Gerek Marmaris'in gerekse çevresinin kıyı yapısının çok girintili çıkıntılı olması, iyi korunmuş koyları ve limanları bulunması bu bölgenin Asya, Avrupa ve Afrika arasında önemli bir bağlantı noktası olmasını sağlamıştır

Marmaris denizi, kumu, ormanı, plajları, meşhur çam balı, Physkos, Loryma, Amos, Hydas gibi antik yerleşimleriyle dikkat çekmektedir. Marmaris'in turizm varlıkları incelendiğinde hem doğal hem de kültürel özelliklerin bir arada bulunduğunu görmek mümkündür.

Marmaris Kalesi: Marmaris'in simgelerinden olan Marmaris Kalesi, yat limanının hemen arkasında yer almaktadır. 1991 yılında restore edilmiş ve Marmaris Müzesi olarak ziyarete açılmıştır. Müzede Hellenistik, Roma ve Bizans dönemlerine ait arkeolojik eserler sergilenmektedir.

Hafsa Sultan Kervansarayı: Osmanlı Dönemi'ne ait yapılardan olan Hafsa Sultan Kervansarayı, 1545 yılında inşa edilmiştir. Kale yolu üzerinde bulunan kervansaray, günümüzde özel mülkiyette olup, turistik ve hediyelik eşya satan dükkânlar olarak kullanılmaktadır.

Halıcı Ahmet Urkay Müzesi: Marmaris'e 10 km uzaklıkta, Muğla yolu üzerinde yer alan Halıcı Ahmet Urkay Müzesi, özel bir müze olup 3 bin m²'lik bir alan üzerine kurulu olan müze etnografya ve arkeoloji olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır.

Plajlar: Marmaris'te hem merkezde hem de çevre beldelerde plajlar bulunmaktadır. İçmeler Plajı, Turunç Halk Plajı, Cennet Adası Plajı, Sedir Adası Plajı, Uzunyalı Plajı, Boncuk Koyu Plajı sayılmaktadır.



Koylar: Bördübet, Kumlubük, Abdi Reis Koyu, Ayın Koyu, Kızkumu, Amos Koyu, Marmaris Boncuk Koyu, Turunç, Hisarönü, Selimiye Marmaris'in koylarına örnek olarak verilmektedir.

Antik Kentler: Marmaris'in antik kentleri arasında Physkos, Loryma (Bozukkale), Amos, Cedrae, Hydas, Erine, Castabus (Pazarlık), Saranda (Söğüt), Bybassios, Euthenna (Altınsivrisi) yer almaktadır.

Dünyada turizm endüstrisine hala kitle turizmi anlayışı egemen olmakla ve toplam turizm gelirleri içinde büyük paya sahip olmakla birlikte; kültür, macera, otantiklik ve bozulmamış bir çevre arayışı içindeki yükselen yeni orta sınıfların taleplerine yönelik alternatif turizm anlayışı yaygınlaşmakta ve bu tür turizmden elde edilen gelirler hızla artmaktadır.

Turizm sektörü ulusal gelir içindeki payı, cari işlemler dengesi üzerindeki etkisi, sağladığı doğrudan ya da dolaylı istihdam olanakları, 55 sektörle etkileşim halinde olması ve ülke tanıtımındaki rolü gibi faktörler nedeniyle Türkiye ekonomisi için çok önemli bir konumdadır.

Dünyada turistik amaçlarla seyahat edenlerin sayısı 2015 yılında 2014 yılına göre %4,4 artarak 1.184 milyon kişiye ulaşmıştır. Seyahat eden kişi sayısı açısından 2010-2015 döneminde ortalama %4,9 hızla büyüyen turizm sektörünün, gelişmiş ülkelerdeki büyüme hızı gelişmekte olan ülkelerin üzerinde gerçekleşmiştir. Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Güven Endeksi sonuçlarına göre sektörün 2016 yılında da canlı bir seyir izlemesi beklenmekle birlikte, son dönemde dünyanın çeşitli yerlerinde yaşanmakta olan güvenlik sorunlarının sektörün büyümesini bir miktar sınırlandırabileceği düşünülmektedir.

Ekonomik büyüklük bakımından önemli bir potansiyel taşıyan turizm sektörü, farklı faktörlerden kolaylıkla etkilenebilen, hassas bir yapıya sahiptir. Siyasi ve ekonomik krizler, bulaşıcı hastalıkların oluşturduğu riskler, turizm destinasyonunda veya çevresindeki asayiş olayları gibi faktörler turizm sektörünün belirli dönemlerdeki performansını olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

Türkiye'ye gelen turistlerin en fazla ziyaret ettikleri şehirler İstanbul, Antalya, Muğla ve İzmir'dir. Avrupalı ve Rus turist sayısındaki azalmanın en fazla Antalya'yı olumsuz etkileyeceği, çok farklı ülkelere ziyaretçi alan ve son yıllarda İran ve Irak başta olmak üzere Orta Doğu ve Arap ülkelerinden ziyaretçilerce daha fazla tercih edilen İstanbul'un ise söz konusu olumsuzlukları nispeten daha az yaşayacağı düşünülmektedir. Muğla'nın ziyaretçi profilinin farklılığı ve daha çok yat turizmine konu olduğu dikkate alındığında, şehrin mevcut konjonktürden nispeten daha az etkilenebileceği öngörülmektedir. Türkiye'ye gelen ziyaretçilerden sadece %3,2'since tercih edilen İzmir'in ise hali hazırda potansiyelinin oldukça altında turist ağırladığı düşünülmektedir.

Turizm sektörünün kârlılığı sektörün iç ve dış pek çok faktöre duyarlı olması nedeniyle oldukça istikrarsız bir yapı sergilemektedir. Sektörün son yıllarda finansman ihtiyacının arttığı, bu gelişmeyle birlikte firmaların ağırlıklı olarak uzun vadeli borçlanmaya yöneldiği gözlenmektedir. Yabancı kaynaklar içinde banka kredilerinin payı artarken takipteki krediler oranında önemli bir bozulma oluşmamıştır. 2016 yılında mali yapısı güçlü işletmelerin çeşitli önlemler olarak faaliyetlerini sürdürebileceği, küçük işletmelerde ise çok sayıda el değiştirmenin veya kapanmanın gündeme gelebileceği düşünülmektedir.

İlçe, Avlana Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çamdibi Mahallesi, Çıldır Mahallesi, Hatipirimi Mahallesi, İskele Mahallesi, Kemeraltı Mahallesi, Merkez Mahallesi, Sarıana Mahallesi, Sinan Mahallesi, Siteler Mahallesi, Tepe Mahallesi ve Yeşilova Mahallesi olmak üzere toplam onüç mahalleden oluşmaktadır.

3.2.3 MUĞLA İLİ VE MARMARİS İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI

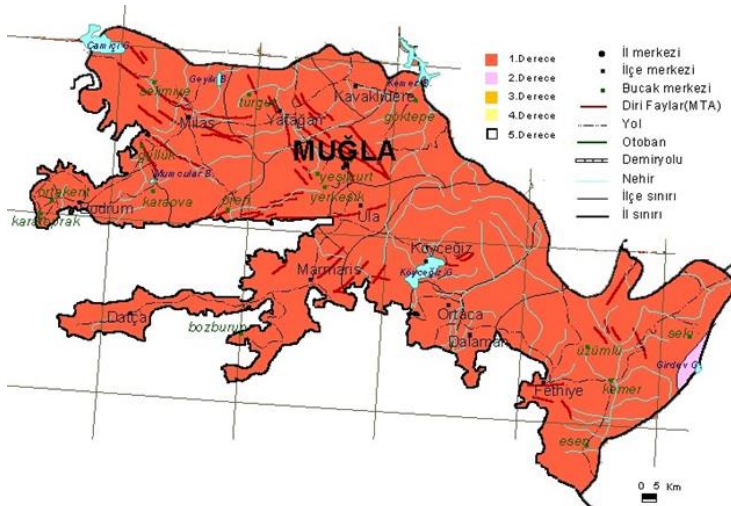
DEPREM RİSKİ

Muğla sismotektonik yöresi, depremsellik bakımından yakın çevresiyle birlikte 36°00' - 37.50°N paralelleri ile 26.00° - 30.00°E meridyenleri arasında kalan sahayı kapsar. Bu Sismotektonik yöre, Türkiye ile birlikte jeolojik yapısı ve morfo-tektonik özelliği itibariyle Asor adalarından Endonezya'ya kadar uzanan Alpin Kuşak' ta yer tutmaktadır. Muğla deprem yöresi, özellikle Ege-Hellen Hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı ile Ege graben sistemini içeren Batı Anadolu çekme rejiminin denetimi altındadır. Anadolu'nun batıya hareketi, doğu-batı yönlü sıkışmalara, kuzey-güney yönlü genişlemeye ve dolayısıyla da yöredeki fay sistemlerinin domino taşları gibi kırıldanmasına neden olmaktadır. Bilindiği üzere, Muğla'nın da içinde bulunduğu Batı Anadolu, Post Alpin dönemde Akdeniz Tetoniği/Neotektonik olarak bilinen dikey tektonik hareketlere maruz kalarak parçalanmış, horst-graben sistemleri gelişmiş ve bu arada körfezleriyle birlikte Ege Denizi oluşmuştur. Nitekim Afrika levhasının Anadolu altına daldığı Ege-Hellen hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı, Ege graben sisteminin aktif fayları, depremlerin tarih boyunca yoğunlaştığı alanlar olarak dikkati çekmektedir.

Türkiye'nin birinci derece deprem bölgesinde yer alan yöredeki Karaova-Milas, Muğla-Yatağan, Ula-Ören ve Gölhisar-Çameli fay zonlarının aktif fayları ile kaydedilen depremlerin episantr koordinatları arasındaki uyumluluk, faylar ile depremler (özellikle büyük depremler) arasındaki yakın ilişkiyi yansıtmaktadır. Yerleşme birimlerinin aktif fay zonlarında yer alması nedeniyle yörede yaşayanlar, deprem tehlikesiyle karşı karşıyadır.

Muğla sismotektonik yöresi, tektonik bakımdan oldukça aktif bir özellik taşımaktadır. Deprem üreten fayların çoğu kısa olmakla birlikte, nispeten daha uzun doğrultu atımlı faylarında varlığı, Muğla deprem yöresi için büyük bir risk oluşturmaktadır. Özellikle, potansiyel sıvılaşma tehlikesi taşıyan ovalık alanlarda söz konusu risk daha çok yükselmektedir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre Muğla ili tamamı 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece



deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir. Muğla bu sıralamada 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Muğla ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Marmaris ilçesinin tamamı 1'inciderecede deprem bölgesinde yer almaktadır. Bu bağlamda rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumlanmaktadır.



BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

KARACA 232 ADA, 1 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	KARACA	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	AYIN	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	15.04.2011 / 2914
PAFTA NO	54 – 56	CİLT/ SAHİFE NO	8 / 773
ADA/PARSEL NO	232/ 1 (E-773)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	2 KATLI BETONARME OTEL, TEK KATLI BETONARME LOKANTA VE TARLASI		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	17.050,55 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

KARACA 232 ADA, 2 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	KARACA	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	AYIN	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	15.04.2011 / 2914
PAFTA NO	56	CİLT/ SAHİFE NO	8 / 772
ADA/PARSEL NO	232/2 (E-772)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	14.094,97 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1



KARACA 233 ADA, 1 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	KARACA	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	AYIN	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	15.04.2011 / 2914
PAFTA NO	56	CİLT/ SAHİFE NO	8 / 767
ADA/PARSEL NO	233/ 1 (E-767)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	8.560,22 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

KARACA 233 ADA, 4 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	KARACA	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	AYIN	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	25.02.2014 / 1679
PAFTA NO	56	CİLT/ SAHİFE NO	8 / 766
ADA/PARSEL NO	232 / 4 (E-766)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	15.290,65 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

KARACA 233 ADA, 7 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	KARACA	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	AYIN	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	06.09.2013 / 6324
PAFTA NO	56	CİLT/ SAHİFE NO	8 / 765
ADA/PARSEL NO	233/7 (E- 765)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	5.184,28 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1



KARACA 228 ADA, 1 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	KARACA	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	AYIN	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	06.09.2013 / 6324
PAFTA NO	55	CİLT/ SAHİFE NO	8 / 749
ADA/PARSEL NO	228/ 1 (E-749)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	1.053,37 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

KARACA 229 ADA, 6 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	KARACA	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	AYIN	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	06.09.2013 / 6324
PAFTA NO	55	CİLT/ SAHİFE NO	8 / 757
ADA/PARSEL NO	229/6 (E-757)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	11.295,91 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

KARACA 229 ADA, 7 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	KARACA	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	AYIN	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	06.09.2013 / 6324
PAFTA NO	55	CİLT/ SAHİFE NO	8 / 750
ADA/PARSEL NO	229/7 (E-750)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	6.759,71 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1



KARACA 229 ADA, 12 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MARMARİS	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	KARACA	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	AYIN	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	06.09.2013 / 6324
PAFTA NO	55	CİLT/ SAHİFE NO	8 / 756
ADA/PARSEL NO	229/12 (E-756)	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	3.375,60 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

4.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

229 ADA – 1 PARSEL , 229 ADA-6 PARSEL, 229 ADA-7 PARSEL,

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 19:13 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

229/6 PARSEL

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır.) Tarih: 20.12.2017 Sayı: 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 117219.32 TL bedel ile Alacaklı: EMRE HURDA (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08.06.2016 tarih 4754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: emre hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- 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,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 03/03/2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 7.681.001.51 TL (Alacaklı: ..) 03/03/2020 tarih 2904 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 03/03/2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 2.964.239.83 TL (Alacaklı: ..) 03/03/2020 tarih 2910 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03/09/2018 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: atako destek araç kiralama ve ticaret anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,



- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: deniz faktoring anonim şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: deniz faktoring a.ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20/02/2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 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 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12941 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2729 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513.00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring Anonim Şirketi)(Tarih:19.04.2021 Yev:5009)
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesinin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı 15/12/2022 – 17226 yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (Tarih 15.12.2022 yev no. 17226)

REHİNLER BÖLÜMÜ

- Denizbank A.Ş. lehine, 11.812.500,00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266)
- * İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı. 10.12.2020 tarih ve 10778 yevmiye sayılı.
- Denizbank A.Ş. lehine, 7.887.500,00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096)
- * İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı. 10.12.2020 tarih ve 10778 yevmiye sayılı.

HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tespit edilmiştir.



229 ADA – 12 PARSEL

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 19:16 da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

229/12 PARSEL

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır.) Tarih: 20.12.2017 Sayı: 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 117219.32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda (T.C.:30658419084) ehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3037060.60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 214551.06 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 20.02.2020 tarih 2333 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)



- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175527.65 TL bedel ile Alacaklı: Emre HURDA lehine haciz işlenmiştir. 18.02.2021 tarih 2149 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513.00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring A.Ş.) (Tarih:19.04.2021 Yev:5009)
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 15-12-2022 -17226
- Kamu Haczi : 034266 BEYOĞLU Vergi Dairesi nin 05/03/2024 tarih 326144 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1936642.68 TL (Alacaklı : 034266 BEYOĞLU Vergi Dairesi) 05.03.2022-026
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.

REHİNLER BÖLÜMÜ

- Denizbank A.Ş. lehine, 11.812.500,00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266)
- Denizbank A.Ş. lehine, 7.887.500,00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096)
- **HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ:**
- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tespit edilmiştir.

232 ADA – 1 PARSEL, 232 ADA – 2 PARSEL,

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 19:21 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

232/1 PARSEL

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır.) Tarih: 20.12.2017 Sayı: 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
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3037060.60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,



- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 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 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 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
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513.00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring A.Ş.) (Tarih:19.04.2021 Yev:5010)
- Kamu Haczi: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 07.04.2022 tarih 382039 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 2738415.80 TL (Alacaklı: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi) 07.04.2022 tarih 4536 yevmiye no ile.
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.322.031,69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 15-12-2022 tarih 17226 yevmiye no ile
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı (17/12/2018 – 10993)



REHİNLER BÖLÜMÜ

- Denizbank A.Ş. lehine, 11.812.500,00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266)
 - Denizbank A.Ş. lehine, 7.887.500,00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096)
- HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ:**
- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tespit edilmiştir.

233 ADA – 1 PARSEL,

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 19:21 de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

232/1 PARSEL

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır.) Tarih: 20.12.2017 Sayı: 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
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3037060.60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,



- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 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
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513.00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring A.Ş.) (Tarih:19.04.2021 Yev:5010)
- Kamu Haczi: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 07.04.2022 tarih 382039 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 2738415.80 TL (Alacaklı: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi) 07.04.2022 tarih 4536 yevmiye no ile.
- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.322.031,69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 15-12-2022 tarih 17226 yevmiye no ile
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı (17/12/2018 – 10993)

REHİNLER BÖLÜMÜ

- Denizbank A.Ş. lehine, 11.812.500,00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266)
 - Denizbank A.Ş. lehine, 7.887.500,00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096)
- HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ:**
- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tespit edilmiştir.

233 ADA – 4 PARSEL

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 19:21 de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

232/1 PARSEL

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır.) Tarih: 20.12.2017 Sayı: 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
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3037060.60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7264268.76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 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
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513.00 TL (Alacaklı Deniz Faktoring A.Ş.) (Tarih:19.04.2021 Yev:5010)
- Kamu Haczi: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 07.04.2022 tarih 382039 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 2738415.80 TL (Alacaklı: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi) 07.04.2022 tarih 4536 yevmiye no ile.



- İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.322.031,69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 15-12-2022 tarih 17226 yevmiye no ile
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı (17/12/2018 – 10993)

REHİNLER BÖLÜMÜ

- Denizbank A.Ş. lehine, 11.812.500,00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266)
 - Denizbank A.Ş. lehine, 7.887.500,00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096)
- HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ:**
- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tespit edilmiştir.

233 ADA – 7 PARSEL

TKGM Portalından 26.09.2023 tarihinde, saat; 10:16 da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

233/7 PARSEL

BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Diğer (Konusu: Nitelikli Doğal Koruma Alanında Bulunmaktadır.) Tarih: 20.12.2017 Sayı: 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 117219.32 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda (T.C.:30658419084) lehine haciz işlenmiştir. 08/06/2016 tarih 4754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23.İcra Müdürlüğü'nün 29/06/2016 tarih 2016/18356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 156138.63 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir.28/07/2016 tarih 5943 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 27/03/2018 tarih 303568 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3.037.060,60 TL (Alacaklı: 0) 28/03/2018 tarih 2897 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 03.09.2018 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 47783.64 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 05.09.2018 tarih 7532 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 11/09/2018 tarih 2018/30163 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL. (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) 11/09/2018 tarih 7754 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 18/10/2018 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 726426.76 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 22/10/2018 tarih 9187 yevmiye no ile
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513 TL. (Alacaklı: Deniz Faktoring A.Ş.) 22/10/2018 tarih 9190 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 16.09.2019 tarih 7729 yevmiye no ile,



- İcrai Haciz: Antalya 7. İcra Dairesi'nin 10.10.2019 tarih 2017/14221 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1242.78 TL bedel ile Alacaklı: Saliha Uysal lehine haciz işlenmiştir. 12.10.2019 tarih 8873 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 17.10.2019 tarih 9071 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. 03.03.2020 tarih 2889 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı: Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 21.12.2020 tarih 12944 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 175527.65 TL bedel ile Alacaklı: Emre HURDA lehine haciz işlenmiştir. 18.02.2021 tarih 2149 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 229604.98 TL bedel ile Alacaklı: Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. 02.03.2021 tarih 2696 yevmiye no ile,
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesinin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç:6808513,00 TL (Alacaklı Deniz Factoring A.Ş.) (Tarih:19.04.2021 Yev:5010)
- Kamu Haczi: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 07.04.2022 tarih 382039 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 2738415.80 TL (Alacaklı: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi) 07.04.2022 tarih 4536 yevmiye no ile.
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. 15.12.2022 tarih 17226 yevmiye no ile,
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.

REHİNLER BÖLÜMÜ

- Denizbank A.Ş. lehine, 11.812.500,00 TL tutarında, 1.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (13.02.2015-1266)
- Denizbank A.Ş. lehine, 7.887.500,00 TL tutarında, 2.0 derece, %60 yıllık akdi faizli, fbk müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.07.2017-6096)
- HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ:
- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

Rapora konu taşınmazların, 16-07-2019 tarih ve 5793 yevmiye nolu takyidat bilgisine göre; "Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri" yapılmasından "**MARTI**



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ” adına kayıtlı olduğu tespit edilmiş olup, son üç yılda başkaca herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamıştır.

4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,

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

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

İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir ancak, **** “Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının 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.

Tapu Kayıtlarında; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karacaköy de altta tapu kayıtları verilen

228/1	TARLA	1053,37 m ²
229/7	TARLA	6759,71 m ²
229/12	TARLA	3375,6 m ²
229/6	TARLA	11295,91 m ²
233/7	TARLA	5796,35 m ²
232/2	OTEL	14096,66 m ²
232/1	OTEL+LOKANTA	17050,62 m ²
233/1	OTEL	8560,45 m ²
233/4	OTEL	15295,29 m ²



Bu parsellerin Tapu Takyidatlarında;

- **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,
- **Kamu Haczi:** Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- **Kamu Haczi:** Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- **Kamu Haczi:** Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- **Kamu Haczi:** 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 07.04.2022 tarih 382039 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 2738415.80 TL (Alacaklı: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi) 07.04.2022 tarih 4536 yevmiye no ile.

Rapor konusu taşınmazların, raporun 22. – 31. Sayfalarında belirtilen ve Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen **"Kamu Hacizleri"** olduğu görülmüştür. Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

"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.

4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER

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

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

NOT: Marmaris Belediyesinde 2024 yılı yerel seçimleri dolayısı ile ve ayrıca Belediye Binasının taşınma aşamasında olması ile Müşteri tarafından "Parsellerin Resmi İmar Durum Bilgi Yazısı" alınamadığı tarafımıza iletilmiş olup 28.09.2023 tarihli Resmi İmar Durum Bilgi Yazısı kullanılmıştır.

Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 28.09.2023 Tarihli Resmi İmar Durumu yazısında rapora konu Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 228-1 parsel numaralarında kayıtlı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla", 229/7 parsel numaralarında kayıtlı 6.759,71m² yüzölçümlü "Tarla", 229/12 parsel numaralarında kayıtlı 3.375,60 m² yüzölçümlü "Tarla", 229/6 parsel numaralarında kayıtlı 11.295,91 m² yüzölçümlü "Tarla", 233-7 parsel numaralarında kayıtlı 5.796,35 m² yüzölçümlü "Tarla", 233-4 parsel numaralarında kayıtlı 15.295,29 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 233-1 parsel numaralarında kayıtlı 8.560,45 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 232-2 parsel numaralarında kayıtlı 14.096,66 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 232 ada-1 parsel numaralarında kayıtlı 17.050,55 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası" nitelikli 7 adet ana gayrimenkulün;

- Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca onaylı 1/25000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan", "1. Derece Doğal Sit" ve "500 metrelik Koruma Kuşağı"



- 767 ve 773 parseller ayrıca 01.07.1992 tarih 3830 sayılı Kanunla değişik 04.04.19890 tarih 3621 sayılı Kıyı Kanununun tanımladığı ilk 100 metrelik sahil şeridi içerisinde kalmakta olduğundan ve kadastral yola cepheleri bulunmadığından 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri gereği imar durumu ve inşaat Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığında onaylı 1/25.000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planı sınırları içinde bulunmakta iken 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "yürütmesinin durdurulması ve bilhare iptali" talebi ile Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2020/1105 esasına kayden Bakanlık aleyhine açılan davada "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiş olup, plansız alandadır Notu yer almaktadır ve bölgede alt ölçekli herhangi imar planı bulunmamaktadır.



T.C.
MARMARİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-41823250-804.01-67987
Konu : Bilgi ve Belge Talebi

28.09.2023

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE
ÖMER AVNİ MAHİNÖNÜ CAD.DERSAN HAN NO:46/3 GÜMÜŞSUYU / BEYOĞLU / İSTANBUL

İlgi : 20.09.2023 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi başvurunuz ile, İlçemiz Orhaniye Mahallesi 103 ada 6,9,10,12 parseller ile,Karaca Mahallesi 228 ada 1 parsel,229 ada 6 parsel,229 ada 7 parsel,229 ada 12 parsel,232 ada 1 parsel,232 ada 2 parsel,233 ada 1 parsel,233 ada 4 parsel,233 ada 7 parsel numaralı taşınmazların güncel imar durumlarına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

İlgi başvurunuzda bahse konu, mülkiyeti Maliye Hazinesi, üst (İnşaat) hakkı 23.10.2009 tarihi itibarıyla 49 yılına Martı Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilen Orhaniye mahallesi,103 ada 9 parsel nolu taşınmaz 21/08/2006 onay tarihli Marmaris-Orhaniye-Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı'nda,"Tali Yat Limanı "fonksiyonunda kalmakta olup,103 ada 8 parsel nolu taşınmaz ile şuyuludur. Mülkiyeti Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına kayıtlı, Orhaniye mahallesi 103 ada 6 parsel ,103 ada 10 parsel ve 103 ada 12 parsel nolu taşınmazlar 21/08/2006 onay tarihli Marmaris Orhaniye-Keçibükü Mevkii Tali Yat Limanı İlave ve Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı'nda, max.E=0.05 yapılaşma koşullarında "Tali Yat Limanı "fonksiyonunda kalmaktadır.

İlgi dilekçenizde bahsi geçen Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına kayıtlı Karaca Mahallesi 232 ada 1 parsel,233 ada 1 parsel,232 ada 2 parsel,233 ada 7 parsel,233 ada 4 parsel numaralı taşınmazlar ile,Karaca Mahallesi, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.adına kayıtlı 228 ada 1 parsel,229 ada 7 parsel,229 ada 12 parsel ve 229 ada 6 parsel nolu taşınmazlar, Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca onaylı 1/25000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planı sınırları içinde bulunmakta iken, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "yürütmesinin durdurulması ve bilhare iptali" talebi ile Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin 2020/1105 esasına kayden Bakanlık aleyhine açılan davada, "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiş olup, plansızdır.

Bilgilerinize rica ederim.

Burak DEMİRTAŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AAQ9Nc-gjMyGM-uTegE8-pF464P-4SdndLYn Doğrulama Linki: <https://www.nus.gov.tr/cizleri-beledine-ebss>

İçmeler Mahallesi Atatürk Sokak No: 18 Marmaris/Muğla
Telefon No: 4445548 Faks No: (252)333 01 48
e-Posta: info@marmaris.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.marmaris.bel.tr>
Kep Adresi: marmarisbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi için: Gözde GÜR
Şehir Plancısı
Telefon No: 



Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri:

- 233/4 (766) Parsel için Muğla Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden alınmış 11.07.2001 tarih ve 57 cilt 13 sayfa 2158 dosya sayılı 11 ünite 502 m² kapalı kullanım alanı için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi,
- 233/1 (767) Parsel için Muğla Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden alınmış 11.07.2001 tarih ve 57 cilt 9 sayfa 2154 dosya sayılı 11 ünite 502 m² kapalı kullanım alanı için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi,
- 232/3 (771) Parsel için Muğla Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden alınmış 11.07.2001 tarih ve 57 cilt 12 sayfa 2157 dosya sayılı 11 ünite 502 m² kapalı kullanım alanı için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi,
- 232/2 (772) Parsel için Muğla Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden alınmış 11.07.2001 tarih ve 57 cilt 11 sayfa 2156 dosya sayılı 11 ünite 502 m² kapalı kullanım alanı için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi,
- 232/1 (773) Parsel için Muğla Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden alınmış 11.07.2001 tarih ve 57 cilt 8 sayfa 2153 dosya sayılı 11 ünite 502 m² kapalı kullanım alanı için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi,
- 232/1 (773) Parsel için Muğla Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden alınmış 11.07.2001 tarih ve 57 cilt 10 sayfa 2155 dosya sayılı 1 ünite 1.241 m² kapalı kullanım alanı için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi,

Yapı Ruhsatlarına esas teşkil eden onaylı Mimari Projeler:

- (28.10.2010 tarih ve 08/33 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 15.09.2011 tarih ve 09/005 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesine esas teşkil eden 28.09.2008 tarihli onaylı mimari proje

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 m.² 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 m.² 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 m.² alan için 49 yıl süreyle "Kesin İzin Taahhüt Senedi" (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)

4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

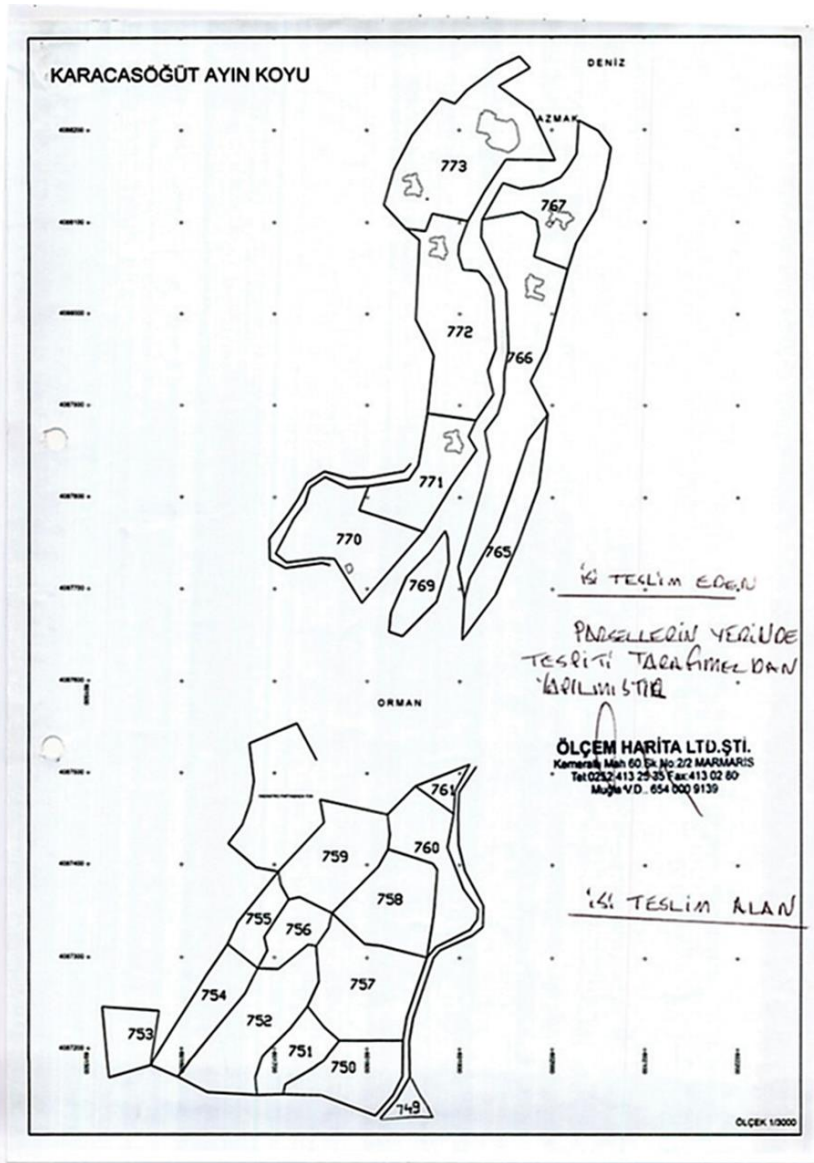
Konu taşınmazın son üç yıllık dönemde; **Çevre Ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı tarafından 16.05.2003 tarihinde onaylanan Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Muğla 3. İdare Mahkemesinin 25.11.2021 tarih ve E.2020/1105-K.2021/1419 sayılı kararı gereği iptal edilmiş olduğundan, bahse konu taşınmazlar için meri imar planı bulunmamaktadır.** Bunun dışında kamulaştırma ve ifraz-tevhit vs başkaca herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

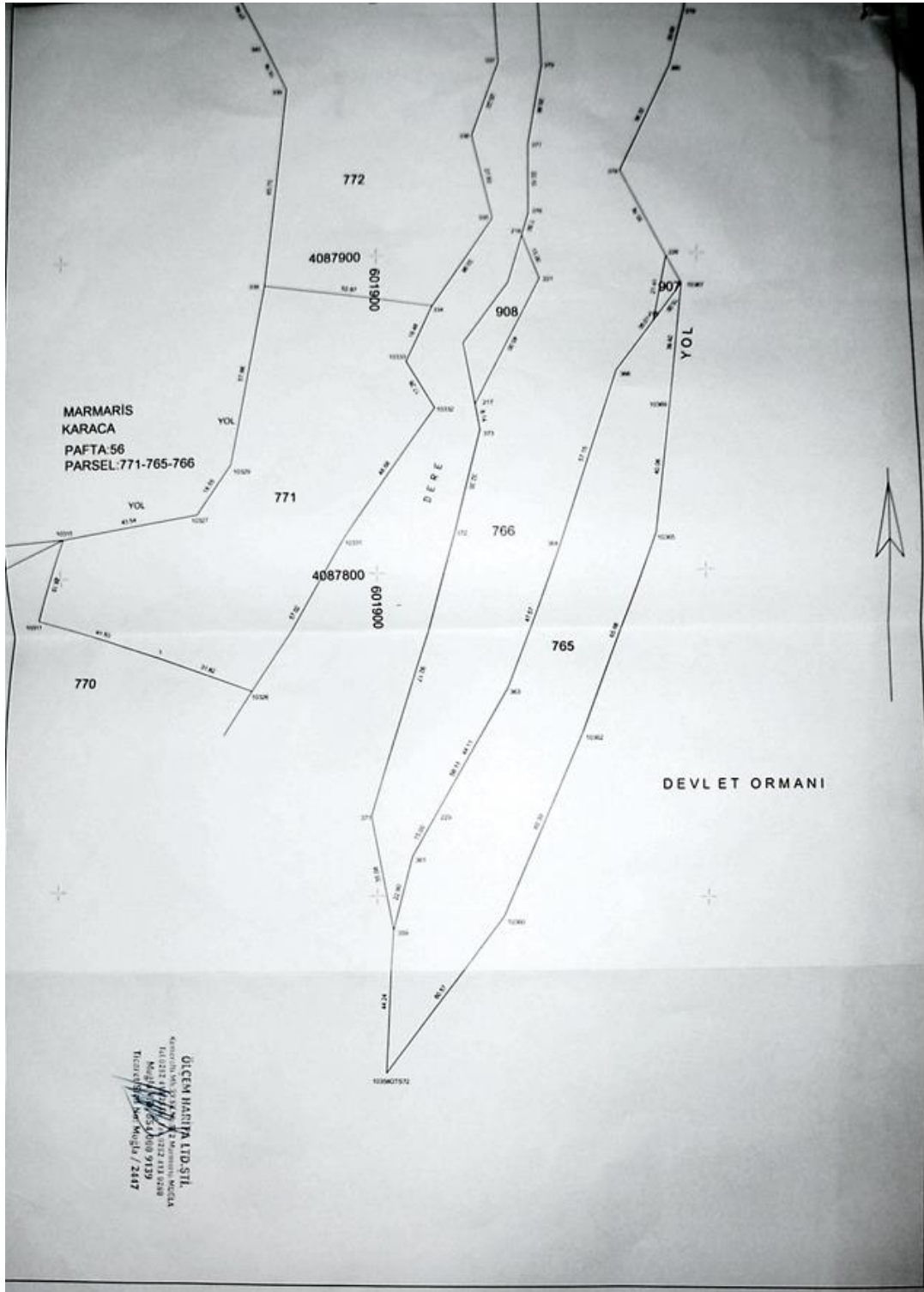
4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.



29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Rapora konu taşınmazlardan üzerinde yapı bulunan parseller için alınan Yapı ruhsatları, 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.



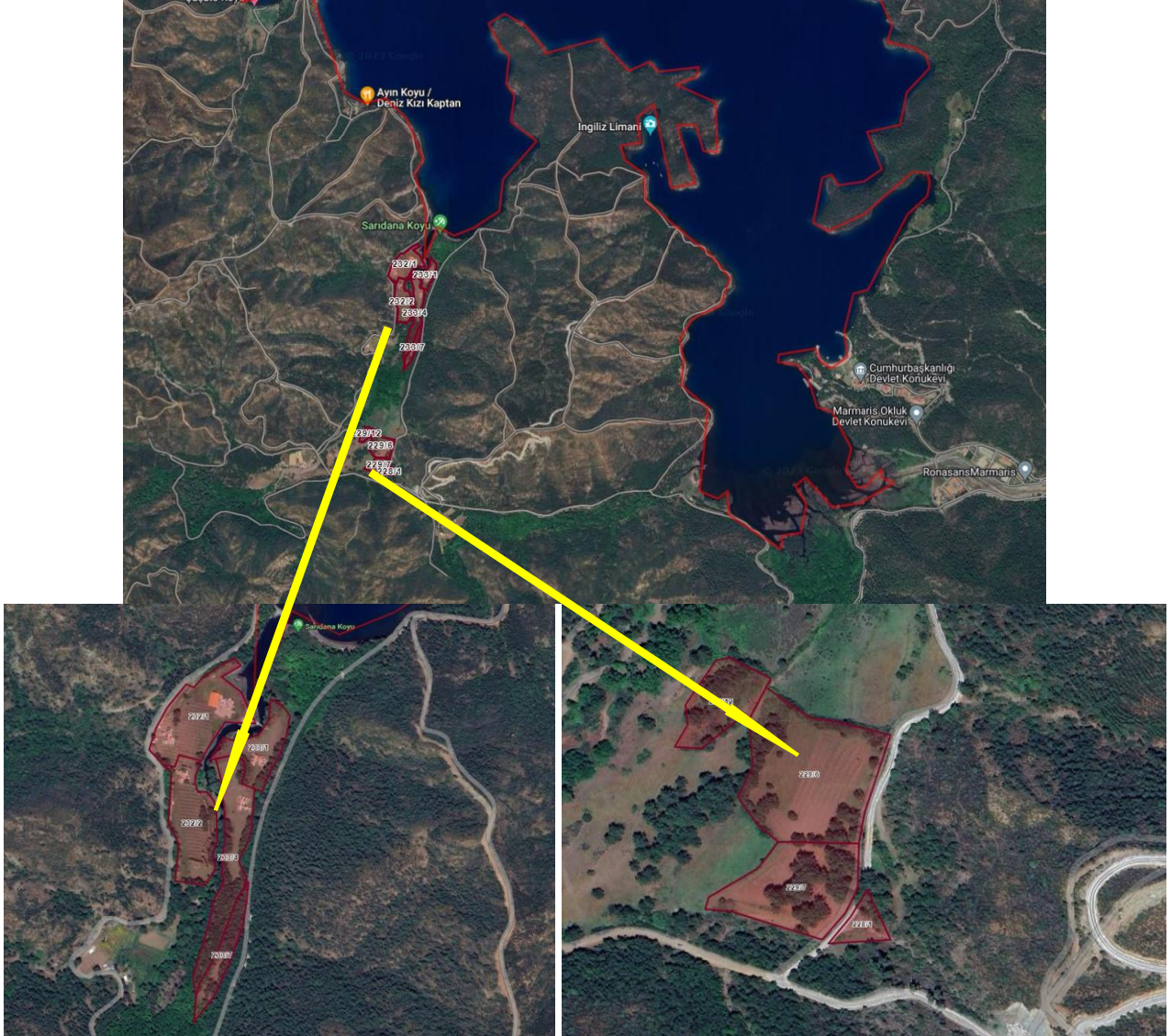




BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



Değerlemesi yapılan taşınmazlar; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 228-1 parsel numaralarında kayıtlı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla", 229/7 parsel numaralarında kayıtlı 6.759,71m² yüzölçümlü "Tarla", 229/12 parsel numaralarında kayıtlı 3.375,60 m² yüzölçümlü "Tarla", 229/6 parsel numaralarında kayıtlı 11.295,91 m² yüzölçümlü "Tarla", 233-7 parsel numaralarında kayıtlı 5.796,35 m² yüzölçümlü "Tarla", 233-4 parsel numaralarında kayıtlı 15.295,29 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 233-1 parsel numaralarında kayıtlı 8.560,45 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 232-2 parsel numaralarında kayıtlı 14.096,66 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 232 ada-1 parsel numaralarında kayıtlı 17.050,55 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası" nitelikli 9 adet ana taşınmazdır.

Kargı – Kufre Köyü yolu üzerinden dönülen Ayın Mevkiinde konumlu taşınmazlar yerleşik alan dışında yer almakta olup; toplu taşıma ulaşımı yoktur. Yerleşik alan dışında konumlu taşınmazın yer aldığı bölge geneli Doğal Sit Alanıdır.



Rapora konu parseller, Karacaköy içine yaklaşık 10 km, Kargı Köyüne yaklaşık 12 km, Marmaris Merkeze yaklaşık 35 km, Dalaman havaalanına ise yaklaşık 110 km mesafededir.

Tüm taşınmazlar ortalama; **N: 36.9165 E: 30.1433** ve coğrafi koordinatlarında yer almaktadır.

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 228-1 parsel numaralarında kayıtlı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla", 229/7 parsel numaralarında kayıtlı 6.759,71m² yüzölçümlü "Tarla", 229/12 parsel numaralarında kayıtlı 3.375,60 m² yüzölçümlü "Tarla", 229/6 parsel numaralarında kayıtlı 11.295,91 m² yüzölçümlü "Tarla", 233-7 parsel numaralarında kayıtlı 5.796,35 m² yüzölçümlü "Tarla", 233-4 parsel numaralarında kayıtlı 15.295,29 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 233-1 parsel numaralarında kayıtlı 8.560,45 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası", 232-2 parsel numaralarında kayıtlı 14.096,66 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" ve 232 ada-1 parsel numaralarında kayıtlı 17.050,55 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası" nitelikli 9 adet ana gayrimenkullerdir.

228-1 (Eski 749) parsel

Değerlemesi yapılan taşınmaz; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 228-1 parsel numaralarında kayıtlı 1.053,37 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan üçgene yakın formda olup; topografik açıdan oldukça düz eğimsiz ancak bozuk bir arazi yapısına sahiptir. Batı yönden mahallen mevcut kadastral yola yaklaşık 55 metre yol cephele taşınmaz diğer yönlerden Devlet Ormanına sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici herhangi bir tel-çit vb. mevcut değildir.

229-7 (Eski 750) parsel

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 229-7 parsel numaralarında kayıtlı 6.759,71 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan dikdörtgene yakın amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz eğimsiz ancak engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Doğu yönden mahallen mevcut kadastral yola yaklaşık 92 metre yol cephele taşınmaz kuzey yönden 229-6 parsel, batı yönden 229-8 parsel, güney yönden ise Devlet Ormanına sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici tel-çit mevcuttur.

229-12 (Eski 756) parsel

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 229-12 parsel numaralarında kayıtlı 3.375,60 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz eğimsiz ancak engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Parselin yol cephesi olmayıp, kuzey yönden 229-2 parsel, batı yönden 229-1 parsel, güney yönden 229-9 parsel, doğu yönden ise 229-6 parselle sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici tel-çit mevcuttur.

229-6 (Eski 757) parsel

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 229-6 parsel numaralarında kayıtlı 11.295,91 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz eğimsiz ancak engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Doğu yönden mahallen mevcut kadastral yola yaklaşık 96 metre yol cephele taşınmaz, kuzey yönden 229-5 parsel, batı yönden 229-2 parsel, güney yönden 229-6 parselle sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici tel-çit mevcuttur.

233-7 (Eski 765) parsel

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 233-7 parsel numaralarında kayıtlı 5.796,35 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz eğimsiz ancak engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Doğu yönden



mahallen mevcut kadastral yola yaklaşık 266 metre yol cepheli taşınmaz, kuzey yönden 233-4 parsel, batı yönden 233-4 parsel, diğer yönlerden ise Devlet Ormanına sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvar mevcuttur.

233-4 (Eski 766) parsel

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 233-4 parsel numaralarında kayıtlı 15.295,29 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" nitelikli ana taşınmazı oluşturan 2 ana unsurdan parsel geometrik açıdan amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz eğimsiz ancak engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Batı yönden dere yatağına yaklaşık 430 metre, doğu yönden ise mahallen mevcut kadastral yola yaklaşık 395 metre yol cepheli taşınmaz, kuzey yönden 967 parsel, batı yönden 233-3 ve 232-2 parsel, güney yönden ise 233-7 parselle sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvar mevcuttur. Üzerinde 2 katlı bina mevcuttur. Rapora konu taşınmazı oluşturan ve Ruhsatlı ve İskanlı olduğu tesbit edilen binanın tanımı ise raporumuzun "7.2 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümünde detaylı biçimde açıklanmıştır.

233-1 (Eski 767) parsel

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 233-1 parsel numaralarında kayıtlı 8.560,45 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" nitelikli ana taşınmazı oluşturan 2 ana unsurdan parsel geometrik açıdan amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz eğimsiz ancak engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Batı ve kuzey yönlerden dere yatağına yaklaşık 195 metre, doğu yönden ise mahallen mevcut kadastral yola yaklaşık 142 metre yol cepheli taşınmaz, güney yönden 232-1 parsel, diğer yönlerden ise Devlet Ormanına sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvar mevcut olup, üzerinde cins tashihine konu 2 katlı bina mevcuttur. Rapora konu taşınmazı oluşturan ve Ruhsatlı ve İskanlı olduğu tespit edilen binanın tanımı ise raporumuzun "7.2 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümünde detaylı biçimde açıklanmıştır.

232-2 (Eski 772) parsel

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 232-2 parsel numaralarında kayıtlı 14.096,66 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel Ve Tarlası" nitelikli ana taşınmazı oluşturan 2 ana unsurdan parsel geometrik açıdan amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz eğimsiz ancak engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Doğu yönden dere yatağına yaklaşık 250 metre, batı yönden ise mahallen mevcut kadastral yola yaklaşık 215 metre yol cepheli taşınmaz, kuzey yönden 232-1 parsel, güney yönden ise 232-3 parsel ile sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvar mevcuttur. Üzerinde cins tashihine konu 2 katlı bina mevcuttur. Rapora konu taşınmazı oluşturan ve Ruhsatlı ve İskanlı olduğu tesbit edilen binanın tanımı ise raporumuzun "7.2 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümünde detaylı biçimde açıklanmıştır.

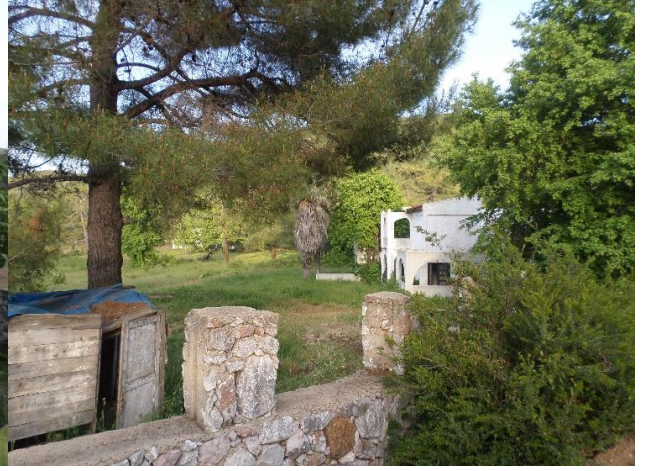
233-1 (Eski 773) parsel

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii, 233-1 parsel numaralarında kayıtlı 17.050,62 m² yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta Ve Tarlası" nitelikli ana taşınmazı oluşturan 2 ana unsurdan parsel geometrik açıdan amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz eğimsiz ancak engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Doğu yönden dere yatağına yaklaşık 275 metre, doğu yönden ise mahallen mevcut kadastral yola yaklaşık 275 metre yol cepheli taşınmaz, güney yönden 232-2 parsel ile sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvar mevcuttur. Üzerinde cins tashihine konu 2 katlı bina mevcuttur. Rapora konu taşınmazı oluşturan ve Ruhsatlı ve İskanlı olduğu tesbit edilen binanın tanımı ise raporumuzun "7.2 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümünde detaylı biçimde açıklanmıştır.



5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI







5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parseller toplam 83.283,96 m² alana sahip olup üzerinde 5 adet otel bloğu ve 1 adet restoran – mutfakbloğundan oluşan butik otel projesi bulunmaktadır. Marmaris belediyesi'nde yapılan incelemede söz konusu parseller üzerinde bulunan yapılara ait arşiv dosyası bulunmamıştır. mal sahibi tarafından temin edilen onaylı ruhsat, yapı kullanma izin belgeleri ve mimari projelere göre; 232-1, 232-2, 233-1, 233-4 nolu parseller üzerinde zemin + normal kat olmak üzere 2 kattan oluşan her biri 11 adet üniteye sahip olan her biri yaklaşık brüt 502 m²kapalı kullanım alanlı olan 5 adet otel bloğu ve 232-1 nolu parsel üzerinde bulunan zemin kattan oluşan yaklaşık brüt 1.241 m²kapalı kullanım alanına sahip olan restoran- mutfak bloğu bulunmaktadır. 5 adet otel bloğunun yer döşemeleri şap seviyesinde ve kaba inşaatı tamamlanmış olup; ince yapı tamamlanmamıştır. parseller üzerindeki toplam inşaat alanı yaklaşık brüt 3.751 m²'dir. fiziksel eskimeye uğramış olan yapılar mevcut durumda boş olup, kullanılamamaktadır.

RAPORA KONU 9 ADET TAŞINMAZ			
ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ
228	1	TARLA	1.053,37 m ²
229	7	TARLA	6.759,71 m ²
229	12	TARLA	3.375,6 m ²
229	6	TARLA	11.295,91 m ²
233	7	TARLA	5.796,35 m ²
232	2	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI	14.096,66 m ²
232	1	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI	17.050,62 m ²
233	1	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI	8.560,45 m ²
233	4	2 KATLI BETONARME OTEL, TEK KATLI BETONARME LOKANTA VE TARLASI	15.295,29 m ²
TOPLAM ALAN			83.283,96 m ²

5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; konumu, imar şartları, mimari özelliği altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları baz alınmıştır.

5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 5. bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "4.3 Ana başlığında Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.



BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemlerle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.



6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Raporun 6. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirilmesi esnasında konu taşınmazın değerlendirilmesinde bu yöntemlerden; Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazın değerlendirilmesine esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda 228/1, 229-7, 229-12, 229-6 ve 233-7 parsellerin değerlendirilmesi için **PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI** ve 232-2, 232-1, 233-1 ve 233-4 parsellerde yer alan yapılar için **MALİYET YAKLAŞIMI METODU** kullanılmıştır.

6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki satılık emsal taşınmaz verilerine ulaşılmıştır.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların imar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Analiz Tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsellerin birim değerlerine bu analiz tablosu sonucunda ulaşılmıştır.

PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSALAR)

Bölgeden elde edilen emsal örneklerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki sunulan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Analiz tablosunun amacı değerlendirilmesinde bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre seçilen parametreler çerçevesinde karşılaştırmak ve yüzde puanla değerlendirmektir. Bu analizde emsal taşınmaz Rapora konu olan taşınmazdan her bir parametre için “Daha avantajlı” ise (+) yüzde oranı ile “Daha dezavantajlı” ise (-) yüzde oranı ile düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları ve taşınmaza indirgenmesi tabloda belirtilmiştir.

Örneğin, emsal taşınmazın konumu değerlendirilmesi yapılan taşınmazın konumundan daha iyi (Avantajlı) ise konuma ilişkin yapılacak düzeltme (+) yüzde oranı olmaktadır. Düzeltme oranı belirlenirken de yine parametrelerin özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirket arşiv verileri, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır. Seçilen emsallerin indirgenmiş değerleri sonuca yansıtılırken uç değerlerden (aşırı sapmalardan) arındırmak için medyan (ortanca değer) kullanılmıştır.

Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirilmesi konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirilmesi konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m² değeri hesaplanmıştır.



31.03.2024 TEKİROVA EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	228/1	229/6	229/7	229/12	232/2	232/1	233/1	233/4	233/7	
EMSAL 1	(Birim m ² satış değeri: 3.771 TL/m ²) MARMARİS EMLAK 0 (252) 412 3579	Sürüm/Satış Değeri	5.200.000 TL	5.200.000 TL	5.200.000 TL	5.200.000 TL	5.200.000 TL	5.200.000 TL	5.200.000 TL	5.200.000 TL	5.200.000 TL	
	Rapora konu taşınmaz ile Karaca m h de aynı bölgede Karaca m h de 103 ada-25 parselde konumlu olup İmar izni olmadığı beyan edilen brüt 1.379 m ² /5.518 m ² hisseli parsel 5.200.000 TL fiyatla satılıktır Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
		Uygun bedel	4.680.000 TL	4.680.000 TL	4.680.000 TL	4.680.000 TL	4.680.000 TL	4.680.000 TL	4.680.000 TL	4.680.000 TL	4.680.000 TL	
		Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
		Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
		İmar Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
		Alanı	1.379 m ²	1.379 m ²	1.379 m ²	1.379 m ²	1.379 m ²	1.379 m ²	1.379 m ²	1.379 m ²	1.379 m ²	1.379 m ²
		Birim değeri TL/m ²	3.394 TL/m ²	3.394 TL/m ²	3.394 TL/m ²	3.394 TL/m ²	3.394 TL/m ²	4.073 TL/m ²	4.073 TL/m ²	4.073 TL/m ²	4.073 TL/m ²	4.073 TL/m ²
	Sapma	26%	26%	26%	26%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
EMSAL 3	(Birim m ² satış değeri: 3.211 TL/m ²) COLDWELL BANK EMLAK: 0(507) 521 1418	Sürüm/Satış Değeri	9.700.000 TL	9.700.000 TL	9.700.000 TL	9.700.000 TL	9.700.000 TL	9.700.000 TL	9.700.000 TL	9.700.000 TL	9.700.000 TL	
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Karaca m h de 104 ada-1 parselde konumlu olup İmar izni olmadığı beyan edilen brüt 3.032 m ² parsel, 9.750.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
		Uygun bedel	8.730.000 TL	8.730.000 TL	8.730.000 TL	8.730.000 TL	8.730.000 TL	8.730.000 TL	8.730.000 TL	8.730.000 TL	8.730.000 TL	
		Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
		Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
		İmar Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
		Alanı	3.032 m ²	3.032 m ²	3.032 m ²	3.032 m ²	3.032 m ²	3.032 m ²	3.032 m ²	3.032 m ²	3.032 m ²	3.032 m ²
		Birim değeri TL/m ²	2.879 TL/m ²	2.879 TL/m ²	2.879 TL/m ²	2.879 TL/m ²	2.879 TL/m ²	3.599 TL/m ²	3.599 TL/m ²	3.599 TL/m ²	3.599 TL/m ²	3.599 TL/m ²
	Sapma	7%	7%	7%	7%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	
EMSAL 4	(Birim m ² satış değeri: 4.776 TL/m ²) BLUE EMLAKI: 0 (532) 382 5008	Sürüm/Satış Değeri	3.200.000 TL	3.200.000 TL	3.200.000 TL	3.200.000 TL	3.200.000 TL	3.200.000 TL	3.200.000 TL	3.200.000 TL	3.200.000 TL	
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Karaca m h de 106 ada-8 parselde konumlu olup İmar izni olmadığı beyan	Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
		Uygun bedel	2.720.000 TL	2.720.000 TL	2.720.000 TL	2.720.000 TL	2.720.000 TL	2.720.000 TL	2.720.000 TL	2.720.000 TL	2.720.000 TL	
		Konum Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	
		Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	



31.03.2024 TEKİROVA EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	228/1	229/6	229/7	229/12	232/2	232/1	233/1	233/4	233/7
edilen brüt 670 m ² /5.000 m ² hisseli parsel, 3.200.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	İmar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Arsa Form Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Alanı		670 m ²	670 m ²	670 m ²	670 m ²	670 m ²	670 m ²	670 m ²	670 m ²	670 m ²
	Birim değeri TL/m ²		3.654 TL/m ²	3.654 TL/m ²	3.654 TL/m ²	3.654 TL/m ²	4.466 TL/m ²	4.466 TL/m ²	4.466 TL/m ²	4.466 TL/m ²	4.466 TL/m ²
	Sapma		35%	35%	35%	35%	65%	65%	65%	65%	65%
(Birim m² satış değeri: 5.142 TL/m²) MARMARİS EMLAK 0 (252) 412 3579 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Karaca mh de 106 ada-8 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 632 m ² /5.000 m ² hisseli parsel, 3.250.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri		3.250.000 TL	3.250.000 TL	3.250.000 TL	3.250.000 TL	3.250.000 TL	3.250.000 TL	3.250.000 TL	3.250.000 TL	3.250.000 TL
	Pazarlık Payı		10%	10%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	15%
	Uygun bedel		2.925.000 TL	2.925.000 TL	2.925.000 TL	2.925.000 TL	2.762.500 TL	2.762.500 TL	2.762.500 TL	2.762.500 TL	2.762.500 TL
	Konum Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Alan Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	İmar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Arsa Form Düzeltmesi		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	Alanı		632 m ²	632 m ²	632 m ²	632 m ²	632 m ²	632 m ²	632 m ²	632 m ²	632 m ²
	Birim değeri TL/m ²		3.471 TL/m ²	3.471 TL/m ²	3.471 TL/m ²	3.471 TL/m ²	4.371 TL/m ²	4.371 TL/m ²	4.371 TL/m ²	4.371 TL/m ²	4.371 TL/m ²
	Sapma		29%	29%	29%	29%	62%	62%	62%	62%	62%
(Birim m² satış değeri: 2.695 TL) TOLGA BEY: 0 (531) 784 8181 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Karaca mh de 141 ada-1 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 1.373 m ² parsel, 3.700.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri		3.700.000 TL	3.700.000 TL	3.700.000 TL	3.700.000 TL	3.700.000 TL	3.700.000 TL	3.700.000 TL	3.700.000 TL	3.700.000 TL
	Pazarlık Payı		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Uygun bedel		3.330.000 TL	3.330.000 TL	3.330.000 TL	3.330.000 TL	3.330.000 TL	3.330.000 TL	3.330.000 TL	3.330.000 TL	3.330.000 TL
	Konum Düzeltmesi		10%	10%	10%	10%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
	Alan Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	İmar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Arsa Form Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Alanı		1.373 m ²	1.373 m ²	1.373 m ²	1.373 m ²	1.373 m ²	1.373 m ²	1.373 m ²	1.373 m ²	1.373 m ²
	Birim değeri TL/m ²		2.183 TL/m ²	2.183 TL/m ²	2.183 TL/m ²	2.183 TL/m ²	3.274 TL/m ²	3.274 TL/m ²	3.274 TL/m ²	3.274 TL/m ²	3.274 TL/m ²
	Sapma		-19%	-19%	-19%	-19%	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%



31.03.2024 TEKİROVA EMSAL ARSA ANALİZİ		PARAMETRELER	228/1	229/6	229/7	229/12	232/2	232/1	233/1	233/4	233/7	
EMSAL 7	(Birim m ² satış değeri: 2.586 TL) UTKU BEY: 0 (539) 813 5972	Sürüm/Satış Değeri	1.650.000 TL	1.650.000 TL	1.650.000 TL	1.650.000 TL	1.650.000 TL	1.650.000 TL	1.650.000 TL	1.650.000 TL	1.650.000 TL	
	Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede Karaca mh de 115 ada-5 parselde konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 638 m ² / 1.206 m ² hisseli parsel, 1.650.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefийeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
		Uygun bedel	1.485.000 TL	1.485.000 TL	1.485.000 TL	1.485.000 TL	1.485.000 TL	1.485.000 TL	1.485.000 TL	1.485.000 TL	1.485.000 TL	
		Konum Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
		Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
		İmar Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
		Alanı	638 m ²	638 m ²	638 m ²	638 m ²	638 m ²	638 m ²	638 m ²	638 m ²	638 m ²	
		Birim değeri TL/m ²	2.095 TL/m ²	2.095 TL/m ²	2.095 TL/m ²	2.095 TL/m ²	2.095 TL/m ²	3.026 TL/m ²	3.026 TL/m ²	3.026 TL/m ²	3.026 TL/m ²	3.026 TL/m ²
		Sapma	-22%	-22%	-22%	-22%	12%	12%	12%	12%	12%	
EMSAL 8	(Birim m ² satış değeri: 3.667 TL/m ²) COLDWELL BANK EMLAK: 0(532) 784 0287	Sürüm/Satış Değeri	22.000.000 TL	22.000.000 TL	22.000.000 TL	22.000.000 TL	22.000.000 TL	22.000.000 TL	22.000.000 TL	22.000.000 TL	22.000.000 TL	
	Rapora konu taşınmaz ile Karaca mh de aynı bölgede konumlu olup imar izni olmadığı beyan edilen brüt 6.000 m ² parsel 22.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefийeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	
		Uygun bedel	19.800.000 TL	19.800.000 TL	19.800.000 TL	19.800.000 TL	20.900.000 TL	20.900.000 TL	20.900.000 TL	20.900.000 TL	20.900.000 TL	
		Konum Düzeltmesi	10%	10%	10%	10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
		Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
		İmar Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
		Arsa Form Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
		Alanı	6.000 m ²	6.000 m ²	6.000 m ²	6.000 m ²	6.000 m ²	6.000 m ²	6.000 m ²	6.000 m ²	6.000 m ²	
		Birim değeri TL/m ²	2.970 TL/m ²	2.970 TL/m ²	2.970 TL/m ²	2.970 TL/m ²	2.970 TL/m ²	4.354 TL/m ²	4.354 TL/m ²	4.354 TL/m ²	4.354 TL/m ²	4.354 TL/m ²
		Sapma	10%	10%	10%	10%	61%	61%	61%	61%	61%	

* PUNALAMADA EMSAL, KONU TAŞINMAZDAN DAHA İYİ İSE (+) DAHA KÖTÜ İSE (-) DEĞER VERİLİR

DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER	2.700 TL/m ²	2.700 TL/m ²	2.700 TL/m ²	2.700 TL/m ²	3.700 TL/m ²	3.700 TL/m ²	3.700 TL/m ²	3.700 TL/m ²	3.700 TL/m ²
----------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karacaköy, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu, genellikle rapor konusu taşınmazlar ile aynı tarzda boş tarlaların olduğu gözlemlenmiştir ve tarlaların satışa arz değerlerinin; 2.590 TL/m² ile 5.150 TL/m² birim değer aralığında olduğu ve ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin olduğu, rapora konu taşınmazların yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın 01.04.2024 tarihindeki DEĞERİ için, 53. ve 54. Sayfadaki tabloda gösterilen Satılık Arsa Emsal Analizi ile değerlendirme konusu taşınmazlar için birim değer yukarıdaki tabloda heplendiği gibi kabul edilmiştir.

Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda tapu kayıtlarına göre; Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Muğla ili, Marmaris İlçesi, Karacaköy de konumlu taşınmazlardır. Gayrimenkullerin yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi tamamlanmıştır.

Değerleme çalışmalarında Tarla vasıflı taşınmazlar Pazar Değeri Yöntemi ve üzerinde yer alan yapılar ise maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Buna göre; Şerefiyelendirme sonucunda 228 – 1, 229-7, 229-12, 229-6 parseller için; 2.100 TL/m² ve 233-7, 232-2, 232-1, 233-1, 233-4 parseller için; 4.200 TL/m² birim değer tespit edilmiştir.

Emsal Haritası (Kırmızı Renkli İşaretler Rapor Konusu Taşınmazdır.)



6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN 30.09.2023 TARİHİNDEKİ ARSA DEĞERİ

ADA PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
228/1 - 749	TARLA	1053,37	2.700 TL/m ²	2.844.099
229/7 - 750	TARLA	6759,71	2.700 TL/m ²	18.251.217
229/12 - 756	TARLA	3375,6	2.700 TL/m ²	9.114.120
229/6 - 757	TARLA	11295,91	2.700 TL/m ²	30.498.957
233/7 - 765	TARLA	5796,35	3.700 TL/m ²	21.446.495
232/2 - 772	OTEL	14096,66	3.700 TL/m ²	52.157.642
232/1 - 773	OTEL+LOKANTA	17050,62	3.700 TL/m ²	63.087.294
233/1 - 767	OTEL	8560,45	3.700 TL/m ²	31.673.665
233/4 - 766	OTEL	15295,29	3.700 TL/m ²	56.592.573
	Toplam m ²	83.283,96	TOPLAM DEĞER	285.666.062 ₺



6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazların değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI ve 232/2, 232/1, 233/1 ve 233-4 parsellerdeki yapılar için MALİYET OLUŞUMLARI YAKLAŞIMI kullanılmıştır. Buna göre;

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazların değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI ve 127 ada-1 parseldeki yapı için MALİYET OLUŞUMLARI YAKLAŞIMI kullanılmıştır. Buna göre;

Bu analizde Yapıların maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20 Şubat 2024 Salı tarihli ve 32466 sayılı Resmî Gazetede yayınlandı. Yapı yaklaşık birim maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas sınıfları dikkate alınarak KDV hariç, genel gider (%15) ve yüklenici karı (%10) dahil belirlenir.) göz önünde bulundurulularak değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir.

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurulularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma oranları, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZ DEĞERİ HESABI:

KARACAKÖY DEĞER TABLOSU						
ARSALAR	TOPLAM ALAN M2	ARSA DEĞERİ TL				
TÜM PARSELLER	83.283,96	285.666.062				
BİNALAR	ALAN M2/M	SINIFI	YAŞI	AŞINMA / TAMAMLANMA	BEDEL TL / M2	BİNA DEĞERİ
232-2 PARSEL OTEL	502	IV-A	41	0,4	15.300,00	4.608.360,00
232-1 PARSEL OTEL+LOKANTA	1743	IV-A	41	0,4	15.300,00	16.000.740,00
233-1 PARSEL OTEL	502	IV-A	41	0,4	15.300,00	4.608.360,00
233-4 PARSEL OTEL	502	IV-A	41	0,4	15.300,00	4.608.360,00
BİNALAR TOPLAMI	3.249	TOPLAM				29.825.820,00

TOPLAM (ARSALAR + BİNALAR)

315.491.900,00

Rapor Konusu Taşınmazların Maliyet ve Pazar Değerlerinden gelen Toplam Değeri; ≈ 315.492.000-TL dir.



BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Parselin Deniz kenarında iyi bir konuma sahip olması,
- Ulaşım imkânlarının kolay olması,

Olumsuz Faktörler

- 1 nolu parselin inşaatının tamamlanmamış olmaması.
- İnşaatın mühürlenmiş olması ve kesin tahsis işleminin yeniden onaylanmadan inşaatın devam etmeyecek olması
- Üste yer alan bilgiler nedeni ile hukuksal sorunlarının olması.
- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasarlarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasalılığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Yasarlarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

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

7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Rapora konu taşınmazların değerlendirilmesi çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirilmesi çalışması gerçekleştirilmiştir. **Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazların değerlendirilmesine esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda tüm parsellerde “PAZAR DEĞERİ” YAKLAŞIMI kullanılmış olup 232-2, 232-1, 233-1 ve 233-4 parsellerde ki yapılar için de MALİYET OLUŞUMLARI YAKLAŞIMI kullanılmıştır.**



7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Muğla ili, Marmaris İlçesi, Karacaköyde altta yazan Parsellerde kayıtlı taşınmazların tarafımız iletilen yasl belgeleri listelenmiştir.

- 233/4 (766) Parsel için Muğla Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden alınmış 12.07.2006 tarih ve 2158 sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi,
- 233/1 (767) Parsel için Muğla Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden alınmış 12.07.2006 tarih ve 2154 dosya sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi,
- 232/3 (771) Parsel için Muğla Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden alınmış 12.07.2006 tarih ve 2157 sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi,
- 232/2 (772) Parsel için Muğla Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden alınmış 12.07.2006 tarih ve 2156 sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi,
- 232/1 (773) Parsel için Muğla Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden alınmış 12.07.2061 tarih ve 2153 dosya sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi,
- 232/1 (773) Parsel için Muğla Bayındırlık İl Müdürlüğü'nden alınmış 12.07.2006 tarih ve 2155 dosya sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi,
- (28.10.2010 tarih ve 08/33 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 15.09.2011 tarih ve 09/005 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesine esas teşkil eden 28.09.2008 tarihli onaylı mimari proje
- 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 m.² 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 m.² 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 m.² alan için 49 yıl süreyle "Kesin İzin Taahhüt Senedi" (İzin başlangıç tarihi: 01.05.1990)

7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Yürürlükte olan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ hükümlerine göre GYO'ları kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için halihazırda portföylerinde varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir (Md.30), Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir (Md.22-c). Ayrıca, Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan



yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (Md.22-b)

150-c Şerhi; 1390 Sayılı "Mülkiyet Hakkına Tahdit Edici Şerhler" Konulu Genelgede "İcra ve İflâs Kanuna 538 sayılı Kanunla eklenen 150'nci maddesinin (c) fıkrası gereğince, İcra memuru, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye ve tapu sicil muhafızı da bu bildiriye kütüğün şerhler hanesine işlemeye mecburdur. Bu şerh taşınmaz mal ile ilgili temlik tasarrufları men edici mahiyette bulunmadığından, taşınmaz malın temlik veya üzerinde aynî bir hak tesisine müteallik taleplerin şerhin mevcudiyeti yukarıda izah edildiği veçhile resmî senet veya talepten izah edilmek şartıyla, yerine getirilmesinde bir sakınca yoktur." denmektedir. Bu sebeple şerh alıcıya kabul ettirildiği sürece tapunun devrinde bir kısıtlama yoktur.

İcrai Haciz; Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el konulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür. İhtiyati haciz; Para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağına almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar. İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir ancak, ** "Kamu Haczi" adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının 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. Rapor konusu taşınmazın Tapu Kayıtlarında 2 ayrı Kamu Haczi olduğu görülmüştür.

Tapu Kayıtlarında; Antalya İli, Kemer İlçesi, Çamyuva Mahallesi, - Pafta, 127 ada ve 1 parsel numarasında kayıtlı; 6.305,00 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli ana taşınmazın Tapu Takyidatında;



Mevcut Kamu Haczi konu taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup bunun dışında hukuki anlamda, taşınmazların takyidat bilgilerinde yer alan ve raporun 4.2.2 maddesi, 33. Sayfada belirtilen ve Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen Kamu Hacizleri olduğu görülmüştür.

- 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,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 28.02.2020 tarih 3639801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 482543.98 TL 28.02.2020 tarih 2799 yevmiye no ile,
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nin 03.03.2020 tarih 246237 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 7.681.001,51 TL (03.03.2020 tarih 2904 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 03.03.2020 tarih 246274 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç 2.964.239,83 TL (03.03.2020 tarih 2910 yevmiye no ile)
- Kamu Haczi: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi'nin 07.04.2022 tarih 382039 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 2738415.80 TL (Alacaklı: 034266 Beyoğlu Vergi Dairesi) 07.04.2022 tarih 4536 yevmiye no ile.

- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Müdürlüğü'nün 07/12/2018 tarih 2018/4716 sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 10778 yevmiye no ile.
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı Resmi Yazı (17/12/2018 – 10993)

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karacaköy, 228 -1, 229-7, 229-12, 229-6, 233-7, 232-2, 232-1, 233-1 ve 233-4 parsel numaralı taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince üzerindeki şerhlerden (İİK 150/c Md.) arındırılması koşulu ile GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Yapılan arşiv incelemelerinde; Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı kararı ile ilgili bir kayıt bulunmamaktadır.

7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkullerle ilişkin Satış vaadi, Kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi ya da Hasılat Paylaşımına konu herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve buna bağlı olarak çıkartılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, sera gazı salımı seviyesi, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir.

"Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmektedir.

Bu tanıma istinaden 1 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış binaların (yeni binalar), yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınması aşamasında Enerji Kimlik Belgesini ilgili idareye (belediye) sunması gerekmektedir. Aksi takdirde, yapı kullanma izin belgesi kanunen verilmemektedir.



Mevcut binalar ve 1 Ocak 2011 tarihinden önce yapı ruhsatı almış ve inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar için Enerji Verimliliği Kanununun yayımı tarihinden itibaren on yıl içinde Enerji Kimlik Belgesi düzenlenir.

Rapor konusu parsellerde henüz tamamlanmamış yapılar mevcut olup bu yüzden herhangi bir EKB belgesi düzenlenmemiştir.

7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Rapora konu Bahçeli Kargir Ev nitelikli ana gayrimenkul üzerinde harap ve metruk bir yapı bulunmakta olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

7.11 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Rapora konu taşınmazlar üzerinde, Martı GYO A.Ş. adına 12.07.2006 tarihinde 232-2, 232-1, 233-1 ve 233-4 nolu parseller için 2981 sayılı imar affı yasası ile Yapı Ruhsatları ve İskan Belgeleri alınmıştır ancak 228 -1, 229-7, 229-12, 229-6, 233-7 parsel nolu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

7.12 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmaz herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.



BÖLÜM 8

8. SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak değerlemesi tamamlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazların değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda, 228 -1, 229-7, 229-12, 229-6, 233-7, 232-2, 232-1, 233-1 ve 233-4 nolu tüm parseller için sadece "PAZAR DEĞERİ" YAKLAŞIMI ve 232-2, 232-1, 233-1 ve 233-4 parseller de üzerilerindeki yapılar için MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI kullanılmıştır.

228 -1, 229-7, 229-12, 229-6, 233-7 parselde yer alan Tarla vasıflı taşınmazlar için %10 KDV ve 232-2, 232-1, 233-1 ve 233-4 parselde yer alan Otel vasıflı taşınmazlar için %20 KDV uygulanmıştır.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, yaklaşım ve çalışma hususlarına katılıyorum.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, yapı kalitesi, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın "31.03.2024"tarihindeki pazar değeri;

TAŞINMAZ	HİSSESİ	DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	DEĞERİ (KDV DAHİL) TL
228 -1, 229-7, 229-12, 229-6, 233-7, 232-2, 232-1, 233-1 ve 233-4 NOLU PARSELLER	1/1	315.492.000-TL	334.583.786- TL

(Taşınmazın Pazar değeri; ÜçYüzOnBeşMilyonDörtYüzDoksanikiBinTürk Lirası'dır.)

* 29.03.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.2854 1 EURO = 34.8023 TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.3436.-TL, 1 EURO = 34.7780 TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

**Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**** İşbu rapor; ekleri ile birlikte 108 adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Hazırlayan

Raporu Onaylayan

Osman N. ULUÖZYURT

Hayrettin Eldemir

Senem DOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145

SPK Lisans No: 400238

SPK Lisans No: 402434

İŞBU BELGE 5070 SAYILI ELEKTRONİK İMZA KANUNU UYARINCA ELEKTRONİK OLARAK İMZALANMIŞTIR